jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1988/1/20 1Ob707/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.01.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert, Dr. Hofmann, Dr. Schlosser und Dr. Kodek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei E*** A*** Versicherungs-AG, Wien 1, Brandstätte 7-9, vertreten durch Dr. Gerhard Eckert, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Arno G***, Kaufmann, Bregenz, Brosswaldengasse 23, vertreten durch Dr. Hugo Häusle, Rechtsanwalt in Rankweil, wegen Aufkündigung, infolge Rekurses der klagenden Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 3.Juni 1987, GZ 41 R 244/87-36, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 31.Dezember 1986, GZ 48 C 349/86-31, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Mit Vertrag vom 30.1.1984 vermietete die klagende Partei dem Beklagten die im Erdgeschoß des Hauses Bregenz, Brosswaldengasse 23, gelegene Räumlichkeit im Ausmaß von 151,19 m2 zum Betrieb einen Pub. Punkt IV/1 ("Art der Benützung") sieht vor, daß das Pub nur bis ein Uhr früh geöffnet sein darf. Gemäß Punkt III/3 des Vertrages kann die klagende Partei den Mietvertrag ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit sofortiger Wirkung für aufgelöst erklären, wenn

a) einer der Gründe des § 1118 ABGB vorliegt, b) "der Mieter den Mietgegenstand zu einem anderen Zweck als vertraglich vorgesehen benützt, das Pub länger als bis ein Uhr nachts geöffnet ist". Die klagende Partei verzichtete auf die Dauer von zehn Jahren auf die Ausübung des Kündigungsrechtes, ausgenommen bei Vorliegen der Kündigungsgründe gemäß § 19 (richtig § 30) Abs.2 Z 1, 3 oder 14 MRG (Punkt VIII/5 des Vertrages). Punkt VIII/4 des Vertrages sieht vor, daß neben dem Vertrag keine sonstigen mündlichen Vereinbarungen gelten und auch Abänderungen und Ergänzungen des Vertrages und einseitige rechtserhebliche Erklärungen hiezu nur rechtsgültig sind, wenn sie schriftlich getroffen bzw. abgegeben werden. Auch diese Formvorschrift selbst kann nur schriftlich abgeändert werden. Der Vertragsinhalt wurde zwischen dem Beklagten und Direktor Rainer L*** von der klagenden Partei ausgehandelt, der Abschluß erfolgte durch vertretungsbefugte Repräsentanten der klagenden Partei. Die klagende Partei kündigte dem Beklagten das gemietete Geschäftslokal für den 31.3.1985 auf und machte geltend, der

Beklagte mache vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch und verleide den Mitbewohnern durch sein rücksichtsloses, anstößiges oder sonst ungehöriges Verhalten das Zusammenleben (§ 30 Abs.2 Z 3 MRG). Im Mietvertrag sei schriftlich vereinbart worden, daß der Betrieb des Pubs über ein Uhr nachts hinaus die sofortige Auflösung des Vertrages zur Folge habe. Der Beklagte halte sich nicht an die Sperrstunde. Das Lokal sei regelmäßig bis zwei Uhr oder drei Uhr nachts, manchmal bis fünf Uhr früh geöffnet. Die Nachbarn beschwerten sich über den vom Lokal ausgehenden Lärm, durch betrunkene Besucher sei den Mitbewohnern das Zusammenleben nicht mehr zumutbar.

Der Beklagte beantragte die Aufhebung der Aufkündigung. Rainer L*** habe als Vertreter der klagenden Partei die Zustimmung zur Verlängerung der Sperrstunde bis zwei Uhr nachts erteilt, die Verlängerung der Sperrstunde sei auch verwaltungsbehördlich genehmigt worden. Nach Kenntnisnahme, daß die Verlängerung der Öffnungszeit unerwünscht sei, habe er das Pub um ein Uhr früh geschlossen.

Das Erstgericht erkannte die Aufkündigung (im zweiten Rechtsgang) für wirksam und gab dem Räumungsbegehren statt. Es stellte fest:

Das vermietete Lokal sei in einer Anlage mit elf Wohnungen gelegen. Das Lokal sei ab 1.8.1981 an Helmuth E*** zum Betrieb eines Cafe-Restaurants vermietet gewesen. Im Hinblick auf Störungen der Nachtruhe durch den Geschäftsbetrieb sei in den Mietvertrag mit dem Beklagten die Bedingung aufgenommen worden, daß das Lokal nur bis ein Uhr früh geöffnet sein dürfe und die Nichteinhaltung der Sperrstunde einen Grund zur sofortigen Auflösung des Bestandvertrages bilde. Bereits kurz nach Vertragsabschluß im Frühsommer 1984 habe Rainer L***, der im zweiten Stockwerk über dem Lokal wohne, festgestellt, daß das Lokal nicht zur vertraglich vereinbarten Sperrstunde um ein Uhr früh geschlossen, sondern bis zwei Uhr früh offen gehalten werde. Auf Grund einer Beschwerde bei der Stadtpolizei Bregenz habe Rainer L*** erfahren, daß dem Beklagten mit dem Bescheid des Bürgermeisters der Landeshauptstadt Bregenz vom 24.5.1984 eine Verlängerung der Sperrstunde bis zwei Uhr in den Nächten von Freitag auf Samstag und von Samstag auf Sonntag während des Zeitraums vom 1.6.1984 bis 31.12.1984, ausgenommen die Festspielzeit, genehmigt worden sei. Es sei zu einer Unterredung zwischen Rainer L*** und dem Beklagten gekommen. Der Beklagte habe Rainer L*** die Notwendigkeit längeren Offenhaltens erläutert, das Gespräch habe letztlich damit geendet, daß Rainer L*** dem Beklagten gegenüber geäußert habe, "probieren wir's halt". Dem Beklagten sei bewußt gewesen, daß mündliche Nebenabreden im Vertrag ausgeschlossen worden seien. Ihm sei auch klar gewesen, daß der Bestandgeber diese Zusage jederzeit widerrufen könne, wenn sich Unzukömmlichkeiten ergeben. Kurze Zeit darauf hätten sich Mieter bei Rainer L*** beschwert, so daß dieser etwa im Juni 1984 dem Beklagten mitteilte, daß die vereinbarte Sperrstunde wieder eingehalten werden müsse. Obwohl der Beklagte Rainer L*** zusagte, die Sperrstunde von ein Uhr nicht zu überziehen, habe er sich nicht daran gehalten. Bis Jänner 1985 sei das Lokal vom Beklagten regelmäßig in der Nacht von Freitag auf Samstag und von Samstag auf Sonntag bis zwei Uhr früh offengehalten worden. Der Beklagte habe auch am 29.11.1984, einem Donnerstag, bis zwei Uhr früh offengehalten und damit die verwaltungsbehördlich genehmigte Sperrstunde, die nur für das Wochenende auf zwei Uhr verlängert worden sei, überschritten. Für das Jahr 1985 habe der Beklagte bei der Verwaltungsbehörde nur um Verlängerung der Sperrstunde bis ein Uhr früh ersucht. Da er im Jänner 1985 diese Sperrstunde überschritt, sei gegen ihn eine Verwaltungsstrafe verhängt worden. Der Beklagte betreibe in seinem Pub eine Musikanlage, die umso lauter gestellt werde, je mehr Gäste im Lokal anwesend seien. In der Nacht sei der Betrieb des Oub mit störender Lärmbelästigung für die Bewohner des Hauses verbunden. So hätten sich insbesondere die über dem Lokal wohnenden Eheleute S*** und M*** telefonisch über den Lärm im Lokal beschwert und den Beklagten ersucht, die Musikanlage leiser zu stellen. Die genannten Mitbewohner des Hauses hätten sich auch bei Rainer L*** über die nächtliche Lärmbelästigung beschwert. Die Beschwerden hätten den Beklagten nicht davon abgehalten, die Musikanlage wieder lauter einzustellen.

In rechtlicher Hinsicht erachtete der Erstrichter den Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs.2 Z 13 MRG als gegeben, weil der Beklagte wiederholt die vertraglich festgesetzte Sperrstunde überschritten habe. Es erübrige sich daher, Feststellungen darüber zu treffen, in welcher Intensität vom Betrieb des Beklagten Lärmbelästigungen ausgingen, insbesondere ob sie jenes Maß übersteigen, welches mit dem Betrieb einer Gastgewerbeanlage in einem Wohnhaus notwendigerweise verbunden sei. Im vorliegenden Fall sei im Interesse eines effektiveren Schutzes der Bewohner des Hauses den vom Pub ausgehenden Störungen eine absolute Grenze durch die getroffene Vereinbarung über die Sperrstunde gesetzt worden. Das Überschreiten dieser zeitlichen Grenze sei leichter objektivierbar als Vergleichswerte

über das Ausmaß von Lärmstörungen, die nur unter dem Gesichtspunkt des Vorliegens des Kündigungsgrundes gemäß § 30 Abs.2 Z 3 MRG von Belang wären. Eine derartige, im Interesse der Mitmieter getroffene zeitliche Begrenzung der vom Gastwirtschaftsbetrieb des Beklagten ausgehenden Lärmeinwirkungen habe auch als Kündigungsgrund iS des § 30 Abs.2 Z 13 MRG vereinbart werden können.

Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung des Beklagten Folge, hob es unter Beisetzung eines Rechtskraftvorbehalts auf und verwies die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 15.000,--, nicht aber S 300.000,-- übersteigt. Im Bestandvertrag sei zwar die Überschreitung der Sperrstunde nur als Grund für die sofortige Auflösung des Bestandvertrages vereinbart worden, doch könne diese Vereinbarung in eine solche des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs.2 Z 13 MRG umgedeutet werden. Rechtsprechung und Lehre hätten zur vorgenannten Bestimmung die Auffassung vertreten, daß die als Kündigungsgrund vereinbarte Tatsache den übrigen, in § 30 Abs.2 MRG genannten Gründen zwar nicht gleich-, aber nahekommen müsse. Die Vereinbarung eines Kündigungsgrundes sei somit dann nicht wirksam, wenn sie inhaltlich einen der in § 30 Abs.2 MRG sonst aufgezählten Kündigungsgründe in den Voraussetzungen des Vorliegens erweitere. Wende man diese Grundsätze auf den vorliegenden Fall an, käme man auf der Grundlage der freilich bekämpften erstgerichtlichen Feststellungen, das Pub liege in einer überwiegend zu Wohnzwecken gewidmeten und verwendeten Wohnhausanlage im Falle der Erfolglosigkeit der Beweisrüge zunächst dazu, die Wirksamkeit der Vereinbarung des Überschreitens der Sperrstunde als Kündigungsgrund zu bejahen. Halte man sich vor Augen, daß jeder gastgewerbliche Betrieb gewisse Lärmentwicklungen mit sich bringe, dann müsse das Anliegen eines Vermieters, daß die mit dem Betrieb der Gastwirtschaft üblicherweise verbundenen Lärmentwicklungen in einer zu Wohnzwecken gewidmeten und verwendeten Wohnhausanlage zu einer bestimmten Stunde ihr Ende nehme, als wichtig und bedeutsam genug angesehen werden, eine selbständige Kündigungsmöglichkeit iS des § 30 Abs.2 Z 13 MRG zu rechtfertigen. Es werde mit einem solchen vereinbarten Kündigungsgrund auch nicht ein ohnehin schon im Gesetz normierter Kündigungstatbestand erweitert, weil § 30 Abs.2 Z 3 zweiter Fall MRG insofern andere Voraussetzungen normiere, als für seine Verwirklichung ein rücksichtsloses, anstößiges oder grob ungehöriges Verhalten des Mieters oder der in seine Rechtssphäre fallenden Personen verlangt werde, mit dem den Mitbewohnern das Zusammenleben verleidet werde. Dies könnte nur dann angenommen werden, wenn die mit dem Betrieb einer Gastwirtschaft üblicherweise verbundenen Lärmeinwirkungen in relevanter Weise überstiegen würden. Die vom Erstgericht vertretene Rechtsauffassung, es käme auf Häufigkeit, Dauer und Ausmaß der Überschreitung der Sperrstunde und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Hausbewohner nicht an, könne aber nicht gebilligt werden. Der die Rechtswirksamkeit der Vereinbarung nach § 30 Abs.2 Z 13 MRG rechtfertigende Schutzzweck sei das von der Vermieterin wahrgenommene Anliegen der Hausbewohner vor Lärmeinwirkungen, die üblicherweise mit dem Betrieb einer Gastwirtschaft verbunden seien, ab dem als Sperrstunde vereinbarten Zeitpunkt hintanzuhalten. Der wirksam vereinbarte Kündigungsgrund der Überschreitung der Sperrstunde könne nur unter der Voraussetzung als verwirklicht gelten, daß auch der die Wirksamkeit der Vereinbarung begründende Schutzzweck verletzt wurde. Den Gegenbeweis gegen die dazu von der klagenden Partei aufgestellten Behauptungen anzutreten habe das Ertgericht dem Beklagten aber durch die Unterlassung der Aufnahme von ihm beantragter Beweise abgeschnitten. Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren die von den Streitteilen angebotenen Beweise zur Frage, ob und in welchem Ausmaß die Bewohner des Hauses durch die Überschreitung der Sperrstunde dem üblicherweise mit dem Betrieb der Gastwirtschaft verbundenen Lärm ausgesetzt seien oder sie sonst von objektiv schwerwiegenden, das übliche und unvermeidbare Ausmaß übersteigenden Störungen betroffen waren, die in ihrer Gesamtheit geeignet sind, ihnen das Wohnen im Haus zu verleiden, aufzunehmen haben. Es komme bei Beurteilung des Sachverhaltes auch nicht nur auf den Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung, sondern auch noch auf die nach diesem Zeitpunkt bis zum Schluß der Verhandlung eingetretenen Umstände an. Im Falle der Einstellung des unleidlichen Verhaltens während des Verfahrens sei darauf abzustellen, ob die Gefahr einer Wiederholung für die Zukunft auszuschließen sei oder ob der Vermieter auch weiterhin eines Schutzes gegen die Lärmbeeinträchtigungen bedürfe. Wäre die Behauptung des Beklagten zutreffend, daß er die Sperrstunde seit Beginn des Jahres 1985 nicht mehr überschritten habe, so käme dem rechtliche Relevanz zu.

Rechtliche Beurteilung

Dem gegen den Beschluß des Berufungsgerichtes erhobenen Rekurs der klagenden Partei kommt im Ergebnis Berechtigung nicht zu. Die Streitteile haben im Mietvertrag vom 30.1.1984 das Überschreiten der vertraglich mit ein

Uhr früh festgesetzten Sperrstunde als Grund zur sofortigen Auflösung des Bestandvertrages ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist vereinbart. Wie der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen hat (MietSlg.37.395; RZ 1983/70), anerkennt § 29 Abs.1 MRG als Auflösungsgründe neben der auf einen wichtigen Grund iS des § 30 MRG gestützten Aufkündigung die formfreie und sofort wirksame Auflösungserklärung gemäß § 1118 ABGB nur mehr in den beiden dort aufgezählten, im wesentlichen dem § 30 Abs.2 Z 1 und 3 MRG entsprechenden Gründen. Damit ist im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes jede Vereinbarung über die Erweiterung der mietrechtsgsetzlich anerkannten Auflösungsgründe um andere Tatbestände, mögen sie auch als Kündigungsgründe anerkannt sein, rechtsunwirksam. Der Auflösungsgrund des § 1118 erster Fall ABGB ist nur dann gegeben, wenn der Mieter von dem Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht, was eine ordnungswidrige Benützung des Bestandobjektes voraussetzt; der Auflösungsgrund liegt daher nicht vor, wenn der Mieter vom Bestandgegenstand nur den üblichen Gebrauch macht (Würth in Rummel, ABGB, Rz 10 und 11 zu § 1118).

Die Vereinbarung der Streitteile ist sinngemäß dahin zu verstehen, daß in der auch Wohnzwecken gewidmeten Wohnhausanlage auch der mit dem Betrieb des Pub üblicherweise verbundene Lärm nach ein Uhr früh hintangehalten werden sollte. Während eine derartige vertragliche Erweiterung des Auflösungsgrundes des § 1118 ABGB unzulässig ist, kann darin ein vereinbarter Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs.2 Z 13 MRG erblickt werden. Der Kündigungsgrund nach dieser Gesetzesstelle setzt eine im Bestandvertrag schriftlich geschlossene Vereinbarung voraus, wonach der Eintritt einer bestimmt bezeichneten, für den Vermieter wichtigen und bedeutsamen Tatsache einen Kündigungsgrund darstellen soll. Die Tatsache muß nach der Rechtsprechung den in § 30 Abs.2 MRG genannten Gründen nahe-, aber nicht gleichkommen (MietSlg.36.443/20, 33.396; Würth a.a.O. Rz 45 zu § 30 MRG). Als wichtig und bedeutsam und dem Kündigungsgrund des § 30 Abs.2 Z 3 MRG nahekommend ist es anzuerkennen, daß der mit dem Betrieb einer Gastwirtschaft üblicherweise verbundene Lärm in einer jedenfalls teilweise auch Wohnzwecken dienenden Wohnhausanlage um ein Uhr früh endet und damit die Nachtruhe der Bewohner des Hauses wenigstens nach diesem Zeitpunkt gewährleistet ist. Der vereinbarte Kündigungsverzicht, von dem nur die Kündigungsgründe des § 30 Abs.2 Z 1, 3 und 14 MRG ausgenommen sind, steht dem nicht entgegen, weil die Vereinbarung als Auflösungsgrund die gesonderte Erwähnung des Kündigungsgrundes des § 30 Abs.2 Z 13 MRG entbehrlich macht. Der Erstrichter stellte zwar fest, daß der Beklagte das Lokal in der Zeit bis Jänner 1985 in der Nacht von Freitag auf Samstag sowie von Samstag auf Sonntag regelmäßig bis zwei Uhr früh geöffnet hielt und über ihn im Jänner 1985 wegen Überschreitung der Sperrstunde eine Verwaltungsstrafe verhängt wurde, doch fehlen Feststellungen darüber, ob über die Vertragsverletzung hinaus auch eine Lärmbelästigung (wenn auch nur in dem mit dem Betrieb einer Gastwirtschaft üblicherweise verbundenen Ausmaß) verbunden war. Die getroffenen Feststellungen, wonach sich Bewohner des Hauses telefonisch beim Beklagten und bei Rainer L*** über Lärm im Lokal beschwerten und ersuchten, daß die Musikanlage leiser gestellt werde, reicht zur Beurteilung des Sachverhaltes nicht aus, weil nicht feststeht, ob dieser störende Lärm nach der Sperrstunde (ein Uhr früh) auftrat. Der Erstrichter hat es auch, ausgehend von seiner Rechtsansicht, abgelehnt, präzise Feststellungen über Intensität und Häufigkeit der vom Betrieb des Beklagten ausgehenden Lärmeinwirkungen zu treffen. Solche Feststellungen sind aber zur Beurteilung, ob der Kündigungsgrund des § 19 Abs.1 Z 13 MRG vorliegt, erforderlich.

Ob der Beklagte sein störendes Verhalten im vorgenannten Sinn, wenn dieses den Kündigungsgrund unzweifelhaft erfüllt hat, auch noch nach der Aufkündigung fortsetzte, ist nicht von Bedeutung (MietSlg.27.351, 26.234, 23.332; Würth a.a.O. Rz 17 zu § 30 MRG), zumal nach der Art des geltend gemachten Kündigungsgrundes eine Wiederholung in der Zukunft nicht ausgeschlossen werden kann. Daß mit dem Betrieb durch den Beklagten (bis ein Uhr früh) Störungen verbunden seien, die das unvermeidlich notwendige Ausmaß überschreiten und mit denen im Hinblick auf die Art des vertragsgemäßen Gebrauches nicht gerechnet werden muß, insoweit daher ein rücksichtsloses Verhalten des Beklagten vorliege (§ 30 Abs.2 Z 3 zweiter Fall MRG; vgl. MietSlg.36.394, 33.331; Würth a. a.O. Rz 17 zu § 30 MRG), wurde in der Kündigung substantiiert nicht geltend gemacht. Die bloße Berufung auf die Bestimmung des § 30 Abs.2 Z 3 MRG ersetzt ein substantiiertes Vorbringen in dieser Richtung nicht, da der vorgenannte Kündigungsgrund mehrere Tatbestände umfaßt (MietSlg.30.461; Würth a.a.O. Rz 3 zu § 33 MRG). Erst nach Ergänzung des Verfahrens in der oben aufgezeigten Richtung wird eine abschließende rechtliche Beurteilung möglich sein. Demzufolge ist dem Rekurs im Ergebnis der Erfolg zu versagen. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO.

Anmerkung

E13125

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0010OB00707.87.0120.000

Dokumentnummer

JJT_19880120_OGH0002_0010OB00707_8700000_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