

# TE OGH 2003/2/20 6Ob17/03y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.02.2003

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Ehmayer als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, Dr. Huber, Dr. Prückner und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Gottlieb S\*, vertreten durch Dr. Leopold Grohmann, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Stefanie D\*, vertreten durch den Sachwalter Mag. Michael R\*, dieser vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 11. September 2002, GZ 39 R 249/02k-14, mit dem das Urteil des Bezirksgerichtes Hernals vom 6. Februar 2002, GZ 17 C 1052/01z-8, bestätigt wurde, 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.

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 3 zweiter Fall MRG setzt kein Verschulden des Mieters voraus. Auch Geisteskrankheit ist kein "Freibrief" für unleidliches Verhalten (RIS-Justiz RS0020957). Es kommt vielmehr darauf an, ob das objektiv in Erscheinung tretende Verhalten des Mieters als ein grob ungehöriges, das Zusammenleben verleidendes angesehen werden muss, auch wenn es auf einer geistigen Erkrankung beruht (RIS-Justiz RS0067733). In einem solchen Fall hat allerdings eine Interessenabwägung stattzufinden, bei der an das Verhalten der behinderten Person ein weniger strenger Maßstab anzulegen ist (10 Ob 2159/96i = WoBl 1998, 234). Dies bedeutet aber nicht, dass die anderen Bewohner eines Miethauses jedwedes Verhalten einer geistig behinderten Person selbst dann in Kauf nehmen müssen, wenn dadurch ihre Lebensqualität gravierend beeinträchtigt wird. Die gebotene Interessenabwägung kann nur auf Grund der konkreten Umstände des Einzelfalles vorgenommen werden und stellt daher keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO dar. Nichts anderes kommt auch in der Entscheidung des OGH 7 Ob 113/00v (immolex 2000/177) zum Ausdruck, auf welche die Beklagte zur Begründung, warum das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes abgewichen sein soll, verweist. Eine diese Grundsätze, die schon von den Vorinstanzen dargelegt wurden, nicht ausreichend berücksichtigende Fehlbeurteilung dieses Einzelfalles liegt nicht vor. Der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 3, zweiter Fall MRG setzt kein Verschulden des Mieters voraus. Auch Geisteskrankheit ist kein "Freibrief" für

unleidliches Verhalten (RIS-Justiz RS0020957). Es kommt vielmehr darauf an, ob das objektiv in Erscheinung tretende Verhalten des Mieters als ein grob ungehöriges, das Zusammenleben verleidendes angesehen werden muss, auch wenn es auf einer geistigen Erkrankung beruht (RIS-Justiz RS0067733). In einem solchen Fall hat allerdings eine Interessenabwägung stattzufinden, bei der an das Verhalten der behinderten Person ein weniger strenger Maßstab anzulegen ist (10 Ob 2159/96i = WoBl 1998, 234). Dies bedeutet aber nicht, dass die anderen Bewohner eines Miethauses jedwedes Verhalten einer geistig behinderten Person selbst dann in Kauf nehmen müssen, wenn dadurch ihre Lebensqualität gravierend beeinträchtigt wird. Die gebotene Interessenabwägung kann nur auf Grund der konkreten Umstände des Einzelfalles vorgenommen werden und stellt daher keine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO dar. Nichts anderes kommt auch in der Entscheidung des OGH 7 Ob 113/00v (immolex 2000/177) zum Ausdruck, auf welche die Beklagte zur Begründung, warum das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes abgewichen sein soll, verweist. Eine diese Grundsätze, die schon von den Vorinstanzen dargelegt wurden, nicht ausreichend berücksichtigende Fehlbeurteilung dieses Einzelfalles liegt nicht vor.

Der Umstand, dass der Sachwalter den Innenhof vor Schluss der Verhandlung erster Instanz reinigen ließ, lässt nicht auf ein künftiges Wohlverhalten der Beklagten schließen. Diese hat sich vielmehr bisher trotz mehrfacher behördlich angeordneter und kostenintensiver Reinigungsaktionen nicht davon abhalten lassen, eine Vielzahl von Tauben durch das Auslegen großer Mengen von Speiseresten anzulocken, wodurch immer wieder erhebliche Verschmutzungen eintraten. Zwar ist die auf dem Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens gestützte Kündigung aufzuheben, wenn der Mieter sein Verhalten nach Zustellung der Aufkündigung einstellt und eine Wiederholung des bisherigen unleidlichen Verhaltens künftig mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen ist (10 Ob 249/00s = MietSlg 52.395 mwN). Die Beurteilung des Berufungsgerichtes, dass hier eine solche positive Zukunftsprognose nicht angebracht ist, stellt ebenfalls keine zur Korrektur Anlass gebende Fehlbeurteilung dar.

**Textnummer**

E68597

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2003:E68597

**Im RIS seit**

22.03.2003

**Zuletzt aktualisiert am**

20.03.2024

**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](http://www.jusline.at)