



### Zur Kündigung wegen erheblich nachteiligen Gebrauchs des Mietgegenstands

**Gemäß § 30 Abs 2 Z 3 Fall 1 MRG stellt der erheblich nachteilige Gebrauch des Mietgegenstands durch den Mieter einen wichtigen Kündigungsgrund dar. Der OGH (8 Ob 36/09s) hat sich zu dieser Frage erneut im Grundsätzlichen geäußert.**

#### Sachverhalt:

In einem Kündigungsverfahren wegen seitens der Vermieterin behaupteten erheblich nachteiligen Gebrauchs des Mietgegenstands in Gestalt eines unsachgemäßen Duscheinbaus die Mieterin vor, dass der Kündigungsgrund nicht verwirklicht sei, weil ein Schaden an der Substanz des Hauses durch den unsachgemäßen Einbau der Dusche nicht entstanden und ihr als Mieterin objektiv nicht erkennbar gewesen sei, dass von der Dusche eine Gefahr für die Substanz des Hauses drohe. Der Einbau der Dusche sei durch eine Installateurfirma erfolgt, sie habe während zwanzig Jahren problemlos benützt werden können. Den Feststellungen sei auch nicht zu entnehmen, ob durch den Einbau der Dusche eine Substanzverletzung des Hauses drohe.

#### Allgemeine rechtliche Beurteilung des OGH:

Nach ständiger Judikatur liegt ein erheblich nachteiliger Gebrauch im Sinne des § 30 Abs 2 Z 3 Fall 1 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 oder droht. Gerade auch ein unsachgemäßer Einbau einer Dusche ohne entsprechende Isolierung kann einen erheblichen nachteiligen Gebrauch darstellen.

Für die Verwirklichung des Kündigungsgrundes ist es aber auch erforderlich, dass sich der Mieter der erheblichen Nachteiligkeit seines Gebrauchs bewusst oder dieser ihm erkennbar ist und er den Gebrauch dennoch fortsetzt. Die Schädlichkeit seines Verhaltens muss dem Mieter nicht subjektiv erkennbar sein, vielmehr wird nur die nach einem generellen Maßstab von einem durchschnittlichen Mieter zu erwartende Erkennbarkeit der Schädlichkeit eines bestimmten Verhaltens zur Erfüllung des Kündigungsgrundes des erheblich nachteiligen Gebrauchs gefordert.

Verweigert der Mieter dem Vermieter den Zugang zum Bestandsobjekt, dann verwirklicht ein solches Verhalten nur ausnahmsweise, etwa im Fall einer akuten Gefahrensituation, einen Kündigungsgrund. Aus dem verweigerten Zutritt resultierende Erschwernisse für die Beweisaufnahme reichen dafür nicht aus.

Die Beurteilung des Vorliegens der Kündigungsgründe hat bezogen auf den Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung zu erfolgen.

#### **Beurteilung des konkreten Sachverhalts:**

*Vergleichbar zu dem in 8 Ob 96/04g entschiedenen Sachverhalt wurde im vorliegenden Fall bei der Installation der Dusche zwar keine ausreichende Feuchtigkeitsisolierung vorgenommen, jedoch entstanden daraus durch nahezu zwei Jahrzehnte hindurch keinerlei Schäden an der Substanz des Hauses. Im konkreten Fall ist auch zu beachten, dass der Einbau der Dusche durch ein Installateurunternehmen und nicht durch unbefugte Gewerbsleute erfolgte.*

*Ob der geltend gemachte Kündigungsgrund verwirklicht ist, kann aber nach den bisher getroffenen Feststellungen nicht abschließend beurteilt werden. Insbesondere fehlen Feststellungen zur Frage, ob von der unsachgemäß installierten Dusche eine Bedrohung der Substanz des Hauses ausgeht:*

*Die klagende Vermieterin hat schon in der Aufkündigung vorgebracht, dass aufgrund der fehlenden Horizontalisolierung und Entlüftungsmöglichkeit „der Boden bzw die Tramdecke durchfeuchtet werden wird“. In dieser Formulierung liegt, verbunden mit dem weiteren Vorbringen, dass die Vermieterin der baupolizeilichen Verfolgung ausgesetzt werde, unzweifelhaft die Behauptung der drohenden Substanzgefährdung. Sollte sich im fortzusetzenden Verfahren herausstellen, dass von der unsachgemäß installierten Dusche eine Bedrohung der Substanz des Hauses ausgeht, werden darüber hinaus Feststellungen zu treffen sein, ob der beklagten Mieterin – bei Anlegung der Fähigkeiten und des Verständnisses eines durchschnittlichen Mieters – bewusst war oder bewusst sein musste, dass sie eine unsachgemäß installierte Duschkabine verwendete.*

**FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer**

[c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at](mailto:c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at)

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh  
kreuzgasse 70 | 1180 wien  
[www.onlinehausverwaltung.at](http://www.onlinehausverwaltung.at)  
[service@onlinehausverwaltung.at](mailto:service@onlinehausverwaltung.at)