

TE OGH 1983/12/15 6Ob509/83

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.12.1983

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Resch, Dr. Schobel, Dr. Riedler und Dr. Schlosser als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei V*****gesellschaft m.b.H., *****, wider die beklagte Partei M***** K*****, derzeit N*****, vertreten durch den Prozesskurator Dr. Wilhelm Winkler, Rechtsanwalt in Bregenz, wegen Aufkündigung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Feldkirch als Berufungsgericht vom 15. November 1982, GZ R 685/82-12, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Bregenz vom 16. September 1982, GZ 3 C 665/82-7, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei hat die Kosten ihres erfolglosen Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte ist Mieterin der Wohnung Nr 50 im Haus B*****.

Die Klägerin kündigte als Vermieterin dieses Mietverhältnis aus dem Kündigungsgrund des§ 30 Abs 2 Z 3 MRG gerichtlich auf und behauptete totale Verwahrlosung der Wohnung und unhygienische Zustände, wodurch auch den Mitbewohnern das Zusammenleben verleidet werde.Die Klägerin kündigte als Vermieterin dieses Mietverhältnis aus dem Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG gerichtlich auf und behauptete totale Verwahrlosung der Wohnung und unhygienische Zustände, wodurch auch den Mitbewohnern das Zusammenleben verleidet werde.

Das Erstgericht bestellte für die Beklagte Dr. Wilhelm Winkler, Rechtsanwalt in Bregenz, gemäß§ 8 ZPO als Prozesskurator. Der Bestellungsbeschluss wurde der Klägerin und dem Prozesskurator, nicht aber der Beklagten zugestellt. Eine solche Zustellung wäre nach dem nun vorliegenden Gutachten des Sachverständigen Medizinalrat Dr. H*****, Facharzt für Nervenheilkunde, wegen des massiv herabgesetzten Geisteszustands der Beklagten offenbar zwecklos gewesen.Das Erstgericht bestellte für die Beklagte Dr. Wilhelm Winkler, Rechtsanwalt in Bregenz, gemäß Paragraph 8, ZPO als Prozesskurator. Der Bestellungsbeschluss wurde der Klägerin und dem Prozesskurator, nicht aber der Beklagten zugestellt. Eine solche Zustellung wäre nach dem nun vorliegenden Gutachten des Sachverständigen Medizinalrat Dr. H*****, Facharzt für Nervenheilkunde, wegen des massiv herabgesetzten Geisteszustands der Beklagten offenbar zwecklos gewesen.

Der für die Beklagte bestellte Prozesskurator bestritt in den rechtzeitig erhobenen Einwendungen die behaupteten Zustände in der Wohnung der Beklagten und führte aus: Die Beklagte könne aufgrund ihres Geisteszustands für diese Zustände jedenfalls nicht verantwortlich gemacht werden.

Das Erstgericht hielt die Aufkündigung aufrecht und verpflichtete die Beklagte zur Räumung der Wohnung. Es ging dabei von folgenden Feststellungen aus: Die Städtische Sicherheitswache teilte dem zuständigen Hausverwalter der Klägerin mit Schreiben vom 7. 7. 1982 mit, dass sie am 6. 7. 1982 in der Mietwohnung der Beklagten folgenden Zustand angetroffen habe: Die Wohnungstüre hatte kein Schloss. Es sah aus, als ob die Tür schon mehrmals eingearant worden sei. Die Wohnung war nicht verschlossen bzw abschließbar. Im Vorraum zu den übrigen Wohnungsräumlichkeiten standen mehrere Müllsäcke gefüllt mit Unrat und Abfall. Es stank penetrant. In der Küche waren sämtliches Geschirr, Töpfe und sonstiges unabgewaschen und „türmte sich unter anderem auf dem Tisch“. Speisereste und anderes lagen wahllos herum. Es herrschte ein übler Geruch. In einem kleinen „Schopf“ unter dem Dach stand die Tür offen und es fielen Unmengen von Unrat heraus. Der ganze „Schopf“ war gefüllt mit Abfall und sonstigem. Das WC dürfte überhaupt nie gereinigt worden sein und „stank danach“. „Es muss unerträglich für die übrigen Hausbewohner sein, zu wissen, dass in naher Zukunft die Ratten, Ungeziefer und sonstiges Getier Einzug halten wird bzw schon Einzug gehalten hat.“ Kurz darauf wurde vom Hausverwalter H***** und von Dr. W***** eine Besichtigung der Wohnung vorgenommen, wobei sich ihnen dasselbe Zustandsbild bot.

In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Ansicht, dass der Kündigungsgrund des§ 30 Abs 2 Z 3 MRG vorliege, weil die Beklagte die von ihr gemietete Wohnung in krasser Weise vernachlässige. Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung der Beklagten keine Folge, erklärte die Revision für zulässig und führte im Wesentlichen aus: Ob der Mieter schuldhaft einen erheblich nachteiligen Gebrauch mache oder dies unverschuldet tue, sei für die Verwirklichung des Kündigungsgrundes gemäß § 30 Abs 2 Z 3 MRG unerheblich. Es komme nur darauf an, ob objektiv ein Umstand vorliege, wodurch berechnigte Interessen des Bestandgebers verletzt würden, oder ob eine erhebliche Verletzung des Bestandgegenstands vorgekommen sei oder drohe. Ob der Mieter vom Mietgegenstand aufgrund einer Geisteskrankheit nachteiligen Gebrauch mache und ob er wegen dieser Geisteskrankheit hiefür verantwortlich sei, sei rechtlich ohne Bedeutung. Dem Einwand, dass die Beklagte aufgrund ihrer Geisteskrankheit nicht verantwortlich gemacht werden könne, komme keine rechtliche Bedeutung zu, weshalb darüber kein Sachbefund aufzunehmen gewesen sei und daher insoweit kein Feststellungsmangel vorliege. In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Ansicht, dass der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG vorliege, weil die Beklagte die von ihr gemietete Wohnung in krasser Weise vernachlässige. Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung der Beklagten keine Folge, erklärte die Revision für zulässig und führte im Wesentlichen aus: Ob der Mieter schuldhaft einen erheblich nachteiligen Gebrauch mache oder dies unverschuldet tue, sei für die Verwirklichung des Kündigungsgrundes gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG unerheblich. Es komme nur darauf an, ob objektiv ein Umstand vorliege, wodurch berechnigte Interessen des Bestandgebers verletzt würden, oder ob eine erhebliche Verletzung des Bestandgegenstands vorgekommen sei oder drohe. Ob der Mieter vom Mietgegenstand aufgrund einer Geisteskrankheit nachteiligen Gebrauch mache und ob er wegen dieser Geisteskrankheit hiefür verantwortlich sei, sei rechtlich ohne Bedeutung. Dem Einwand, dass die Beklagte aufgrund ihrer Geisteskrankheit nicht verantwortlich gemacht werden könne, komme keine rechtliche Bedeutung zu, weshalb darüber kein Sachbefund aufzunehmen gewesen sei und daher insoweit kein Feststellungsmangel vorliege.

Nur wenn der Mieter den Kündigungstatbestand nicht selbst setze, sondern das diesbezügliche Verhalten iSd § 30 Abs 2 Z 3 letzter Halbsatz MRG von dritten Personen ausgehe, komme es auch auf das subjektive Verhalten des Mieters an. Die Unmöglichkeit, eine Abhilfe zu schaffen, müsse jedoch vom Mieter eingewendet werden. Abgesehen davon, dass dies nicht geschehen sei, sei auch gar nicht behauptet worden, dass eine dritte Person vom Mietgegenstand einen erheblichen nachteiligen Gebrauch gemacht habe. Nur wenn der Mieter den Kündigungstatbestand nicht selbst setze, sondern das diesbezügliche Verhalten iSd Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, letzter Halbsatz MRG von dritten Personen ausgehe, komme es auch auf das subjektive Verhalten des Mieters an. Die Unmöglichkeit, eine Abhilfe zu schaffen, müsse jedoch vom Mieter eingewendet werden. Abgesehen davon, dass dies nicht geschehen sei, sei auch gar nicht behauptet worden, dass eine dritte Person vom Mietgegenstand einen erheblichen nachteiligen Gebrauch gemacht habe.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Beklagten aus dem Revisionsgrunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil aufzuheben und die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Die Klägerin beteiligte sich am Revisionsverfahren nicht.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die Beklagte zieht nicht mehr in Zweifel, dass ein erheblich nachteiliger Gebrauch der Wohnung vorliege, sondern meint lediglich, die Vorinstanzen hätten aufgrund ihrer unrichtigen Rechtsauffassung, es käme auf ein Verschulden oder auf die subjektive Seite nicht an, Feststellungen darüber unterlassen, dass die Beklagte aufgrund ihres geistigen Zustands sich des erheblichen nachteiligen Gebrauchs nicht bewusst gewesen sei. In Wahrheit müsse ein Verschulden vorliegen, damit der Kündigungsgrund verwirklicht sei.

Diesen Ausführungen kann nicht zugestimmt werden.

Zunächst ist darauf zu verweisen, dass es nach ständiger Rechtsprechung zum Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs des Mietgegenstands gemäß § 19 Abs 2 Z 4 bzw Z 3 MG, welche für den gleichen, nun in § 30 Abs 2 Z 3 MRG geregelten Kündigungsgrund herangezogen werden kann, auf ein Verschulden nicht ankommt (MietSlg 9624, 23.348, 32.332 ua). Zwar wurde in den zitierten Entscheidungen, in denen die Erforderlichkeit eines Verschuldens verneint wurde, ausgesprochen, dass es genüge, wenn dem Mieter die Schädlichkeit des Gebrauchs erkennbar gewesen sei oder hätte erkennbar sein müssen. Diesen Formulierungen kann aber nicht die Auffassung entnommen werden, es müsse dem jeweiligen Mieter subjektiv die Schädlichkeit eines Verhaltens erkennbar gewesen sein. Die subjektive Erkennbarkeit der Schädlichkeit des Verhaltens (und der Rechtswidrigkeit) stellt nämlich eine Voraussetzung des Verschuldens dar (vgl Koziol, Österreichisches Haftpflichtrecht² I 128). Gerade die Erforderlichkeit eines solchen Verschuldens wurde aber in diesen Entscheidungen verneint. Ihre Ausführungen über die Erkennbarkeit der Schädlichkeit des Verhaltens können nur dahin verstanden werden, dass 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 wird. So verstanden stehen diese Entscheidungen auch nicht im Widerspruch mit jenen, in welchen die Frage gelöst werden musste, ob der Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens des Mieters oder des groben nachteiligen Gebrauchs vom Mietgegenstand auch durch Unzurechnungsfähige verwirklicht werden könne, und in welchen ausgeführt wurde, es spiele keine Rolle, wenn das Verhalten auf eine geistige Erkrankung zurückzuführen sei, der Kündigungsgrund könne auch von einem Unzurechnungsfähigen verwirklicht werden (vgl MietSlg 368, 2451, 5132, 6506, 8133, 8134, 8905, 22.337, 23.331, JBI 1970, 523 ua). Diese Auffassung wurde (zum Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens) auch bereits in der Entscheidung SZ 6/387 und in der von Sternberg, Die Wohnungsgesetze⁴ 327, mitgeteilten Entscheidung 3 Ob 965/28 vertreten. Stanzl in GZ 1926, 47 und Swoboda, Kommentar zum Mietengesetz², 197, kamen ebenfalls zu dem Ergebnis, dass auch ein Geisteskranker den Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens setzen kann. Das muss mindestens ebenso für den Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs gelten. Mag man bei gewissen Verhaltensweisen den Umstand der Unzurechnungsfähigkeit in der Weise berücksichtigen können, dass das Verhalten einer unzurechnungsfähigen Person nicht unter allen Umständen ebenso unleidlich, das heißt unerträglich für die Mitbewohner ist, wie ein gleichartiges Verhalten einer zurechnungsfähigen Person, so kann eine solche Berücksichtigung beim Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs nicht stattfinden. Zunächst ist darauf zu verweisen, dass es nach ständiger Rechtsprechung zum Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs des Mietgegenstands gemäß Paragraph 19, Absatz 2, Ziffer 4, bzw Ziffer 3, MG, welche für den gleichen, nun in Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, MRG geregelten Kündigungsgrund herangezogen werden kann, auf ein Verschulden nicht ankommt (MietSlg 9624, 23.348, 32.332 ua). Zwar wurde in den zitierten Entscheidungen, in denen die Erforderlichkeit eines Verschuldens verneint wurde, ausgesprochen, dass es genüge, wenn dem Mieter die Schädlichkeit des Gebrauchs erkennbar gewesen sei oder hätte erkennbar sein müssen. Diesen Formulierungen kann aber nicht die Auffassung entnommen werden, es müsse dem jeweiligen Mieter subjektiv die Schädlichkeit eines Verhaltens erkennbar gewesen sein. Die subjektive Erkennbarkeit der Schädlichkeit des Verhaltens (und der Rechtswidrigkeit) stellt nämlich eine Voraussetzung des Verschuldens dar (vergleiche Koziol, Österreichisches Haftpflichtrecht² römisch eins 128). Gerade die Erforderlichkeit eines solchen Verschuldens wurde aber in diesen Entscheidungen verneint. Ihre

Ausführungen über die Erkennbarkeit der Schädlichkeit des Verhaltens können nur dahin verstanden werden, dass 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 wird. So verstanden stehen diese Entscheidungen auch nicht im Widerspruch mit jenen, in welchen die Frage gelöst werden musste, ob der Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens des Mieters oder des groben nachteiligen Gebrauchs vom Mietgegenstand auch durch Unzurechnungsfähige verwirklicht werden könne, und in welchen ausgeführt wurde, es spiele keine Rolle, wenn das Verhalten auf eine geistige Erkrankung zurückzuführen sei, der Kündigungsgrund könne auch von einem Unzurechnungsfähigen verwirklicht werden (vergleiche MietSlg 368, 2451, 5132, 6506, 8133, 8134, 8905, 22.337, 23.331, JBl 1970, 523 ua). Diese Auffassung wurde (zum Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens) auch bereits in der Entscheidung SZ 6/387 und in der von Sternberg, Die Wohnungsgesetze 4 327, mitgeteilten Entscheidung 3 Ob 965/28 vertreten. Stanzl in GZ 1926, 47 und Swoboda, Kommentar zum Mietengesetz², 197, kamen ebenfalls zu dem Ergebnis, dass auch ein Geisteskranker den Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens setzen kann. Das muss mindestens ebenso für den Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs gelten. Mag man bei gewissen Verhaltensweisen den Umstand der Unzurechnungsfähigkeit in der Weise berücksichtigen können, dass das Verhalten einer unzurechnungsfähigen Person nicht unter allen Umständen ebenso unleidlich, das heißt unerträglich für die Mitbewohner ist, wie ein gleichartiges Verhalten einer zurechnungsfähigen Person, so kann eine solche Berücksichtigung beim Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs nicht stattfinden.

Aus diesen Erwägungen ergibt sich die Richtigkeit der Auffassung der Vorinstanzen, es bedürfe keiner Erhebungen und Feststellungen darüber, ob der Beklagten die Schädlichkeit ihres Verhaltens bewusst gewesen sei. Es liegt daher kein Rechtsirrtum des Berufungsgerichts und damit kein darauf beruhender Feststellungsmangel vor.

Der Revision musste daher der Erfolg versagt bleiben.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 40 und 50 ZPO. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den Paragraphen 40 und 50 ZPO.

Textnummer

E105349

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1983:0060OB00509.83.1215.000

Im RIS seit

09.10.2013

Zuletzt aktualisiert am

09.10.2013

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