jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/2/12 8Ob610/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.02.1987

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 R*** Ö*** (P***- UND T***), vertreten durch die Finanzprokuratur,

Singerstraße 17-19, 1011 Wien, wider die beklagte Partei A*** Gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft reg.Gen.m.b.H., Südstadtstraße 4, 2344 Maria Enzersdorf, vertreten durch Dr. Marion Schön, Rechtsanwalt in Wien, wegen Zuhaltung eines Bestandvertrages (Streitwert 100.000 S), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 15.Jänner 1986, GZ 41 R 1083/85-76, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 12.Juni 1985, GZ 47 C 318/84-71, 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 3.858 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin keine Umsatzsteuer und keine Barauslagen) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin mietete mit einem im Jahr 1968 geschlossenen Bestandvertrag von der Beklagten Räume im Parterre des Hauses Wien 22., Am Bahnhof 4, zur Unterbringung eines Abgabe- und Umleitpostamtes.

Im vorliegenden Rechtsstreit begehrte die Klägerin mit ihrer am 17. September 1980 eingebrachten Klage, die Beklagte schuldig zu erkennen, die Beeinträchtigung der Mieträume der Klägerin infolge Abstrahlens von Wärme aus dem Heiz- und dem Boilerraum dieses Hauses in die im Erdgeschoß gelegenen Räume des Postamtes 1220 Wien abzustellen. Für den Fall, daß das Gericht dieses Begehren für nicht ausreichend bestimmt erachten sollte, stellte die Klägerin das "Eventualbegehren", die Beklagte schuldig zu erkennen, zur Unterbindung der Wärmeabstrahlung aus dem Heiz- und dem Boilerraum dieses Hauses in die im Erdgeschoß gelegenen Räumlichkeiten des Postamtes 1220 Wien über dem Heiz- und Boilerraum eine wärmedämmende durchlüftete Zwischendecke einzuziehen oder durch eine andere bautechnische Maßnahme die Wärmeabstrahlung in die Postamtsräumlichkeiten zu verhindern (ON 1 S 3). In der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung vom 9.Jänner 1985 (ON 65 S 320) erklärte die Klägerin, ihr Klagebegehren in der Weise zu präzisieren, daß es dahin ergänzt werde, die Beklagte schuldig zu erkennen, zur Unterbindung der Wärmeabstrahlung aus dem Heiz- und dem Boilerraum dieses Hauses um den Kamin eine zusätzliche Wärmedämmung anzubringen; das übrige Klagebegehren bleibe aufrecht. Die Klägerin stützte ihr Begehren im wesentlichen auf die Behauptung, ihre Mietrechte würden dadurch erheblich beeinträchtigt, daß aus dem unterhalb der Postamtsräumlichkeiten befindlichen Heiz- und Boilerraum Wärme in derartiger Intensität

abgestrahlt werde, daß in den Amtsräumen Temperaturen bis zu 30 o Celsius herrschten. Dadurch würden die Arbeitsbedingungen in den Räumen des Postamtes nahezu unerträglich, was sich auf die Leistungsfähigkeit der dort beschäftigten Bediensteten der Klägerin nachteilig auswirke. Die Beklagte habe die Tatsache der Wärmebelästigung zwar anerkannt, weigere sich aber trotz wiederholter Aufforderung, diesen Mißstand auf ihre Kosten zu beheben.

Die Beklagte wendete im wesentlichen ein, nicht sie sei für den Deckenaufbau verantwortlich gewesen, sondern die Klägerin selbst, da diese beim seinerzeitigen Bau des Hauses die Innenausstattung der Postamtsräume in Auftrag gegeben und finanziert habe, wozu auch der Fußbodenaufbau einschließlich der Wärmedämmung gehört habe. Der Fußboden in seiner gegenwärtigen Gestalt samt Wärmedämmung entspreche dem Auftrag der Klägerin; diesbezüglich seien die Arbeiten während der Bauzeit von der technischen Abteilung der Klägerin laufend überprüft worden. Im übrigen sei in dem von der Klägerin betriebenen Postamt in den südostseitig gelegenen Räumen die ganze Front in Glas gehalten, sodaß die Räume durch die Sonneneinstrahlung aufgeheizt würden. Die von der Klägerin begehrten Maßnahmen seien nicht zielführend; die einzige zielführende Maßnahme sei eine Änderung der Belüftungsmöglichkeiten und die zusätzliche Montage einer Sonnenabschirmung. Durch die von der Klägerin begehrten Maßnahmen wäre nur eine ganz geringfügige Temperaturreduktion von 20 % der Überwärme zu erzielen; das Begehren der Klägerin verstoße daher gegen das Schikaneverbot. Auf die Benützbarkeit des Archivs habe die Übewärmung keinen Einfluß. Das Rechtsverhältnis zwischen den Parteien enthalte überwiegend Elemente eines Werkvertrages, weil als Miete unter anderem ein Teilbetrag der Baukostensumme festgelegt worden sei. Die Klägerin hätte als Auftraggeberin ihre Gewährleistungsansprüche während der Gewährleistungsfrist geltend machen müssen.

Das Erstgericht erkannte - im zweiten Rechtsgang - die Beklagte schuldig, die Beeinträchtigung der Mietrechte der Klägerin infolge Abstrahlens von Wärme aus dem Heiz- und dem Boilerraum des Hauses in die im Erdgeschoß gelegenen Räume des Postamtes 1220 Wien abzustellen (Punkt 1 a des Urteilsspruches); es erkannte ferner die Beklagte schuldig, zur Unterbrindung der Wärmeabstrahlung aus dem Heiz- und dem Boilerraum des Hauses in die im Erdgeschoß gelegenen Räumlichkeiten des Postamtes 1220 Wien binnen vier Wochen über dem Heiz- und Boilerraum eine wärmedämmende durchlüftete Zwischendecke einzuziehen oder durch eine andere bautechnische Maßnahme die Wärmeabstrahlung in die Postamtsräume zu verhindern und um den Kamin eine zusätzliche Wärmedämmung anzubringen (Punkt 1 b des Urteilsspruches).

Die für die im Revisionsverfahren zu lösenden Fragen relevanten Feststellungen des Erstgerichtes lassen sich dahin zusammenfassen, daß der Innenausbau der Postamtsräumlichkeiten seinerzeit vertragsgemäß von der Klägerin durchgeführt wurde, daß aber damals weder die Beklagte noch die Klägerin wußte, ob es in Zukunft nach Fertigstellung der Arbeiten und bei Inbetriebnahme des Heiz- und Boilerraumes zu einer starken Wärmeentwicklung kommen werde. An diese Möglichkeit hat keiner der Beteiligten gedacht und auch die Beklagte hat auf eine solche Möglichkeit nicht hingewiesen. Tatsächlich herrschen in den Postamtsräumlichkeiten sowohl im Sommer als auch im Winter hohe Temperaturen; es kommt vor, daß insbesondere in den Räumen der Amtsvorstehung und in den Räumen, in denen die Angestellten R*** und K*** arbeiten, bis zu 32 o gemessen werden. In den Wintermonaten treten die hohen Temperaturen auch dann auf, wenn sämtliche Heizkörper abgedreht sind. Am 28.April 1982 wurden bei Außenlufttemperaturen von 14,2 bis 15,1 o Celsius in den Postamtsräumlichkeiten Lufttemperaturen von 21,9 o Celsius (Briefschalter) bis 28,2 o Celsius (Archiv) gemessen. Durch die andauernde Wärmebelästigung sind die Arbeitsbedingungen in den Räumen des Postamtes 1220 Wien für die dort arbeitenden Angestellten auf die Dauer unerträglich. Ihre Denk- und Leistungsfähigkeit wird dadurch auf die Dauer nachteilig beeinträchtigt. Es kommt bei ihnen zu Kopfbeschwerden, Kreislaufstörungen und Schwindelanfällen, sodaß die Angestellten des Postamtes gezwungen sind, nach 2 oder 3 Stunden Arbeit eine Pause einzuschalten, sich außerhalb des Hauses zu begeben und sich im Park vor dem Haus zu erholen.

Die Ursache der vorliegenden großen Wärmeentwicklung liegt nicht so sehr im Heiz- und Boilerraum sowie im Kamin, sondern mehr in der Sonneneinstrahlung durch die großen Fenster der südseitig gelegenen Postamtsräumlichkeiten im Zusammenhang mit mangelnder Lüftung und geringen Speichermassen sowie der Personenbelegung. Mit Ausnahme des Archivs, das direkt über dem Heizraum liegt, ist ein direkter Wärmefluß durch die Decke aus den Kellerräumen in die Erdgeschoßräume auszuschließen. Für die hohen Innenlufttemperaturen im Archiv sind die Wärmezuflüsse durch den Fußboden aus dem Heizraum und vom Kamin verantwortlich. Insgesamt wird die hohe Wärmeentwicklung im Postamt zu ca 70 % durch die Sonneneinstrahlung bewirkt und nur zu ca. 22 % durch die Wärme aus dem Heiz- und Boilerraum.

Der Wärmezufluß aus dem Heiz- und Boilerraum wäre mit Hilfe einer wärmedämmenden Zwischendecke und Entlüftung des dadurch entstehenden Deckenraumes fast zur Gänze zu unterbinden; auch der Kamin, der gleichfalls zum Teil für die Überwärmung des Archivs maßgebend ist, sollte eine zusätzliche Wärmedämmung erhalten. Durch die Durchführung dieser von der Klägerin begehrten Maßnahmen wäre eine Temperaturreduktion von 20 % zu erzielen. Darüber hinaus wäre eine Temperaturreduktion durch nicht in die Ingerenz der Beklagten fallende Maßnahmen (Anbringung eines beweglichen Sonnenschutzes über die gesamte Glasfläche, zusätzliche Entlüftungsmöglichkeiten usw) möglich.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht den festgestellten Sachverhalt im wesentlichen dahin, daß die Beklagte im Sinne des § 1096 ABGB verpflichtet sei, das Bestandobjekt auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten. Brauchbarer Zustand bedeute mittlere Brauchbarkeit der Bestandsache, die eine solche Verwendung zulasse, wie sie gewöhnlich nach dem Vertragszweck erforderlich sei und nach der Verkehrssitte gemacht werde. Das Bestandobjekt sei zwecks Unterbringung eines Abgabe- und Umleitpostamtes angemietet worden; es müsse in den Bestandräumlichkeiten die Durchführung eines geordneten Postamtsbetriebes für die dort angestellten Personen möglich sein. Dies sei infolge der im Mietobjekt herrschenden hohen Temperaturen nicht der Fall. Es könne zwar durch die von der Klägerin verlangten Maßnahmen nur eine Temperaturreduktion um 20 % erzielt werden; dies ändere aber nichts daran, daß die Beklagte im Sinne des § 1096 ABGB verpflichtet sei, diese Maßnahmen durchzuführen, wodurch sehr wohl eine wesentliche Besserung der Situation zu erzielen sei. Eine schikanöse Rechtsausübung der Klägerin liege nicht vor. Ein Verschulden sei der Klägerin nicht anzulasten, weil seinerzeit nicht mit einer derart hohen Wärmeentwicklung gerechnet worden sei. Der gegen diese Entscheidung gerichteten Berufung der Beklagten gab das Berufungsgericht mit dem angefochtenen Urteil keine Folge. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 300.000 S übersteigt.

Das Berufungsgericht übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und führte rechtlich im wesentlichen aus, es stehe wohl fest, daß die in den Postamtsräumlichkeiten auftretende Hitze nur zu etwa 20 % von Einwirkungen bestimmt werde, die durch die begehrten Abhilfemaßnahmen beseitigt werden könnten. § 1096 Abs 1 ABGB bestimme aber nun einmal, daß der Bestandgeber verpflichtet sei, das Bestandobjekt auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten. Die Brauchbarkeit der Bestandsache richte sich nach dem Vertrasgzweck; sie müsse eine Verwendung zulassen, wie sie gewöhnlich nach dem Vertragszweck erforderlich sei und nach der Verkehrssitte erfolge. Die Tatsache, daß die im Bestandgegenstand auftretende Hitzeentwicklung zu einem wenn auch erheblich größeren Teil durch Faktoren bestimmt werde, die nicht der Bestandgeber zu verantworten habe, könne den Bestandgeber von seiner gesetzlichen Verbindlichkeit hinsichtlich der von ihm zu verantwortenden Faktoren nicht entbinden. Die den Übelstand bewirkenden Faktoren dürften nicht isoliert voneinander betrachtet werden; es müsse vielmehr die Tatsache der für die Bediensteten unerträglichen Überwärme im Postamt insgesamt als mangelnde Brauchbarkeit des Bestandgegenstandes angesehen werden. Aus dieser Betrachtungsweise her sei es aber nicht zulässig, den vom Bestandgeber zu verantwortenden Anteil als gleichermaßen den ersten, unbedeutenden Grad der Überwärme anzusehen und der Bestandnehmerin den die Überhitzung im eigentlichen Ausmaß bewirkenden Faktor zuzurechnen. Es müsse vielmehr die mangelnde Brauchbarkeit des Bestandgegenstandes als eben auch vom Bestandgeber mitverantwortet angesehen werden, was zu seiner Schuldigkeit führe, die als tauglich für seinen Verantwortungsbereich festgestellten Abhilfemaßnahmen zu leisten.

Der dem Erstgericht durch Stattgebung des Eventualbegehrens trotz Stattgebung des Hauptbegehrens unterlaufene Verstoß gegen § 405 ZPO sei in der Berufung nicht gerügt worden, weshalb er vom Berufungsgericht auch nicht aufgegriffen werden könne. Gegen diese Entscheidung des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision der Beklagten. Sie bekämpft sie (erkennbar) aus dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens abzuändern.

Die Klägerin hat eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag erstattet, der Revision der Beklagten keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist im Hinblick auf den Ausspruch des Berufungsgerichtes über den Wert des Streitgegenstandes ohne die im § 503 Abs 2 ZPO normierte Einschränkung der Revisionsgründe zulässig, sachlich aber nicht berechtigt.

Vorwegzunehmen ist, daß es sich bei einem Eventualbegehren begrifflich um ein solches handelt, das für den Fall der

Abweisung eines Hauptbegehrens gestellt wurde. Ein solches Eventualbegehren wurde im vorliegenden Fall von der Klägerin nicht erhoben; wie sich nämlich bereits aus ihrem Klagevorbringen ergibt, verfolgte sie mit ihrem als "Eventualbegehren" bezeichneten Klagebegehren nur den Zweck, die von ihr verlangten Maßnahmen der Beklagten mit der erforderlichen Bestimmtheit zu bezeichnen, nicht aber den, für den Fall der Abweisung eines Hauptbegehrens ein anderes Begehren zu stellen. Das von der Klägerin gestellte Begehren ist daher als einheitliches Hauptbegehren anzusehen, gegen dessen Bestimmtheit keine Bedenken bestehen (vgl. EvBl 1966/371). Auf die Frage der rechtlichen Folgen einer gleichzeitigen stattgebenden Entscheidung über Haupt- und Eventualbegehren ist daher nicht einzugehen. Die Beklagte versucht in ihrer Rechtsrüge im wesentlichen darzutun, daß nach den Feststellungen der Vorinstanzen durch die Wärmeabstrahlung aus dem Heiz- und Boilerraum nur ein Anteil von rund 20 % der beanständeten Überwärme in den von der Klägerin gemieteten Räumlichkeiten verursacht werde. Die Abstellung dieses Übelstandes sei nicht geeignet, die vertragsgemäße Benützbarkeit der von der Klägerin gemieteten Räumlichkeiten erheblich zu beeinträchtigen; seine geforderte Behebung verstoße im Hinblick auf das krasse Mißverhältnis zwischen Kostenaufwand und Wirkung der geforderten Maßnahmen gegen das Schikaneverbot.

Dem kann nicht gefolgt werden.

Nach § 1096 ABGB ist der Vermieter verpflichtet, den Bestandgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten und den Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauch oder Genuß nicht zu stören. Als brauchbar ist die Bestandsache anzusehen, wenn sie eine solche Verwendung zuläßt, wie sie gewöhnlich nach dem Vertragszweck erforderlich ist und nach der Verkehrssitte gemacht wird, wobei mangels anderer Vereinbarung eine mittlere Brauchbarkeit anzunehmen ist (Würth in Rummel, ABGB, Rdz 4 zu § 1096; MietSlg. 18.160, 20.133, 31.179). Der Bestandnehmer muß alle der Brauchbarkeit der Bestandsache entgegenstehenden Mängel auf seine Kosten beseitigen, ohne Unterschied, ob sie groß oder klein sind und ob sie durch Zufall, durch die ordnungsgemäße Abnützung oder durch das Verschulden einer dritten Person hervorgerufen wurden. Nur für durch das Verschulden des Bestandnehmers entstandene Schäden braucht er nicht einzustehen (MietSlg. 29.160). Im vorliegenden Fall wurden die Bestandräumlichkeiten von der Klägerin zur Unterbringung eines Abgabe- und Umleitpostamtes gemietet. Daß die gemieteten Räume für eine Verwendung, wie sie diesem Vertragszweck entspricht, auch dann, wenn man nur vom Erfordernis einer mittleren Brauchbarkeit ausgeht, nicht geeignet sind, kann nach den Feststellungen der Vorinstanzen nicht zweifelhaft sein, nach denen in den gemieteten Räumlichkeiten so hohe Temperaturen herrschen, daß dadurch die Arbeitsfähigkeit der dort beschäftigten Personen nachteilig beeinflußt wird, es bei ihnen zu Kopfbeschwerden, Kreislaufstörungen und Schwindelanfällen kommt und sie nach 2 oder 3 Stunden Arbeit gezwungen sind, eine Pause einzuschalten und sich außer Haus zu erholen. Wenn nach den Feststellungen der Vorinstanzen durch die von der Klägerin verlangten Maßnahmen im Ingerenzbereich der Beklagten eine Temperaturreduktion von 20 % zu erzielen wäre, während eine weitere Temperaturreduktion nur durch Maßnahmen im Ingerenzbereich der Klägerin herbeigeführt werden könnte, spricht dies in keiner Weise dagegen, von der Beklagten jene Maßnahmen zu verlangen, zu denen sie im Rahmen ihrer im § 1096 Abs 1 ABGB normierten Verpflichtung, den Bestandgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten und den Bestandnehmer im bedungenen Gebrauch nicht zu stören, gehalten ist. Denn nach den Feststellungen der Vorinstanzen ist die vom Heiz- und Boilerraum der Beklagten ausgehende Wärmebeeinträchtigung eine Mitursache der festgestellten Unbrauchbarkeit der Bestandräume für den bedungenen Gebrauch. Die Beseitigung dieser Mitursache ist im Sinne der genannten Gesetzesstelle von der Beklagten als Bestandgeberin zu verlangen, ohne daß es für diese ihre Verpflichtung von Bedeutung wäre, ob und in welchem Ausmaß es der Klägerin möglich wäre, durch in ihrem Wirkungsbereich und auf ihre Kosten zu setzende Maßnahmen die Benützbarkeit der Bestandsache zum bedungenen Gebrauch zu verbessern. In dem vorliegenden Begehren der Klägerin ist daher eine schikanöse Rechtsausübung, von der nur dann die Rede sein kann, wenn demjenigen, der sein Recht ausübt, jedes andere Interesse abgesprochen werden muß als das, dem anderen Schaden zuzufügen (SZ 28/133 uva; zuletzt 6 Ob 656/85; 4 Ob 402/85), keinesfalls gelegen.

Auf eine Einschränkung ihrer Erhaltungspflicht durch mietrechtliche Vorschriften oder auf Unerschwinglichkeit der von ihr verlangten Leistung (vgl. MietSlg. 33.153 ua) hat sich die Beklagte im Verfahren erster Instanz nicht berufen.

Die Beklagte vermag somit mit ihren Revisionsausführungen einen dem Berufungsgericht unterlaufenen Rechtsirrtum nicht aufzuzeigen; ihrem Rechtsmittel mußte daher ein Erfolg versagt bleiben. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E10424

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0080OB00610.86.0212.000

Dokumentnummer

JJT_19870212_OGH0002_0080OB00610_8600000_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