



MIETRECHT **VERMIETERBESCHIMPFUNG RECHTFERTIGT KÜNDIGUNG**

Streitigkeiten unter Nachbarn bzw. zwischen Mietern und Vermietern bieten nicht nur ein weites Feld für soziologische Untersuchungen, sondern führen immer wieder zu Gericht oder ins Fernsehen. Der einer jüngst ergangenen Entscheidung des Obersten Gerichtshofes (OGH) zugrundeliegende Sachverhalt schaffte sogar beides – die Beteiligten fanden sich vor dem OGH und im ORF wieder.

Stein des Anstoßes war das unleidliche Verhalten der Mieter den Vermietern gegenüber. Da es den Vermietern irgendwann einmal zu bunt wurde, von ihren Mietern regelmäßig aggressiv und derb beschimpft zu werden, wurden letztere mittels Aufkündigung und Räumungsklage schlussendlich vor die Tür gesetzt. Das war zumindest der Plan.

Nicht gerechnet haben die Vermieter mit der Reaktion der hinauszuerfenden Mieter:

Es gab nämlich bereits vor diesem Verfahren eine gerichtliche Aufkündigung des Mietverhältnisses, welche jedoch mittels Vergleich bereinigt wurde. Nun stellten sich die Mieter auf den Standpunkt, da sie damals weiter in der Wohnung bleiben durften, hätten sie einen "Freibrief" die Vermieter zu beleidigen, da der Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens sozusagen von den Vermietern akzeptiert worden wäre.

In weiterer Folge hat dieses "Argument" dann aber verständlicherweise nicht gehalten. Es haben sowohl die Unterinstanzen als auch der OGH eindeutig festgehalten, dass aggressives Verhalten ohne erkennbaren Anlass und grobe Beleidigungen der Vermieter, sowie der Austausch des Haustürschlosses durch die Mieter, sodass die Vermieter das Haus nicht mehr betreten konnten, sehr wohl als unleidliches Verhalten anzusehen sind. Eine Kündigung aufgrund unleidlichen Verhaltens setzt nämlich eine Störung des friedlichen Zusammenlebens voraus, die durch längere Zeit fortgesetzt wird oder sich in häufigen Wiederholungen äußert. Es ist aber jedenfalls auf das Gesamtverhalten des Mieters Bedacht zu nehmen. Wichtig sind für eine Kündigung daher nicht nur das als Kündigungsgrund angeführte Verhalten, sondern darüber hinaus auch das der Kündigung vorangehende sowie das ihr nachfolgende Benehmen des Mieters. Da im gegenständlichen Fall die Mieter sogar nach einem Vergleich ihr Verhalten nicht änderten, war von einem störenden Dauerzustand auszugehen.

Die höchst originelle Volte der gekündigten Mieter, aufgrund des Vergleichs hätten die Vermieter die "Lizenz zum Beleidigen" erteilt, schmetterte der OGH mit der für ihn ungewöhnlich forschenden Formulierung ab, die Rechtsansicht der Mieter sei schlicht unhaltbar. Ein solcher Verzicht gilt nicht für zukünftiges vertragswidriges Verhalten.

Auch wenn in Österreich ein exorbitant hoher Mieterschutz besteht, so zeigt diese Entscheidung des Höchstgerichtes wieder einmal, dass man sein Glück nicht überstrapazieren sollte und eine gute Kinderstube auch in Hinblick auf ungetrübtes Wohnvergnügen nicht von Nachteil ist.

Alexander Putzendopler