jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1990/1/10 2Ob582/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.01.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Vogel, Dr. Melber, Dr. Kropfitsch und Dr. Zehetner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1) Anton G***, Pensionist, 3580 St.Bernhard bei Horn, 2) Leopoldine F***, Pensionistin, Oedt an der Wild, 3720 Ludweis, 3) Josef S***, Angestellter, Felberstraße 94, 1150 Wien, 4) Hedwig S***, Pensionistin, Königseggasse 4/6, 1060 Wien, 5) Stefanie K***, Hausangestellte, Türkenschanzstraße 4, 1180 Wien, 6) Margit B***, Angestellte, St. Bernhard 14, 3580 Horn, 7) Renate V***, Hausfrau, Bahnhofplatz 5, 3754 Irnfritz, und 8) Karin M***, Angestellte, St. Bernhard 14, 3580 Horn, alle vertreten durch Dr. Michael Mohn, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Othmar K***, Weinhändler, Robert Hamerlinggasse 9, 1150 Wien, vertreten durch Dr. Roland Hubinger und Dr. Michael Ott, Rechtsanwälte in Wien, wegen Zahlung von S 479.505,01 sA und Räumung, infolge Revisionsrekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 18. Juli 1989, GZ 41 R 141/89-79, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 6. Februar 1989, GZ 6 C 1/87-74, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei hat die Kosten ihres Revisionsrekurses selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Kläger sind Eigentümer des Hauses Wien 15, Robert Hamerlinggasse 9, in dem der Beklagte die Räume top Nr 1, 6 und 7 gemietet hat.

Im vorliegenden Rechtsstreit begehrten die Kläger zuletzt (ON 73 S 281) die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung behaupteter Mietzinsrückstände für die Monate Juli 1983 sowie Dezember 1983 bis November 1988 in der Höhe von S 479.505,01 sA und zur Räumung der von ihm gemieteten Räumlichkeiten unter Berufung auf § 1118 ABGB. Der Beklagte wendete im wesentlichen ein, es bestehe kein Mietzinsrückstand, weil er einen Mietzinsminderungsanspruch in einer den Klagsbetrag übersteigenden Höhe habe. Er sei Weinhändler; die Bestandräumlichkeiten seinen ihm am 1. Juli 1970 zum Betrieb einer Weinkellerei sowie als Lager- und Büroräume vermietet worden. Das Bestandobjekt tauge seit einigen Jahren zum bedungenen Gebrauch nicht mehr bzw nur mehr sehr eingeschränkt. Die Kellerräume, die etwa zwei Drittel des Bestandobjektes ausmachten, seien seit Jahren völlig durchnäßt, wogegen die Kläger nichts unternommen hätten. Im Zug des Betriebes der Weinkellerei müßten teure elektrische Anlagen eingesetzt werden, die

durch die extreme Feuchtigkeit ständig defekt würden, wodurch sich eine laufende empfindliche Störung des Kellereibetriebes ergebe. Die Aufstellung einer an sich erforderlichen elektrischen Weinpresse sei infolge der Feuchtigkeit überhaupt nicht möglich. Die im Parterre gelegenen Büro- und Magazinräume seien ebenfalls zunehmend feucht, wenn auch in geringerem Ausmaß. Jedenfalls sei auch hier nur eine eingeschränkte Benützbarkeit gegeben; insbesondere sei ein längerer ununterbrochener Aufenthalt in diesen Räumen gesundheitsgefährdend. Das Erstgericht entschied im Sinn der Vorschriften des § 33 Abs 2 und Abs 3 MRG im zweiten Rechtsgang, daß für die vom Beklagten im Haus der Kläger gemieteten Geschäftsräumlichkeiten aus den Monaten Juli 1983 sowie Dezember 1983 bis einschließlich November 1988 ein Mietzinsrückstand von S 289.105,42 besteht.

Es stellte im wesentlichen folgenden Sachverhalt fest:

Der Beklagte mietete mit Vertrag vom 1. Juli 1970 die im Haus Wien 15, Robert Hamerlinggasse 9 gelegenen Objekte top Nr 1, 6 und 7, bestehend aus 6 Kellerräumen, 5 Büro- und Magazinräumen und einem Geschäftsraum zum Betrieb einer Weinkellerei sowie von Lager- und Büroräumen. Im § 4 des Mietvertrages wurde vereinbart:

"Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. In einverständlicher Abänderung der dem § 1096 ABGB entsprechenden Pflichten übernimmt der Mieter die Verpflichtung, den Mietgegenstand auf seine Kosten ohne Anspruch auf Ersatz jederzeit in gutem, brauchbarem Zustand zu erhalten und nach Beendigung der Mietzeit in gutem, brauchbarem Zustand zurückzustellen".

Die vom Beklagten gemieteten Geschäftsräume liegen teils im Keller, teils im Erdgeschoß. Zwei der Räume, welche sich entlang der Front Robert Hamerlinggasse erstrecken, sowie ein sich daran L-förmig anschließender Raum entlang der Front Hanglüßgasse werden als Weinlager benützt. An den zuletzt genannten Raum schließt sich an der Front Hanglüßgasse ein weiterer Lagerraum an. Ferner liegen im Keller weitere Lagerräume zwischen Mittelmauer und Hofhauptmauer, ein Arbeitsraum zwischen Mittelmauer und Feuermauer gegen den linken Anrainer Hanglüßgasse sowie ein weiterer Lagerraum unter dem Hofquertrakt an der Grundgrenze Hanglüßgasse. Die Kellerräume dienen zur Flaschenlagerung (Vollgutlager), zur Mostvergärung, Faßweinlagerung sowie zum Flaschenabfüllen. Für die Flaschenfüllung wird eine halbautomatische Füllanlage in teilweiser Nirosta-Ausführung (Fabrikat "GAY") verwendet. Die einzelnen Räume befinden sich in einer Ebene und sind durch mehr oder minder breite Mauerdurchlässe miteinander verbunden. Die Wände und Decken bestehen aus Ziegelmauerwerk, die Böden durchwegs aus Beton. Das Gefälle der Böden ist ausreichend, um auch größere anfallende Wassermengen breitflächig zu den zumeist in der Raummitte vorhandenen Gullys abzuleiten. Die Oberfläche der Böden ist nicht immer eben, sondern weist mehrfach Schlaglöcher auf. Die Be- und Entlüftung der Räume erfolgt nur durch deckennahe Fenster, die straßenseitig angeordnet sind und über das Straßenniveau reichen.

Diese Kellerräume waren von Beginn des Mietverhältnisses an feucht, zunächst jedoch keineswegs in dramatischem Ausmaß. Ab 1982/83 verschlechterte sich der Zustand jedoch rapide. Die im Keller gelegenen Räume weisen durchwegs hohe Werte an Mauerfeuchte auf. Es bildet sich dort nicht nur schwarzer Schimmel, sondern auch gelber Schlick. Wegen der dort auftretenden hohen Feuchtigkeit hatte der Beklagte wiederholt Schwierigkeiten mit den dort verwendeten elektrischen Kellereimaschinen, vor allem der Flaschenfüllanlage. Andere elektrische Geräte können auch nicht kurzfristig in den Kellerräumen aufbewahrt werden, sondern müssen für die jeweiligen Arbeiten hinunter- und nach Beendigung der Arbeiten wieder weggeschafft werden.

Im Jahr 1983 platzte der Reifen eines in den Kellerräumen aufgestellten Holzfasses, weil er durchgerostet war, sodaß dem Beklagten etwa 5000 l Wein verlorengingen. Seither wagte er es nicht, in den Kellerräumlichkeiten weiter Holzfässer zu verwenden. In den Kellerräumlichkeiten stehen 10 Kunststoffbehälter mit einem Fassungsvermögen von je 2500 l und 2 Behälter zu je 3000 l. Sobald der Wein entfernt ist, müssen die Behälter gewaschen werden. Das Waschwasser rinnt in den Kanal ab. Die Waschung muß erfolgen, sobald ein Tank entleert ist; dies ist durchschnittlich zwei- oder dreimal im Monat der Fall. Für Flaschen und andere Gebinde gibt es im Erdgeschoß eine vollautomatische Waschanlage mit automatischer Absaugung; diese werden nicht im Keller gewaschen.

Die in den Kellerräumen auftretenden hohen Luftfeuchtigkeitswerte resultieren aus den für die diversen Kellerarbeiten erforderlichen großen Wassermengen. Da das Abwasser breitflächig zu den Gullys abgeleitet wird und in den reichlich vorhandenen Bodenunebenheiten noch zusätzlich Wasserreste längere Zeit stehenbleiben, besteht leicht die Möglichkeit, daß die relative Luftfeuchtigkeit auf 90 % und darüber bis zur Erreichung des Taupunktes ansteigt. Die auftretenden Temperatur- und Luftfeuchtigkeitswerte (relative Luftfeuchtigkeit) in den Räumen stellen jedoch keine

Extremwerte dar, sondern sie entsprechen jenen Werten, die in derart genutzten Räumen in der Regel auftreten können. Die Höhe der relativen Luftfeuchtigkeit liegt in den Kellereien zumeist bei 85 % und darüber. Bei Holzfaßlagerung, wie sie auch im Betrieb des Beklagten teilweise erfolgt war, ist die Einhaltung einer relativen Luftfeuchtigkeit von mindestens 85 % sehr wesentlich, da sonst mit einem erheblichen Verdunstungsschwund bei der Weinlagerung gerechnet werden muß.

Dagegen sind die im Keller gelegenen Räume zur Lagerung von in Flaschen abgezogenem Wein nicht geeignet, da dafür die relative Luftfeuchtigkeit in einem Bereich von 50 bis maximal 60 % liegen müßte. Bei zu hohen Werten besteht nämlich die Gefahr, daß bei längerer Flaschenlagerung die Etiketten versporen. Tatsächlich sind dem Beklagten Kisten und Etiketten der Weinflaschen vom Schimmel schwarz geworden.

Der Beklagte hat die Entlüftungsgitter der Fenster teilweise mit Styropor verschlossen. Es kann nicht festgestellt werden, daß dies die Durchfeuchtung des Mauerwerks herbeigeführt oder eine wesentliche Besserung verhindert hätte.

Auch die im Erdgeschoß gelegenen Büroräumlichkeiten leiden unter (allerdings wesentlich geringerer) Mauerfeuchte, gegen die sich der Beklagte durch Anbringung von Wandverkleidungen zu helfen versuchte. Es kann nicht festgestellt werden, daß diese Räume infolge der dort vorhandenen Mauerfeuchte zu ihrer Verwendung ungeeignet wären; sie sind allerdings wegen der dort auftretenden relativ starken Temperaturschwankungen nicht zur Lagerung abgefüllter Weinflaschen geeignet.

Ende 1983 teilte der Beklagte der Gebäudeverwalterin Monika PAV telefonisch mit, daß die Räume nicht für den vertraglichen Verwendungszweck geeignet seien und ihm ein Anspruch auf Minderung des Mietzinses zustehe. Er kündigte damals an, in Hinkunft nur mehr den halben Mietzins zu bezahlen.

Nachdem der Beklagte schon den ihm für Juli 1983 vorgeschriebenen Mietzins von S 10.088,97 nicht bezahlt hatte, behielt er ab Dezember 1983 jeweils die Hälfte der ihm vorgeschriebenen Mietzinse ein. Auf diese Weise bezahlte er folgende Anteile an den ihm vorgeschriebenen Mietzinsen nicht: Im Jahr 1984 12mal S 5.378,21, 1985 von Jänner bis einschließlich November 11mal S 5.548,- sowie im Dezember 12.468,63; 1986 12mal S 9.205,06, 1987 12mal S 9.404,24 und 1988 von Jänner bis einschließlich November 11mal S 9.504,66. Zu seinen Gunsten ist das sich aus der Betriebskostenabrechnung für 1987 ergebende Guthaben von S 1.535,45 zu berücksichtigen. In Summe hat der Beklagte damit S 479.503,01 einbehalten.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht den festgestellten Sachverhalt im wesentlichen dahin, daß der vom Beklagten behauptete Zinsminderungsanspruch lediglich in einem Ausmaß von 20 % zu Recht bestehe. Aus dem eingeholten Sachverständigengutachten ergebe sich, daß die auftretenden Feuchtigkeitswerte für einen Kellereibetrieb nichts Ungewöhnliches seien, sodaß aus dem Auftreten derartiger Feuchtigkeit eine Unbrauchbarkeit der gemieteten Räume für den bedungenen Zweck nicht abgeleitet werden könne. Der einzige vom Sachverständigen aufgezeigte Punkt, der für eine teilweise Einschränkung der Benützbarkeit spreche, sei der Umstand, daß bereits in etikettierte Flaschen abgezogener Wein in den Kellerräumlichkeiten wegen der dort auftretenden hohen Feuchtigkeit und der damit verbundenen Gefahr des Verschimmelns der Etiketten nicht gelagert werden könne. Die vom Beklagten derzeit als Vollgutlager verwendeten Räume im Erdgeschoß seien aber wegen der dort auftretenden großen Temperaturschwankungen nur bedingt zur Lagerung von Flaschen geeignet. Unter Berücksichtigung eines daraus abgeleiteten Zinsminderungsanspruchs in der Höhe von 20 % kam das Erstgericht zur Feststellung des Mietzinsrückstandes in der Höhe von S 289.105,42.

Diese Entscheidung des Erstgerichtes wurde von beiden Streitteilen mit Rekurs bekämpft.

Das Rekursgericht gab mit dem angefochtenen Beschluß beiden Rechtsmitteln teilweise Folge und änderte die Entscheidung des Erstgerichtes dahin ab, daß es den für die vom Beklagten im Haus der Kläger gemieteten Geschäftsräumlichkeiten für die Monate Juli 1983 sowie Dezember 1983 bis einschließlich November 1988 bestehenden Mietzinsrückstände mit S 474.451,53 feststellte. Das Rekursgericht sprach aus, daß der von der Abänderung betroffene Wert des Streitgegenstandes S 300.000,- übersteigt.

Das Rekursgericht übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes mit der Maßgabe, daß es die im Keller gelegenen Räume nur zur Lagerung etikettierter Weinflaschen für ungeeignet erachtete; die Feststellung, daß die im Erdgeschoß liegenden Räume zur Lagerung abgefüllter Flaschen nicht geeignet seien, übernahm es nicht. Rechtlich führte das

Rekursgericht im wesentlichen aus, der Beklagte begründe seinen behaupteten Zinsminderungsanspruch mit Unbrauchbarkeit bzw eingeschränkter Benützbarkeit der gemieteten Räumlichkeiten infolge eingetretener Nässeschäden. Kein Zinsminderungsanspruch bestehe für bereits bei Vertragsabschluß vorhandene Sachmängel. Der Mieter, der einen Zinsminderungsanspruch geltend mache, sei daher behauptungs- und beweispflichtig dafür, ob und welche Mängel nach Vertragsabschluß eingetreten seien und ob diese Mängel ohne sein Verschulden den bedungenen Gebrauch ganz oder teilweise hinderten. Nur im Rahmen der behaupteten Nässeschäden sei daher der behauptete Zinsminderungsanspruch des Beklagten zu prüfen. Ob die Kellerräumlichkeiten von der baulichen Konzeption des Hauses her überhaupt für eine Weinkellerei optimal geeignet gewesen seien, sei daher für die Berechtigung des Anspruches ebensowenig relevant wie die Rauman- und -zuordnung im Erdgeschoß und die dort bestehenden Temperaturschwankungen. Auf Temperaturschwankungen im Ergeschoß, die zweifellose auch im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages hätten, habe sich der Beklagten bei seinem Zinsminderungsanspruch nicht berufen. Es könne daher der Zinsminderungsanspruch auch in dem vom Erstgericht berücksichtigten Umfang nicht damit gerechtfertigt werden, daß wegen der im Erdgeschoß sicherlich großen Temperaturschwankungen diese Räume nur bedingt zur Flaschenlagerung geeignet seien. Daß Nässeeinwirkungen eine Flaschenlagerung im Erdgeschoß verhinderten, habe das Beweisverfahren nicht ergeben. Zu folgen sei dem Erstgericht darin, daß die festgestellten Feuchtigkeitswerte in den Kelleräumlichkeiten eine Unbrauchbarkeit dieser gemieteten Räumlichkeiten für den bedungenen Zweck nicht begründeten. Bedingten die festgestellten Feuchtigkeitswerte weder in den Kellerräumlichkeiten noch im Erdgeschoß eine Unbenützbarkeit bzw eingeschränkte Benützbarkeit der Bestandsache, so bestehe tatsächlich kein Zinsminderungsanspruch. Die Temperaturschwankungen im Erdgeschoß könnten schon deshalb keinen Zinsminderungsanspruch begründen, weil sie zweifellos auch bei Vertragsabschluß bereits vorhanden gewesen seien und diese Gründe überdies von dem dafür beweispflichtigen Beklagten für die Rechtfertigung des Zinsminderungsanspruches nicht herangezogen worden seien. Der Beklagte habe daher keinen Anspruch auf Minderung des von ihm zu zahlenden Mietzinses.

Der bestehende Zinsrückstand sei auf Grund der getroffenen Feststellungen rechnerisch richtig mit S 474.151,53 festzustellen. Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs des Beklagten. Er bekämpft sie wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß im Sinne der Feststellung des Nichtvorliegens eines Mietzinsrückstandes abzuändern; hilfsweise stellt er einen Aufhebungsantrag.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, sachlich aber nicht berechtigt. Der im§ 1096 Abs 1 ABGB normierte Anspruch auf Zinsminderung setzt voraus, daß die Bestandsache bei der Übergabe oder während der Bestandzeit eine gänzliche oder teilweise beim Vertragsabschluß nicht berücksichtigte Unbrauchbarkeit aufweist (siehe dazu Würth in Rummel, ABGB, Rz 10 zu § 1096; MietSlg 23.130, 24.139, 34.212 ua). Die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen einer derartigen Unbrauchbarkeit trifft, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, den, der sich auf sie zur Begründung seines behaupteten Zinsminderungsanspruches beruft, im vorliegenden Fall also den Beklagten.

Aus den von den Vorinstanzen getroffenen Feststellungen kann nicht abgeleitet werden, daß die vom Beklagten gemieteten Räumlichkeiten zum bedungenen Gebrauch zum Betrieb seiner Weinkellerei nicht oder nur eingeschränkt tauglich wären. Nach diesen Feststellungen handelt es sich bei den hohen Feuchtigkeitswerten im Keller, auf die sich der Beklagte zur Begründung seines behaupteten Zinsminderungsanspruches vorwiegend beruft, keinesfalls um irgendwelche Extremwerte; sie entsprechen vielmehr den bei einer derartigen Nutzung in der Regel auftretenden Werten. Unter diesen Umständen mag es durchaus zutreffen, daß die Verwendung elektrischer Geräte und anderer Maschinen in den Kellerräumen für den Beklagten mit Schwierigkeiten verbunden ist. Dies ist aber nicht darauf zurückzuführen, daß die Bestandsache zu dem bedungenen Gebrauch nicht tauglich wäre, sondern darauf, daß die mit dem Betrieb eines derartigen Weinkellers in der Regel verbundenen hohen Feuchtigkeitswerte den Einsatz derartiger Geräte erschweren.

Geht man von den Feststellungen der Vorinstanzen aus, dann läßt sich eine mangelnde oder eingeschränkte Tauglichkeit der Bestandräumlichkeiten für den bedungenen Gebrauch auch nicht daraus ableiten, daß man die Möglichkeit einer sachgemäßen Lagerung abgefüllter Flaschen verneinte. Zunächst hat sich der Beklagte zur Begründung seines behaupteten Zinsminderungsanspruches darauf gar nicht berufen. Im übrigen sind nach der vom Rekursgericht seiner Entscheidung zugrundegelegten Sachverhaltsgrundlage, die insoweit vom Beklagten nicht bekämpft wird, die Kellerräume (trotz der dort herrschenden hohen Feuchtigkeitswerte) zur Lagerung nicht

etikettierter abgefüllter Weinflaschen durchaus geeignet; lediglich für die Lagerung etikettierter Weinflaschen sind sie nicht geeignet, weil bei zu hohen Feuchtigkeitswerten die Gefahr besteht, daß bei längerer Flaschenlagerung die Etiketten versporen. Die im Erdgeschoß gelegenen Räumlichkeiten sind zur Lagerung etikettierter Flaschen nicht schlechthin ungeeignet, jedoch wegen der dort auftretenden Temperaturschwankungen nur bedingt geeignet.

Daraus ergibt sich also in tatsächlicher Hinsicht, daß der Beklagte in seinem Kellereibetrieb etikettierte abge-füllte Flaschen wegen der dort herrschenden Feuchtigkeit nicht durch längere Zeit im Keller lagern kann und daß seine im Erdgeschoß gemieteten Räumlichkeiten wegen der dort herrschenden Temperaturschwankungen zur Lagerung solcher Flaschen nur bedingt geeignet sind. Daß er aber durch diese Umstände in der Führung seines Kellereibetriebes in irgendeiner Weise beeinträchtigt wird, ist weder aus den getroffenen Feststellungen erkennbar noch hat der dafür behauptungs- und beweispflichtige Beklagte im Verfahren erster Instanz derartiges behauptet.

Unter diesen Umständen hat das Rekursgericht mit Recht einen Zinsminderungsanspruch des Beklagten verneint, weil sich aus den getroffenen Feststellungen nicht ableiten läßt, daß die Bestandräumlichkeiten zu dem bedungenen Gebrauch nicht taugten. Eines Eingehens auf die weiteren im Revisionsrekurs des Beklagten aufgeworfenen Fragen bedarf es unter diesen Umständen nicht. Zur Höhe des festgestellten Mietzinsrückstandes wurde im übrigen im Rechtsmittel nichts ausgeführt.

Dem Revisionsrekurs des Beklagten muß daher ein Erfolg versagt bleiben.

Die Kosten seines erfolglosen Rechtsmittels hat der Beklagte selbst zu tragen.

Anmerkung

E19454

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0020OB00582.89.0110.000

Dokumentnummer

JJT_19900110_OGH0002_0020OB00582_8900000_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