jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1960/11/22 4Ob543/60

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.11.1960

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Rat des Obersten Gerichtshofes Dr. Gitschthaler als Vorsitzenden und durch die Räte des Obersten Gerichtshofes Dr. Stanzl, Dr. Machek, Dr. Bachofner und Dr. Nedjela als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Karl T*****, Wirkl. Hofrat, *****, vertreten durch Dr. Michael Stern, Dr. F. G. Aufricht und Dr. Peter Stern, Rechtsanwälte in Wien I., wider die beklagte Partei Ida Z*****, Private, *****, vertreten durch Dr. Tassilo Mayer, Rechtsanwalt in Wien IX., wegen Aufkündigung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 16. September 1960, GZ 41 R 475/60-11, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 13. Mai 1960, GZ 44 C 104/60-6, 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 S 269,02 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist Eigentümer des Hauses W*****, W*****, die Beklagte Mieterin der dort gelegenen Wohnung Nr. 7. Der Kläger kündigte diese Wohnung mit der am 25. 2. 1960 beim Erstgericht eingelangten Aufkündigung für den 31. 5. 1960 unter Geltendmachung der Kündigungsgründe des § 19 Abs 1 und Abs 2 Z 4 MietG wegen erheblichen nachteiligen Gebrauches auf. Nach den Feststellungen der Untergerichte war schon seit ungefähr 10 Jahren mindestens 1 bis 2 Mal jährlich Wasser aus der Wohnung der Beklagten in die darunter gelegene Wohnung der Hermine P***** gedrungen, wodurch öfters kleinere Schäden im Klosett in Form von Feuchtigkeitsflecken am Plafond entstanden. Überdies hätten sich im Jahre 1956 oder 1957, im Mai 1958 und schließlich im Jänner 1960 auch schwere Wasserschäden ereignet. Außer mit der Beklagten sei es mit keiner der insgesamt 13 Mietparteien zu Auseinandersetzungen wegen Wasserschäden gekommen. Sämtliche hier in Betracht kommenden Wasserschäden seien nicht etwa durch Schadhaftigkeit der Leitungen, sondern durch mangelnde Sorgfalt der Beklagten herbeigeführt worden. Im Jahre 1956 oder 1957 sei ein breiter Streifen Wasser in das Klosett der Wohnung P***** herab und von dort weiter auf deren Diele geronnen. Außerdem sei auch das Wasser aus der Wohnung der Beklagten heraus den ganzen Tag entlang bis zum frisch geputzten Stiegenhaus geflossen, sodass dort und auch an der Wohnungswand einer Nachbarpartei Wasserflecken entstanden. Ursache dieses Vorfalles sei gewesen, dass die aus der Wand etwas herausragende Zuleitung zum Waschbecken in der Wohnung der Beklagten ein kleines Loch aufwies, aus dem ein Wasserstrahl an die Wand schoss und von dort in der geschilderten Weise abfloss, während von einem unter dem Waschbecken aufgestellten Kübel nur einige Tropfen aufgefangen wurden. Im Mai 1958 habe die Beklagte in ihrer Küche das Wasser

fließen lassen, obwohl der Ablauf des Wasserbeckens, in welchem sich einige Flaschen zum offenbaren Einkühlen befanden, verlegt war. Das Wasser sei daher übergelaufen, auf dem Boden der Küche der Beklagten gestanden und habe sich schließlich in breitem Strahl an der Wand herunter in die Wohnung P***** bis auf den Parkettboden ergossen. Im Übrigen sei von der Hausbesorgerin wiederholt festgestellt worden, dass die Wasserleitungshähne in der Wohnung der Beklagten undicht waren und tropften, ebenso die Absperrhähne im Badezimmer, wodurch wiederholt Feuchtigkeitsflecken in der darunter gelegenen Wohnung entstanden. Ende Jänner 1960 schließlich sei der ganze Plafond in der Wohnung P***** im Badezimmer und zwei angrenzenden Zimmern durchnässt gewesen und das Wasser derart stark durch die Zimmerdecke gedrungen, dass es an den Wänden und auch an einer Lampenschnur herabgelaufen sei und an dem renovierten Parkettboden der Mieterin P***** Schaden angerichtet habe. Es seien auch Teppiche und Kleider durchnässt worden. Im Badezimmer der aufgekündigten Wohnung sei damals das Wasser ca 3 cm hoch gestanden. Zu diesem Wasserschaden sei es gekommen, weil das freiliegende Wasserleitungsrohr im Badezimmer der Beklagten nicht umwickelt wurde; es sei nur eine Decke ganz leicht darüber gelegt gewesen. Die Hausbesorgerin habe damals der Beklagten geraten, sie solle bei größerer Kälte das Wasser in der Nacht leicht laufen lassen, weil die Leitung frei liege. Dies habe aber die Beklagte nicht tun können, weil der Syphon des Waschbeckens schadhaft war und das Wasser, statt vom Waschbecken in das Ablaufrohr, wieder auf den Fußboden floss bzw in einen darunter aufgestellten Kübel, der jedoch Nachts nicht immer entleert werden konnte. Als das Wasser dann in der Leitung einfror, habe die Beklagte versucht, es dadurch aufzutauen, dass sie einen Petroleumofen daneben stellte. Dadurch sei dann der Wasserrohrbruch entstanden, der zu dem geschilderten Wasserschaden führte. Einige Tage nach diesem Rohrbruch sei das gleiche Rohr im Badezimmer abermals eingefroren. Erst dann habe die Beklagte den Zuleitungshahn vor diesem Rohr abgesperrt, was ihr schon früher möglich gewesen wäre. Das Erstgericht erachtete unter diesen Umständen den Kündigungsgrund nach § 19 Abs 2 Z 4 MietG als gegeben. Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und ließ die Revision zu.

Die Beklagte bekämpft das Urteil des Berufungsgerichtes unter Geltendmachung des Revisionsgrundes der unrichtigen rechtlichen Beurteilung (§ 503 Z 4 ZPO). Der Revisionsantrag geht dahin, das Urteil im Sinne einer Aufhebung der Kündigung abzuändern. Hilfsweise wird Aufhebung des angefochtenen Urteils (und offenbar auch des Ersturteils) sowie Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht oder an das Erstgericht beantragt.

Der Kläger stellt den Antrag, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht begründet.

Die Untergericht haben sich mit der Rechtsfrage, ob der festgestellte Sachverhalt den Kündigungsgrund des § 19 Abs 2 Z 4 MietG verwirklicht, eingehend auseinandergesetzt und frei von Feststellungsmängel sowie im Einklang mit der ständigen Rechtsprechung, von der abzugehen keine Veranlassung besteht, das Vorliegen eines erheblich nachteiligen Gebrauches im konkreten Falle zutreffend bejaht. Was dagegen in der Revision vorgebracht wird, ist nicht stichhältig.

Beim Kündigungsgrund nach § 19 Abs 2 Z 4 MietG kommt es nicht darauf an, ob bereits eine erhebliche Schädigung des Hauses überhaupt eingetreten ist. Der Kündigungsgrund liegt schon dann vor, wenn eine solche Schädigung infolge des Verhaltens des Mieters droht (MietSlg 1872, 5142, 5817, 5818, 6 Ob 155/58 ua). Zu den Einrichtungen einer Wohnung, deren Schadhaftigkeit eine Gefahr für das Haus und die Mitbewohner mit sich bringt und deren Instandhaltung daher vom Mieter zu verlangen ist, zählen Wasserleitungsanlagen und wasserführende Anlagen im besonderen Maß. Daher hat die Rechtsprechung (MietSlg 12354-12357, 12361, 13362, 5818, 6 Ob 155/58 u.v.a.) das sorglose und andere Bewohner gefährdende Umgehen mit wasserführenden Anlagen, wodurch größere Mengen von Wasser frei werden und ihren Weg in die Mauern, Böden und Wohnungen anderer Mieter finden, als Kündigungsgrund nach § 19 Abs 2 Z 4 MietG gewertet. Im vorliegenden Fall ist es nicht nur seit ungefähr 10 Jahren mindestens 1-2 Mal jährlich zu Wasseraustritten kleineren Ausmaßes in der Wohnung der Beklagten und sohin zur Bildung von Feuchtigkeitsflecken am Plafond des WC in der darunterliegenden Wohnung gekommen, wofür Undichten von Wasserleitungshähnen und Absperrhähnen in der Wohnung der Beklagten ursächlich waren. Darüber hinaus ereigneten sich noch die festgestellten Vorfälle vom Jahre 1956 (1957), Mai 1958 und Jänner 1960, die schwere Wasserschäden in der Wohnung der P***** nach sich zogen und ebenfalls in einem Verhalten der Beklagten in zwar groben Nachlässigkeiten, wie Überrinnenlassen des Wasser(Wasch-)beckens, Laufenlassen des Wassers trotz Rohrschaden, unsachgemäßem Auftauen der eingefrorenen Rohrleitung u.dgl. ihre Ursache hatten. Der Beklagten

muss also eine wiederholte und dauernde Außerachtlassung der Sorgfaltspflicht eines ordentlichen Mieters angelastet werden, die zufolge ihrer tatsächlichen und möglichen Auswirkungen den Kündigungstatbestand eines erheblich nachteiligen Gebrauches erfüllt. Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO. Dabei waren der klagenden Partei die Kosten bloß im verzeichneten, unter den Ansätzen des Rechtsanwaltstarifes liegenden Ausmaß zuzusprechen.

Anmerkung

E76803 4Ob543.60

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1960:0040OB00543.6.1122.000

Dokumentnummer

JJT_19601122_OGH0002_0040OB00543_6000000_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