

TE OGH 2025/11/25 4Ob180/25m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.11.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Schwarzenbacher als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Istjan, LL.M., Mag. Waldstätten, Mag. Böhm und Dr. Gusenleitner-Helm in der Rechtssache der klagenden Partei * GmbH, *, vertreten durch die Reif und Partner Rechtsanwälte OG in Kapfenberg, gegen die beklagte Partei *, vertreten durch die Dr. Prattes & Partner Rechtsanwälte OG in Bruck an der Mur, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Leoben vom 10. Oktober 2025, GZ 1 R 55/25t-58.1, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die klagende Vermieterin ermahnte den beklagten Mieter bereits 2019 und 2020 schriftlich, nächtliche Lärmbelästigungen zu unterlassen, weil sich die Nachbarn gestört fühlten.

[2] Eine Nachbarin des Beklagten kündigte ihr Mietverhältnis mit der Klägerin per Ende 2022 auf, weil der Beklagte nachts laut Musik spielte, aus dem Fenster schimpfte, sie aus dem Fenster bespuckte und ihr mit dem Fahrrad den Weg abschnitt, wenn sie zu Fuß unterwegs war.

[3] Von 18. 7. 2023 bis 15. 6. 2024 schritt die Polizei sieben Mal wegen Ruhestörung durch den Beklagten ein.

[4] Die Klägerin brachte am 19. 12. 2023 eine gerichtliche Aufkündigung gegen den Beklagten ein.

[5] Die Vorinstanzen erklärten die auf den Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens nach § 30 Abs 2 Z 3 zweiter Fall MRG gestützte Aufkündigung für rechtswirksam und verpflichteten den Beklagten zur Räumung. [5] Die Vorinstanzen erklärten die auf den Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, zweiter Fall MRG gestützte Aufkündigung für rechtswirksam und verpflichteten den Beklagten zur Räumung.

Rechtliche Beurteilung

[6] Die außerordentliche Revision des Beklagten zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf und ist dahernicht zulässig.

[7] 1.1. Der Beklagte vertritt den Standpunkt, dass die gerichtliche Aufkündigung nach ständiger Rechtsprechung verspätet gewesen sei. Die Klägerin habe auf ihr Auflösungsrecht wegen unleidlichen Verhaltens verzichtet, weil sie

den Beklagten seit dem Schreiben aus dem Jahr 2020 bis zur Einleitung des gerichtlichen Verfahrens nicht mehr mit einer möglichen Aufkündigung des Mietverhältnisses konfrontiert habe.

[8] 1.2. Der Grundsatz, dass Auflösungs- (und Kündigungs-)gründe ohne unnötigen Aufschub geltend zu machen sind (RS0014427), muss unter dem Blickwinkel eines nachträglichen schlüssigen Verzichts auf einen Auflösungsgrund geprüft werden (RS0014427 [T5]). Allgemein gilt, dass bei der Beurteilung der Frage, ob ein schlüssiger Verzicht auf ein Recht vorliegt, besondere Zurückhaltung und Vorsicht geboten ist. Er darf immer nur dann angenommen werden, wenn besondere Umstände darauf hinweisen, dass er ernstlich gewollt ist (RS0014190, RS0014229). Im Zweifel ist ein konkludenter Verzicht des Vermieters auf das Kündigungsrecht nicht anzunehmen (RS0014416 [T2]). Es ist daher erforderlich, dass der Mieter weiß oder aus dem Verhalten des Vermieters doch mit Recht ableiten kann, dass dieser den vollen Sachverhalt, der die Auflösung rechtfertigt, kennt und dem Mieter keine Umstände bekannt sind, die ein Zuwarten des Vermieters mit einer Räumungsklage aus einem anderen Grund als dem eines Verzichts auf das Auflösungsrecht erklärlich erscheinen lassen (RS0014423).

[9] 1.3. Eine Abweichung der vorinstanzlichen Entscheidungen von dieser Rechtsprechung kann die Revision nicht aufzeigen. Zwar ist auch bei unleidlichem Verhalten ein stillschweigender Verzicht auf die Geltendmachung eines bereits verwirklichten Kündigungsgrundes nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Jedoch gilt ein solcher Verzicht nicht für zukünftiges Verhalten (RS0014416 [T10]).

[10] Entgegen der Rechtsansicht des Beklagten folgt daher aus dem Unterbleiben einer Kündigung aus Anlass der Ruhestörungen 2019 und 2020 kein Freibrief für weitere Lärmbelästigung in den Folgejahren.

[11] 2.1. Außerdem meint der Beklagte, dass sich sein Verhalten gebessert habe, weil er sich zumindest seit Mitte 2024 nichts mehr zu Schulden habe kommen lassen. Wegen der positiven Zukunftsprognose sei die Aufkündigung aufzuheben.

[12] 2.2. In der höchstgerichtlichen Rechtsprechung ist geklärt, dass im Kündigungsstreit, in dem über die Wirksamkeit der Aufkündigung entschieden wird, auf den Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung abzustellen ist (RS0070282), wobei aber bei Kündigungsgründen, die eine Zukunftsprognose erfordern, wegen der Besonderheit dieser Kündigungsgründe auch auf die nach der Zustellung der Aufkündigung eingetretenen Umstände Bedacht zu nehmen ist (RS0044752 [T5]). Eine Verhaltensänderung nach Einbringen der Aufkündigung und damit eine Zukunftsprognose hat aber nur dann einen Einfluss auf das Schicksal der Aufkündigung, wenn im Einzelfall der Schluss zu ziehen ist, dass die Wiederholung der bisherigen Unzukömmlichkeiten auszuschließen ist (RS0067534 [T2], RS0070340). Allgemeine Aussagen dazu, wann eine positive Zukunftsprognose gestellt werden kann, sind naturgemäß nicht möglich; dies verlangt typischerweise eine Abwägung im Einzelfall (RS0042790), sodass den Gerichten ein Beurteilungsspielraum zukommt (vgl. RS0070340 [T3]). [12] 2.2. In der höchstgerichtlichen Rechtsprechung ist geklärt, dass im Kündigungsstreit, in dem über die Wirksamkeit der Aufkündigung entschieden wird, auf den Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung abzustellen ist (RS0070282), wobei aber bei Kündigungsgründen, die eine Zukunftsprognose erfordern, wegen der Besonderheit dieser Kündigungsgründe auch auf die nach der Zustellung der Aufkündigung eingetretenen Umstände Bedacht zu nehmen ist (RS0044752 [T5]). Eine Verhaltensänderung nach Einbringen der Aufkündigung und damit eine Zukunftsprognose hat aber nur dann einen Einfluss auf das Schicksal der Aufkündigung, wenn im Einzelfall der Schluss zu ziehen ist, dass die Wiederholung der bisherigen Unzukömmlichkeiten auszuschließen ist (RS0067534 [T2], RS0070340). Allgemeine Aussagen dazu, wann eine positive Zukunftsprognose gestellt werden kann, sind naturgemäß nicht möglich; dies verlangt typischerweise eine Abwägung im Einzelfall (RS0042790), sodass den Gerichten ein Beurteilungsspielraum zukommt vergleiche RS0070340 [T3]).

[13] Dass die Vorinstanzen allein aus dem Datum des letzten Polizeieinsatzes – noch ein halbes Jahr nach der gerichtlichen Aufkündigung, aber ein halbes Jahr vor Schluss der Verhandlung in erster Instanz – nicht abgeleitet haben, dass eine Wiederholung von unleidlichem Verhalten in Zukunft ausgeschlossen wäre, führt zu keiner Überschreitung ihres Ermessensspielraums.

[14] 3.1. Schließlich argumentiert der Beklagte, dass seine Musik nur wegen im Sommer geöffneter Fenster für Personen außerhalb seiner Wohnung hörbar gewesen sei.

[15] 3.2. Dies hat das Erstgericht jedoch so nicht festgestellt, sodass die Rechtsrüge nicht vom Sachverhalt ausgeht und damit nicht gesetzmäßig ausgeführt ist.

Textnummer

E146284

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0040OB00180.25M.1125.000

Im RIS seit

07.01.2026

Zuletzt aktualisiert am

15.05.2026

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at