jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/1/9 8Ob597/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.01.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Stix als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Vogel, Dr. Kropfitsch und Dr. Zehetner als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S*** in Wien, Nußdorferstraße 75, 1090 Wien, vertreten durch Dr. Manfred Lampelmayer, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Valerie B***, Private, Schulerstraße 1-3, 1010 Wien, vertreten durch Dr. Karl F. Engelhart, Rechtsanwalt in Wien, und den Nebenintervenienten auf Seiten der beklagten Partei A*** G*** Gaststättenbetriebsgesellschaft m.b.H., Nußdorferstraße 75, 1090 Wien, vertreten durch Dr. Karl Zingher, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der beklagten Partei und des Nebenintervenienten auf Seiten der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 20. Februar 1985, GZ. 41 R 1179/84-47, womit infolge Berufung der beklagten Partei und des Nebenintervenienten auf Seiten der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 25. Juli 1984, GZ. 46 C 714/80-39, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 3.279,12 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin Barauslagen von S 288,- und Umsatzsteuer von S 271,92) binnen 14 Tagen bei Exektuion zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger kündigte mit Aufkündigung vom 11. November 1980 der Beklagten das von ihr gemietete Geschäftslokal Nr. 3 im Hause Wien 9, Nußdorferstraße 75, samt den zu diesem Geschäftslokal gehörigen Nebenräumlichkeiten und derzeit im Rahmen des Geschäftsbetriebes "Auge Gottes" sowie "Club Emanuela" benützten Räumlichkeiten im Parterre und Kellergeschoß dieses Hauses sowie den im selben Haus gelegenen Gastgarten samt anschließenden Räumlichkeiten zum 31. Mai 1981 aus den Kündigungsgründen des § 19 Abs.1 sowie Abs.2 Z 3, 10 und 14 MG auf. Zum Kündigungsgrund nach § 19 Abs.2 Z 3 MG brachte der Kläger vor, daß vom Bestandgegenstand ein erheblich nachteiliger Gebrauch gemacht werde. Der Bestandgegenstand werde in arger Weise vernachlässigt; die Mitbewohner würden durch die vereinbarungswidrige Verwendung des Bestandgegenstandes als Barbetrieb sowie als Tanz- und Animierlokal in ihrer Sittlichkeit und in ihrer körperlichen Sicherheit gefährdet. Durch die vereinbarungswidrige Verwendung des Bestandobjektes seien laufend Polizeiinterventionen nötig und es erfolgten ständig Festnahmen wegen Ruhestörung und Raufhandels. Die Mitbewohner würden durch den Betrieb eines Animier- und Tanzlokales in den aufgekündigten Räumlichkeiten ständig belästigt. Die Beklagte erhob rechtzeitig Einwendungen, bestritt das Vorliegen der geltend gemachten Kündigungsgründe und wendete zum Kündigungsgrund nach § 19 Abs.2 Z 3 MG ein, daß auf seine Geltendmachung verzichtet worden bzw. daß Verschweigung eingetreten sei. Es treffe nicht zu, daß vom

Bestandobjekt ein erheblich nachteiliger Gebrauch gemacht werde, daß der Bestandgegenstand vernachlässigt werde, die Mitbewohner durch eine vereinbarungswidrige Verwendung des Bestandobjektes in ihrer Sittlichkeit und in ihrer körperlichen Sicherheit gefährdet seien und daß laufend Polizeiinterventionen wegen Ruhestörung und Raufhandels notwendig seien. Derartige Umstände seien der Beklagten niemals zur Kenntnis gebracht worden. Sie wohne nicht in den Bestandräumen und es wäre daher notwendig gewesen, ihr zur Kenntnis zu bringen, daß sich ihr Pächter unleidlich verhalte. Die Beklagte sei nie auf irgendwelche Unzukömmlichkeiten aufmerksam gemacht worden; offensichtlich habe sich der Kläger alles mit den Pächtern der Beklagten ausgemacht. Von Anfang des Bestandverhältnisses an seien in den aufgekündigten Räumlichkeiten bis zu fünfmal wöchentlich Tanzveranstaltungen durchgeführt worden. Die "Restauration" sei mit Wissen und Willen des Bestandgebers immer nur in Form einer Schwemme sowie eines Tanz- und Veranstaltungslokales geführt worden. Dies werde auch vom Pächter der Beklagten so gehalten und sei vom Bestandgeber genehmigt worden. Der derzeitige Pächter des Betriebes der Beklagten sei bereits der vierte Pächter. Die Verpachtung ihres Betriebes sei der Beklagten vom Bestandgeber ausdrücklich gestattet worden.

Das Erstgericht erkannte die Aufkündigung für wirksam und verurteilte die Beklagte zur Räumung der aufgekündigten Räumlichkeiten.

Es stellte im wesentlichen folgenden Sachverhalt fest:

Die Beklagte mietete mit 1. November 1953 vom damaligen Eigentümer des Hauses Wien 9, Nußdorferstraße 75, Restaurationsräumlichkeiten gegen einen monatlichen Bestandzins von S 4.000,-. Laut Punkt VI des Mietvertrages war jede Untervermietung (entgeltlich oder unentgeltlich) verboten. Laut Punkt VIII des Vertrages traf die Beklagte für die Restauration eine Betriebspflicht und durfte das Bestandobjekt nur zum Betrieb eines Restaurants verwendet werden. Die Beklagte betrieb primär eine Wein- und Bierhalle mit dahinter liegendem Stüberl, wo auch Speisen verabreicht wurden. Der bei den Räumlichkeiten befindliche große Saal wurde regelmäßig für Tanzveranstaltungen verwendet; so wurde er etwa von Volkstanzvereinen gemietet.

Im Jahr 1958 verpachtete die Beklagte erstmals die Räumlichkeiten. Der Vermieter erklärte sich mit der Verpachtung gegen eine Erhöhung des Mietzinses um S 700,- ausdrücklich einverstanden. Erster Pächter war ein Herr P***. 1968 folgte ein weiterer Pächter, der überdies einen Barbetrieb eröffnete; seit 1975 ist der Geschäftsführer der Auge Gottes Gaststättenbetriebsgesellschaft m.b.H. Josef S*** Pächter. Im Jahre 1959 wurde die Liegenschaft an den Kläger verkauft. Dieser betreibt im Haus ein Studentenheim, welches während der Sommermonate als Hotel fungiert.

Josef S*** führte das Bier- und Weinhaus weiter; es wurden dort weiterhin Speisen angeboten. Ebenso erfolgte eine Weiterführung des großen Saales mit ständiger Tanzfläche, wo ebenfalls kalte und warme Speisen zur Verabreichung gelangten.

Im Jahr 1979 gestaltete S*** den großen Saal in eine Diskothek namens "Nightfever" um. Der Kläger unterfertigte in diesem Zusammenhang den Bauplan betreffend die Errichtung eines Notausganges und einen Einreichplan für eine Be- und Entlüftungsanlage des großen Saales. Mit dem Betrieb der Diskothek in dem Saal war er allerdings nicht einverstanden, weshalb auch mittels Berufungsbescheides nicht die Zustimmung erteilt wurde, im großen Saal die im Zusammenhang mit der Einrichtung einer Diskothek erforderlichen Bauabänderungen vorzunehmen.

Dennoch wurde die Diskothek "Nightfever" 1979 eröffnet. Im Jahr 1981 wurde dann die Diskothek in "Studio 75" unbenannt. Ebenfalls 1981 wurde das Wein- und Bierhaus in "Galerie-Beisel" umbenannt. Weiters eröffente Josef S*** 1976 eine Bar, den "Club Emanuela".

Schon bald nach Aufnahme des Diskothekbetriebes kam es zu argen Lärmbelästigungen der Anrainer. Im Sommer wurden die Türen der Diskothek offen gelassen und die Musik war weithin hörbar. Viele Besucher kamen mit Motorrädern und drehten im Laufe der Nacht bis zur Schließung der Diskothek um 4 Uhr früh sinnlose Runden um die vor dem Haus Nußdorferstraße 75 befindliche Verkehrsinsel. Vor der Diskothek gab es ständig lautstarke Auseinandersetzungen und Raufereien, ja sogar Messerstechereien. Die Besucher der Diskothek hielten sich auch nicht die ganze Nacht im Lokal auf, sondern kamen immer wieder auf die Straße, etwa um sich im Galerie-Beisel ein Bier zu holen, das dort wesentlich billiger war als in der Diskothek, um dieses dann auf der Straße zu trinken. Immer wieder verrichteten betrunkene Jugendliche ihre Notdurft auf dem Gehsteig vor dem Haus Nußdorferstraße 75 oder erbrachen dort. Studentinnen, die am späten Abend heimkamen, wurden regelmäßig von den Diskothekbesuchern belästigt. Von November 1980 bis November 1981 mußte die Polizei insgesamt 31mal in oder vor der Diskothek

einschreiten; fast jedesmal kam es zu Anzeigen oder Festnahmen wegen Raubes, Raufhandels, Körperverletzungen und Sachbeschädigungen. Auch noch um 7 Uhr früh konnte man voll alkoholisierte Diskothekbesucher an der Hausmauer lehnend oder auf den Stufen von Geschäften sitzend antreffen. Über diverse Exzesse, wie z.B. "Wal des schönsten Pos" oder "Busen- und Pobemalungen" im Studio 75 wurde in der Zeitschrift "Starwoche" ausgiebigst berichtet.

Beim Club Emanuela handelt es sich um eine Bar, wo man im ersten Raum Getränke und auch kleinere Speisen konsumieren kann. In dem Lokal sind außer dem Kellner und einer Bardame jeweils noch 6 oder 7 "Damen" beschäftigt, die sich von den durchwegs männlichen Gästen auf Getränke einladen lassen. Der Gast kann mit einer dieser Damen ein Separee im sogenannten "Erotik-Garten" aufsuchen und um S 2.000,- mit ihr den Geschlechtsverkehr durchführen. Die "Damen" drängen die Besucher auf den Separeebesuch. Das Schäferstündchen auf der Separeecouch wurde auch im Stadtplan für Männer, wo der Club Emanuela in der Gruppe "Intim-Clubs" aufscheint, wärmstens empfohlen. Der Club Emanuela schließt um 4 Uhr früh. Die "Damen" werden üblicherweise von Männern abgeholt, die oft schon bis zu 2 Stunden mit laufendem Motor in den Autos vor dem Lokal warten und dadurch Lärm verursachen. Abgesehen von einer Schießerei, über die auch die Zeitung berichtete, kam es direkt im Club Emanuela zu keinen weiteren Vorfällen. Einmal wurde in der Nacht in einem Raum hinter den Personalduschen des Clubs Emanuela - dieser Raum ist dem Geschäftsführer S*** vorbehalten - in dem dort befindlichen Doppelbett von zwei Männern und zwei Frauen wechselseitig Geschlechtsverkehr durchgeführt, was von den Hotelgästen beobachtet werden konnte und diese sehr empörte. Später wurden dann die frei einsehbaren Fenster dieses Raumes mit Tapeten versehen. Seit November 1983 existiert die Diskothek Studio 75 nicht mehr. Sie wurde in dein Variete und Stripteaselokal namens "Pigalle" umgebaut, für welches z.B. in der Zeitschrift "Nachtreport" eifrig Reklame betrieben wird. In den Auslagen des Pigalle ebenso wie in den Fenstern des Clubs Emanuela locken die Fotos nackter oder nur spärlich bekleideter Frauen.

Die Beklagte besucht die Lokale seit der Verpachtung regelmäßig. Rechtlich beurteilte das Erstgericht den festgestellten Sachverhalt im wesentlichen dahin, daß die Kündigungstatbestände des § 19 Abs.1 MG und des § 19 Abs.2 Z 10 und Z 14 MG nicht verwirklicht seien. Hingegen liege der Kündigungsgrund des § 19 Abs.2 Z 3 MG vor, weil mit dem Betrieb der Diskothek im Bestandobjekt eine Lärmbelästigung und ein gegen die Sittlichkeit verstoßendes Verhalten der Diskothekbesucher einhergehe, welches den Bewohnern des Hauses das Zusammenwohnen verleide und weil mit dem Betrieb des Clubs Emanuela der Ruf des Hauses stark in Mitleidenschaft gezogen werde, da es sich bei diesem Betrieb um ein Etablissement handle, welches primär darauf abziele, die Besucher zur Durchführung eines Geschlechtsverkehrs zu animieren. Daß die Diskothek seit Herbst 1983 nicht mehr betrieben werde, sei unerheblich, weil für die Beurteilung eines Sachverhaltes als Kündigungsgrund auf den Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung abzustellen sei. Der Kündigungsgrund sei jedenfalls hinsichtlich der Diskothek nicht verschwiegen, da zu deren Betrieb von Anfang an die Genehmigung nicht erteilt worden sei. Die Beklagte habe gegen die festgestellten Zustände keine Abhilfe geschaffen und damit den Kündigungsgrund des § 19 Abs.2 Z 3 MG verwirklicht.

Den gegen diese Entscheidung gerichteten Berufungen der Beklagten und ihrer Nebenintervenientin gab das Berufungsgericht mit dem angefochtenen Urteil keine Folge. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 300.000,- übersteigt.

Das Berufungsgericht verneinte das Vorliegen von Verfahrensmängeln und übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes mit Ausnahme jener, daß der Kläger dem Betrieb einer Diskothek in den aufgekündigten Räumlichkeiten nicht zustimmte. Darüber hinaus traf das Berufungsgericht nach Beweisergänzung noch folgende Feststellungen:

Im Jahr 1981 warb die Nebenintervenientin im Schaukasten für die Diskothek Studio 75 mit Bildern, auf denen nahezu unbekleidete Mädchen im Lokal tanzen; während ihnen Burschen in Straßenkleidung zusehen. Auf anderen Lichtbildern ist zu sehen, wie die nackte Kehrseite eines barbusigen Mädchens vor dem nämlichen Publikum von einem jungen Mann bemalt wird. Auf einem anderen Bild ist ein Transvestit in Strümpfen und Strapsen auf einem Motorrad auf der Straße vor dem Eingang zum Studio 75 abgebildet. Im gleichen Schaukasten befindet sich der Textanschlag "Skandal bei Busenwahl", ferner eine Ankündigung "ab 31.8. 4 Uhr früh Weltrekord im Plattenauflegen". In den Fenstern des Lokals befindet sich eine Werbung für die Vorausscheidung zur großen Disco-Weltmeisterschaft und die Ankündigung einer "Night-Club-Show" im Studio 75 für das Jahr 1981.

In mehreren Ausgaben der Zeitschrift "Starwoche" des Jahres 1981 wird über das im Bestandobjekt betriebene Lokal Studio 75 unter anderem in folgender Weise berichtet:

"Mädchen und Burschen in Ekstase im Disco-Hexenkessel":

Die heiße Musik und die besondere Atmosphäre führen in der In-Diskothek "Studio 75" in Wien Alsergrund, Nußdorferstraße 75, jedes Wochenende dazu, daß Gäste oft ihre Hemmungen und auch ihre Kleider fallen lassen. Ein Mädchen nur in einem Bikiniunterteil sprang spontan auf die Bühne und führte unter dröhnendem Applaus der Zuseher einen gekonnten Halb-Nackt-Tanz vor. Die Stimmung im "Studio 75" war jedenfalls auf dem Siedepunkt.

"Der Mann, der mit einer guten Idee Millionär wurde. Österreichs Disco-King Nr.1": Innerhalb kürzester Zeit hat es der "Disco-King" (gemeint Josef S***) geschafft, sein "Studio 75" in Wien Alsergrund, Nußdorferstraße 75, zum bekanntesten einschlägigen Lokal in Österreich zu machen. Wie aus dem Nichts hat er die Diskothek zu einem Sammelplatz für Mädchen und Burschen gemacht, die dort alle Hemmungen verlieren und sich - ausgeflippt oder auch nicht - bestens unterhalten.

"In Wiens "Studio 75" war der Teufel los. Disco-Bos Peppi S*** hatte eine Idee: Der schönste Po fährt nach Ibiza": Unglaublich, aber wahr, in der Wiener In-Disco "Studio 75" kommt man auf immer ausgefallenere Ideen, um das Publikum zur Raserei zu bringen. Freilich, 500 Disco-Fans warteten in der Nußdorferstraße 75 vergebens auf Einlaß - Po und Muskeln hatten die Diskohütte in einen überfüllten Hexenkessel verwandelt.

"Wahnsinns-Fest in Wiens Superdisco": Viel hübsches Fleisch war kürzlich im Studio 75 in der Nußdorferstraße 75 in Wien Alsergrund zu bestaunen. "Studio 75"-Boß Josef S*** hatte zu einer wilden Fete geladen. Die Party hielt, was sie versprach: Zu neuen Drinks wurde ausgelassen getanzt und gerockt, wobei manche Mädchen ganz unmädchenhaft - natürlich wegen der Hitze - ihre Kleider ablegten und teilweise halbnackt eine kesse Sohle aufs Parkett legten, sodaß es eine Freude war und die Kiebitze voll auf ihre Rechnung kamen. Gags wie Busen und Pobemalung trugen ebenso zur Stimmung bei wie eine Verlosung, deren erster Preis ein Super-Minihöschen war. Noch in den frühen Morgenstunden war die Stimmung mehr als euphorisch. Die Beklagte besuchte die im Bestandobjekt betriebenen Lokalitäten in regelmäßigen Abständen und vergewisserte sich über den Betrieb in den Räumlichkeiten des Bestandobjektes. Sie war von der Benützung der jeweiligen Räumlichkeiten im Lokal ständig informiert, weil sie mit Josef S*** regelmäßig Kontakt hatte; er pflegte mit ihr über alle Probleme im Zusammenhang mit dem Lokal zu sprechen. Die Beklagte war auch über die ständigen Ruhestörungen und Polizeieinsätze im Zusammenhang mit dem Betrieb der Nebenintervenientin informiert.

Als der Beklagten immer wieder unliebsame Vorfälle im Zusammenhang mit dem Betrieb der Nebenintervenientin zur Kenntnis gebracht wurden, entschloß sie sich im Sommer 1982, sich bei Josef S*** hierüber zu beschweren. Er versicherte ihr dann, daß er beabsichtige, die Diskothek aufzulassen.

Rechtlich führte das Berufungsgericht im wesentlichen aus, es komme beim Kündigungsgrund des § 19 Abs.2 Z 3 MG darauf an, ob das Gesamtverhalten des Mieters oder der Personen, deren Verhalten er zu vertreten habe, den übrigen Hausbewohnern objektiv nicht zugemutet werden könne. Dies habe die Rechtsprechung für den Fall der ungebührlichen Lärmerregung immer wieder bejaht, weil das friedliche Zusammenleben in einem Haus durch häufige und langdauernde Lärmentwicklungen insbesondere in den Nachtstunden in unzumutbarer Weise gestört werde, indem die übrigen Mieter in ihrem berechtigten Wunsch nach Nachtruhe empfindlich beeinträchtigt würden. Es sei zwar richtig, daß mit dem Betrieb einer Gastwirtschaft zwangsläufig eine gewisse Lärmbeeinträchtigung verbunden sei, die vom Vermieter auch in Kauf genommen werden müsse, wenn er ein Lokal zu diesem Zweck vermiete. Die festgestellten Belästigungen im Zusammenhang mit dem Betrieb der Diskothek, die über den Rahmen bloßer Lärmentwicklung schon ihrer Art nach beträchtlich hinausgingen, stellten ein Verhalten dar, das objektiv geeignet sei, einem Mitbewohner des Hauses das Zusammenleben zu verleiden. Einer Definition des Üblichen und Zumutbaren bedürfe es hiezu nicht. Abgesehen davon, daß sich das Übliche und Zumutbare einer nachvollziehbaren Quantifizierung ohnehin weitgehend entziehe, seien die vom Erstgericht festgestellten Belästigungen (Offenlassen von Türen bei laufender Diskothekmusik, Motorradspazierfahrten der Besucher, lautstarke Auseinandersetzungen und Raufereien, Erbrechen und Verrichtung der Notdurft auf dem Gehsteig) von einer Beschaffenheit und Intensität, die die Grenzen des auch beim Betrieb eines Tanzlokales Zumutbaren bei weitem überschreite. Aus einem Vergleich der Zustände beim Betrieb der hier in Frage stehenden Diskothek mit dem Betrieb eines vergleichbaren Lokals, bei dem ähnliche Zustände herrschten, sei für die Beklagte nichts zu gewinnen, weil der Umstand, daß von anderen Lokalen

möglicherweise ebensolche Auswirkungen ausgingen wie von dem im Bestandobjekt betriebenen Lokal, kein Beurteilungskriterium der Vorkommnisse als Kündigungsgrund abgebe. Die Nebenintervenientin habe es beim Betrieb der Diskothek offenbar zugelassen, daß die Besucher der Diskothek dieses Lokal zwischenzeitig verließen, um sich im vorgelagerten Galerie-Beisel ein Bier zu kaufen und dieses dann auf der Straße zu trinken. Die Nebenintervenientin habe ferner in den Schaukästen für die Diskothek in einer Weise geworben, die zumal bei jugendlichen Besuchern eine Exzeßerwartung hervorrufen mußte. Sie habe die Diskothek in einer Weise geführt, die eine Berichterstattung in einer Zeitschrift mit den festgestellten Inhalten zur Folge gehabt habe. Daß die Feststellungen des Berufungsgerichtes über Werbung und Berichterstattung hinsichtlich der Diskothek den Zeitraum des Jahres 1981 beträfen, habe keine Bedeutung, weil diese Feststellungen nur die Erklärung dafür böten, weshalb es im Zusammenhang mit dem Studio 75 zu solchen Zuständen gekommen sei, wie sie vom Erstgericht auch schon für den Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung festgestellt worden seien. Der Mieter eines Geschäftslokales, in welchem er ein Kaffeehaus betreibe, müsse sich auch das Verhalten seiner Gäste anrechnen lassen; ein auf mangelnde Beaufsichtigung zurückzuführendes ungebührliches Verhalten der Gäste stelle ein objektiv unleidliches Verhalten dar, das den Kündigungsgrund des § 19 Abs.2 Z 3 MG verwirkliche. Um so mehr müsse dies im vorliegenden Fall für die Nebenintervenientin gelten, der wegen des Zulassens des zwischenzeitigen Verlassens des Lokales und des Konsums von Getränken auf der Straße nicht nur mangelnde Beaufsichtigung ihrer Gäste vorzuwerfen sei, sondern die sich angesichts der Art der Werbung für das Studio 75 vorwerfen lassen müsse, bei den jugendlichen Besuchern eine Exzeßerwartungshaltung geweckt und zum Exzeß neigende Personen in ihr Lokal angezogen zu haben, was in dem festgestellten Verhalten der Gäste des Studio 75 dann auch die entsprechenden Früchte gezeigt habe. Die Nebenintervenientin treffe damit die volle Verantwortung für das mit zum Gegenstand der Aufkündigung genommene Verhalten ihrer Gäste vor dem Lokal. Mit der Nebenintervenientin treffe dieselbe Verantwortung aber auch die Beklagte, weil gemäß § 19 Abs.2 Z 3 MG dem Verhalten des Mieters das Verhalten der von ihm sonst in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen gleichstehe, soweit er es unterlassen habe, die ihm mögliche Abhilfe zu schaffen.

Die Beklagte sei zufolge ihrer regelmäßigen Kontakte mit Josef S*** und auch durch eigene Wahrnehmungen über die mit dem Bestandobjekt zusammenhängenden Probleme informiert gewesen. Sie habe Kenntnis davon gehabt, daß es im Zusammenhang mit dem Betrieb der Diskothek ständig zu unliebsamen Vorfällen, Ruhestörungen und Polizeieinsätzen gekommen sei. Daß sie Abhilfe zu schaffen versucht hätte oder ihr dies unmöglich gewesen wäre, habe die diesbezüglich behauptungs- und beweispflichtige Beklagte nicht einmal behauptet. Die festgestellte Beschwerde der Beklagten gegenüber der Nebenintervenientin im Sommer 1982 stelle - abgesehen davon, daß sie viel zu spät erfolgt sei - keine ausreichende Erfüllung der Abhilfeverpflichtung dar, weil dem Mieter ein schärferes Vorgehen gegen den Pächter etwa durch Androhung der Kündigung des Pachtvertrages zugemutet werden müsse.

Daraus, daß die Diskothek in der bis dahin geführten Form im Jahr 1983 aufgelassen und damit die größte Lärmquelle beseitigt worden sei, sei für die Beklagte deswegen nichts zu gewinnen, weil diese drei Jahre nach Zustellung der Aufkündigung erfolgte Einstellung des Diskothekbetriebes in der bislang geführten Form, zumal auch angesichts des mehrmaligen Wechsels der Bezeichnung des Lokales, keinesfalls geeignet sei, die Gefahr einer Wiederholung der Zulassung derartiger Zustände für die Zukunft auszuschließen. Hienach könne in Erstellung der beim Kündigungsgrund des § 19 Abs.2 Z 3 zweiter Fall MG erforderlichen Zukunftsprognose keinesfalls gesagt werden, daß ungeachtet der Schließung der Diskothek in der bis dahin geführten Form der Vermieter nicht auch weiterhin eines Schutzes gegen zu erwartende Beeinträchtigungen bedürfte. Zusammenfassend ergebe sich, daß die Beklagte durch die Führung des Diskothekbetriebes der Nebenintervenientin im Bestandobjekt mit den dabei aufgetretenen Beeinträchtigungen der Hausbewohner den Kündigungsgrund des § 19 Abs.2 Z 3 zweiter Fall MG verwirklicht habe, weshalb darauf, ob nicht auch durch den festgestellten bordellähnlichen Betrieb im Club Emanuela dieser Kündigungsgrund verwirklicht worden sei, nicht mehr eingegangen werden müsse. Gegen diese Entscheidung richten sich die Revisionen der Beklagten und der Nebenintervenientin. Die Beklagte bekämpft sie aus den Revisionsgründen der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens, der Aktenwidrigkeit und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß die Aufkündigung aufgehoben und das Klagebegehren abgewiesen werde; hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag. Die Nebenintervenientin bekämpft die Entscheidung des Berufungsgerichtes aus den Revisionsgründen der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Aufhebung der Aufkündigung abzuändern; hilfsweise stellt auch sie einen Aufhebungsantrag.

Der Kläger beantragt, den Revisionen keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionen sind nicht berechtigt.

Der in beiden Revisionen geltend gemachte Revisionsgrund der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und der in der Revision der Beklagten geltend gemachte Revisionsgrund der Aktenwidrigkeit liegen nicht vor, was nicht näher zu begründen ist (§ 510 Abs.3 ZPO). Aber auch die in beiden Revisionen ausgeführten Rechtsrügen sind unberechtigt.

In beiden Revisionen wird im wesentlichen darzutun versucht, daß der Beklagten bzw. der Nebenintervenientin ein unleidliches Verhalten von Diskothekbesuchern im Sinne des § 19 Abs.2 Z 3 zweiter Fall MG nicht angelastet werden könne, daß im Hinblick auf die zwischenzeitig erfolgte Auflassung des Betriebes der Diskothek durch die Nebenintervenientin die Kündigung aufzuheben gewesen sei, daß die Abmahnung der Beklagten gegenüber der Nebenintervenientin zur Auflassung des Diskothekbetriebes geführt habe und daher von der Beklagten weitere Schritte in dieser Richtung nicht zu fordern gewesen seien und daß keine Wiederholungsgefahr bestehe. Die Beklagte macht darüber hinaus noch geltend, daß die Aufkündigung schon deshalb aufzuheben gewesen wäre, weil aus ihr nicht ersichtlich sei, ob der Bestandgegenstand zu übergeben oder zu übernehmen gewesen sei.

Dem ist folgendes zu entgegnen:

Die Formstrenge des Kündigungsverfahrens geht nicht so weit, daß unwesentliche Formmängel, die ohne weiteres erkennbar sind und keinen Zweifel am Objekt sowie am Zweck der Aufkündigung aufkommen lassen, zur Zurückweisung der Kündigung führen könnten. Insbesondere schadet es nicht, wenn der kündigende Vermieter vergessen hat, im Kündigungsformular die Worte "zu übernehmen" zu streichen, weil es für jedermann klar ist, daß der Mieter das Bestandobjekt zu übergeben und nicht zu übernehmen hat. Dieser Fehler kann ohne weiteres vom Gericht berichtigt werden und führt keineswegs zur Zurückweisung der Aufkündigung oder zur Nichtigkeit eines über die Kündigung ergangenen Urteils (MietSlg.21.835 ua.).

Im Hinblick auf den Zeitpunkt der Aufkündigung haben die Vorinstanzen mit Recht den festgestellten Sachverhalt nach der Vorschrift des § 19 Abs.2 Z 3 MG (und nicht nach der des § 30 Abs.2 Z 3 MRG) beurteilt (MietSlg.35.388; 5 Ob 535/83; 5 Ob 574/83 ua.). Der Vermieter muß grundsätzlich Unzukömmlichkeiten, die mit dem Betrieb eines Gewerbes in den gemieteten Räumlichkeiten notwendig und üblicherweise verbunden sind, auf sich nehmen, weil er bei der Vermietung damit rechnen mußte (MietSlg. 12.262, 32.334; 7 Ob 512/84 ua.). Daß der Betrieb einer Diskothek Störungen vor allem in Bezug auf Lärmentwicklung mit sich bringen kann, liegt auf der Hand. Derartige Störungen können gleichwohl dann als Kündigungsgrund herangezogen werden, wenn sie das bei Unternehmen dieser Art übliche und unvermeidbare Ausmaß überschreiten (vgl. dazu MietSlg. 25.271; 7 Ob 512/84). Bei der Beurteilung dieses Ausmaßes sind die in dem Haus und seiner Umgebung üblichen Verhältnisse zu berücksichtigen (MietSlg.26.238; 27.345; 7 Ob 512/84 ua.). Haben die Belästigungen der Mitbewohner des Hauses durch die Gäste des in den gemieteten Räumlichkeiten geführten Betriebes jenes Ausmaß überschritten, mit dem mit Rücksicht auf die Art des vertragsgemäß in den Bestandräumen geführten Unternehmens üblicherweise gerechnet werden mußte, ist der Kündigungstatbestand des § 19 Abs.2 Z 3 zweiter Fall MG grundsätzlich gegeben (7 Ob 512/84).

Im vorliegenden Fall kam es nach den Feststellungen der Vorinstanzen schon bald nach der Eröffnung des Diskothekbetriebes in den Bestandräumlichkeiten (1979) zu argen Lärmbelästigungen der Mitbewohner des Hauses. Im Sommer wurden die Türen der Diskothek offen gelassen, sodaß die Musik weithin hörbar war. Diskothekbesucher drehten mit ihren Motorrädern bis zur Schließung der Diskothek um 4 Uhr früh sinnlose Runden um die vor dem Haus befindliche Verkehrsinsel. Vor der Diskothek gab es ständig lautstarke Auseinandersetzungen, Raufereien und Messerstechereien, sodaß häufige Polizeieinsätze notwendig waren. Diskothekbesucher tranken ihre Getränke, die sie sich im (billigeren) Galerie-Beisel geholt hatten, auf der Straße. Betrunkene Jugendliche verrichteten ihre Notdurft auf dem Gehsteig oder erbrachen dort. Noch in den Morgenstunden konnte man voll alkoholisierte Diskothekbesucher an der Hausmauer lehnend oder auf den Stufen von Geschäften sitzend antreffen. Heimkommende Studentinnen wurden regelmäßig von Diskothekbesuchern belästigt.

Unter diesen Umständen bedarf es entgegen der von den Revisionswerbern vertretenen Meinung keiner ausdrücklichen Feststellung über das Ausmaß der mit dem Betrieb einer Diskothek üblicherweise verbundenen Beeinträchtigungen des Hauseigentümers oder der Mitbewohner. Die hier festgestellten Beeinträchtigungen gingen

nämlich über bloße Lärmentwicklung weit hinaus und erreichten ein solches Ausmaß, daß sie bei verständiger Würdigung der Interessen des Hauseigentümers bzw. der Mitbewohner diesen keinesfalls zugemutet werden konnten, weil damit nicht nur der Ruf des Hauses in unzumutbarer Weise herabgesetzt, sondern auch seine Benützung zu Wohnzwecken in einer unter zivilisierten Menschen üblichen Form nahezu unmöglich gemacht wurde. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen handelte es sich hier nicht etwa um gelegentliche Entgleisungen, sondern um einen Dauerzustand. Mit Recht sind die Vorinstanzen unter diesen Umständen davon ausgegangen, daß der Kündigungstatbestand des § 19 Abs.2 Z 3 zweiter Fall MG zum Zeitpunkt der Aufkündigung verwirklicht war. Zur Frage, ob eine Kündigung nach § 19 Abs.2 Z 3 MG auch dann berechtigt ist, wenn der Mieter das ihm zum Vorwurf gemachte Verhalten nach der Aufkündigung einstellte, ist die Rechtsprechung nicht ganz einheitlich (siehe dazu die ausführliche Darstellung in MietSlg.28.296). Sie geht in jüngerer Zeit jedenfalls dahin, daß nach dem Zweck des Kündigungstatbestandes nach § 19 Abs.2 Z 3 MG davon ausgegangen werden muß, daß die Einstellung eines dem Mieter zum Vorwurf gemachten Verhaltens nach der Kündigung den Kündigungstatbestand zwar nicht allgemein aufhebt, aber bei der Beurteilung, ob das Gesamtverhalten die Kündigung rechtfertigt, mitberücksichtigt werden muß. Diese Auffassung wird einerseits dem Erfordernis gerecht, daß es für die Berechtigung der Kündigung wesentlich ist, ob der Tatbestand zur Zeit der Kündigung erfüllt war; sie läßt aber andererseits auch eine dem Einzelfall gerecht werdende Bewertung des Verhaltens des Mieters in der Richtung zu, ob ausreichend wichtige Gesichtspunkte für eine Entfernung des Störers des Haus- oder Wohnfriedens sprechen oder nicht (MietSlg. 25.269, 28.296 ua.).

Unter diesen Gesichtspunkten ist die im November 1983 erfolgte Einstellung des Diskothekbetriebes durch die Nebenintervenientin kein Grund für die Aufhebung der Aufkündigung. Abgesehen davon, daß sie erst rund drei Jahre nach der Aufkündigung erfolgte, was ein bezeichnendes Licht auf den mangelnden Willen der Nebenintervenientin zur Erhaltung des Haus- und Wohnfriedens wirft, führt die Nebenintervenientin seither in diesen Räumlichkeiten ein Variete- und Stripteaselokal, also ein Unternehmen, bei dessen Betrieb eine Beeinträchtigung der Interessen des Vermieters bzw. der Mitbewohner gleichfalls nicht auszuschließen ist. Darüber hinaus betreibt die Nebenintervenientin in den Bestandräumlichkeiten weiterhin den Club Emanuela, bei dem es sich nach den Feststellungen der Vorinstanzen um eine Art Bordell handelt, dessen Betrieb schon bisher zu Beeinträchtigungen der Interessen des Vermieters und der Mitbewohner führte (Laufenlassen von Automotoren durch die Abholer der im Betrieb tätigen "Damen" zur Nachtzeit, Schießerei und erhebliche Beeinträchtigung des Sittlichkeitsempfindens von Mitbewohnern), sodaß auch hier durchaus nicht damit zu rechnen ist, daß in Hinkunft jede Beeinträchtigung des Haus- und Wohnfriedens unterbleiben wird. Unter diesen Umständen bietet aber im Sinne obiger Rechtsausführungen die Einstellung des Diskothekbetriebes durch die Nebenintervenientin im November 1983 keinen Grund für die Aufhebung der Aufkündigung.

Im Sinne des letzten Halbsatzes der Vorschrift des § 19 Abs.2 Z 3 MG hat die Beklagte für das Verhalten der Nebenintervenientin bzw. der von dieser in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einzustehen, soweit sie es unterließ, eine ihr mögliche Abhilfe zu schaffen. Dabei ist die Unterlassung möglicher Abhilfe keine Tatbestandsvoraussetzung einer Kündigung nach dieser Gesetzesstelle, sondern eine dem Mieter vorbehaltene Einrede. Den Mieter trifft die Beweislast dafür, daß ihm eine Abhilfe nicht möglich war (MietSlg.15.283, 17.396, 27.350, 31.368 ua). Dabei reicht es nicht aus, wenn der Mieter Beschwerden über das störende Verhalten seines Pächters im wesentlichen nur an diesen weiterleitet, jedoch keine wirksamen Maßnahmen ergreift, um dessen unleidliches Verhalten abzustellen. Es ist ihm vielmehr ein schärferes Vorgehen gegen den Pächter, etwa durch Androhung einer Kündigung des Pachtvertrages, durchaus zumutbar (MietSlg.31.368).

Unter diesen Gesichtspunkten kann im vorliegenden Fall auch nicht davon gesprochen werden, daß der Beklagten die Schaffung von Abhilfe nicht möglich gewesen wäre bzw. daß sie hinreichend Abhilfe geschaffen hätte. Die Beklagte hat im Verfahren erster Instanz nicht einmal vorgebracht, daß ihr die Schaffung von Abhilfe unmöglich gewesen wäre; nach ständiger Rechtsprechung können Angaben in der Parteienaussage entsprechende Prozeßbehauptungen nicht ersetzen (JBl. 1965, 93; SZ 39/8 uva.; in letzter Zeit etwa 8 Ob 299/82; 8 Ob 503/83; 1 Ob 586/84).

Aus der Feststellung des Berufungsgerichtes, daß sich die Beklagte, die von den Unzukömmlichkeiten im Diskothekbetrieb der Nebenintervenientin von Anfang an informiert war, im Sommer 1982 entschloß, sich beim Geschäftsführer der Nebenintervenientin diesbezüglich zu beschweren, worauf ihr dieser versicherte, die Diskothek aufzulassen, ist zu Gunsten der Beklagten schon deswegen nichts abzuleiten, weil diese Intervention erst drei Jahre nach Beginn des Diskothekbetriebes (bzw. rund 1 1/2 Jahre nach der Aufkündigung) erfolgte und daher schon aus

diesem Grund von der rechtzeitigen Schaffung einer ihr möglichen Abhilfe durch die Beklagte im Sinne des § 19 Abs.2 Z 3 MG nicht gesprochen werden kann. Unter diesen Umständen haben die Vorinstanzen ohne Rechtsirrtum die Aufkündigung für wirksam erkannt; den Revisionen der Beklagten und ihrer Nebenintervenientin mußte daher ein Erfolg versagt bleiben. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Unter dem Gesichtspunkt der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung bestand für den Kläger keine Notwendigkeit, zu den Revisionen der Beklagten und ihrer Nebenintervenientin gesonderte Revisionsbeantwortungen zu erstatten, zumal bei Erstattung der ersten Revisionsbeantwortung dem Kläger bereits beide Revisionen zugestellt waren. Dem Kläger sind daher nur die Kosten einer Revisionsbeantwortung (mit entsprechendem Streitgenossenzuschlag) zu ersetzen. Der Ersatz dieser Kosten ist nur der Beklagten, nicht aber ihrer Nebenintervenientin aufzuerlegen (EvBl.1974/71; 8 Ob 525/77; 6 Ob 816/81; 3 Ob 701/82 ua.).

Anmerkung

E07539

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0080OB00597.85.0109.000

Dokumentnummer

JJT_19860109_OGH0002_0080OB00597_8500000_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