

TE OGH 2007/3/27 1Ob277/06a

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.03.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Univ. Doz. Dr. Bydlinski, Dr. Fichtenau, Dr. E. Solé und Dr. Schwarzenbacher als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B*****gesellschaft m.b.H. *****, vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei U*****, vertreten durch Mag. Werner Suppan Rechtsanwalt-GmbH in Wien, wegen Aufkündigung, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 20. Oktober 2006, GZ 41 R 82/06x-32, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Zum Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 3 Fall 2 (unleidliches Verhalten) und 3 (strafbare Handlung) MRG wird als erhebliche Rechtsfrage releviert, ob ein Getränkeautomatenaufsteller, dessen im Objekt der Vermieterin aufgestellter Getränkeautomat durch den Geschäftsführer einer Mieterin im selben Objekt (hier: Buffet im Hauptgebäude der *****) wiederholt beschädigt wurde, als „Mitbewohner“ bzw „im Haus wohnende Person“ angesehen werden kann. Beide Begriffe werden von der Rechtsprechung sehr weit ausgelegt. Darunter fallen auch Mieter von Geschäftsräumen im Haus, Bewohner eines demselben Eigentümer gehörigen Nachbarhauses, der nicht im Haus wohnende Vermieter, sein Verwalter oder Angehörige in Verwaltungsfunktion, aber auch vom Vermieter mit Renovierungsarbeiten im Haus beauftragte Personen (WoBl 1996, 150 mwN; Zum Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, Fall 2 (unleidliches Verhalten) und 3 (strafbare Handlung) MRG wird als erhebliche Rechtsfrage releviert, ob ein Getränkeautomatenaufsteller, dessen im Objekt der Vermieterin aufgestellter Getränkeautomat durch den Geschäftsführer einer Mieterin im selben Objekt (hier: Buffet im Hauptgebäude der *****) wiederholt beschädigt wurde, als „Mitbewohner“ bzw „im Haus wohnende Person“ angesehen werden kann. Beide Begriffe werden von der Rechtsprechung sehr weit ausgelegt. Darunter fallen auch Mieter von Geschäftsräumen im Haus, Bewohner eines demselben Eigentümer gehörigen Nachbarhauses, der nicht im Haus wohnende Vermieter, sein Verwalter oder Angehörige in Verwaltungsfunktion, aber auch vom Vermieter mit Renovierungsarbeiten im Haus beauftragte Personen (WoBl 1996, 150 mwN;

Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, § 30 MRG Rz 21; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, Paragraph 30, MRG Rz 21;

Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 30 MRG Rz 30). Zwar hält Hausmann (aaO) diese weite Auslegung der Rechtsprechung, wonach darunter alle regelmäßig das Haus frequentierenden Personen fallen, für bedenklich, auch er sieht aber als entscheidend an, dass die geschützten Personen für den Vermieter von Bedeutung bzw seiner Interessensphäre zuzurechnen sind, sodass deren Beeinträchtigung dem Vermieter ein weiteres Verbleiben des Mieters im Haus unzumutbar macht. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 30, MRG Rz 30). Zwar hält Hausmann (aaO) diese weite Auslegung der Rechtsprechung, wonach darunter alle regelmäßig das Haus frequentierenden Personen fallen, für bedenklich, auch er sieht aber als entscheidend an, dass die geschützten Personen für den Vermieter von Bedeutung bzw seiner Interessensphäre zuzurechnen sind, sodass deren Beeinträchtigung dem Vermieter ein weiteres Verbleiben des Mieters im Haus unzumutbar macht.

Auch Degelsegger, (WoBl 1996, 151) meint, es reiche aus, wenn das Verhalten des Mieters geeignet sei, seinen Mitbewohnern das Zusammenleben zu verleidet. Ein solches Verhalten gegenüber einem nicht im Haus wohnenden Dritten könnte sich mittelbar auch auf die Mitbewohner auswirken, sofern diese in verwandtschaftlicher oder sonstiger (zB geschäftlicher) Beziehung stünden. Gerade eine solche geschäftliche Beziehung des Vermieters zum geschädigten, wenn auch nicht „im Hause wohnenden“ Getränkeautomatenaufsteller besteht hier. Die besondere Konstellation des Einzelfalls zeigt die Richtigkeit dieser weiten Auslegung durch die Rsp, weil bei anderer Beurteilung dieser Kündigungsgrund obsolet würde. Die geschäftliche Rechtsbeziehung muss auch deshalb ausreichend sein, weil beim hier vorliegenden Fall 3 des Kündigungsgrundes (strafbare Handlung) ausdrücklich nicht nur im Haus wohnende Personen, sondern auch der Vermieter (unabhängig davon, ob er im Haus wohnt oder nicht) geschützt sind, und daher bei diesem Kündigungsgrund auch vom Wortlaut des Gesetzes her ein weiterer Kreis an geschützten Personen gezogen wird.

Die vorliegende Entscheidung hält sich innerhalb des Bereichs der bisherigen Rechtsprechung, sodass in der logisch einwandfreien Auslegung des Einzelfalls eine erhebliche Rechtsfrage nicht erblickt werden kann. Dann ist es aber auch unerheblich, auf Grund welcher konkreten Rechtsbeziehung der Getränkeautomat aufgestellt werden durfte, was die außerordentliche Revision zu unrecht als fehlend releviert.

Die letztlich monierte Zukunftsprognose, deren Erstellen Hausmann (aaO Rz 31) generell ablehnt, führt zu keinem für die Revisionswerberin günstigeren Ergebnis. Es müsste nämlich das Mieterverhalten nach Zustellung der Aufkündigung den zuverlässigen Schluss erlauben, dass die Wiederholung der von der Mieterin gesetzten Akte auszuschließen wäre (1 Ob 280/98b; SZ 67/236 uva). Davon kann hier keine Rede sein. Die beklagte Partei bestritt auch nach der Aufkündigung die strafrechtlich relevanten Vorwürfe (ON 3), deretwegen ihr persönlich haftender Gesellschafter aber letztlich zugestandenermaßen strafrechtlich verurteilt wurde. Ihm wurde eine an drei verschiedenen Tagen verübte Sachbeschädigung gemäß § 125 StGB angelastet. Allein die (behauptete) Reue und die strafrechtlichen Konsequenzen, was für eine positive Zukunftsprognose ins Treffen geführt wird (ON 15), erlauben keinen zuverlässigen Schluss auf einen Ausschluss der Wiederholung solcher oder der Begehung ähnlicher Akte. Dass die dreimalige Sachbeschädigung auf die vom Erstgericht festgestellte Art nicht mehr als „geringfügige“ Handlung anzusehen ist, bedarf keiner weiteren Begründung. Auch insoweit unterlag das Berufungsgericht keiner (gravierenden) Fehlbeurteilung. Die letztlich monierte Zukunftsprognose, deren Erstellen Hausmann (aaO Rz 31) generell ablehnt, führt zu keinem für die Revisionswerberin günstigeren Ergebnis. Es müsste nämlich das Mieterverhalten nach Zustellung der Aufkündigung den zuverlässigen Schluss erlauben, dass die Wiederholung der von der Mieterin gesetzten Akte auszuschließen wäre (1 Ob 280/98b; SZ 67/236 uva). Davon kann hier keine Rede sein. Die beklagte Partei bestritt auch nach der Aufkündigung die strafrechtlich relevanten Vorwürfe (ON 3), deretwegen ihr persönlich haftender Gesellschafter aber letztlich zugestandenermaßen strafrechtlich verurteilt wurde. Ihm wurde eine an drei verschiedenen Tagen verübte Sachbeschädigung gemäß Paragraph 125, StGB angelastet. Allein die (behauptete) Reue und die strafrechtlichen Konsequenzen, was für eine positive Zukunftsprognose ins Treffen geführt wird (ON 15), erlauben keinen zuverlässigen Schluss auf einen Ausschluss der Wiederholung solcher oder der Begehung ähnlicher Akte. Dass die dreimalige Sachbeschädigung auf die vom Erstgericht festgestellte Art nicht mehr als „geringfügige“ Handlung anzusehen ist, bedarf keiner weiteren Begründung. Auch insoweit unterlag das Berufungsgericht keiner (gravierenden) Fehlbeurteilung.

Anmerkung

E83655 1Ob277.06a

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in Zak 2007/413 S 235 - Zak 2007,235 = immolex 2007,239/120 - immolex 2007/120 = ImmZ 2007,393 (Kovanyi, überblicksweise Darstellung) XPUBLIC

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0010OB00277.06A.0327.000

Dokumentnummer

JJT_20070327_OGH0002_0010OB00277_06A0000_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