

TE OGH 2002/1/23 9Ob304/01y

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 23.01.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Spenling, Dr. Hradil, Dr. Hopf und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A*****gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Urbanek, Lind, Schmied, Reisch Rechtsanwälte OEG in St. Pölten, gegen die beklagte Partei Maria K*****, Pensionistin, ***** vertreten durch den Sachwalter Dr. Manfred Schreiber, Notar in Wien, dieser vertreten durch Dr. Franz Bixner jun., Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung (Streitwert EUR 682,80), infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 12. September 2001, GZ 39 R 215/01h-23, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Als ein wichtiger Grund, der den Vermieter zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt, ist es insbesondere anzusehen, wenn der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich den Mietgegenstand in arger Weise vernachlässigt (§ 30 Abs 2 Z 3 erster Tatbestand MRG). Ein derartiger Fall liegt etwa vor, wenn vom Mieter durch die Lagerung von Unrat eine erhebliche Brand- oder Ungeziefergefahr geschaffen wird (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 30 Rz 17 mwN; Schwimann/Schuster, ABGB² IV § 30 MRG Rz 15 mwN; Schwimann/Binder, ABGB² VI § 1118 Rz 59 mwN; RIS-Justiz RS0068211). Dieser Kündigungsgrund setzt kein Verschulden des Mieters voraus (RIS-Justiz RS0070243). Grundsätzlich ist daher auch Geisteskrankheit kein Freibrief für jegliches Verhalten des Mieters (RIS-Justiz RS0020957). Das Verhalten einer geisteskranken Person ist aber nicht unter allen Umständen ebenso für die Mitbewohner unerträglich, wie ein gleichartiges Verhalten einer zurechnungsfähigen Person. Die anderen Bewohner des Miethauses müssen aber andererseits nicht jedwedes Verhalten einer geistig behinderten Person in Kauf nehmen; vielmehr hat in solchen Fällen eine Interessenabwägung stattzufinden, bei der allerdings an das Verhalten der behinderten Person ein weniger strenger Maßstab anzulegen ist (MietSlg 51.387, 52.393; WoBl 1998/152).Als ein wichtiger Grund, der den Vermieter zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt, ist es insbesondere anzusehen, wenn der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht,

namentlich den Mietgegenstand in arger Weise vernachlässigt (Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster Tatbestand MRG). Ein derartiger Fall liegt etwa vor, wenn vom Mieter durch die Lagerung von Unrat eine erhebliche Brand- oder Ungeziefergefahr geschaffen wird (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 30, Rz 17 mwN; Schwimann/Schuster, ABGB² römisch IV Paragraph 30, MRG Rz 15 mwN; Schwimann/Binder, ABGB² römisch VI Paragraph 1118, Rz 59 mwN; RIS-Justiz RS0068211). Dieser Kündigungsgrund setzt kein Verschulden des Mieters voraus (RIS-Justiz RS0070243). Grundsätzlich ist daher auch Geisteskrankheit kein Freibrief für jegliches Verhalten des Mieters (RIS-Justiz RS0020957). Das Verhalten einer geisteskranken Person ist aber nicht unter allen Umständen ebenso für die Mitbewohner unerträglich, wie ein gleichartiges Verhalten einer zurechnungsfähigen Person. Die anderen Bewohner des Miethauses müssen aber andererseits nicht jedwedes Verhalten einer geistig behinderten Person in Kauf nehmen; vielmehr hat in solchen Fällen eine Interessenabwägung stattzufinden, bei der allerdings an das Verhalten der behinderten Person ein weniger strenger Maßstab anzulegen ist (MietSlg 51.387, 52.393; WoBl 1998/152).

Das Berufungsgericht hat diese Rechtslage richtig erkannt und seiner Entscheidung zugrunde gelegt, jedoch das Vorliegen einer erheblichen Brand- oder Ungeziefergefahr nach Vornahme einer Interessenabwägung verneint. Ob eine Brand- oder Ungeziefergefahr gegeben ist, hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalles ab (MietSlg 51.382; RIS-Justiz RS0113693), die in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage iSd§ 502 Abs 1 ZPO zu begründen vermögen. Auch die gebotene Interessenabwägung kann nur aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalles erfolgen (RIS-Justiz RS0020957) und ist daher - vom hier nicht gegebenen Fall einer krassen Fehlbeurteilung des Berufungsgerichtes abgesehen - nicht revisibel (RIS-Justiz RS0042984). Das Berufungsgericht hat den ihm zukommenden Ermessensspielraum nicht überschritten. Das Berufungsgericht hat diese Rechtslage richtig erkannt und seiner Entscheidung zugrunde gelegt, jedoch das Vorliegen einer erheblichen Brand- oder Ungeziefergefahr nach Vornahme einer Interessenabwägung verneint. Ob eine Brand- oder Ungeziefergefahr gegeben ist, hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalles ab (MietSlg 51.382; RIS-Justiz RS0113693), die in der Regel keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zu begründen vermögen. Auch die gebotene Interessenabwägung kann nur aufgrund der konkreten Umstände des Einzelfalles erfolgen (RIS-Justiz RS0020957) und ist daher - vom hier nicht gegebenen Fall einer krassen Fehlbeurteilung des Berufungsgerichtes abgesehen - nicht revisibel (RIS-Justiz RS0042984). Das Berufungsgericht hat den ihm zukommenden Ermessensspielraum nicht überschritten.

Anmerkung

E64378 9Ob304.01y

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0090OB00304.01Y.0123.000

Dokumentnummer

JJT_20020123_OGH0002_0090OB00304_01Y0000_000

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