

# TE OGH 2009/7/22 3Ob136/09k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.07.2009

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Prückner als Vorsitzenden sowie die Hofräte und Hofrätinnen Hon.-Prof. Dr. Sailer, Dr. Lovrek, Dr. Jensik und Dr. Fichtenau als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei H\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Ingrid Hochstaffl-Salcher und Mag. Walter Rupprechter, Rechtsanwälte in Wörgl, gegen die beklagten Parteien 1.) Maria W\*\*\*\*\*, und 2.) Eduard D\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Othmar Knödl und Mag. Manfred Soder, Rechtsanwälte in Rattenberg, wegen (restlich) 1.558,02 EUR sA und Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 6. März 2009, GZ 3 R 413/08v-51, womit das Urteil des Bezirksgerichts Kufstein vom 26. August 2008, GZ 5 C 401/07k-46, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird zurückgewiesen.

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Die Vorinstanzen gaben dem auf Zahlung rückständiger Mietzinse gerichteten Begehren infolge teilweise gerechtfertigter Mietzinsminderung zum Teil und dem sowohl auf die teilweise Nichtzahlung des Mietzinses als auch auf unleidliches Verhalten gestützten Räumungsbegehren statt. Die Beeinträchtigung der Mieter durch eine Umgestaltung des außerhalb der vermieteten Räume gelegenen Bereichs (näher an die Erdgeschoßwohnung herangerückter Gehsteig und Parkplatz) rechtfertigte jedenfalls keine höhere Mietzinsminderung als vom Erstgericht ohnehin berücksichtigt. Fehlendes grobes Verschulden der Mieter an der teilweisen Nichtzahlung des Mietzinses könne mangels erstinstanzlichen Vorbringens nicht berücksichtigt werden. Unwahre und die Interessen des Vermieters grob beeinträchtigende Tatsachenbehauptungen rechtfertigten die Auflösung des Mietverhältnisses wegen unleidlichen Verhaltens, auch eine psychische Erkrankung sei kein Freibrief für unleidliches Verhalten.

Die Beklagten machen als erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO geltend, das Berufungsgericht habe zu Unrecht den Einwand fehlenden groben Verschuldens an der teilweisen Nichtzahlung des Mietzinses unter Hinweis auf das Neuerungsverbot nicht behandelt. Ein allfälliger Verfahrensfehler des Berufungsgerichts ist aber nur dann relevant - und vom Obersten Gerichtshof aufzugreifen -, wenn er abstrakt geeignet war, eine unrichtige Entscheidung herbeizuführen (RIS-Justiz RS0043027). Da das Räumungsbegehren nicht bloß wegen teilweiser Nichtzahlung des Mietzinses, sondern darüber hinaus auch wegen unleidlichen Verhaltens des Mieters als berechtigt erkannt wurde, kommt der Frage allenfalls fehlenden groben Verschuldens an der Nichtzahlung des Mietzinses für die Berechtigung des Räumungsbegehrens keine Bedeutung zu.

Vom Berufungsgericht verneinte Mängel des erstinstanzlichen Verfahrens (Einholung eines psychiatrischen Sachverständigengutachtens) können in dritter Instanz nicht mehr geltend gemacht werden (RIS-Justiz RS0042963).

Dass selbst eine Geisteskrankheit kein Freibrief für unleidliches Verhalten ist, hielt der Oberste Gerichtshof bereits wiederholt fest (4 Ob 2054/96d ua; RIS-Justiz RS0020957). Die Beurteilung eines konkreten Verhaltens im Hinblick auf die dadurch beeinträchtigten Interessen des Vermieters geht in ihrer Bedeutung über den Einzelfall nicht hinaus und wirft daher regelmäßig keine erheblichen Rechtsfragen auf.

Ebenso von den Umständen des Einzelfalls abhängig ist das Ausmaß der Mietzinsminderung nach§ 1096 ABGB (6 Ob 40/08b; 9 Ob 34/04x; RIS-Justiz RS0021324; [T3]).

**Textnummer**

E91575

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2009:0030OB00136.09K.0722.000

**Im RIS seit**

21.08.2009

**Zuletzt aktualisiert am**

19.09.2012

**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)