jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/11/28 7Ob628/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.11.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Warta, Dr. Egermann, Dr. Niederreiter und Dr. Schalich als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Alberta L*****, vertreten durch Dr. Helmut Winkler ua, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei VEREIN FÜR SACHWALTERSCHAFT UND PATIENTENANWALTSCHAFT, ***** vertreten durch DDr. Walter Barfuß ua, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 17. Mai 1991, GZ 41 R 158/91-31, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 21. November 1990, GZ 48 C 326/89d-26, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, daß es zu lauten hat:

"Die Aufkündigung des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 30. 5. 1989, 48 K 53/89, wird aufgehoben.

Das Klagebegehren, die beklagte Partei sei schuldig, der klagenden Partei das Geschäftslokal ***** *****, geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben, wird abgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 14.602,24 (darin S 2.407,04 an Umsatzsteuer und S 160,- an Barauslagen) bestimmten Verfahrenskosten erster Instanz und die mit S 5.973,60 (darin S 905,60 an Umsatzsteuer und S 540,- an Barauslagen) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen."

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 4.764,- (darin S 544,- Umsatzsteuer und S 1.500,- an Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Hauses in Wien 1; die beklagte Partei ist Mieterin eines Geschäftslokals in diesem Haus.

Die Klägerin kündigte der beklagten Partei dieses Geschäftslokal zum 30. 9. 1989 aus dem Grund des§ 30 Abs.2 Z 3 MRG gerichtlich auf. Trotz mehrmaliger Ermahnungen werde von der beklagten Partei bzw. ihren Klienten den Mitbewohnern des Hauses das Zusammenleben durch ungehöriges Verhalten verleidet. Die körperliche Sicherheit der Hausbewohner sei nicht mehr gewährleistet. So sei es am 19. 5. 1989 - in der Folge auch am 29. 8. 1989 und 8. 10. 1990 - zu Vorfällen gekommen, bei denen ein Klient der beklagten Partei einen Mieter des Hauses bzw. die Klägerin selbst attackiert und verletzt habe.

Die beklagte Partei erhob Einwendungen und beantragte die Aufhebung der Aufkündigung. Der Vorfall vom 19. 5. 1989 sei ein einmaliger gewesen, er werde sich nicht wiederholen. Zwischenfälle anderer Art seien auch bei sorgfältigstem Vorgehen durch die beklagte Partei nicht zu verhindern gewesen, weil sie nicht vorhersehbar seien.

In der Tagsatzung vom 4. 7. 1989 ergänzte die beklagte Partei, sie werde noch im Jahr 1989 eine weitere Geschäftsstelle in Wien eröffnen, so daß der Parteienverkehr in den aufgekündigten Räumen abnehmen werde.

In der Tagsatzung vom 9. 11. 1990 brachte die beklagte Partei vor, der bereits erheblich reduzierte Parteienverkehr im aufgekündigten Geschäftslokal entfalle mit Jahresende zur Gänze, da hiefür ein neues Lokal gemietet worden sei.

Die Klägerin stellte außer Streit, daß die beklagte Partei die von ihr geschilderten Maßnahmen ergriffen und neue Lokale angemietet habe. Der Vorfall vom 8. 10. 1990 zeige jedoch, daß Zwischenfälle hiedurch nicht verhindert werden könnten.

Das Erstgericht erkannte die Aufkündigung als wirksam und traf folgende Feststellungen:

Die beklagte Partei mietete die Geschäftsräume im Haus der Klägerin mit Vertrag vom 5. 12. 1984. Nach § 1 dieses Vertrages darf der Mietgegenstand nur zum Betrieb eines Büros verwendet werden; in § 7 verpflichtet sich die beklagte Partei, "in Anbetracht des Bürobetriebes mit Parteienverkehr ... dafür zu sorgen, daß keinerlei Belästigungen für die anderen Mieter des Hauses auftreten können". In einer Zusatzvereinbarung hiezu wurde festgehalten, daß "Belästigungen" iS des § 30 Abs.2 Z 3 MRG zu verstehen seien. Bei der Anmietung der Räume wies die Vertreterin der beklagten Partei auf die Schwierigkeiten ihres Klientenkreises hin und erklärte, es werde nur ein kleiner Teil der von ihr betreuten Leute das Büro aufsuchen.

Seit dem Jahre 1985 geschah es immer wieder, daß die von der beklagten Partei betreuten Personen ihre Notdurft im Haus verrichteten. Im Frühjahr 1989 wurde ein Altpapiercontainer von einem Betroffenen in Brand gesteckt. Mußte ein Betroffener in eine psychiatrische Anstalt gebracht werden, war es mitunter notwendig, die Polizei zu Hilfe zu rufen. Im Jänner 1989 verursachte eine Klientin der beklagten Partei im Stiegenhaus Lärm durch lautes Radiospielen.

Am 22. 5. 1989 wurde der Mann der Hausbesorgerin, R*****, von einem Betroffenen, im Stiegenhaus tätlich angegriffen, als er gerade das Haus verlassen wollte. R***** erlitt bei diesem Vorfall, bei dem auch die Funkstreife zu Hilfe gerufen wurde, Verletzungen am Nasenrücken und an einem Finger.

Am 29. 8. 1989 wurde die Klägerin im Stiegenhaus von einer Betreuten, am Hals gepackt, so daß sie rote Flecken davontrug. Auch am 8. 10. 1990 wurde die Klägerin von einem Pflegebefohlenen belästigt.

Seit 1985, zuletzt mit Schreiben vom 16. 1. 1989, wurde die beklagte Partei ersucht, unverzüglich Abhilfe zu schaffen und darauf zu achten, daß sich derartige Vorfälle nicht wiederholen, es müßten sonst weitere Schritte unternommen werden.

Erhielt die beklagte Partei Kenntnis von Verunreinigungen im Haus, veranlaßte sie die unverzügliche Reinigung. Seit dem Vorfall vom 22. 5. 1989 sind die Sozialarbeiter angewiesen, alle zu Betreuenden, bei denen Schwierigkeiten zu erwarten seien, beim Verlassen des Büros hinunterzubegleiten (die gemieteten Räumlichkeiten befinden sich im 2. Stockwerk) bzw. nach Möglichkeit mit ihnen gar keine Termine im Haus der Klägerin zu vereinbaren. Die beklagte Partei ersuchte auch mit verschiedenen Schreiben alle Hausparteien, unverzüglich allfällige Störungen zu melden, damit Abhilfe geschaffen werden könne.

Im Mai 1989 wurden etwa 230 bis 250 Pflegebefohlene von den gemieteten Räumlichkeiten aus betreut; etwa 10 bis 20 % von ihnen kamen in das Büro der beklagten Partei. Nach Öffnung einer weiteren Geschäftsstelle waren es nur mehr 160 Personen, die von dem aufgekündigten Büro aus betreut wurden. Mitte Dezember 1990 eröffnet die beklagte Partei eine neue Geschäftsstelle in der Mariahilfer Straße; sie wird den größten Teil der im Haus der Klägerin betreuten Personen "dorthin mitnehmen" und in Zukunft in den aufgekündigten Räumen keinen Parteienverkehr mit unter Sachwalterschaft stehenden Personen ausüben, sondern diese Räume nur mehr als Büro benützen.

In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Erstgericht aus, Verunreinigungen des Stiegenhauses durch die beklagte Partei aufsuchende, unter Sachwalterschaft stehende Personen, die am Gang ihre Notdurft verrichteten, sowie vereinzelte Polizeieinsätze stellten deshalb noch nicht den Tatbestand des unleidlichen Verhaltens dar, weil der Klägerin bekannt gewesen sei, daß die aufgekündigten Räumlichkeiten von Besuchern der beklagten Partei bzw. unter Sachwalterschaft stehenden Personen benützt werden würden. Weitere Vorfälle, wie die Attackierung und Verletzung

des Mannes der Hausbesorgerin am 22. 5. 1989 durch einen Pflegebefohlenen, das Inbrandstecken eines Altpapiercontainers im Frühjahr 1989 sowie der tätliche Angriff auf die Klägerin am 29. 8. 1989 seien allerdings so schwerwiegend, daß sie eine Kündigung rechtfertigten. Wenn es auch grundsätzlich bedeutungslos sei, ob der Mieter sein Verhalten nach der Kündigung fortsetze, sei doch das nachfolgende Verhalten als Illustrationsfaktum zu werten. Obwohl am 24. 5. 1989 auf Grund des Vorfalles vom 22. 5. 1989 die gerichtliche Aufkündigung eingebracht worden sei, hätten sich am 29. 8. 1989 Tätlichkeiten gegen die Klägerin ereignet. Die von der beklagten Partei nach dem 22. 5. 1989 getroffenen Sicherheitsmaßnahmen, nämlich das Hinausbegleiten schwieriger Klienten beim Verlassen des Gebäudes, seien als offensichtlich untauglich anzusehen, weil es nicht bei einem tätlichen Angriff geblieben sei. Die beklagte Partei habe nicht alle möglichen Abhilfemaßnahmen ergriffen. Daß die beklagte Partei andere Räumlichkeiten zur Betreuung der Pflegebefohlenen gefunden habe und daß in den aufgekündigten Räumen vorerst weniger und in Zukunft überhaupt kein Parteienverkehr stattfinden soll, könne die Aufkündigung nicht abwehren. Maßgebend für die Wirksamkeit der Aufkündigung sei der Zeitpunkt ihrer Zustellung. Eine Ausnahme könne nur dort gemacht werden, wo dieser Grundsatz zu offenbar unbilligen Ergebnissen führen würde. Der einmal gesetzte Kündigungstatbestand - Vorfälle im Frühjahr 1989 und am 22. 5. 1989 - bleibe daher auch dann erfüllt, wenn zukünftig überhaupt kein Parteienverkehr mehr mit Pflegebefohlenen in den aufgekündigten Räumlichkeiten stattfinden sollte.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als unbedenklich und teilte dessen rechtliche Beurteilung. Dadurch, daß für die Klägerin von Anfang an klar gewesen sei, daß das gemietete Objekt zum Zwecke des Parteienverkehrs mit psychisch behinderten Personen benützt werde, habe sie keinesfalls schlüssig auf den geltend gemachten Kündigungsgrund verzichtet. Sei die Klägerin über den Personenkreis informiert gewesen, der den Parteienverkehr bilden würde, nehme ihr dies doch nicht das Recht, für die Einhaltung von Ruhe und Ordnung im Hause zu sorgen. Wohl habe die Rechtsprechung den Grundsatz herausgebildet, daß der Vermieter Unzukömmlichkeiten, die mit dem Betrieb eines Gewerbes in den gemieteten Räumlichkeiten notwendig und üblicherweise verbunden seien, auf sich nehmen müsse, weil er bei der Vermietung damit habe rechnen müssen. Mit den festgestellten erheblichen Belästigungen habe die Klägerin aber nicht rechnen müssen, sie seien auch nicht unvermeidlich. Bestehe auch kein Zweifel daran, daß die Mitarbeiter der beklagten Partei ernstlich bemüht gewesen seien, Unzukömmlichkeiten hintanzuhalten, habe die beklagte Partei doch nicht alles in ihrer Macht stehende unternommen, um Abhilfe zu schaffen. Die Ausschreitungen wären nur dadurch zu vermeiden gewesen, daß jeder einzelne Klient vom Haustor abgeholt und nach dem Besuch des Büros zum Haustor zurückbegleitet wird. Der geltend gemachte Kündigungsgrund sei daher gegeben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes zulässig, weil ein Sachverhalt wie der

vorliegende - Behindertenbetreuung durch den beklagten Mieter, damit im Zusammenhang stehende Störungen anderer Hausbewohner - bisher noch nicht Gegenstand einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofes war und mit zunehmender Bedeutung der Behindertenfürsorge von einem Einzelfall keineswegs gesprochen werden kann. Sie ist auch berechtigt.

Der beklagten Partei ist darin beizupflichten, daß die Klägerin - die hervorgehoben hat, als ehemalige Diplomsozialarbeiterin mit der Materie vertraut zu sein - mit Rücksicht darauf, daß sie den Mietvertrag ungeachtet dessen abgeschlossen hat, daß ihr bekannt war, welche - einem ernsten Anliegen der Allgemeinheit entsprechende - Tätigkeit die beklagte Partei in den aufgekündigten Räumen ausüben werde, und daß insbesondere auch Parteienverkehr mit psychisch behinderten Personen stattfinden werde, mit einem gewissen Ausmaß an Störungen und Unannehmlichkeiten rechnen und dieses daher auch hinnehmen mußte. Die Sachlage ist insoweit ohne weiteres damit vergleichbar, daß der Vermieter bei einem Gewerbebetrieb, der mit seiner Zustimmung in den gemieteten Räumen geführt wird, Unzukömmlichkeiten und Belästigungen, die mit dem Betrieb dieses Gewerbes notwendig und üblicherweise verbunden sind und mit denen er bei der Vermietung rechnen mußte, in Kauf nehmen muß und Störungen nur dann als Kündigungsgrund heranziehen kann, wenn sie das bei Unternehmen dieser Art übliche und unvermeidbare Ausmaß übersteigen (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, 270; MietSlg. 40.470, 36.394). Dies entspricht allerdings ohnedies der Rechtsansicht der Vorinstanzen, die durchaus zwischen kleineren Belästigungen, wie den fallweise vorkommenden Verunreinigungen, und gravierenderen Vorfällen unterschieden haben; denn sie legen der beklagten Partei nur den tätlichen Angriff auf den Mann der Hausbesorgerin am 22. 5. 1989, die

Auseinandersetzung einer Besachwalteten mit der Klägerin am 29. 8. 1989 und das Inbrandstecken eines Altpapiercontainers im Frühling 1989 zur Last.

Es läßt sich nicht sagen, daß die von der beklagten Partei gegen Vorfälle der zuletzt genannten Art, die das von der Klägerin zu tolerierende Ausmaß an Störungen und Belästigungen zweifellos, auch nach Ansicht der beklagten Partei, übersteigen, veranlaßten Abhilfemaßnahmen - Begleitung jener Klienten, bei denen vermutet werden konnte, sie würden das Haus nicht in Ruhe verlassen, bis zum Haustor - unwirksam waren; sie waren aber doch offensichtlich nicht ausreichend, um Vorfälle wie jene vom 22. 5. und 29. 8. 1989 zu verhindern.

Zur Frage, ob es die beklagte Partei unterlassen hat, die ihr mögliche Abhilfe zu schaffen (vgl. hiezu Würth-Zingher aaO 272; MietSlg. 15.251/24 und 31.370) - maßgebend wäre hiefür eine objektiv gegebene Möglichkeit -, und ob tatsächlich von der beklagten Partei zu verlangen gewesen wäre, jede Partei jeweils beim Haustor abzuholen und wieder dorthin zurückzubringen (so die Ansicht der zweiten Instanz) - ein Abholen der Parteien beim Haustor könnte realistischerweise wohl nur dann in Betracht kommen, wenn dieses auch tagsüber verschlossen ist - braucht im vorliegenden Fall allerdings nicht weiter Stellung genommen zu werden. Ist nämlich auch, wie die Vorinstanzen zutreffend ausgeführt haben, für das Vorliegen des behaupteten Kündigungsgrundes maßgeblich der Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung an den Kündigungsgegner, ist doch auch auf die bis zum Schluß der mündlichen Streitverhandlung eingetretenen Umstände Bedacht zu nehmen, also bei Kündigungsgründen, die eine Zukunftsprognose erfordern, wie etwa bei § 30 Abs.2 Z 3 MRG, darauf, ob eine Besserung zu erwarten ist (Würth in Rummel2 Rz 5 zu § 33 MRG mwH; MietSlg. 38.444/4, 40.435). Das Verhalten der gekündigten Partei nach Zustellung der Aufkündigung kann dann auf das Schicksal der Aufkündigung keinen Einfluß haben, wenn es nicht den Schluß zuläßt, daß die Wiederholung der bisherigen Unzukömmlichkeiten auszuschließen sind (MietSlg. 40.435).

Auch das Berufungsgericht hat hervorgehoben, daß nach den getroffenen Feststellungen kein Zweifel daran bestehen könne, daß die Mitarbeiter der beklagten Partei (seit jeher) ernstlich bemüht gewesen seien, Unzukömmlichkeiten hintanzuhalten. Die beklagte Partei hat diese Bemühungen im Zuge des Rechtsstreites entscheidend verstärkt. Sie hat - abgesehen von weiteren Einzelmaßnahmen, wie Veranlassung der Einweisung der für den die Aufkündigung auslösenden Vorfall verantwortlichen Person in ein psychiatrisches Krankenhaus und Verhängung eines Hausverbotes - sofort nach Zustellung der Aufkündigung zur Verringerung des Parteienverkehrs in den aufgekündigten Räumen die Eröffnung einer weiteren Geschäftsstelle (noch im Jahr 1989) betrieben und in weiterer Folge die gänzliche Verlegung des Parteienverkehrs in die Wege geleitet, so daß diese wenige Tage nach Schluß der mündlichen Streitverhandlung erster Instanz abgeschlossen sein sollte. Dieses fortgesetzte, ernste Bemühen der beklagten Partei läßt die Annahme gerechtfertigt erscheinen, daß es zu einer Wiederholung der vorgekommenen gravierenden Unzukömmlichkeiten in Zukunft nicht mehr kommen wird.

Es war deshalb der Revision Folge zu geben und die Aufkündigung aufzuheben.

Die Kostenentscheidung erfolgte hinsichtlich der Prozeßkosten erster Instanz nach§ 41 ZPO, hinsichtlich der Kosten des Rechtsmittelverfahrens nach den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E27784

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0070OB00628.91.1128.000

Dokumentnummer

JJT_19911128_OGH0002_0070OB00628_9100000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at