

TE OGH 1988/5/18 1Ob550/88

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.05.1988

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. Hofmann, Dr. Schlosser und Dr. Graf als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ing. Heimo S*** und Christian P***, Linz, Am Urfahrer Gewerbehof 7, vertreten durch Dr. Johann Poulakos, Rechtsanwalt in Linz, wider die beklagte Partei K*** F*** 6, Linz, Friedhofstraße 6,

vertreten durch Dr. Wolfgang Moringer und Dr. Heinrich Maderthaner, Rechtsanwälte in Linz, wegen Räumung infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 2. Dezember 1987, GZ 18 R 315/87-17, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Linz vom 4. Februar 1987, GZ 8 C 126/86-13, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß die beklagte Partei schuldig erkannt wird, das Haus Linz, Friedhofstraße 6 binnen 14 Tagen zu räumen und der klagenden Partei geräumt von ihren Fahrnissen zu übergeben.

Die beklagte Partei ist ferner schuldig, der klagenden Partei die mit S 23.436,35 bestimmten Kosten aller drei Instanzen (darin S 1.907,85 Barauslagen und S 2.450,-- Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Vertrag vom 28. August 1980 vermietete die klagende Partei, eine offene Handelsgesellschaft, der beklagten Partei Räumlichkeiten im Erd- und im Obergeschoß ihres Hauses in Linz, Friedhofstraße 6, im Ausmaß von etwa 260 m² zuzüglich von Kellerräumen mit einer Fläche von 94 m². Der Vereinszweck der beklagten Partei ist die kritische Auseinandersetzung mit Bedingungen des Lebens in der Stadt und die Förderung kultureller Initiativen; er soll durch kulturelle Veranstaltungen in herkömmlicher oder neuer Form, durch Diskussionen, Vorträge und gesellige Veranstaltungen erreicht werden. Bereits einen Monat nach Bezug des Hauses wurden Veranstaltungen abgehalten, zunächst jährlich etwa 100, nach drei Jahren etwa 400 im Jahr.

Die klagende Partei begehrte die Verurteilung der beklagten Partei zur Räumung des Mietgegenstandes. Trotz mehrfacher Beanstandungen lagere die beklagte Partei immer wieder Kohle und sonstiges Heizmaterial hinter der Eingangstür zur Stiege 1 und halte die Haustür nicht verschlossen. Über Auftrag des Magistrates der Stadt Linz habe die klagende Partei den Dachboden vom Gerümpel der beklagten Partei geräumt und diese wiederholt auf die feuerpolizeilichen Auflagen hingewiesen. Ein Mitarbeiter der klagenden Partei, der Mieter einer Wohnung im ersten Stock sei, habe wegen Ruhestörung zahlreiche polizeiliche Anzeigen erstatten müssen. Die beklagte Partei habe ohne

Zustimmung der klagenden Partei im Dachboden eine Spüle und ein WC installiert und die Einbauten trotz mehrfacher Aufforderungen nicht entfernt. Die beklagte Partei habe ferner die Heizung von Gaskonvektoren auf Öfen umgestellt; hiedurch seien die Gasleitungsdichtungen undicht geworden. Außerdem bestehe Gefahr für Personen und das Gebäude, weil die Öfen zum Teil an das Belüftungssystem angeschlossen worden seien. Trotz mehrfacher Verbote seitens der klagenden Partei und des Feuerpolizeiamtes werde der Dachboden weiterhin von Mitgliedern der beklagten Partei und auch zur Lagerung von Gerümpel verwendet. Im Dach sei ein Glasziegel völlig unsachgemäß eingesetzt worden, so daß Wasser eingedrungen sei. Wegen dieses grob nachteiligen Gebrauches durch die beklagte Partei habe die klagende Partei mit Schreiben vom 18. Oktober 1984 das Mietverhältnis gemäß § 1118 ABGB aufgelöst; sie fordere die beklagte Partei aus den angeführten Gründen zur Räumung des Mietobjektes auf.

Die beklagte Partei wendete vor allem ein, die Kohle werde seit Anbeginn mit Wissen der klagenden Partei im Stiegenhaus gelagert; hiedurch werde weder das Haus gefährdet noch habe es deshalb feuerpolizeiliche Beanstandungen gegeben. Das Mietobjekt sei für die Zwecke der beklagten Partei als Kulturverein in Bestand genommen worden, so daß von vornherein mit erhöhter Geräuschentwicklung zu rechnen gewesen sei. Die Zuleitungen zu WC und Spüle im Dachboden seien noch vor Klagseinbringung beseitigt worden; ein Gebäudeschaden sei dadurch nicht eingetreten. Soweit der nachteilige Gebrauch auf verwaltungsbehördliche Verfügungen gestützt werde, habe die klagende Partei die Auflösungsgründe nicht unverzüglich geltend gemacht. Der Dachbodenraum werde seit Erlassung des Bescheides des Baurechtsamtes der Stadt Linz vom 29. November 1984 nur mehr für Atelierzwecke benutzt; feuergefährliche Gegenstände würden dort nicht mehr gelagert. Auch sei die beklagte Partei nicht aufgefordert worden, Gegenstände vom Dachboden zu entfernen.

Das Erstgericht wies das Räumungsbegehr ab. Es stellte fest:

Der Dachboden sei nicht Gegenstand des Mietvertrages. Die Dachbodenkammer sei auf Grund eines gesonderten Mietvertrages zunächst von Wolfgang H*** benutzt worden. Nach dessen Auszug sei dieser Raum von Kurt H*** bewohnt worden, der zwar die Zustimmung eines zur Benützung berechtigten Mieters, nicht aber auch der klagenden Partei eingeholt habe. Kurt H*** habe die Kammer ausgebaut, einen Holzverschlag mit verschließbarer Tür errichtet sowie Spüle und WC installiert. In der Folge habe Erika W*** den Dachbodenraum bewohnt. Ob die Kammer nach dem Auszug der Erika W*** noch weiter bewohnt wurde, sei nicht feststellbar, jedenfalls sei dort im Sommer 1986 noch genächtigt worden. Seit 1981 benütze die beklagte Partei den Dachboden zum Abstellen verschiedener Gegenstände, was im Zuge einer feuerpolizeilichen Begehung am 2. Oktober 1984 bemängelt worden sei. Im Amtsbericht vom 16. November 1984 sei allerdings festgestellt worden, daß der Dachboden fast zur Gänze entrümpelt worden sei. In der Zwischenzeit sei jedoch ständig neues Gerümpel dort hingebracht und später wieder weggeschafft worden. Die Installationen Kurt H*** seien von der klagenden Partei zunächst entfernt, später aber vom derzeitigen Obmann der beklagten Partei, Markus B***, für kurze Zeit wiederhergestellt und erst, nachdem die klagende Partei auf Entfernung geklagt hatte, erneut beseitigt worden. Es könne nicht festgestellt werden, ob infolge dieser eigenmächtigen Installationen Frostschäden aufgetreten seien; wohl aber seien infolge unsachgemäßer Montage Fäkalien in der darunterliegenden Wohnung ausgetreten. Das Gebäude sei mit Gaskonvektoren ausgestattet. Wegen finanzieller Schwierigkeiten habe die beklagte Partei die Heizung auf feste Brennstoffe umgestellt; die Gasleitung sei darauf von den Linzer Stadtbetrieben stillgelegt worden. Die klagende Partei habe hievon erst bei der erwähnten feuerpolizeilichen Begehung vom 2. Oktober 1984 erfahren; bei dieser Gelegenheit seien auch gravierende Mängel an einzelnen Öfen wahrgenommen worden; es sei deshalb ein Heizverbot ausgesprochen worden. Mit Schreiben vom 18. Oktober 1984, in dem auf die Feststellungen bei der feuerpolizeilichen Begehung am 2. Oktober 1984 Bezug genommen worden sei, habe die klagende Partei dem damaligen Obmann der beklagten Partei gegenüber die Auflösung des Bestandverhältnisses gemäß § 1118 ABGB erklärt. Ob durch unsachgemäße Beheizung des Veranstaltungssaales Wasserschäden aufgetreten seien, sei nicht mehr feststellbar, ebensowenig die Ursache von Wasserflecken an der Decke der Wohnung des Mitarbeiters der klagenden Partei. Seit die Heizung auf feste Brennstoffe umgestellt worden sei, seien immer wieder Teile des Kohlenvorrates hinter der Eingangstür der Stiege 1 gelagert worden. Ob deshalb die Tür nicht einwandfrei geöffnet werden konnte, sei nicht mehr feststellbar. Zuletzt habe der Obmann der beklagten Partei am 31. Oktober 1985 Kohle an dieser Stelle lagern lassen; derzeit würden im Stiegenhaus keine Brennmaterialien aufbewahrt. Es könne auch nicht festgestellt werden, ob der schon erwähnte Mitarbeiter der klagenden Partei, der durch den von den Veranstaltungen der beklagten Partei ausgehenden Lärm in seiner Nachtruhe gestört worden sei, deshalb bereits etwa 30 polizeiliche Anzeigen erstattet habe. Eine Anordnung,

wonach die Haustür zum Stiegenhaus 1 abzuschließen sei, bestehe derzeit nicht. In rechtlicher Hinsicht meinte das Erstgericht, die Nichtinbetriebnahme der vorhandenen Heizung sei keine bauliche Veränderung; aber auch eine solche rechtfertige die Vertragsauflösung nur, wenn eine Substanzschädigung zu befürchten sei. Die Lagerung leicht brennbarer Gegenstände sei zwar im allgemeinen als grob nachteiliger Gebrauch anzusehen, doch sei festgestellt, daß das am Dachboden gelagerte Gerümpel wieder entfernt worden sei und seit 1984 keine feuerpolizeilichen Beanstandungen mehr erfolgt seien. Durch die Lagerung von Kohle im Stiegenhaus drohe keine Substanzschädigung des Gebäudes. Die Nutzung des Objektes zu Vereinszwecken sei von Anbeginn festgelegt gewesen. Die Zahl der Veranstaltungen sei nicht so wesentlich gestiegen, daß die Ruhestörung als grob nachteiliger oder gar vertragswidriger Gebrauch zu beurteilen wäre. Daß die Dachbodenkammer bewohnt worden wäre, sei nicht ausreichend nachgewiesen. Insgesamt stelle der Gebrauch des Bestandobjektes durch die beklagte Partei keine die wirtschaftlichen Interessen der klagenden Partei erheblich schädigende Benützungsart dar.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil, sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 60.000,-- nicht aber S 300.000,-- übersteige und die Revision zulässig sei. Es stellte ergänzend fest:

Die Auflösungserklärung der klagenden Partei vom 18. Oktober 1984 beziehe sich auf die Feststellungen der Feuerpolizei des Magistrates der Stadt Linz vom 2. Oktober 1984; in diesem Zusammenhang sei in dem Schreiben ausgeführt, bei der genannten Beschau sei festgestellt worden, daß sich die Räumlichkeiten "in keiner Weise in vertretbarem Zustand befinden" und daher eine herkömmliche feuerpolizeiliche Beschau nicht möglich sei; weiters seien die Dachräumlichkeiten, die der beklagten Partei niemals überlassen worden seien, für Wohnzwecke bzw. Massenquartiere herangezogen worden, Geräte zur Durchführung einer ersten Löschhilfe seien nicht vorhanden; die Brandlast der einzelnen Räumlichkeiten übersteige bei weitem das zumutbare Maß. Außerdem sei angesichts der verwinkelten Bauweise und der teilweise stark durch abgestellte Gegenstände verbarrikadierten Aufschließungsgänge eine Fluchtmöglichkeit im Brandfall nicht gegeben. Daher müsse die klagende Partei annehmen, daß die beklagte Partei einen erheblichen nachteiligen Gebrauch vom Bestandobjekt mache bzw. nicht vermietete Räumlichkeiten für sich bzw. ihre Untermieter in Anspruch nehme, so daß die klagende Partei die sofortige Auflösung des Bestandverhältnisses gemäß § 1118 ABGB erkläre, soweit nicht ohnedies eine Beendigung durch Zeitablauf bzw. durch Kündigung erfolgt sei.

In rechtlicher Hinsicht führte das Gericht zweiter Instanz aus, die klagende Partei habe in der Klage vorgebracht, sie habe das Mietverhältnis gemäß § 1118 ABGB aufgelöst. Aus späteren Behauptungen gehe hervor, daß sie sich dabei auf das Schreiben vom 18. Oktober 1984 stütze. Eine andere Aufhebungserklärung sei weder behauptet worden noch sonst dem Akteninhalt zu entnehmen. Gemäß § 1118 ABGB könne der Bestandgeber die frühere Aufhebung des Vertrages verlangen, wenn der Bestandnehmer von der Sache einen erheblich nachteiligen Gebrauch mache. Die Vertragsaufhebung erfolge durch einseitige empfangsbedürftige Erklärung und werde mit dem Zeitpunkt des Zuganges der Auflösungserklärung an den Bestandnehmer wirksam. Bei der Entscheidung über aus rechtsgestaltenden Erklärungen abgeleitete Ansprüche müsse zwischen dem Konkretisierungszeitpunkt des Anspruches und dem Entscheidungszeitpunkt unterschieden werden. Bei Entscheidungen über rechtsgestaltende Erklärungen müsse das Gericht beurteilen, ob damals das Recht auf Rechtsgestaltung überhaupt bestanden habe; es müsse aber auch beurteilen, ob der Anspruch auf die aus der Rechtsgestaltung abgeleitete Leistung bei Schluß der Verhandlung erster Instanz noch bestehe. Auch wenn sich die beklagte Partei seit der rechtswirksamen Auflösung wohl verhalten habe, ändere dies nichts mehr an der bereits eingetretenen Rechtswirksamkeit der Auflösungserklärung. Bei Räumungsklagen, die sich aus einer damit verknüpften Vertragsauflösung herleiten, könne die Rechtswirksamkeit der Auflösungserklärung immer nur auf den Zeitpunkt ihrer Abgabe bezogen werden; nur wenn sie damals berechtigt gewesen sei, könne der Bestand des Räumungsanspruches, bezogen auf den Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung, geprüft werden. Daher sei nur zu prüfen, ob die Auflösungserklärung der klagenden Partei im Schreiben vom 18. Oktober 1984 wirksam sei, ob also die von der klagenden Partei genannten Auflösungsgründe tatsächlich einen erheblich nachteiligen Gebrauch darstellten. Bei einem solchen Gebrauch sei eine vorherige Abmahnung des Mieters zwar nicht erforderlich und im Gesetz auch nicht ausdrücklich vorgesehen, sie könne aber in besonders gelagerten Fällen Erfordernis redlicher Rechtsausübung sein, vor allem wenn dem Bestandnehmer die Schädlichkeit des Gebrauches nicht oder nicht ohne weiteres erkennbar sei. Auch ein Verschulden des Bestandnehmers sei nicht Voraussetzung, sondern nur die nach einem generellen Maßstab von einem durchschnittlichen Mieter zu erwartende Erkennbarkeit der Schädlichkeit eines bestimmten Verhaltens. Danach könne das Bewohnen einer Dachbodenkammer

bzw. auch die vertragswidrige Weitergabe noch nicht als nachteiliger Gebrauch im Sinne des § 1118 ABGB beurteilt werden. Auch daß Geräte zwecks erster Löschhilfe nicht vorhanden seien und die Brandlast der einzelnen Räumlichkeiten das zumutbare Ausmaß bei weitem übersteige, könne nicht als Auflösungsgrund anerkannt werden, weil der Mieter diese Umstände in der Regel nicht zu vertreten habe. Der beklagten Partei habe die Schädlichkeit ihres Verhaltens nämlich nicht ohne weiteres erkennbar gewesen sein müssen. Es sei nicht wesentlich, ob dem Mieter Verletzungen von Vorschriften der Bau- und Feuerpolizei oder Gewerbebehörde an sich anzulasten seien, sondern ob der Mieter einen Zustand aufrechterhalten oder wiederholt hergestellt habe, von dem ihm habe bewußt sein müssen, daß er damit wichtige Interessen des Vermieters verletze. Es wäre also erforderlich gewesen, die beklagte Partei zunächst abzumahnen; die Nichtbeachtung feuerpolizeilicher Vorschriften an sich stelle jedenfalls noch keinen Auflösungsgrund dar. Da die insoweit behauptungs- und beweisbelastete klagende Partei gar nicht behauptet habe, sie habe die beklagte Partei vor der Auflösungserklärung am 18. Oktober 1984 bereits abgemahnt, sei eine wirksame Auflösungserklärung der klagenden Partei nicht erwiesen. Da sich diese lediglich auf eine schon erfolgte Auflösungserklärung stütze, sei das zusätzliche Vorbringen nicht mehr zu prüfen. Da das Klagebegehren schon deshalb abzuweisen wäre, bedürfe es keiner Erörterung der Tatsachenrüge mehr.

Rechtliche Beurteilung

Die von der klagenden Partei erhobene Revision ist berechtigt. Das Berufungsgericht erblickt ausschließlich im Schreiben der klagenden Partei vom 18. Oktober 1984 (Beilage E) eine Auflösungserklärung im Sinne des § 1118 (erster Fall) ABGB, zumal sich auch die klagende Partei ausdrücklich auf dieses berufen habe (vgl. ON 12, S. 15). Zufolge der in diesem Schreiben erhobenen Vorwürfe stütze die klagende Partei ihre Auflösungserklärung ausschließlich auf die Mißachtung der feuerpolizeilichen Vorschriften und Auflagen durch die beklagte Partei; da sie diese aber vorher hätte abmahnen müssen, eine solche Abmahnung aber nicht einmal behauptet habe, sei die Auflösungserklärung unwirksam gewesen und das Räumungsbegehren schon allein deshalb nicht berechtigt. Die Darlegung des Berufungsgerichtes, die insoweit

behauptungs- und beweisbelastete klagende Partei habe keine der Auflösungserklärung vorausgegangene Abmahnung behauptet, ist - worauf die klagende Partei in ihrer Revision zutreffend hinweist - aktenwidrig, weil diese schon in ihrer Klage (S. 2) vorbrachte, die beklagte Partei sei auf die feuerpolizeiliche Auflagen mehrfach hingewiesen worden. Das Berufungsgericht führt nun in Übereinstimmung mit Lehre und Rechtsprechung (MietSlg. 38.207, 24.167, 23.186 ua; Würth in Rummel, ABGB, § 1118 Rz 4) aus, daß die Abmahnung dann Erfordernis redlicher Rechtsausübung ist, wenn dem Bestandnehmer die Schädlichkeit des Gebrauches nicht ohne weiteres erkennbar ist. Dies kann bei feuerpolizeiwidrigen Vorkehrungen und Unterlassungen des Bestandnehmers im allgemeinen so lange angenommen werden, als noch keine Schäden aufgetreten sind oder sich die damit verbundenen Gefahren noch nicht auf andere Weise verdeutlicht haben (vgl. insbesondere MietSlg. 23.184). Es ist aber aktenkundig, daß die klagende Partei die beklagte Partei wegen der feuerpolizeilichen Beanstandungen (und auch aus anderen Gründen) wiederholt abgemahnt hat. Wohl mag es zutreffen, daß das Schreiben vom 18. Oktober 1984 (Beilage E) mangels vorausgegangener Abmahnung noch keine wirksame Auflösungserklärung darstellte. Der klagenden Partei kann die Auflösung des Bestandverhältnisses aus den genannten Gründen damals auch noch kein ernstliches Anliegen gewesen sein, hat sie doch mit Schreiben vom 13. September 1985 (Beilage R), also fast ein Jahr nach der "Auflösungserklärung", Vorkehrungen der beklagten Partei bloß erneut beanstandet und für den Fall des fruchtlosen Verstreichens einer gleichzeitig gesetzten Frist die Einleitung gerichtlicher Schritte angedroht; auch die Räumungsklage hat sie erst nahezu eineinhalb Jahre nach dem Schreiben vom 18. Oktober 1984 eingebracht. Bei verständiger Würdigung ihres Inhalts müssen die beiden Schreiben vom 18. Oktober 1984 (Beilage E) und vom 13. September 1985 (Beilage R) aber als der Vertragsauflösung vorausgegangene Abmahnungen beurteilt werden. Die Auflösung des Mietvertrages hat die klagende Partei unmißverständlich durch ihr Vorbringen in der Klage (S. 3) erklärt, sie fordere die beklagte Partei wegen der geltend gemachten Gründe zu unverzüglicher Räumung des Bestandgegenstandes auf. Die klagende Partei hat sich entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes auch nicht ausdrücklich auf ihre Erklärung vom 18. Oktober 1984 berufen; sie hat vielmehr dann noch andere, im genannten Schreiben nicht ins Treffen geführte, erst nachher eingetretene Auflösungsgründe geltend gemacht. Da die Vertragsauflösung auch erst in der Klage erklärt werden kann (MietSlg. 29.183, 27.209 ua; Würth aaO Rz 6) und dann mit deren Zustellung (10. März 1986) wirksam wird (EvBl. 1968/121), ist daher nach der vom Berufungsgericht richtig dargestellten Rechtslage (MietSlg. 35.220; Fasching, Komm

III 661 f) zu prüfen, ob die Vertragsauflösung im Zeitpunkt der Auflösungserklärung rechtswirksam war und - bei Bejahung dieser Frage - ob der daraus abgeleitete Räumungsanspruch bei Schluß der Verhandlung erster Instanz zu Recht bestanden hat.

Ein Dauerschuldverhältnis kann aus wichtigen Gründen vorzeitig, also ohne Einhaltung vertraglicher oder gesetzlicher Kündigungsfristen, aufgelöst werden (MietSlg. 34.258 uva; Würth aaO Rz 2; Koziol-Welser, Grundriß I 188). Gemäß § 1118 ABGB rechtfertigt u.a. der erheblich nachteilige Gebrauch des Bestandobjektes die vorzeitige Auflösung des Bestandverhältnisses. Ein solcher nachteiliger Gebrauch liegt in der wiederholten, längerwährenden vertragswidrigen Benützung des Bestandgegenstandes oder in der Unterlassung notwendiger Vorkehrungen, sofern hiedurch wichtige Interessen des Bestandgebers verletzt werden oder die Substanz des Bestandgegenstandes erheblich beeinträchtigt wird (MietSlg. 34.260 uva; Schimetschek in ImmZ 1980, 199). Der nachteilige Gebrauch muß nicht in einer Beschädigung der Bestandsache zum Ausdruck kommen (vgl. Klang in Klang2 V 122); er ist vielmehr auch dann anzunehmen, wenn wirtschaftliche oder sonstige wichtige Interessen des Bestandgebers durch die Art der Benützung geschädigt oder gefährdet werden (MietSlg. 34.262 ua). Daß beim Bestandgeber bereits ein Schaden eingetreten sei, ist nicht Voraussetzung (MietSlg. 23.183 ua). Das Recht des Bestandgebers, den Vertrag vorzeitig aufzulösen, setzt auch kein Verschulden des Bestandnehmers voraus; es genügt vielmehr, daß diesem der nachteilige Gebrauch bewußt war oder bewußt sein mußte (MietSlg. 26.229, 23.348 ua; Würth aaO Rz 12).

Das Schwergewicht der Vorwürfe der klagenden Partei, derentwegen sie das Bestandverhältnis aufgelöst hat und die Räumung des Bestandobjektes begehrte, liegt in der feuerpolizeiwidrigen Lagerung von brennbaren Gegenständen in dem von der beklagten Partei gar nicht mitgemieteten Dachboden sowie der Benützung der von einem Vorstandsmitglied (Kurt H***, der seiner Aussage zufolge damals, 1984, Kassier der beklagten Partei war - vgl. ON 12, S. 4) ohne Zustimmung der klagenden Partei ausgebauten und mit Wasserinstallationen versehenen Dachbodenkammer zu Wohnzwecken oder doch wenigstens zur - auch noch während des Rechtsstreites (ON 13, S. 5) erfolgten - Nächtigung. Das Erstgericht hat festgestellt, daß die beklagte Partei laufend brennbares Gerümpel im Dachboden gelagert hat; bei der feuerpolizeilichen Begehung am 16. November 1984 war es zwar nahezu zur Gänze beseitigt, doch lagerte die beklagte Partei im Dachboden erneut ständig derartige Gegenstände und schaffte diese dann wieder beiseite (ON 13, S. 6). Daraus folgt, daß die beklagte Partei trotz des wiederholten Einschreitens der Bau- und Feuerpolizei sowie der Abmahnung durch die klagende Partei (Beilage E und R) immer wieder entgegen den einschlägigen Vorschriften und feuerpolizeilichen Aufträgen, aber auch in Überschreitung der vertraglichen Bestandrechte im Dachboden brennbares Gerümpel lagert und nicht dafür Sorge trägt, daß die vertragswidrig errichtete Dachbodenkammer, die sie eigenen Behauptungen zufolge (ON 12, S. 31) auch derzeit zu Arbeits- und Atelierzwecken benutzt, (zumindest) zum Nächtigen von Personen (etwa nach deren Besuch im Vereinslokal) nicht benutzt wird. Der Oberste Gerichtshof hat bereits mehrfach ausgesprochen, daß die feuerpolizeiliche Lagerung und Verwahrung von Gegenständen durch den Bestandnehmer als erheblich nachteiliger Gebrauch zu beurteilen ist (MietSlg. 23.183 ua), sofern diesem bewußt sein mußte, daß er hiedurch eine Brandgefahr schaffe oder in nicht ganz unbedeutendem Ausmaß erhöhe (MietSlg. 23.184). Dieses Bewußtsein muß bei den Organen der beklagten Partei zumindest nach den Mahnungen und dem Einschreiten der Feuerpolizei vorhanden gewesen sein. Ihr gleichgültiges Verhalten wiegt umso schwerer, als der beklagte Verein jährlich rund 400 Veranstaltungen mit dem damit verbunden erhöhten Sicherheitsrisiko abhält. Es werden hiedurch auch wichtige Interessen des Bestandgebers, der der Bau- und Feuerpolizei gegenüber für die Einhaltung der einschlägigen Vorschriften und Auflagen verantwortlich ist, schwerstens beeinträchtigt. Dies trifft umso mehr dann zu, wenn der Bestandgeber vom Bestandnehmer im Hinblick auf dessen bisheriges Verhalten auch in Hinkunft keine dem Vertrag entsprechende Benützung des Bestandobjektes erwarten kann. Berücksichtigt man, daß der Obmann der beklagten Partei, Markus B***, die vorschriftswidrigen Installationen in der Dachbodenkammer nach deren Entfernung durch die klagende Partei wiederherstellte und erst, nachdem die klagende Partei deshalb eine Klage eingebracht hatte, wieder entfernte (ON 13, S. 6) und trotz der Auflagen der Feuerpolizei im Stiegenhaus weiterhin Brennmaterial lagerte (ON 13, S. 8), kann von den verantwortlichen Organen der beklagten Partei auch fernerhin die Beachtung der einschlägigen, der Sicherheit des Gebäudes und der Personen, die es benutzen, dienenden Vorschriften sowie der darauf beruhenden Anordnungen des Bestandgebers nicht gewärtigt werden.

Steht damit der erheblich nachteilige Gebrauch fest, hat die klagende Partei das Bestandverhältnis zu Recht vorzeitig aufgelöst, so daß sich auch das darauf gestützte Räumungsbegehr als berechtigt erweist; der Revision ist daher Folge zu geben. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E14375

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0010OB00550.88.0518.000

Dokumentnummer

JJT_19880518_OGH0002_0010OB00550_8800000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at