

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Pimmer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schramm, Dr. Gitschthaler, Univ.-Prof. Dr. Kodek und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. M***** M*****, vertreten durch Dr. Franz Terp, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei H***** R*****, vertreten durch Dr. Ruth E. Hütthaler-Brandauer, Rechtsanwältin in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 21. November 2012, GZ 39 R 290/12d-51, in nichtöffentlicher Sitzung den

B e s c h l u s s

gefasst:

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).

B e g r ü n d u n g :

Die Klägerin stellt in ihrer Revision den Umstand in den Vordergrund, das Berufungsgericht habe bei

Beurteilung des geltend gemachten Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG außer Acht gelassen, dass die Beklagte beim nachträglichen Badezimmereinbau zwar Badewanne und Waschbecken von Professionisten habe installieren lassen, die Fliesen jedoch von ihr selbst und ihrem Ehegatten verlegt worden seien; zur Durchfeuchtung des Mauerwerks sei es aber gerade aufgrund fehlender Feuchtigkeitsisolierung und fehlender Wasserdichtheit im Bereich der Anschlussfuge der Badewanne und der Rosetten der Badewannenarmatur zur Verfließung hin gekommen.

1. Nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs liegt ein erheblich nachteiliger Gebrauch im Sinn des § 30 Abs 2 Z 3 MRG dann vor, wenn eine wiederholte, länger währende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts wichtige Interessen des Vermieters verletzt oder eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstands erfolgt beziehungsweise droht (RIS-Justiz RS0068076, RS0067939). Dies kann auch dann gegeben sein, wenn ein Mieter etwa eine Badewanne oder eine Dusche unsachgemäß ohne ausreichende Feuchtigkeitsisolierung durch nicht befugte Gewerbsleute installiert (statt vieler 8 Ob 96/04g MietSlg 56.354 mit weiteren Nachweisen). Insoweit ist der Klägerin demnach zuzugestehen, dass die Vorinstanzen zu Unrecht die Ursache für die Durchfeuchtung des Mauerwerks in einer von Professionisten erbrachten Leistung gesehen haben.

2. Allerdings ist es für die Verwirklichung des Kündigungsgrundes auch erforderlich, dass sich der Mieter der erheblichen Nachteiligkeit des Gebrauchs bewusst beziehungsweise diese ihm erkennbar ist und er den Gebrauch dennoch fortsetzt (RIS-Justiz RS0067957, RS0070433, RS0020981); dabei ist bei der unsachgemäßen Installation von Badewannen oder Duschen durch nicht befugte Gewerbsleute davon auszugehen, dass es einen erheblich nachteiligen

Gebrauch darstellt, wenn bei Auftreten von Schäden nicht sofort Abhilfe geschaffen wird (8 Ob 505/95 MietSlg 47.336; 8 Ob 96/04g). Dass die Beklagte beziehungsweise der Verwalter des Hauses sofort bei Erkennbarwerden des Schadens tätig wurden und nunmehr eine Substanzgefährdung des Hauses nicht (mehr) vorliegt, bestreitet die Klägerin - jedenfalls im Revisionsverfahren - nicht (mehr).

3. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen erfolgte der Einbau des Badezimmers im Jahr 1987. Bis 2010 gab es keinerlei Beanstandungen von Vermieterseite; eine Substanzgefährdung war für die Beklagte auch nicht ersichtlich. Damit entspricht der hier zu beurteilende Sachverhalt aber jenem, der der Entscheidung 8 Ob 96/04g zugrunde lag. Bei der Installation der Badewanne und des Waschbeckens wurde zwar keine ausreichende Feuchtigkeitsisolierung vorgenommen, daraus entstanden jedoch mehr als zwei Jahrzehnte keine Schäden und wurde auch eine darüber hinausgehende Mangelhaftigkeit nicht festgestellt. Eine Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts, die unter dem Aspekt der Rechtssicherheit aufzugreifen wäre, kann daher nicht darin gesehen werden, wenn es davon ausging, dass der Beklagten nach mehr als 20-jähriger Nutzungsdauer nicht bewusst sein musste, dass der Gebrauch von Badewanne und Waschbecken für das Bestandsobjekt schädlich war.

Oberster Gerichtshof,
Wien, am 31. Jänner 2013
Dr. P i m m e r
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
die Leiterin der Geschäftsabteilung: