jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2006/6/7 9Ob51/06z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.06.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Rohrer als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Spenling, Dr. Hradil, Dr. Hopf sowie Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Isabella L*, Angestellte, *, vertreten durch Lattenmayer Luks & Enzinger Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei Wolfgang R*, Installateur, *, vertreten durch Mag. Stefan Traxler, Rechtsanwalt in Mödling, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 20. Februar 2006, GZ 18 R 253/05t-18, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Mödling vom 3. September 2005, GZ 18 C 580/04g-12, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Berufungsurteil wird dahin abgeändert, dass das Ersturteil wiederhergestellt wird.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit EUR 582,96 (darin EUR 97,16 USt) bestimmen Kosten des Berufungsverfahrens und die mit EUR 558,74 (darin EUR 66,62 USt und EUR 159 Barauslagen) bestimmen Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Das Haus der Klägerin in V* verfügt über drei Wohnungen, je eine im Erdgeschoss, ersten und zweiten Stock. Um das Haus herum ist ein Garten angelegt; seit 2002 befindet sich dort auch ein gepflasterter Grillplatz. Der hintere Teil des Gartens war und ist stets verwildert. Der Beklagte ist seit 1996 Mieter der im ersten Stock gelegenen, etwa 100 bis 110 m^2 großen Wohnung, die er zusammen mit seiner Ehegattin Ronela R* und seiner 10-jährigen Tochter bewohnt. Die Klägerin ist Vermieterin dieser Wohnung. Ursprünglich bewohnte sie selbst die Wohnung im Erdgeschoß. Ihr gehörte seit etwa 1994 eine Schäfermischlingshündin namens Lady, die sich im Haus und im Garten völlig frei bewegen konnte. Die Klägerin ließ zu diesem Zweck sogar sämtliche Türen offen. Lady verrichtete nach Belieben ihre Notdurft im Garten. Sie bellte hin und wieder, wenn jemand vorbeifuhr.

Da das Haus der Klägerin stark verschuldet war und die Zwangsversteigerung drohte, nahm ihr Stiefvater Eduard G* namens der E. G* GmbH einen Kredit auf und deckte damit die Schulden der Klägerin ab. Dieser Kredit sollte durch die Mieteinnahmen aus dem Haus getilgt werden. In der Folge wurden daher sowohl die von der Klägerin bewohnte Wohnung im Erdgeschoss als auch die Wohnung im zweiten Stock vermietet, wobei als Vermieterin jeweils die GmbH aufschien. Vermieterin der Wohnung des Beklagten blieb hingegen wie bisher die Klägerin. Dem Beklagten wurde lediglich mitgeteilt, den Mietzins in Hinkunft auf ein anderes Konto einzuzahlen. Um die Verwaltung des Hauses

kümmerte sich fortan G*.

Im Mai 2003 zog die Klägerin aus ihrer nun an die Familie S* vermieteten Wohnung im Erdgeschoß aus. Aus diesem Anlass schenkte sie dem Beklagten ihre Hündin Lady, weil sie diese nicht in ihre neue Wohnung mitnehmen konnte. Lady war zu diesem Zeitpunkt etwa 11 Jahre alt. Sie wurde vom Beklagten vorerst weiterhin so gehalten wie zuvor schon jahrelang von der Klägerin, dh Lady konnte im Haus frei herumlaufen und auch jederzeit in den Garten gehen und dort ihre Notdurft verrichten. Die Hundehaufen wurden regelmäßig vom Beklagten bzw seiner Ehegattin entsorgt. Die im Haus herumliegenden Hundehaare wurden von Zeit zu Zeit von der Ehegattin des Beklagten bzw dessen Mutter beseitigt.

Im September 2004 zogen Skender O* und Saranda B* in die Wohnung im zweiten Stock ein. O*, der an einer Hundeallergie leidet, hatte Angst vor der frei herumlaufenden Hündin Lady. Es kam auch vor, dass Lady ihn und den Sohn der Mieter S* im Erdgeschoss ansprang. Die Mieter O*, B* und S* beschwerten sich bei G* darüber, dass Lady frei im Haus und im Garten herumlaufen könne und die anderen Mitbewohner anspringe. Daraufhin holten G* und die Mutter der Klägerin Lady ohne Zustimmung des Beklagten am 16. 12. 2004 ab und brachten sie zur Klägerin. Am 18. 12. 2004 holte der Beklagte Lady wieder zu sich zurück. Seit diesem Zeitpunkt lässt er sie nicht mehr frei im Haus und im Garten herumlaufen, sondern hält sie nur mehr in der Wohnung. Lady wird regelmäßig „äußerln" geführt, sie verrichtet ihre Notdurft nicht mehr im Garten. Am Montag, Dienstag und Mittwoch ist Lady zufolge Berufstätigkeit des Beklagten und seiner Ehegattin allein in der Wohnung. Seither bellt Lady häufiger als früher; sie bellt oder heult jedoch nicht stundenlang. Lady bellt dann, wenn sie jemanden auf der Straße hört oder ein anderer Hund bellt. Dieses Bellen dauert einige Minuten lang, Lady hört dann wieder von selbst auf.

Das Haus der Klägerin ist „hellhörig", sodass die Nachbarn manchmal auch den Fernseher des Beklagten durchhören können; dies kommt aber nur selten vor. Dass in der Wohnung des Beklagten oft stundenlang auf- und abgerannt wird, konnte nicht festgestellt werden. Als die Klägerin selbst noch in der Wohnung unter dem Beklagten wohnte, hatten der Beklagte und seine Frau die Angewohnheit, bis 23.30 Uhr Wäsche zu waschen und zu schleudern. Darüber hatte sich die Klägerin nie beschwert. Nach dem Auszug der Klägerin setzten der Beklagte und seine Ehegattin zunächst dieses Verhalten fort. Nachdem sich allerdings die Familie S* beim Beklagten beschwert hatte, dass das Schleudern der Waschmaschine in ihrer Wohnung zu hören sei, wuschen der Beklagte und seine Ehegattin nicht mehr so spät am Abend ihre Wäsche. Es kommt nur mehr gelegentlich, etwa vier- bis fünfmal im Jahr vor, dass ein Waschgang bis kurz nach 22.00 Uhr dauert. Nach dem Waschen pflegt der Beklagte allerdings noch seinen Trockner einzuschalten und lässt diesen auch noch nach 22.00 Uhr laufen. Wenn die Tür zum Badezimmer geschlossen ist, hört er den Trockner nicht. Die Familie S* hört jedoch die Geräusche des Trockners etwa alle 14 Tage in ihrer Wohnung.

Seit dem Frühjahr 2004 stehen auf dem Grillplatz des Hauses ein Gasgriller und ein Küchenkästchen, in das eine Herdplatte sowie ein Kühlschrank integriert sind, die jeweils vom Beklagten stammen. Er benutzt diese Geräte zum Grillen bzw zum Einkühlen des Grillguts und der Getränke. Da auf dem Grillplatz kein Stromanschluss vorhanden war, legte der Beklagte ohne Einwilligung der Klägerin oder G* von seiner Garage durch die Hauswand hindurch ein Kabel bis zum Grillplatz, wofür er ohne ein Loch zu bohren eine bereits vorhandene leere Leitung verwenden konnte. G* sprach den Beklagten vor der Einbringung der gerichtlichen Aufkündigung nicht darauf an, dass die Möbel bzw das Kabel zu entfernen seien.

Die Klägerin kündigte dem Beklagten den Mietvertrag über die gegenständliche Wohnung zum 31. 1. 2005 auf. Dabei stützte sie sich (soweit noch relevant) auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 3 erster und zweiter Fall MRG. Sie machte hiezu insbesondere geltend, dass der Beklagte vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch mache (Lagerung von Gerümpel im Stiegenhaus und im Hof; Lagerung eines alten nicht mehr fahrtüchtigen Autos im Hof, aus dem Öl ausgetreten sei; eigenmächtige Verlegung einer Stromleitung bei der Garage) und den anderen Mietern durch rücksichtsloses und grob ungehöriges Verhalten das Zusammenleben verleide (ständiges Hundegebell; Lärmen im Haus bei später Heimkunft am Abend; stundenlanges Herumrennen und Poltern in der Wohnung; spätabendliches Wäschewaschen).Die Klägerin kündigte dem Beklagten den Mietvertrag über die gegenständliche Wohnung zum 31. 1. 2005 auf. Dabei stützte sie sich (soweit noch relevant) auf die Kündigungsgründe des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, erster und zweiter Fall MRG. Sie machte hiezu insbesondere geltend, dass der Beklagte vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch mache (Lagerung von Gerümpel im Stiegenhaus und im Hof; Lagerung eines alten nicht mehr fahrtüchtigen Autos im Hof, aus dem Öl ausgetreten sei; eigenmächtige Verlegung einer Stromleitung bei der Garage) und den anderen Mietern durch rücksichtsloses und grob ungehöriges Verhalten

das Zusammenleben verleide (ständiges Hundegebell; Lärmen im Haus bei später Heimkunft am Abend; stundenlanges Herumrennen und Poltern in der Wohnung; spätabendliches Wäschewaschen).

Der Beklagte erhob gegen die vom Erstgericht antragsgemäß erlassene Aufkündigung Einwendungen. Hierin beantragte er die Aufhebung der gerichtlichen Aufkündigung und wendete ein, dass ihm die beanstandete Hündin von der Klägerin als Vermieterin geschenkt worden sei. Lady sei von ihm so gehalten worden wie schon zuvor von der Klägerin. Eine unerträgliche Lärmentwicklung liege nicht vor. Auch die übrigen Behauptungen seien unrichtig.

Das Erstgericht hob die gerichtliche Aufkündigung mit seinem Urteil unter Zugrundelegung der vorstehend wiedergegebenen Feststellungen als rechtsunwirksam auf. Es sei zwar richtig, dass stundenlanges Bellen oder Heulen eines Hundes das friedliche Zusammenleben verleiden könne. Derartiges liege jedoch nicht vor. Das festgestellte Hundegebell sei nicht unzumutbar. Die von der Klägerin geltend gemachten Kündigungsgründe seien weder vom Beklagten noch von seinen Mitbewohnern verwirklicht worden.

Das Berufungsgericht gab der dagegen von der Klägerin erhobenen Berufung Folge und änderte das Ersturteil dahin ab, dass es die gegenständliche Aufkündigung für rechtswirksam erklärte. Im Bellen eines Hundes könne eine unerträgliche Lärmbelästigung für die übrigen Mitbewohner liegen. Es sei Sache des Beklagten, den Hund so zu halten, dass die anderen Mitbewohner nicht beeinträchtigt werden. Auch das Wäschewaschen zur Nachtzeit und das Türenknallen seien für die übrigen Mitbewohner unzumutbar. Die ordentliche Revision sei mangels Vorliegens einer Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO nicht zuzulassen.Das Berufungsgericht gab der dagegen von der Klägerin erhobenen Berufung Folge und änderte das Ersturteil dahin ab, dass es die gegenständliche Aufkündigung für rechtswirksam erklärte. Im Bellen eines Hundes könne eine unerträgliche Lärmbelästigung für die übrigen Mitbewohner liegen. Es sei Sache des Beklagten, den Hund so zu halten, dass die anderen Mitbewohner nicht beeinträchtigt werden. Auch das Wäschewaschen zur Nachtzeit und das Türenknallen seien für die übrigen Mitbewohner unzumutbar. Die ordentliche Revision sei mangels Vorliegens einer Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zuzulassen.

Dagegen richtet sich die außerordentliche Revision des Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, dass die gegenständliche Aufkündigung für unwirksam erklärt werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Klägerin beantragt, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision des Beklagten ist zulässig und berechtigt.

Der Vermieter kann den Mietvertrag nach § 30 Abs 1 MRG nur aus wichtigen Gründen kündigen. Als ein wichtiger Grund ist es nach § 30 Abs 2 MRG insbesondere anzusehen, wenn der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich den Mietgegenstand in arger Weise vernachlässigt (Z 3 Fall 1) oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet (Z 3 Fall 2). Dem Verhalten des Mieters steht, soweit er es unterließ, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen gleich. Ein erheblich nachteiliger Gebrauch iSd § 30 Abs 2 Z 3 Fall 1 MRG setzt eine wiederholte länger währende vertragswidrige Benützung des Mietgegenstands oder eine erhebliche Verletzung oder Drohung mit einer Verletzung der Substanz des Mietgegenstands voraus (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 § 30 MRG Rz 17 mwN; 9 Ob 187/01t ua). Es kommt darauf an, ob wichtige Interessen des Vermieters verkürzt werden (RIS-Justiz RS0020981 ua). Maßgebend sind die Umstände des Einzelfalls in ihrer Gesamtheit (RIS-Justiz RS0102020 ua). Eine Kündigung wegen unleidlichen Verhaltens nach § 30 Abs 2 Z 3 Fall 2 MRG 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 (Würth/Zingher/Kovanyi a a O § 30 MRG Rz 18 mwN ua). Schwerwiegend ist ein Vorfall, wenn er das Maß des Zumutbaren überschreitet und objektiv geeignet erscheint, auch nur einem Mitbewohner das Zusammenleben zu verleiden (RIS-Justiz RS0070303 ua). Das Verhalten des Mieters darf nicht in Teilfakten zerlegt werden; diese dürfen nicht für sich allein geprüft werden. Entscheidend ist stets sein Gesamtverhalten (RIS-Justiz RS0070321 ua).Der Vermieter kann den Mietvertrag nach Paragraph 30, Absatz eins, MRG nur aus wichtigen Gründen kündigen. Als ein wichtiger Grund ist es nach Paragraph 30, Absatz 2, MRG insbesondere anzusehen, wenn der Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, namentlich den Mietgegenstand in arger Weise

vernachlässigt (Ziffer 3, Fall 1) oder durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet (Ziffer 3, Fall 2). Dem Verhalten des Mieters steht, soweit er es unterließ, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen, das Verhalten seines Ehegatten und der anderen mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen gleich. Ein erheblich nachteiliger Gebrauch iSd Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, Fall 1 MRG setzt eine wiederholte länger währende vertragswidrige Benützung des Mietgegenstands oder eine erhebliche Verletzung oder Drohung mit einer Verletzung der Substanz des Mietgegenstands voraus (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 Paragraph 30, MRG Rz 17 mwN; 9 Ob 187/01t ua). Es kommt darauf an, ob wichtige Interessen des Vermieters verkürzt werden (RIS-Justiz RS0020981 ua). Maßgebend sind die Umstände des Einzelfalls in ihrer Gesamtheit (RIS-Justiz RS0102020 ua). Eine Kündigung wegen unleidlichen Verhaltens nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, Fall 2 MRG 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 (Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 30, MRG Rz 18 mwN ua). Schwerwiegend ist ein Vorfall, wenn er das Maß des Zumutbaren überschreitet und objektiv geeignet erscheint, auch nur einem Mitbewohner das Zusammenleben zu verleiden (RIS-Justiz RS0070303 ua). Das Verhalten des Mieters darf nicht in Teilfakten zerlegt werden; diese dürfen nicht für sich allein geprüft werden. Entscheidend ist stets sein Gesamtverhalten (RIS-Justiz RS0070321 ua).

Der Schwerpunkt der vorliegenden Kündigung liegt auf der Hundehaltung des Beklagten, insbesondere der Behauptung, dass sein Hund „ständig belle". Richtig ist, dass der Beklagte eine Hündin namens „Lady" hält. Von der Klägerin wird allerdings übergangen, dass sie selbst es war, die dem Beklagten diese Hündin schenkte, und dass sie als Hundehalterin jahrelang vorlebte, was sie unter Hundehaltung versteht. Mangels besonderer Auflagen konnte der Beklagte anlässlich der Schenkung nicht nur davon ausgehen, dass die Klägerin damit zumindest konkludent die weitere Haltung von Lady genehmigte; er konnte auch davon ausgehen, dass er Lady - wie schon bisher - weiterhin frei im Haus und im Garten herumlaufen lassen kann. Genehmigt der Vermieter die Hundehaltung, kann er sie nicht anschließend als Kündigungsgrund heranziehen, solange sich die Hundehaltung im genehmigten Rahmen bewegt. Insoweit wirkte die Genehmigung der Hundehaltung als Kündigungsverzicht der Vermieterin (vgl Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 30 MRG Rz 6; 6 Ob 634/94; RIS-Justiz RS0016636, RS0068729 ua).Der Schwerpunkt der vorliegenden Kündigung liegt auf der Hundehaltung des Beklagten, insbesondere der Behauptung, dass sein Hund „ständig belle". Richtig ist, dass der Beklagte eine Hündin namens „Lady" hält. Von der Klägerin wird allerdings übergangen, dass sie selbst es war, die dem Beklagten diese Hündin schenkte, und dass sie als Hundehalterin jahrelang vorlebte, was sie unter Hundehaltung versteht. Mangels besonderer Auflagen konnte der Beklagte anlässlich der Schenkung nicht nur davon ausgehen, dass die Klägerin damit zumindest konkludent die weitere Haltung von Lady genehmigte; er konnte auch davon ausgehen, dass er Lady - wie schon bisher - weiterhin frei im Haus und im Garten herumlaufen lassen kann. Genehmigt der Vermieter die Hundehaltung, kann er sie nicht anschließend als Kündigungsgrund heranziehen, solange sich die Hundehaltung im genehmigten Rahmen bewegt. Insoweit wirkte die Genehmigung der Hundehaltung als Kündigungsverzicht der Vermieterin vergleiche Würth/Zingher/Kovanyi aaO Paragraph 30, MRG Rz 6; 6 Ob 634/94; RIS-Justiz RS0016636, RS0068729 ua).

Nach ständiger von der Lehre gebilligter Rechtsprechung sind für die Beurteilung der Verwirklichung eines Kündigungsgrunds - abgesehen von hier nicht maßgeblichen Ausnahmen - die Umstände im Zeitpunkt der Zustellung der gerichtlichen Aufkündigung maßgeblich (1 Ob 70/97v ua). Verunreinigungen des Hauses und des Gartens durch Lady sowie das Anspringen von Mietern scheiden damit schon deshalb aus, weil sie im Zeitpunkt der Zustellung der Kündigung nicht mehr vorkamen. Ein „Schnappen" von Lady nach anderen Mietern wurde nicht festgestellt. Am meisten störte die Mitmieter aber ohnehin nicht die Verunreinigung, sondern das Bellen von Lady. Hierauf konzentrieren sich auch die Rechtsmittelausführungen. Hiezu war Folgendes zu erwägen:

Das Bellen eines Hundes ist untrennbar mit seiner Haltung verbunden. Hunde, die nicht bellen, sind erfahrungsgemäß die seltene Ausnahme. Wer daher die uneingeschränkte Haltung eines Hundes, den er noch dazu genau kennt, genehmigt, nimmt damit grundsätzlich auch das Verhalten dieses Hundes, der auch schon in der Vergangenheit bellte, in Kauf. Nun ist den anderen Mietern durchaus einzuräumen, dass sie das Bellen als störend empfinden. Dies ist jedoch ein Problem, dass unter den besonderen Gegebenheiten des vorliegenden Falls die Vermieterin zu verantworten hat, war sie es doch, die einerseits dem Beklagten die uneingeschränkte Haltung des früher ihr

gehörigen Hundes gestattete, und andererseits neue Mietverträge abschloss, ohne offenbar die Mieter darauf hinzuweisen, dass sie bereits einem anderen Mieter die uneingeschränkte Hundehaltung erlaubt hat, woraus gewisse Beeinträchtigungen der übrigen Mieter resultieren können.

Die vorliegende Aufkündigung stützt sich darauf, dass Lady „ständig" bellt. Dies steht nach den Beweisergebnissen als Übertreibung fest. Es steht auch kein „stundenlanges" Bellen oder Heulen fest (vgl 4 Ob 160/01k). Richtig ist, dass Lady „minutenlang" bellt. Auch dies kann natürlich die Nerven eines anderen Mieters strapazieren, muss aber im vorliegenden Fall, wie schon erwähnt, vor dem speziellen Hintergrund gesehen werden, dass die Hundehaltung durch die Vermieterin uneingeschränkt genehmigt worden war. Dass Lady generell mehr bellt als vergleichbare Hunde oder in bestimmten Situationen mehr bellt als andere Hunde, kam nicht heraus. Dass Lady „mehr bellt als früher," steht hingegen fest, ist aber nach den Verfahrensergebnissen in dem besonderen Umstand begründet, dass Lady über einseitiges Verlangen des Hausverwalters nicht mehr frei im Haus und im Garten herumlaufen darf, sondern vom Beklagten in der Wohnung gehalten werden muss, wozu kam, dass der Hausverwalter eigenmächtig versuchte, dem Beklagten Lady wegzunehmen. Dass sich der Beklagte seit diesem Vorfall darüber sorgt, dass sich derartiges wiederholen könnte, liegt auf der Hand. Wird nun aber Lady infolge einseitigen Abgehens der Klägerin von der bisher genehmigten Hundehaltung und eigenmächtigen Versuchs des Verwalters, dem Beklagten die Hündin wegzunehmen, in der Wohnung gehalten, so kann allein aus dem Umstand, dass sie jetzt „mehr bellt als früher", kein Kündigungsgrund konstruiert werden.Die vorliegende Aufkündigung stützt sich darauf, dass Lady „ständig" bellt. Dies steht nach den Beweisergebnissen als Übertreibung fest. Es steht auch kein „stundenlanges" Bellen oder Heulen fest vergleiche 4 Ob 160/01k). Richtig ist, dass Lady „minutenlang" bellt. Auch dies kann natürlich die Nerven eines anderen Mieters strapazieren, muss aber im vorliegenden Fall, wie schon erwähnt, vor dem speziellen Hintergrund gesehen werden, dass die Hundehaltung durch die Vermieterin uneingeschränkt genehmigt worden war. Dass Lady generell mehr bellt als vergleichbare Hunde oder in bestimmten Situationen mehr bellt als andere Hunde, kam nicht heraus. Dass Lady „mehr bellt als früher," steht hingegen fest, ist aber nach den Verfahrensergebnissen in dem besonderen Umstand begründet, dass Lady über einseitiges Verlangen des Hausverwalters nicht mehr frei im Haus und im Garten herumlaufen darf, sondern vom Beklagten in der Wohnung gehalten werden muss, wozu kam, dass der Hausverwalter eigenmächtig versuchte, dem Beklagten Lady wegzunehmen. Dass sich der Beklagte seit diesem Vorfall darüber sorgt, dass sich derartiges wiederholen könnte, liegt auf der Hand. Wird nun aber Lady infolge einseitigen Abgehens der Klägerin von der bisher genehmigten Hundehaltung und eigenmächtigen Versuchs des Verwalters, dem Beklagten die Hündin wegzunehmen, in der Wohnung gehalten, so kann allein aus dem Umstand, dass sie jetzt „mehr bellt als früher", kein Kündigungsgrund konstruiert werden.

Der zweite Schwerpunkt der Kündigung wurde auf das „sonstige Lärmen" des Beklagten und seiner Ehegattin gelegt. Hiezu steht fest, dass das Haus der Klägerin „hellhörig" ist, sodass man gelegentlich den Fernseher oder tagsüber erfolgende Stimmübungen der Ehegattin des Beklagten, die auch als Sängerin tätig ist, durchhört. Der von der Klägerin als unleidlich qualifizierte Lärm wird vor allem im Wäschewaschen des Beklagten bzw seiner Ehegattin nach 22.00 Uhr erblickt. Auch hier muss vorweg angemerkt werden, dass das Wäschewaschen nach 22.00 Uhr zu jener Zeit, als die Klägerin noch selbst eine der drei Wohnungen im Haus bewohnte, durchaus üblich war und von der Klägerin stets toleriert wurde. Ob darin bereits eine konkludente Genehmigung eines bestimmten (Lärm-)Verhaltens eines Mieters zu erblicken ist, kann dahingestellt bleiben, weil das beanstandete Wäschewaschen zum Zeitpunkt der Zustellung der Kündigung nur mehr etwa vier- bis fünfmal im Jahr unter geringfügiger Überschreitung der zugebilligten Zeitgrenze von 22.00 Uhr erfolgte. Von einem rücksichtslosen, anstößigen oder sonst grob ungehörigen Verhalten des Beklagten iSd § 30 Abs 2 Z 3 Fall 2 MRG kann daher nicht ausgegangen werden. Was noch etwa alle 14 Tage nach 22.00 Uhr erfolgt, ist das Wäschetrocknen. Insoweit ergibt sich allerdings aus den getroffenen Feststellungen, dass der Wäschetrockner offenbar so leise ist, dass ihn der Beklagte bei geschlossener Badezimmertür nicht einmal selbst hört. Für die Annahme eines rücksichtslosen, anstößigen oder sonst grob ungehörigen Verhalten des Beklagten bieten sich daher auch insoweit keine tragfähigen Anhaltspunkte. Wird der Trockner, obwohl in der Beklagte selbst nicht hören kann, auf Grund besonderer baulicher Gegebenheiten von einem anderen Mieter gehört, muss ausnahmsweise eine vorherige Abmahnung erfolgen, weil dem Bestandnehmer die Schädlichkeit seines Verhaltens ohne besonderen Hinweis nicht ohne weiteres erkennbar ist (vgl Würth in Rummel, ABGB³ § 30 MRG Rz 16 mwN;3 Ob 576/85 ua).Der zweite Schwerpunkt der Kündigung wurde auf das „sonstige Lärmen" des Beklagten und seiner Ehegattin gelegt. Hiezu steht fest, dass das Haus der Klägerin „hellhörig" ist, sodass man gelegentlich den Fernseher oder tagsüber erfolgende Stimmübungen der Ehegattin des Beklagten, die auch als Sängerin tätig ist, durchhört. Der von der Klägerin als

unleidlich qualifizierte Lärm wird vor allem im Wäschewaschen des Beklagten bzw seiner Ehegattin nach 22.00 Uhr erblickt. Auch hier muss vorweg angemerkt werden, dass das Wäschewaschen nach 22.00 Uhr zu jener Zeit, als die Klägerin noch selbst eine der drei Wohnungen im Haus bewohnte, durchaus üblich war und von der Klägerin stets toleriert wurde. Ob darin bereits eine konkludente Genehmigung eines bestimmten (Lärm-)Verhaltens eines Mieters zu erblicken ist, kann dahingestellt bleiben, weil das beanstandete Wäschewaschen zum Zeitpunkt der Zustellung der Kündigung nur mehr etwa vier- bis fünfmal im Jahr unter geringfügiger Überschreitung der zugebilligten Zeitgrenze von 22.00 Uhr erfolgte. Von einem rücksichtslosen, anstößigen oder sonst grob ungehörigen Verhalten des Beklagten iSd Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, Fall 2 MRG kann daher nicht ausgegangen werden. Was noch etwa alle 14 Tage nach 22.00 Uhr erfolgt, ist das Wäschetrocknen. Insoweit ergibt sich allerdings aus den getroffenen Feststellungen, dass der Wäschetrockner offenbar so leise ist, dass ihn der Beklagte bei geschlossener Badezimmertür nicht einmal selbst hört. Für die Annahme eines rücksichtslosen, anstößigen oder sonst grob ungehörigen Verhalten des Beklagten bieten sich daher auch insoweit keine tragfähigen Anhaltspunkte. Wird der Trockner, obwohl in der Beklagte selbst nicht hören kann, auf Grund besonderer baulicher Gegebenheiten von einem anderen Mieter gehört, muss ausnahmsweise eine vorherige Abmahnung erfolgen, weil dem Bestandnehmer die Schädlichkeit seines Verhaltens ohne besonderen Hinweis nicht ohne weiteres erkennbar ist vergleiche Würth in Rummel, ABGB³ Paragraph 30, MRG Rz 16 mwN; 3 Ob 576/85 ua).

Angebliches „stundenlanges Auf- und Abrennen" in der Wohnung des Beklagte konnte nicht festgestellt werden. „Türenknallen" passiert nicht nur der Ehegattin des Beklagten, sondern auch anderen Mietern. Dass dies gerade auf Beklagtenseite ein Ausmaß erreichte, sodass bereits von einem rücksichtslosen, anstößigen oder sonst grob ungehörigen Verhalten des Beklagten iSd § 30 Abs 2 Z 3 Fall 2 MRG gesprochen werden kann, steht nicht fest. Die Berechtigung dieses Kündigungsgrunds ist daher vom Erstgericht zurecht verneint worden. Was den angeblich nachteiligen Gebrauch iSd § 30 Abs 2 Z 3 Fall 1 MRG betrifft, der - wie schon ausgeführt - eine wiederholte länger währende vertragswidrige Benützung des Mietgegenstands oder eine erhebliche Verletzung oder Drohung mit einer Verletzung der Substanz des Mietgegenstands voraussetzt, erreichten die hiefür von der Klägerin in Ergänzung des Hundegebells geltend gemachten Umstände (Griller, Grillkabel, Weihnachtsgirlande, Therme etc), für sich allein nicht das Gewicht dieses Kündigungsgrunds. Der behauptete Ölfleck unter dem Auto des Beklagten bedarf im vorliegenden Kündigungsprozess keiner weiteren Klärung. Eine „Anhäufung" von Gerümpel kam nicht hervor. Das die gerichtliche Aufkündigung als rechtsunwirksam aufhebende Ersturteil war über Revision des Beklagten wiederherzustellen.Angebliches „stundenlanges Auf- und Abrennen" in der Wohnung des Beklagte konnte nicht festgestellt werden. „Türenknallen" passiert nicht nur der Ehegattin des Beklagten, sondern auch anderen Mietern. Dass dies gerade auf Beklagtenseite ein Ausmaß erreichte, sodass bereits von einem rücksichtslosen, anstößigen oder sonst grob ungehörigen Verhalten des Beklagten iSd Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, Fall 2 MRG gesprochen werden kann, steht nicht fest. Die Berechtigung dieses Kündigungsgrunds ist daher vom Erstgericht zurecht verneint worden. Was den angeblich nachteiligen Gebrauch iSd Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, Fall 1 MRG betrifft, der - wie schon ausgeführt - eine wiederholte länger währende vertragswidrige Benützung des Mietgegenstands oder eine erhebliche Verletzung oder Drohung mit einer Verletzung der Substanz des Mietgegenstands voraussetzt, erreichten die hiefür von der Klägerin in Ergänzung des Hundegebells geltend gemachten Umstände (Griller, Grillkabel, Weihnachtsgirlande, Therme etc), für sich allein nicht das Gewicht dieses Kündigungsgrunds. Der behauptete Ölfleck unter dem Auto des Beklagten bedarf im vorliegenden Kündigungsprozess keiner weiteren Klärung. Eine „Anhäufung" von Gerümpel kam nicht hervor. Das die gerichtliche Aufkündigung als rechtsunwirksam aufhebende Ersturteil war über Revision des Beklagten wiederherzustellen.

Die Entscheidung über die Kosten zweiter und dritter Instanz gründet sich auf die §§ 50, 52 Abs 2 ZPODie Entscheidung über die Kosten zweiter und dritter Instanz gründet sich auf die Paragraphen 50,, 52 Absatz 2, ZPO.

Textnummer

E81273

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:E81273

Im RIS seit

07.07.2006

Zuletzt aktualisiert am

06.03.2024

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