

TE OGH 2015/7/14 5Ob76/15k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.07.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G*****aktiengesellschaft, ******, vertreten durch Mag. Marina Breitenecker, Dr. Christine Kolbitsch, Dr. Heinrich Vana, Rechtsanwältinnen und Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. Ing. J***** N*****, 2. M***** N*****, beide vertreten durch die Kronberger Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 27. Jänner 2015, GZ 38 R 195/14d-19, 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.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Der Frage, ob es sich bei einem konkreten Verhalten um ein unleidliches Verhalten gemäß § 30 Abs 2 Z 3 zweiter Fall MRG handelt, kommt keine grundsätzliche Bedeutung im Sinne des § 502 ZPO zu (RIS-Justiz RS0042984), sofern nicht der Ermessensspielraum überschritten wurde (RIS-Justiz RS0042984 [T4]) oder eine auffallende und im Interesse der Rechtssicherheit zu korrigierende Fehlbeurteilung unterlaufen ist (RIS-Justiz RS0042984 [T5; T6; T8]). Ebenso kann die Frage, ob bei einer Verhaltensänderung nach Einbringung der Aufkündigung der Schluss zulässig ist, dass die Wiederholung der bisherigen Unzukömmlichkeiten auszuschließen ist, nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden (RIS-Justiz RS0042790, RS0070340 [T3]). 1. Der Frage, ob es sich bei einem konkreten Verhalten um ein unleidliches Verhalten gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, zweiter Fall MRG handelt, kommt keine grundsätzliche Bedeutung im Sinne des Paragraph 502, ZPO zu (RIS-Justiz RS0042984), sofern nicht der Ermessensspielraum überschritten wurde (RIS-Justiz RS0042984 [T4]) oder eine auffallende und im Interesse der Rechtssicherheit zu korrigierende Fehlbeurteilung unterlaufen ist (RIS-Justiz RS0042984 [T5; T6; T8]). Ebenso kann die Frage, ob bei einer Verhaltensänderung nach Einbringung der Aufkündigung der Schluss zulässig ist, dass die Wiederholung der bisherigen Unzukömmlichkeiten auszuschließen ist, nur nach den Umständen des Einzelfalls beurteilt werden (RIS-Justiz RS0042790, RS0070340 [T3]).

2. Eine solche vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung liegt nicht vor.

2.1 Eine Kündigung wegen unleidlichen Verhaltens setzt eine Störung des friedlichen Zusammenlebens voraus, die durch längere Zeit fortgesetzt wird oder sich in häufigen Wiederholungen äußert und überdies nach ihrer Art das bei den besonderen Verhältnissen des einzelnen Falls erfahrungsgemäß geduldete Ausmaß übersteigt. Einmalige Vorfälle bilden den Kündigungsgrund nur, wenn sie schwerwiegend sind, jedoch können mehrere, an sich geringfügige Vorfälle den Kündigungsstatbestand bilden (RIS-Justiz RS0070303; RS0067678, RS0070437, RS0070394).

Bei der Beurteilung der Frage, ob das Verhalten eines Mieters rücksichtslos, anstößig oder sonst grob ungehörig ist und den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet, kommt entscheidende Bedeutung den örtlichen und persönlichen Verhältnissen der Beteiligten und den im Hause gewohnten Umgangsformen zu. Es kommt also darauf an, was nach den im betreffenden Haus üblichen Verhältnissen noch als zulässig angesehen werden kann (RIS-Justiz RS0067693). Das Verhalten des Mieters darf dabei nicht in Teilfakten zerlegt werden; die für sich allein geprüft werden. Entscheidend ist stets sein Gesamtverhalten, zu dessen Würdigung auch auf länger zurückliegende Ereignisse zurückzugreifen ist (RIS-Justiz RS0070321).

Zur Verwirklichung des Kündigungsgrundes ist nicht erforderlich, dass allen Mitbewohnern des Hauses durch das Verhalten des Mieters das Zusammenwohnen verleidet wird. Es genügt, wenn ein Teil der Mitbewohner oder auch nur ein einzelner Mitbewohner von einem derart qualifizierten Verhalten betroffen ist (RIS-Justiz RS0067641 [T1, T6]). Bei Streitigkeiten und Übergriffen zwischen mehreren Mietern kann der Vermieter alle oder auch nur einen von ihnen kündigen, wobei es unerheblich ist, ob nur der Gekündigte allein oder auch die anderen Mietparteien den Kündigungsgrund gesetzt haben (RIS-Justiz RS0067596). Der Kündigungsstatbestand schützt nicht nur den ruhigen Mieter gegen den unleidlichen, sondern auch das wichtige Interesse des Vermieters, in seinem Haus Ruhe und Ordnung zu wahren (RIS-Justiz RS0067596 [T1]).

2.2 Nach dem festgestellten Sachverhalt legt der Erstbeklagte gegenüber anderen Hausbewohnern vor allem in den Begegnungen auf der Dachterrasse bei dem dort gelegenen Swimmingpool immer wieder ein ungehaltenes und ordinäres Verhalten an den Tag, das durch verbale Aggressionen geprägt ist. Seine Beleidigungen und Drohungen richten sich zwar in erster Linie gegen einen bestimmten Bewohner des Hauses, mit dem er seit mehreren Jahren einen persönlichen Konflikt austrägt und der ihm im Sommer und Herbst 2012 wiederholt anonyme Nachrichten mit massiv beleidigendem und drohendem Inhalt zukommen ließ. Dieser Bewohner sah sich ungeachtet dessen, dass er (nach diversioneller Erledigung eines gegen ihn wegen gefährlicher Drohung geführten Strafverfahrens) von einem solchen Verhalten Abstand genommen hatte, vermehrten Schimpftiraden des Erstbeklagten ausgesetzt. Am 22. Juli 2013 kam es auf der Dachterrasse des Wohnhauses zu einer besonderen Eskalation dieses Konfliktes. Dabei waren weitere Bewohner des Hauses nicht nur anwesend, ein den Erstbeklagten zur Mäßigung auffordernder Bewohner wurde von diesem daraufhin unmittelbar selbst bedroht. Überhaupt störte und stört der Erstbeklagte auch andere Bewohner des Hauses und deren Gäste am Pool immer wieder aufs Neue; dies vor allem durch seine ordinäre und beleidigende, mitunter auch rassistische Ausdrucksweise, die sich vom sonstigen unter den Hausbewohnern gepflegten Umgangston auffallend unterscheidet. Fremdenfeindliche Äußerungen auch im Zusammenhang mit dem Dritten Reich sind beim Erstbeklagten keine Seltenheit. Der Erstbeklagte benützt generell - auch in Anwesenheit von Kindern - viele Schimpfworte und wird gegenüber den anderen Hausbewohnern laut, ohne dass es dazu eines besonderen Anlasses bedarf.

2.3 Wenn das Berufungsgericht unter diesen Umständen des Einzelfalls zum Ergebnis kommt, dass der Erstbeklagte mit seinem Verhalten zum Zeitpunkt der Aufkündigung die Grenze des Zumutbaren für ein ungestörtes Zusammenleben überschritten hat, ist es von den dargestellten Grundsätzen der Rechtsprechung nicht abgewichen. Entgegen der Argumentation der Revisionswerber lässt sich der Verhaltensvorwurf gegenüber dem Erstbeklagten weder auf den einen Vorfall vom 22. 7. 2013 reduzieren, noch ist dieser angesichts seiner Intensität und des fehlenden unmittelbaren zeitlichen Zusammenhangs als eine nachvollziehbare Reaktion auf das Vorgeschehen zu werten, sodass das Fehlverhalten im Gesamtzusammenhang noch als nicht ausreichend schwerwiegend qualifiziert werden könnte.

2.4 Auch in Bezug auf die Zukunftsprognose für das Verhalten des Erstbeklagten liegt keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung vor. Verhaltensänderungen nach Einbringung der Aufkündigung haben nur dann Einfluss auf das Schicksal der Aufkündigung, wenn der Schluss zulässig ist, dass die Wiederholung der bisherigen Unzukömmlichkeit mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist (RIS-Justiz RS0070340; RS0067519 [T3]; RS0067534). Die Vorinstanzen verneinten hier eine solche positive Zukunftsprognose, weil die von den Beklagten angebotene Verpflichtung, es zu unterlassen, die Gemeinschaftsfläche am Dach des Hauses zu betreten und zu

benützen, nicht ausreiche, die vom Gesetz geschützten Interessen sicher zu stellen. Eine freiwillige Verpflichtung der Nichtbenützung sei keine Garantie für deren Umsetzung, Begegnungen mit Bewohnern seien zudem in anderen Bereichen der Liegenschaft weiterhin möglich. Zur Unterlassung des vom Erstgericht festgestellten unleidlichen Verhaltens selbst hätten sich die Beklagten auch gar nicht verpflichtet. Diese Beurteilung des Berufungsgerichts, das offensichtlich ohnedies zugunsten des Erstbeklagten von einer Verhaltensänderung nach Einbringung der Aufkündigung ausgegangen ist, weil von vornherein keine positive Zukunftsprognose vorliegen könnte, wenn die Störungen nach Zustellung der Aufkündigung andauerten (RIS-Justiz RS0070340 [T9]), ist jedenfalls vertretbar.

3. Die Beklagten zeigen in ihrer Revision auch sonst keine erhebliche Rechtsfrage auf. Die behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens wurde

geprüft; sie liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 dritter Satz ZPO)geprüft; sie liegt nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, dritter Satz ZPO).

Mangels erheblicher Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO war die außerordentliche Revision zurückzuweisen.Mangels erheblicher Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO war die außerordentliche Revision zurückzuweisen.

Textnummer

E111823

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0050OB00076.15K.0714.000

Im RIS seit

25.08.2015

Zuletzt aktualisiert am

25.02.2021

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