



MIETRECHT

KÜNDIGUNG WEGEN UNLEIDLICHEN VERHALTENS

Im Mietvertrag wird üblicherweise der Vertragsgegenstand genau umschrieben. Damit werden die Räumlichkeiten, die für die Nutzung des Mieters bestimmt sind, definiert. Der nachfolgende Beitrag setzt sich mit den Handlungsmöglichkeiten des Vermieters auseinander, wenn der Mieter sein Benützungsrecht auf nicht in Bestand genommene Räume oder Gegenstände ausdehnt.

Gemäß § 30 Abs 2 Z 3 2. Fall Mietrechtsgesetz (MRG) kann der Vermieter den Mietvertrag kündigen, wenn der Mieter durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst grob ungehöriges Verhalten den Mitbewohnern das Zusammenwohnen verleidet. Unleidliches Verhalten im Sinne dieser Kündigungsbestimmung liegt nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes (OGH) dann vor, wenn das friedliche Zusammenleben durch längere Zeit oder durch häufige Wiederholungen gestört wird. Unleidliches Verhalten kann insbesondere auch in laufenden Versuchen des Mieters liegen, sein Benützungsrecht auf nicht in Bestand genommene Räume oder Gegenstände auszudehnen.

In der aktuellen Entscheidung zu 3 Ob 108/19g vom 11.9.2019 verwies der OGH auf seine ständige Rechtsprechung und sprach aus, dass bei der gebotenen Gesamtbetrachtung des Verhaltens des Mieters nachstehende Vorgänge jedenfalls "gerade noch" nicht ausreichen, um den Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens zu verwirklichen:

- Der Mieter hat ein nicht vom Mietvertrag umfasstes Top unter Verwendung eines ihm von der verstorbenen Mieterin dieses Tops überlassenen Schlüssels betreten und "in Besitz genommen" und im Anschluss die Tür zum gemeinsamen Vorraum mit einem Vorhangschloss versperrt.
- Wenige Tage später ließ er das zuvor vom klagenden Vermieter ausgetauschte Schloss zum Vorraum von einem Schlosser "rücktauschen" und außerdem die Tür zu diesem Top öffnen, um wieder den Strom für den von ihm mitgemieteten Vorraum und zum WC einschalten zu können.
- Eineinhalb Wochen später ließ der Mieter das (zuvor neuerlich vom Vermieter gewechselte) Schloss im Vorraum nochmals von einem Schlosser austauschen.

In diesem konkreten Fall verneinte der OGH die Ausweitung des Benützungsrechts durch den Mieter, dies insbesondere unter Verweis auf die vorliegende Sonderkonstellation, dass sich der Mieter lediglich Zugang zum mitgemieteten Vorraum verschaffen wollte.

Im Zusammenhang mit dem Versuch einen Mietvertrag aufgrund des unleidlichen Verhaltens des Mieters zu kündigen, werden Vermieter häufig mit der Einwendung des Mieters konfrontiert, dass er zur Benützung der strittigen Fläche aufgrund einer Vereinbarung berechtigt sei. Diesbezüglich spricht der OGH in ständiger Rechtsprechung aus, dass dies der Aufkündigung nur dann entgegensteht, wenn diese Ansicht des Mieters zumindest vertretbar ist. Vertretbar ist die Ansicht etwa im Falle eines nicht vorwerfbaren Rechtsirrtums. Im Kern geht es also darum, dass ein beharrlich vertragswidriges Verhalten des Mieters, der seine Benützungsrechte unberechtigt auszudehnen versucht, dem Vermieter die Vertragsfortsetzung unzumutbar macht. Letztlich muss also das Beweisverfahren zur Durchsetzung dieses Kündigungsgrundes ergeben, dass der Mieter nicht wider besseres Wissen seine Benützungsrechte ausdehnt und damit seine Ansicht, zur Benützung der strittigen Flächen berechtigt zu sein, zumindest vertretbar ist.

Alles in allem ist die Judikatur des OGH sehr mieterfreundlich und einzelfallbezogen, dies nicht zuletzt deshalb, da das Verhalten des Mieters stets einer Gesamtbetrachtung zu unterziehen ist. Meines Erachtens sind dem Vermieter trotz bereits massiver Verstöße des Mieters oft die Hände gebunden. Es reicht für die Aufkündigung des Mietverhältnisses nicht aus, dass ein bloß "lästiger" Mieter wiederholt gegen vertragliche Verpflichtungen verstößt. Derartigem Verhalten des Mieters kann der Vermieter lediglich mit der Klage auf Zuhaltung des Vertrages und/oder Unterlassung begegnen.

Madeleine Buric ■