

TE OGH 2022/12/20 4Ob209/22x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.12.2022

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Univ.-Prof. Dr. Kodek als Vorsitzenden und die Hofräte Dr. Schwarzenbacher, MMag. Matzka und Dr. Annerl sowie die Hofrätin Mag. Fitz als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei V*, vertreten durch Dr. Martin Lechner, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei C*, vertreten durch die Erwachsenenvertreterin Dr. K*, diese vertreten durch den Verfahrenshelfer Mag. Stefan Turic, Rechtsanwalt in Wien, seinerseits vertreten durch e/n/w/c Natlacen Walderdorff Cancola Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 24. August 2022, GZ 39 R 154/22v-31, in nichtöffentlicher Sitzung 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] Das Erstgericht erklärte die gerichtliche Aufkündigung der klagenden Vermieterin gegen die beklagte Mieterin für rechtswirksam. Die Beklagte habe jedenfalls den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 3 1. Fall MRG (erheblich nachteiliger Gebrauch) verwirklicht, indem sie nach einem vergleichbaren Vorkommnis im Jahr 2017 (die Aufkündigung wurde damals abgewiesen) nunmehr neuerlich trotz aufgedrehter Brausearmatur und verstopfter Duschwanne die Wohnung verließ und dadurch wieder einen massiven Wasserschaden am Gebäude, vor allem in der darunter liegenden Wohnung, verursachte. [1] Das Erstgericht erklärte die gerichtliche Aufkündigung der klagenden Vermieterin gegen die beklagte Mieterin für rechtswirksam. Die Beklagte habe jedenfalls den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, 1. Fall MRG (erheblich nachteiliger Gebrauch) verwirklicht, indem sie nach einem vergleichbaren Vorkommnis im Jahr 2017 (die Aufkündigung wurde damals abgewiesen) nunmehr neuerlich trotz aufgedrehter Brausearmatur und verstopfter Duschwanne die Wohnung verließ und dadurch wieder einen massiven Wasserschaden am Gebäude, vor allem in der darunter liegenden Wohnung, verursachte.

[2] Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und erklärte die ordentliche Revision für nicht zulässig. Die Beklagte – auch wenn sie sich aufgrund ihrer psychischen Erkrankung ihres Verhaltens nicht bewusst sei –, sei vertrauensunwürdig, sodass in Hinkunft weitere derartige Verhaltensweisen, die gravierende Wasserschäden nach sich zögen, nicht ausgeschlossen werden könnten. Eine allfällige Interessenabwägung würde zu Lasten der Beklagten

ausschlagen.

Rechtliche Beurteilung

[3] Dagegen richtet sich die außerordentliche Revision der Beklagten mit dem Antrag, die Klage abzuweisen.

[4] Die Revision zeigt jedoch keine erheblichen Rechtsfragen auf, ist somit nicht zulässig und folglich zurückzuweisen.

[5] 1.1. Ob ein erheblich nachteiliger Gebrauch vorliegt, ist nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen (RS0021018). Einzelfallentscheidungen sind nur bei groben Auslegungsfehlern oder eklatanten Ermessensüberschreitungen überprüfbar (RS0044088).

[6] 1.2. Davon kann hier keine Rede sein. Der sorglose Umgang mit Wasser, wenn dadurch Wasserschäden drohen, stellt schon grundsätzlich einen nachteiligen Gebrauch dar (RS0128773).

[7] 2.1. Soweit die Beklagte moniert, dass die Vorinstanzen keine Interessenabwägung vorgenommen haben, ist sie darauf zu verweisen, dass das Berufungsgericht ausführte, dass eine solche zu Lasten der Beklagten ausgehen würde. Diese Beurteilung ist vertretbar, zumal es nicht darauf ankommt, ob den Mieter ein Verschulden trifft, sondern darauf, ob das objektiv in Erscheinung tretende Verhalten als ein grob ungehöriges, das Zusammenwohnen verleidendes angesehen werden muss, auch wenn es etwa auf eine geistige Erkrankung zurückgeführt werden kann (vgl. RS0067733). Die Frage, ob in einem Fall des § 30 Abs 2 Z 31. Fall MRG überhaupt eine Interessenabwägung vorzunehmen ist (so etwa 9 Ob 304/01y), kann daher dahingestellt bleiben. [7] 2.1. Soweit die Beklagte moniert, dass die Vorinstanzen keine Interessenabwägung vorgenommen haben, ist sie darauf zu verweisen, dass das Berufungsgericht ausführte, dass eine solche zu Lasten der Beklagten ausgehen würde. Diese Beurteilung ist vertretbar, zumal es nicht darauf ankommt, ob den Mieter ein Verschulden trifft, sondern darauf, ob das objektiv in Erscheinung tretende Verhalten als ein grob ungehöriges, das Zusammenwohnen verleidendes angesehen werden muss, auch wenn es etwa auf eine geistige Erkrankung zurückgeführt werden kann (vergleiche RS0067733). Die Frage, ob in einem Fall des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, 1. Fall MRG überhaupt eine Interessenabwägung vorzunehmen ist (so etwa 9 Ob 304/01y), kann daher dahingestellt bleiben.

[8] 2.2. Wenn die Vorinstanzen aufgrund des bereits zweimaligen sorglosen Umgangs der Beklagten mit Wasser, der jeweils gravierende Schäden verursachte, den Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs gemäß § 30 Abs 2 Z 3 1. Fall MRG als erfüllt ansahen, liegt darin jedenfalls keine (grobe) Fehlbeurteilung, die vom Obersten Gerichtshof aufzugreifen wäre. [8] 2.2. Wenn die Vorinstanzen aufgrund des bereits zweimaligen sorglosen Umgangs der Beklagten mit Wasser, der jeweils gravierende Schäden verursachte, den Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, 1. Fall MRG als erfüllt ansahen, liegt darin jedenfalls keine (grobe) Fehlbeurteilung, die vom Obersten Gerichtshof aufzugreifen wäre.

Textnummer

E137082

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:00400B00209.22X.1220.000

Im RIS seit

20.01.2023

Zuletzt aktualisiert am

07.06.2023

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