

# TE OGH 1985/12/11 10b674/85

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.12.1985

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert, Dr. Gamerith, Dr. Hofmann und Dr. Schlosser als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien

1. Komm.-Rat Marian A, Kaufmann und 2. Komm.-Rat Danek A, Kaufmann, beide Wien 6., Fillgradergasse 7, vertreten durch Dr. Franz J. Salzer, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Erich B, Immobilienmakler, Wien 4., Rainergasse 11/16, vertreten durch Dr. Kurt Janek, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 23. Mai 1985, GZ 41 R 167/85-31, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 2. November 1984, GZ 45 C 24/84-26, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit S 2.186,08 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 181,28 Umsatzsteuer und S 192,-- Barauslagen) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind seit 1979 je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 656 KG Wieden, auf der sich das in den Jahren 1705/06 errichtete Palais Schönburg (Rainergasse 11) befindet. Der Beklagte schloß mit den damaligen Eigentümern dieser Liegenschaft am 9.6.1951 einen auf drei Monate befristeten "Untermietvertrag" über die Benützung des Zimmers Nr. 16 im zweiten Stock. Nach Ablauf der vereinbarten Mietdauer benützte der Beklagte das Zimmer unverändert weiter und bezahlte auch weiterhin den monatlich mit S 200,-- festgelegten Bestandzins an die Vermieter. Am 16.10.1957 kündigte die durch die erbserklärten Erben vertretene Verlassenschaft nach Dr. Alexander S\*\*\* als Liegenschaftseigentümerin dem Beklagten das in Bestand gegebene Zimmer mit der Behauptung auf, das zwischen den Streitteilen bestehende Untermietverhältnis unterliege nicht dem Kündigungsschutz. Diese Aufkündigung wurde im Verfahren 43 C 468/57 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien aufgehoben; das Revisionsgericht beurteilte das Bestandverhältnis als Hauptmiete (5 Ob 191/59).

Seit Anfang 1980 haben die Streitteile zahlreiche Rechtsstreitigkeiten - großteils Besitzstörungsverfahren - ausgetragen. Im Verfahren 38 C 380/80 hat das Erstgericht mit (bestätigtem) Endbeschluß vom 17.6.1981 in Stattgebung der von den Klägern am 20.2.1980 eingebrachten Klage ausgesprochen, daß der Beklagte ihren ruhigen Besitz am Vorraum des Zimmers Nr. 16 durch das Anbringen von Tapeten und Spannteppichen sowie Aufstellen eines Spiegelschranks gestört habe. Mit Endbeschluß vom 21.7.1981 stellte das Erstgericht im Verfahren 38 C 456/81 fest, daß der Beklagte die Kläger im ruhigen Besitz der Liegenschaft durch Aufstellen eines Kleiderständers im Vorraum und durch

Versperren eines als Bad und Küche verwendeten Raums gestört habe. Mit am 3.12.1981 eingebrachter Klage begehren die Kläger, der Beklagte habe es zu unterlassen, durch die Halle zu gehen und die Repräsentationsstiege zu benutzen (45 C 770/81 des Erstgerichts). Auch dieser Klage wurde stattgegeben; die vom Beklagten gegen das Urteil vom 5.8.1983 erhobene Berufung blieb erfolglos. Das vom Beklagten gegen die Kläger erhobene Begehren auf Feststellung, die auf Grund des Endbeschlusses vom 17.6.1981 (38 C 380/80) gemäß § 353 EO bewilligte Exekution sei erloschen, wies das Erstgericht mit Urteil vom 17.2.1983 rechtskräftig ab (38 C 23/82). Mit Endbeschluss vom 12.10.1983 gab das Erstgericht im Verfahren 45 C 115/82 dem Besitzstörungsklagebegehren der Kläger, das die Störung ihres ruhigen Besitzes am Vorraum des Zimmers Nr. 16 infolge Aufstellens und Lagerung verschiedener Fahrhabe durch den Beklagten zum Gegenstand hatte, statt; auch diese Entscheidung erwuchs in Rechtskraft. In den beiden verbundenen Verfahren 45 C 163/82 und 45 C 278/82 verurteilte das Erstgericht die Kläger nach dem Begehren des Beklagten, sie hätten ihn im ruhigen Besitz am Zugang zum Bestandsobjekt durch das Anbringen von Vrohangschlössern an zwei Türen sowie das Austauschen des Schlosses am Hauptportal gestört; der gegen den Endbeschluss vom 16.11.1982 erhobene Rekurs der Kläger blieb erfolglos. Das Begehren der Kläger, der Beklagte habe sie im ruhigen Besitz an den mehrfach erwähnten Vorraum durch Aufstellen eines Schrankes gestört, wies das Erstgericht im Verfahren 38 C 267/82 mit bestätigtem Endbeschluss vom 28.2.1983 mit der Begründung ab, die Kläger hätten die Klagefrist nach § 454 ZPO nicht gewahrt. In dem über die Klage des Beklagten am 26.5.1982 eingeleiteten Besitzstörungsverfahren 45 C 373/82 wies das Erstgericht sein Begehren, die Kläger hätten ihn im ruhigen Besitz seines Bestandsrechtes durch Aufbrechen eines Nischenschrankes im Vorraum und durch Entfernung verschiedener ihm gehöriger Gegenstände gestört, mit Endbeschluss vom 19.4.1983 ab; dem Rekurs des Beklagten gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. In den beiden verbundenen Verfahren 42 C 787/82 und 42 C 888/82 nahmen die Kläger ihre auf Unterlassung des Aufstellens eines Ladenkästchens im Vorraum gerichtete Besitzstörungsklage mit der Begründung zurück, der vorliegende Kündigungsstreit sei bis zur rechtskräftigen Erledigung dieses Verfahrens unterbrochen, ihnen liege aber an der Fortsetzung dieses Verfahrens.

Um in das gemietete Zimmer Nr. 16 zu gelangen, muß der Beklagte einen nicht mitgemieteten Vorraum durchqueren. Unterhalb des einzigen Fensters dieses Vorraums befindet sich ein mit dem Mauerwerk fest verbundener Wandschrank, den der Beklagte, obgleich nicht vom Bestandsrecht umfaßt, seit etwa 1976 zur Verwahrung eigener Fahrhabe verwendet. Am 14.4.1982 besichtigte Brigitta C, eine Angestellte der Kläger, die mit der Aufsicht über deren Liegenschaftsbesitz betraut ist, anlässlich eines Kontrollgangs erstmals diesen Wandschrank. Sie sah aber von einer Öffnung des Schrankes ab, weil der Beklagte behauptete, er habe eine Gerichtsentscheidung, die ihm die Benützung des Möbelstückes gestatte, in Händen. Nachdem Brigitta C diese Behauptung überprüft und als unrichtig festgestellt hatte, öffnete sie am 11.5.1982 den Wandschrank mit einem Schraubenzieher. Die darin vorgefundenen Gegenstände, im wesentlichen Gerümpel, stellte sie in einer Ecke ab. Eine der beiden Schranktüren lagerte sie, weil sie beschädigt war, im Keller des Hauses. Dieser Vorgang war Gegenstand des Besitzstörungsverfahrens 45 C 373/82. Außerdem erstattete der Beklagtenvertreter namens des Beklagten nachstehende Strafanzeige an die Staatsanwaltschaft Wien:

".... Am 11.5.1982 gegen 15 Uhr mußte ich

feststellen, daß der Schrank gewaltsam aufgebrochen, eine der beiden Türen herausgerissen und sowohl diese als auch meine angeführten, in den Verbau gelagerten Sachen verschwunden waren.

Bis zum heutigen Tage konnte ich von diesen Sachen nichts mehr auffinden. Der Wert der Sachen wäre im einzelnen noch festzustellen, wird von mir jedoch mit unter S 5.000,- beziffert.

Wiewohl ich nicht weiß, wer die Sachbeschädigung

vorgenommen und meine Sachen verbracht hat, habe ich doch guten Grund zu der Annahme, daß dies im Auftrage der Hauseigentümer, Komm.-Räte Marian A und Danek

A erfolgte.

Die beiden Herren haben die Liegenschaft vor einigen Jahren erworben und sind seitdem bestrebt, mich zur Aufgabe meines Bestandrechtes zu bewegen, zumal ich einer der letzten Mieter im Hause bin.

.....

Die bislang letzte dieser Reihe von Aktionen der Hauseigentümer gegen mich stellt ganz offensichtlich der hiemit zur Anzeige gebrachte Vorfall dar. Dies resultiert für mich aus folgenden Umständen:

Bereits im April, glaublich am 14.4.1982, wurde ich einmal gewahr, wie sich ein Mann und eine Frau an dem gegenständlichen Nischenverbau zu schaffen machten und versuchten, ihn gewaltsam aufzubrechen. Dies unterband ich durch mein Dazwischentreten. Bei dieser Gelegenheit kam es auch zu einem Wortwechsel, im Zuge dessen sich

herausstellte, daß es sich bei der beteiligten Frau

höchstwahrscheinlich um die Ehegattin eines der Hauseigentümer handelte.

.....

Diese Umstände dürften somit die Frage der Täterschaft, ebenso die Schuldform, zumindest des dolus eventualis, indizieren.

Ich erstatte somit auf Grund dieser Umstände

Strafanzeige

gegen unbekannte Täter wegen Sachbeschädigung und

dauernder Sachentziehung bzw. Diebstahles; letzteres alternativ, da ich keine Angaben über den Verbleib der mir entwendeten Sachen und die innere Tatseite des oder der Täter machen kann."

Etwa einen Monat nach Erstattung der Anzeige entdeckte der Beklagte die Gegenstände, deren Diebstahl er angezeigt hatte, in einer Ecke des Hauses, zog aber dennoch die Strafanzeige nicht zurück.

Am 29.6.1982 erschien in der Tageszeitung "Kurier" ein

von Ricardo D gezeichneter Artikel nachstehenden

Inhalts:

"Es begann 1952: Der technische Zeichner Erich B

sonnte sich gerne im Park vor dem Palais Schönburg in Wien-Wieden. Eines Tages setzte sich die alte Fürstin

Agathe S\*\*\* zu ihm und lud den jungen Mann ein, im Palais einen Raum zu beziehen.

30 Jahre später bewohnt B noch immer sein

Einzelzimmer, sitzt noch immer gerne im Park und zahlt noch immer 200 Schilling Monatsmiete. Eines hat sich geändert: Herr B verbringt die meiste Zeit bei

Gericht. Die neuen Besitzer des Palais wollen ihren

letzten Mieter nämlich draußen haben.

"Einer, der unter der sowjetischen Besatzung für

200 Schilling ein Zimmer gemietet hat, darf nicht glauben, daß er 30 Jahre später für 200 Schilling noch immer ein Palais bewohnen kann", läßt ihr Anwalt, Dr. Franz E, verlauten. Gerüchte, daß die Kommerzialräte Marian und Danek A aus dem Barockpalais ein Hotel machen

wollen, weist er zurück.

Und damit hat B seit zwei Jahren und elf

Prozessen zu kämpfen:

Den Vorraum zu seinem Zimmer hat er mit Tapeten und Teppichen ausgestattet. Folge: Eine Besitzstörungsklage. B mußte die Tapeten wieder von den Wänden kletzeln. Die Besitzer haben das Schloß am Haupteingang

ausgetauscht. Will B jetzt in sein Zimmer, muß er

durch einen finsternen Gang und über eine steile  
Wendeltreppe.

Der Dank dafür, daß B bei einem Rohrbruch  
schnell reagierte und das Palais vor der Verwüstung  
rettete: Kein Wasser bis heute.

Drei Kündigungsprozesse hat B mit Hilfe seines  
Anwalts Kurt F schon gewonnen. Und auf eine große  
Ersatzwohnung pfeift er auch: "Das Platzl im Park ist  
mir heilig."

Am 8.7.1982 erschien in der erwähnten Tageszeitung  
neuerlich ein vom selben Autor gezeichneter Artikel mit  
folgendem Inhalt:

"Der Streit um das Palais Schönburg in Wien-Wieden

(der Kurier berichtete) ist noch nicht zu Ende, der Kampf zwischen dem letzten Mieter und den Hausherren noch nicht  
ausgestanden. Einzelzimmer-Bewohner Erich B hat

durch seinen Anwalt Kurt F die Strafanzeige wegen Sachbeschädigung und Diebstahl einbringen lassen.

Einstweilen gegen unbekannte Täter, "doch habe ich guten Grund anzunehmen, daß es im Auftrag der Palais-  
Eigentümer, der Komm.-Räte Marian und Danek GÄRTNER, erfolgte"

(Anzeige).

In BS Vorzimmerschrank wurde nämlich

eingebrochen: Seither, genau seit dem 11. Mai 1982, 15 Uhr, fehlen Zeitschriften, Werkzeug, Porzellan.

Wie B, gebürtig aus Steinbrunn im Burgenland,

zur Annahme kommt, sein eigener Hausherr habe ihn

bestohlen?

"Man ist seit Jahren bestrebt, mich hinauszubekommen. So hat man mir den Weg zu meinem Zimmer über eine steile  
Wendeltreppe aufgenötigt, der geradezu als gefährlich zu bezeichnen ist" (B).

Erich B will schon im April die Ehefrau eines

der Eigentümer ertappt haben, wie sie versuchte, seinen

Schrank aufzubrechen.

Weil B vor seinem Zimmer einen Kleiderständer

aufstellte - welche Unverfrorenheit -, revanchierten sich

die Hausherren mit einer Besitzstörungsklage:

Kleiderständer im Barockpalais - wo kämen wir da hin?"

Die Kläger kündigten dem Beklagten das von ihm

gemietete Zimmer Nr. 16 im Palais Schönburg zum 31.12.1982 auf. Als Kündigungsgründe machten die Kläger die

wiederholten Versuche des Beklagten, seine Bestandrechte auf den Vorraum auszudehnen, auf die - ihrer Behauptung  
nach - bewußt unrichtige Strafanzeige und die beiden Zeitungsartikel, die der Beklagte veranlaßt habe, um die Kläger  
in ihrem Ansehen in der Öffentlichkeit zu

schädigen, geltend.

Der Beklagte erhob dagegen Einwendungen, in denen er

die behaupteten Kündigungsgründe bestritt.

Das Erstgericht sprach aus, daß die Aufkündigung

rechtswirksam sei, und verurteilte den Beklagten zur Übergabe des Bestandgegenstandes an die Kläger. Es stellte fest, die beiden Zeitungsartikel seien über Veranlassung, zumindest aber mit Wissen und Zustimmung des Beklagten im "Kurier" erschienen. Die Kläger seien je zur Hälfte Gesellschafter eines in der Rechtsform einer Kommanditgesellschaft betriebenen Unternehmens, das den Handel mit Industriemaschinen zum Gegenstand habe. Ihre beiden Ehegattinnen seien als Kommanditisten beteiligt. Das Unternehmen wickle häufig Geschäfte, die jeweils Millionenhöhe erreichten, mit der UdSSR ab. So hätte es als Vertreterin der Firma G AG in Stockerau einen von der UdSSR erteilten Auftrag in der Höhe von S 850 Mio erreicht. Die beiden Zeitungsartikel seien zumindest für den Erstkläger sehr unangenehm gewesen, weil sie nicht bloß Gesprächsthema im Bekanntenkreis, sondern auch Gegenstand einer Rückfrage des sowjetischen

Handelsattachés gewesen seien. Auch in seiner Bank sei der Kläger darauf angesprochen worden. Beim Erwerb des Palais Schönburg durch die Kläger sei das Objekt nur mehr von drei Mietern benützt worden. Während das Bestandsverhältnis mit zwei von ihnen durch Zahlung einer Abfindung bzw. durch Beistellung eines Ersatzobjektes aufgelöst habe werden können, seien die darauf gerichteten Versuche, auch mit dem Beklagten eine Lösung in dieser Richtung zu erzielen, gescheitert, selbst als ihm eine Eigentumsgarconniere mit Bad, WC, Gartenbenützung und Grünblick im Ausmaß von 55 m<sup>2</sup> angeboten worden sei. In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, die Veranlassung der beiden Zeitungsartikel stelle im Zusammenhalt mit den wiederholten Besitzstörungshandlungen in Ansehung des Vorraums ein unleidliches Verhalten des Beklagten dar, so daß der Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2 Z 3 zweiter Fall MRG gegeben sei.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil, sprach aus, daß der Streitgegenstand zwar S 60.000,-, nicht aber S 300.000,- übersteige, und ließ die Revision zu. Ein strafbares Verhalten, das nicht dem dritten Fall des Kündigungsgrundes des § 30 Abs 2 Z 3 MRG zu unterstellen sei, weil es etwa gegen die Ehre gerichtet sei, könne immer noch als unleidliches Verhalten im Sinne des zweiten Falls dieser Gesetzesstelle beurteilt werden. Ob der Vermieter im Haus wohne, sei unerheblich, weil das für diesen Kündigungsgrund geforderte Naheverhältnis beim Vermieter schon kraft seiner Eigenschaft als

Hauseigentümer gegeben sei. Versuche, vermeintliche privatrechtliche Ansprüche im Rechtsweg gegen den Vermieter durchzusetzen, erfüllten für sich noch nicht die Anforderungen des geltend gemachten Kündigungsgrundes, doch könne das auf grundlose Strafanzeigen zutreffen. Das Erstgericht habe festgestellt, daß die beiden

Zeitungsartikel zumindest mit Wissen und Zustimmung des Beklagten veröffentlicht worden seien; deshalb müsse dem Beklagten der gesamte Inhalt der Artikel, in dem die Kläger mit vollem Namen genannt seien, zugerechnet werden, weil gerade bei dem gespannten Verhältnis zwischen den Streitparteien von ihm eine Überprüfung des Veröffentlichungsinhalts erwartet werden habe müssen. In der Strafanzeige habe der Beklagte zwar die Täterschaft nicht eindeutig behauptet, die Anzeige aber so abgefaßt, daß seine Überzeugung, die Kläger seien die Täter,

eigentlich nicht bezweifelt werden könne. Für eine Strafanzeige wäre eine Sachverhaltsdarstellung ohne tendenziöse Schilderung ausreichend gewesen. Einige der Rechtsstreitigkeiten hätten zwar mit einem Erfolg des Beklagten geendet, doch sei es immer wieder zu

Streitigkeiten gekommen, weil der Beklagte seine Benützungsrechte auf den Vorraum ausgedehnt habe; in all diesen Verfahren - mit Ausnahme des Rechtsstreits

38 C 267/82, den die Kläger nicht fristgerecht eingeleitet hatten - hätten diese obsiegt. Aus der wiederholten Anmaßung von Rechten, deren Bestand der Beklagte in diesem Verfahren nicht beweisen habe können, sei sein

provokatives Verhalten, das nicht bloß als Reaktion auf einzelne Besitzstörungshandlungen der Kläger angesehen werden könne, zu ersehen. Die laufenden, stets den Vorraum betreffenden Störungshandlungen könnten nur als

beharrliche und in Kenntnis der Unrechtmäßigkeit erfolgte, demnach absichtliche Störung der bestehenden

Gebrauchsordnung beurteilt werden. Die Uneinsichtigkeit

des Beklagten äußere sich darin, daß er all diese Verfahren als mutwillig ansieht, obwohl er stets

unterlegen sei. Er könne sein Verhalten auch nicht mit Beweisnotstand wegen der damals unzulässigen Parteienvernehmung rechtfertigen, weil es ihm unbenommen geblieben wäre, ein petitorisches Verfahren anzustrengen; das aber habe er unterlassen. Er habe offenbar versucht, die Benützungrechte zu erweitern, um bei nicht

rechtzeitigem Widerspruch eine Ausdehnung dieser Rechte gemäß § 863 ABGB zu erwirken. Den Vermietern könne nicht zugemutet werden, die Benützung durch den Mieter laufend zu überwachen, weil dieser seine Befugnisse immer wieder überschreite. Das Gesamtverhalten des Beklagten stelle den Kündigungsgrund des unleidlichen Verhaltens her, selbst wenn man in Rechnung stelle, daß die Kläger selbst dem Beklagten das Leben im Haus erschweren.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision des Beklagten ist nicht berechtigt.

Der Beklagte löst in seinem Rechtsmittel sein von den Klägern als Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2 Z 3 zweiter Fall MRG geltend gemachte Gesamtverhalten in die einzelnen Verhaltensweisen auf und gelangt danach zum Schluß, daß keine dieser Verhaltenskomponenten die von den Vorinstanzen für rechtswirksam erklärte Aufkündigung rechtfertige. Er übersieht, daß dieser Kündigungsgrund bloß Störungen des friedlichen Zusammenlebens durch längere Zeit oder in häufigen Wiederholungen voraussetzt; das Verhalten des Mieters darf nicht in Teilfakten zerlegt und diese dürfen nicht für sich allein geprüft werden. Entscheidend ist stets das Gesamtverhalten des Mieters, zu dessen Würdigung auch auf länger zurückliegende Ereignisse zurückzugreifen ist. Selbst an sich geringfügige Störungen können im Zusammenhalt mit anderen derartigen oder ähnlichen Vorfällen zur Beurteilung des Gesamtverhaltens des Mieters als im Sinne des § 30 Abs 2 Z 3 zweiter Fall MRG unleidliches Verhalten beitragen. Der Vermieter ist demnach zur Aufkündigung auch berechtigt, wenn zwar nicht jeder einzelne Vorfall für sich betrachtet für eine Kündigung ausreicht, durch die Häufung das dem Vermieter (oder anderen Mietern) zumutbare Ausmaß jedoch überschritten wird (MietSlg. 31.357, 28.293 f, 24.276, uva.; Würth in Rummel, ABGB, Rdz 17 zu § 30 MRG). Der Kündigungsgrund ist auch nicht auf bestimmte Verhaltensweisen eingeschränkt, wie etwa auf Beschimpfungen, Drohungen, ungebührliches Lärmen oder dergleichen; vielmehr wird er durch jedes Verhalten des Mieters, durch das das friedliche Zusammenleben beeinträchtigt wird, verwirklicht. Nach ständiger Rechtsprechung (MietSlg. 34.418, 31.361 u.a.) ist unleidliches Verhalten auch in laufend unternommenen Versuchen des Mieters, seine Benützungrechte auf nicht in Bestand genommene Räume oder Gegenstände auszudehnen, zu erblicken; das muß - wie das Berufungsgericht zutreffend erkannte - umso mehr dann gelten, wenn sich der Vermieter (wie hier die Kläger) gegen die Inanspruchnahme solcher Räume wiederholt durch Besitzstörungsklagen erfolgreich zur Wehr setzten. Der Kläger hat nicht etwa versucht, seine vermeintlichen Rechte am Vorraum im ordentlichen Verfahren, in dem er sich (anders als im Besitzstörungsverfahren nach § 457 Abs 2 ZPO aF) auch auf seine Vernehmung als Partei berufen hätte können, durchzusetzen, sondern er hat den Vorraum in provokativer Weise - so als ob ihm dessen Benützung nicht schon wiederholt gerichtlich untersagt worden wäre - weiterhin benützt. Damit nötigte er die Kläger nicht nur zur dauernden Überwachung dieses Raums, damit sie nicht Gefahr liefen, den ruhigen Besitz an den Beklagten zu verlieren (vgl. § 454 ZPO), sondern auch zu häufiger Prozeßführung. Die mangelnde Einsicht des Beklagten, der in jedem gegen ihn eingeleiteten Verfahren einen Akt des Mutwillens erblickt und trotz der Verurteilung in nahezu allen Verfahren beharrlich an seinem Standpunkt festhält, seine Bestandrechte erstreckten sich auch auf den Vorraum, dokumentiert sich auch in seiner Strafanzeige, die zwar formell gegen unbekannte Täter, ihrem Inhalt nach jedoch eindeutig gegen die Kläger gerichtet ist und in welchen er ihnen nichts weniger als Sachbeschädigung (§ 125 StGB) oder dauernde Sachentziehung (§ 135 StGB), wenn nicht gar Diebstahl (§§ 127 ff StGB) vorwirft und diesen Vorwurf zur subjektiven Tatseite besonders ausführt. Selbst als er die vermißten Gegenstände wieder auffand, hat er bei der Behörde diesen für die Kläger äußerst unangenehmen Vorwurf nicht zurückgenommen.

Als unleidliches Verhalten zu beurteilen sind auch die beiden Zeitungsartikel, die schon im Hinblick auf die wiedergegebenen Details auf einer Information des Autors durch den Beklagten beruhen müssen und ihm auch deshalb zugerechnet werden müssen, weil feststeht, daß

sie - zumindest - mit seinem Wissen und seiner Zustimmung erschienen sind.

Zieht man das vom Beklagten in den letzten Jahren im Zusammenhang mit dem Bestandverhältnis den Klägern gegenüber an den Tag gelegte Gesamtverhalten in Betracht, so hat er damit das Maß des für die Kläger als Hauseigentümer und Vermieter noch zumutbaren deutlich überschritten (vgl. Würth a.a.O.); die Berechtigung der

Kläger zur Aufkündigung des Bestandverhältnisses wegen unleidlichen Verhaltens des Beklagten wird auch durch die Prognose unterstrichen, daß dieser das Verhalten angesichts seiner Beharrlichkeit und Uneinsichtigkeit auch in Hinkunft fortsetzen würde. Zu Recht haben die Vorinstanzen deshalb die auf § 30 Abs 2 Z 3 zweiter Fall MRG gestützte Aufkündigung für rechtswirksam erklärt. Der Revision ist ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

**Anmerkung**

E07142

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1985:0010OB00674.85.1211.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19851211\_OGH0002\_0010OB00674\_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](http://www.jusline.at)