



REPUBLIK ÖSTERREICH
Landesgericht für ZRS Wien

Im Namen der Republik

Das Landesgericht für ZRS Wien als Berufungsgericht
erkennt durch seinen _____ als Vorsitzenden
sowie die Richterinnen Mag. _____ n und Mag. _____

_____ in der Rechtssache der klagenden Partei _____

_____ vertre-
ten durch Hofbauer & Wagner Rechtsanwälte KG in 3100
St. Pölten, wieder die beklagte Partei _____

_____ vertreten durch Mag. _____
_____, Rechtsanwalt _____ Wien, wegen Räumung, in-
folge Berufung der beklagten Partei gegen das Urteil des
Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 7.6.2013, 12 C 251/12g-33,
in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht:

Der Berufung wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Par-
tei deren mit € 250,22 (darin enthalten € 41,70 an Ust)
bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens binnen 14 Tagen
zu ersetzen.

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Mit dem angefochtenen Urteil erkannte das Erstge-
richt die beklagte Partei schuldig, die von ihr gemietete
Wohnung _____ 1140 Wien, der klagenden Par-
tei geräumt von eigenen Fahrnissen binnen 14 Tagen zu

übergeben.

Ausgehend von den auf den Seiten 2 bis 9 der Urteilsausfertigung (Aktenseiten 186 bis 193) wiedergegebenen Feststellungen erachtete das Erstgericht rechtlich, der Bestandgeber könne gemäß § 1118 ABGB die frühere Aufhebung des Vertrages fordern, wenn der Bestandnehmer der Sache einen erheblich nachteiligen Gebrauch davon mache; der erheblich nachteilige Gebrauch könne auch in einem unleidlichen Verhalten des Mieters liegen. Der Auflösungsgrund werde durch die Verunmöglichung eines gedeihlichen Zusammenlebens durch Beschimpfungen, ständigen Streit und Lärmbelästigungen zur Nachtzeit verwirklicht. Nach den Feststellungen hätte die Beklagte und ihre bei ihr lebende Mutter durch immer wiederkehrende Beschimpfungen der Mitbewohnerin [REDACTED] sowie Lärmerregungen zu Tages- und Nachtzeit, die vor allem in der daneben und darüber liegenden Wohnung laut zu hören seien, den Mitbewohnern das Zusammenleben im Haus verleidet. Insbesondere der Umstand, dass diese Vorkommnisse immer wiederkehren würden und die Beklagte und ihre Mutter ihr Verhalten nach Klageeinbringung nicht verändert hätten, rechtfertige die Aufhebung des Mietverhältnisses, weshalb dem Räumungsbegehren stattzugeben gewesen sei.

Gegen dieses Urteil wendet sich die Berufung der Beklagten aus den Berufungsgründen der Mangelhaftigkeit des Verfahrens, der unrichtigen Tatsachenfeststellungen infolge unrichtiger Beweiswürdigung und (erkennbar) der unrichtigen rechtlichen Beurteilung einschließlich sekundärer Feststellungsmängel, verbunden mit einem Abänderungsantrag im Sinne einer Abweisung des Räumungsbegehrens. In eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Klägerin beantragt, der Berufung nicht Folge zu geben.

Die Berufung ist nicht berechtigt.

Einen primären Verfahrensmangel im Sinne eines Begründungsmangels erblickt die Beklagte darin, dass das Erstgericht unzulässigerweise Einschätzungen des Zeugen Alexandru Militaru in seiner Beweiswürdigung mit einbezogen habe, obgleich das Erstgericht keinerlei (auch nicht dislozierte) Feststellungen über das Verhalten der Beklagten und ihrer Mutter betreffend das vormalige Bestandverhältnis im Jahr 2010 hinsichtlich der Wohnung _____straße _____ bzw. gegenüber dem Zeugen _____ ihrem damaligen dortigen Nachbarn, getroffen habe.

Nach § 272 Abs 3 ZPO hat das Gericht die Umstände und Erwägungen, welche für die Überzeugung des Gerichtes maßgebend waren, in der Begründung der Entscheidung anzugeben. Ein Verstoß gegen diese Begründungspflicht des § 272 Abs 3 ZPO stellt einen Verfahrensmangel dar, wenn überhaupt keine Beweiswürdigung vorgenommen wurde oder sich aus einer vorhandenen Begründung nicht erkennen lässt, welche Erwägungen im Einzelnen angestellt wurden, um aus den Beweisergebnissen zu den tatsächlich getroffenen Feststellungen zu gelangen (Fasching, Lehrbuch² Rz 817). Die Ausführungen zur Beweiswürdigung müssen so beschaffen sein, dass sie dem Berufungsgericht eine Überprüfung der erstgerichtlichen Beweiswürdigung ermöglichen. Ist nicht erkennbar, welche Erwägungen im Einzelnen angestellt worden sind, um aus den Beweismitteln zu den Feststellungen zu gelangen, bewirkt dies einen Verfahrensmangel (MietSlg 45.678).

Das Erstgericht stützte seine Feststellungen auf die Aussagen der Zeuginnen _____ und _____ insgesamt Bewohner der gegenständlichen

Das Erstgericht, das sich auch einen persönlichen Eindruck von der Beklagten und der Zeugin [redacted], ebenso wie von der Zeugin [redacted] und den übrigen vernommenen Zeugen verschaffen konnte, hat klar dargelegt, warum es der Aussage der Zeugin [redacted] Glauben schenkte. Für das Erstgericht war es, wie es auch anschaulich dargelegte, aufgrund der Aussage der Zeugin [redacted], in der diese die Zeugin [redacted] abwertend als „Lebedame“ bezeichnete, und den inhaltlich schroff und unfreundlich verfassten Schreiben der Beklagten Beilagen ./I, ./III, ./IV sowie ./W und ./X, klar, dass die Beklagte bzw. deren Mutter tatsächlich die von der Zeugin [redacted] in ihrer Zeugen- aussage beschriebenen Beschimpfungen bzw. abwertenden Äu- ßerungen gemacht hat, und ist dies nicht zu beanstanden.

Die Beklagte bekämpft weiters die Feststellung des Erstgerichtes, dass am 25.12.2011 von der Beklagten und ihrer Mutter Vormittags und Nachmittags gegen Wand und Decken geschlagen worden sei, am 27.12.2011 sie damit wieder um 9.00 Uhr früh begonnen hätten und sich die Lärmbelästigung am Nachmittag fortgesetzt habe. Ebenso bekämpft sie die Feststellung, dass am 28.12.2011 in der Top Nr. 1 immer wieder mit dem Besenstiel gegen die Decke geschlagen worden sei, dies den ganzen Tag über in der Zeit von 8.00 Uhr bis 2.00 Uhr. Auch hiezu begehrt die Beklagte als Ersatzfeststellung, dass diese gänzlich zu entfallen hätten bzw. diesbezügliche Negativfeststellun- gen. Die Beklagte führt dazu aus, das Erstgericht habe hier wiederum fast ausnahmslos die von der Zeugin Gisela Edelman erhabenen, und zum größten Teil auch nur in den vorgelegten Schreiben angeführten Vorwürfen, nahezu kri- tiklos übernommen. Tatsächlich könne auch mit größter Phantasie wohl nicht geglaubt werden, dass die Beklagte,

welche berufstätig sei, ebenso wie deren betagte Mutter ganztätig mit einem Besenstiel gegen die Decke schlagen würden oder entsprechendes fast ganztätig tun würden. Dass sie dies aus freien Stücken und nur aus Bösartigkeit tun würden, liege außerhalb jeglicher Lebenserfahrung und sei wohl alleine im Hinblick auf die diesbezügliche, physische Anstrengung nicht machbar.

Der Beklagten ist hier zunächst entgegenzuhalten, dass das Erstgericht mit den von ihr bekämpften Feststellungen nicht festgestellt hat, dass die Beklagte und ihre Mutter an den genannten Tagen in dem genannten Zeitraum permanent und ununterbrochen gegen die Wand bzw. die Decke der gegenständlichen Wohnung geklopft haben. Vielmehr hat das Erstgericht dadurch lediglich dargestellt, dass es derartige Tätigkeiten und damit verbundenen Lärmstörungen sowohl am Vormittag als auch am Nachmittag (25.12.2011 und 27.12.2011) und am 28.11.2011 von 8.00 Uhr bis 2.00 Uhr den ganzen Tag über immer wieder gegeben hat.

Darüber hinaus gelingt es auch hier der Beklagten nicht, die Beweiswürdigung des Erstgerichtes zu erschüttern zu entkräften. Wenn die Beklagte dabei unter anderem auch damit argumentiert, dass sie berufstätig sei, und es aufgrund dessen bereits denkunmöglich sei, dass sie ganztätig gegen die Decke bzw. Wand schlage, ist dazu anzumerken, dass sich die Beklagte bei ihrer Einvernahme vor dem Erstgericht geweigert hat, ihren Beruf anzugeben. Auch in den vorgelegten Beschwerdebriefen der Beklagte, so beispielsweise Beilage ./X und in Beilage ./I, „unterschrieb“ die Beklagte diese mit „ die Hauptmieterin von Tür 1 (Berufstätige!)“, es ist diesen aber ebenfalls nicht zu entnehmen, welchen Beruf die Beklagte im relevanten Zeitraum tatsächlich ausgeübt hat bzw. ausübt. Es

ist daher denkbar bzw. zumindest nicht auszuschließen, dass die Beklagte berufliche Tätigkeit ausgeübt hat, die es ihr ermöglicht hat, zu Hause bzw. von zu Hause aus tätig zu sein. In diesem Fall ist es ihr aber sehr wohl möglich, immer wieder einmal ihre Arbeit zu unterbrechen, um gegen die Wand bzw. die Decke zu schlagen. Weiters liegen die festgestellten Tage im Zeitraum zwischen Heiligen Abend und Silvester/Neujahr. Der 25.12.2011 stellt einen gesetzlichen Feiertag dar, an dem auch berufstätige Personen zu Hause sind. Es ist daher durchaus möglich, dass die Beklagte sich während der restlichen Tage urlaubsbedingt zu Hause befunden hat. Außerdem gestand die Beklagte in ihrer Parteienaussage ja selbst zu, dass ihre Mutter Pensionistin ist und tagsüber zu Hause ist.

Zu den weiteren Ausführungen der Beklagten in der Beweisrüge ist auszuführen, dass diese nicht gesetzmäßig ausgeführt erscheint. Um eine Beweisrüge gesetzmäßig auszuführen, muss der Rechtsmittelwerber angeben bzw. zumindest deutlich zum Ausdruck bringen,

- a) welche konkrete Feststellung bekämpft wird,
- b) infolge welcher unrichtigen Beweiswürdigung sie getroffen wurde,
- c) welche Ersatzfeststellung anstelle dessen begehrt wird, und
- d) aufgrund welcher Beweisergebnisse und Erwägungen diese begehrte Feststellung zu treffen gewesen wäre (□□□□□□□□□□ in □□□□□□□□□□, § 471 ZPO E 8).

Diese Anforderungen erfüllen die weiteren Ausführungen der Beklagten in ihrer Beweisrüge nicht. Betrachtet man nämlich die hier von ihr gewünschten Feststellungen, so gibt es dazu keine korrespondierenden, weil sich wechselseitig ausschließenden, vom Erstgericht getroffenen Feststellungen. Tatsächlich begehrt die Beklagte, wie dies

Mutter in die in Rede stehende Wohnung eingezogen waren, konnten sie arges Trampeln sowie Poltern aus der darüber liegenden Wohnung der Zeugin wahrnehmen. Sie ha

-
ben daraufhin die Zeugin hierauf angesprochen, diese habe hierauf aber lediglich geantwortet, dass sie nicht stören würde und sie die Beklagte und deren Mutter nicht mehr anreden sollen. Die Beklagte beschwerte sich diesbezüglich bereits erstmalig im Jänner 2011, also be

-
reits bevor die von Klagsseite behaupteten Ruhestörungen und Anfeindungen durch die Beklagten und deren Mutter begannen. Die in Rede stehenden Ruhestörungen und Lärmbe

-
lästigungen durch die Zeugin erfolgten auch Sonntags, und zwar einmal bereits um 6.30 Uhr. Diese Lärmbelästigungen durch Trampeln und Poltern der Zeugin Edelman hielten auch in der Folge an, sodass einmal durch die Beklagte selbst und am 26.9.2011 durch deren Mutter die Polizei verständigt wurde. Da die Zeugin

-
jegliches klärende Gespräch mit der Beklagten bzw. deren Mutter verweigerte, verfasste die Beklagte Be

-
schwerdebriefe bzw. die Schreiben Beilagen ./W und ./X. Bereits unmittelbar nachdem die Beklagte und deren Mutter in die Wohnung Top 1 eingezogen waren, kam es zu Auseinandersetzungen zwischen diesen und der Zeugin

-
die von beiden Seiten getragen und fortgeführt wur

-
den. Nicht feststellbar ist, wessen diesbezügliche Vor

-
würfe berechtigt oder berechtigter waren bzw. sind. Andere Bewohner des Hauses, insbesondere die Zeugin und der Zeuge ergriffen in weiterer Folge Partei für die Zeugin und nahmen teilweise auch aktiv an den Auseinandersetzungen zwischen der Zeu

-
gin der Beklagten und deren Mutter teil. Der Zeuge intervenierte aus eigenem bei der Beklagten bzw. bei deren Mutter mehrfach und klopfte im

-
Hinterlegt am 21.03.2014 - 20:31

-
11

-
mer wieder an deren Türe. Am 25.11.2011 sagte er zur Be

-
klagten und deren Mutter „Idiotenschädl, ziehths aus ihr blöden Weiber, ich trete euch sonst die Türe ein, lassts die Frau, Ruhe. Ein weiteres Mal sagte er zu diesen, als ihn die Beklagte bat nach 22 Uhr den Fernse

-
her zu drehen „Ihr depperten Weiber, wieso schlafts ihr nach (wohl gemeint: um) 22.15 Uhr, ziehths in ein Pensio

-
nistenheim“. Am 2..3.3013 sagte er zur Beklagten „Voll

-
kofer“. Ein weiteres Mal sagte er zur Beklagten „Trampel“.

Die Zeugin sagte gegenüber der Beklagten, dass seit sie, die Zeugin Eigentümerin sei, al

-
les anders ist und könne ihr die Beklagte nichts anschaf

-
fen, diese sei ja nur Untermieterin und habe die Beklagte in der Waschküche nichts verloren, weil sie eine Unter

-
mieterin ist und soll sie in das gegenüberliegende Haus ziehen, da seien nur Mieter und dass die Beklagte und ihre Mutter lesbisch, deppert und hirnkrank sind und ar

-
beiten gehen sollen.“

Die Beklagte führt dazu noch aus, die von ihr be

-
gehrten Feststellungen seien klarerweise insofern für eine abschließende rechtliche Beurteilung hoch relevant, da sich andernfalls ein Sachverhalt darstelle, wonach sich die verfahrensgegenständliche Auseinandersetzung auf ein Verhalten der Beklagten und deren Mutter gründe, die praktisch grundlos und praktisch ab Einzug in die Wohnung Streit mit der Zeugin und in der Folge auch mit weiteren Mitbewohnern begonnen und fortgeführt hätten, was jedoch jeglicher Lebenserfahrung widerspreche und auch unrichtig sei. Ausgehend von den begehrten Feststel

-
lungen und Negativfeststellungen zeichne sich aber dann das tatsächliche Bild, dass für derartige Nachbar

-
schaftsstreite immer eine Bereitschaft von beiden Streit

teilen erforderlich sei, der Streit zumindest von beiden Seiten initiiert worden und fortgeführt worden sei, zu welchem zumindest beide Seiten sich geweigert hätten einzulenken und hinsichtlich dessen zumindest beide Seiten zu verantworten hätten, dass den jeweils anderen Parteien ein ruhiges Wohnen verunmöglicht worden sei. Ein derartiges Fehlverhalten und eine diesbezügliche Konsequenz ausschließlich der Beklagten zuzuweisen erscheine völlig unrealistisch. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung hätte das Erstgericht deshalb, weil die Zeugin L und die Beklagte und deren Mutter zumindest im gleichen Ausmaß am Zwist beigetragen und Verantwortung zu übernehmen hätten, die Klage abzuweisen gehabt.

Zunächst zeigt die Beklagte damit tatsächlich sekundäre Feststellungsmängel nicht auf. Darunter versteht man nämlich, dass das Erstgericht infolge unrichtiger rechtlicher Beurteilung erforderliche Feststellungen nicht getroffen und notwendige Beweise nicht aufgenommen hat (Klauser/Kodek ZPO¹⁷, § 496 Rz 47). Nicht hingegen fällt darunter, dass, wenn das Erstgericht weitere, vom Berufungswerber gewünschte Feststellungen getroffen hätte, zu einer anderen rechtlichen Beurteilung gekommen wäre.

Auch fehlt es den von der Beklagten gewünschten Feststellungen an der erforderlichen rechtlichen Relevanz.

§ 1118 1. Fall ABGB ermöglicht es dem Vermieter, den Mietvertrag aufzulösen, wenn ihm aufgrund des Verhaltens des Bestandnehmers die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Der Auflösungsgrund des § 1118 1. Fall ABGB ist nicht nur dann gegeben, wenn die körperliche Substanz des Bestandgegenstandes beschädigt wird, sondern auch dann, wenn der Bestandnehmer sich im Haus eines solchen Verhaltens schuldig macht, das geeig-

Aufhebungstatbestand des unleidlichen Verhaltens nach § 1118 1.Fall ABGB erfüllt und verwirklicht.

Abschließend darf noch darauf verwiesen werden, dass die Rechtsrüge der Beklagten insofern auch nicht gesetzmäßig ausgeführt erscheint, als sie dieser nicht den vom Erstgericht tatsächlich festgestellten Sachverhalt zugrunde legt sondern den von ihr insgesamt gewünschten Sachverhalt.

Der unberechtigten Berufung war daher der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Die ordentliche Revision ist gemäß § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig, weil eine Rechtsfrage der dort geforderten Qualität nicht zu lösen war und die Beurteilung der Frage, ob unleidliches Verhalten anzunehmen ist, regelmäßig von den Umständen des Einzelfalls abhängt.

Landesgericht für ZRS Wien
1011 Wien, Schmerlingplatz 11
Abt. 38, am 26. Februar 2014

elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG