

TE OGH 1977/4/28 6Ob581/77

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.04.1977

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Lassmann als Vorsitzenden und durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Sperl und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Petretto, Dr. Resch und Dr. Vogel als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei F* K*, vertreten durch Dr. Otto Waldegg, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei Dr. F* M*, vertreten durch Dr. Engelbert Draxler, Rechtsanwalt in Graz, wegen 2.692,-- S samt Anhang infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Graz als Berufungsgerichtes vom 15. Dezember 1976, GZ 3 R 355/76-38, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil (richtig: Endurteil) des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 2. Juli 1976, GZ 24 C 92/75-25, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Kläger ist schuldig, dem Beklagten die mit 1.125,12 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 69,12 S Umsatzsteuer und 192,-- S Barauslagen) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Rechtsvorgängerin des Klägers E* K* war Mieterin einer Wohnung im Hause des Beklagten, *. Ihre Verlassenschaft verpflichtete sich in einem gerichtlichen Vergleich zur Räumung der Wohnung bis längstens 28. 2. 1974. Die Übergabe der Wohnung an den Beklagten erfolgte am 10. 4. 1974.

Der Kläger begehrt Ersatz von Aufwendungen seiner Rechtsvorgängerin auf die genannte Wohnung, und zwar Kosten einer Kaminreparatur durch Verfliesen in der Küche im Betrage von 1.570 S und Kosten von 672 S und 450 S für die Ausbesserung des Küchenbodens und Verlegung eines Kunststoffbodens. Der Beklagte bestreitet seine Ersatzpflicht dem Grunde nach.

Im zweiten Rechtsgang gab das Erstgericht dem restlichen, oben dargestellten Klagebegehren statt und traf Feststellungen, gegen deren Richtigkeit das Berufungsgericht Bedenken hegte, ebenso wie gegen die vom Erstgericht gezogenen tatsächlichen Schlußfolgerungen und die zugrundeliegende Beweiswürdigung.

Das Berufungsgericht erachtete die Entscheidungsgrundlage für ergänzungsbedürftig, nahm im eingeschränkten Umfang eine Beweiswiederholung vor und stellte als Grundlage seiner Entscheidung fest:

Als E* K* Mieterin der Wohnung war, entstanden in der Küche im Bereich des Ofenanschlusses Mauerrisse, die auch nach Verschmieren und Ausmalen wieder auftraten. Sie ließ deshalb im Jahre 1970 eine Küchenecke im Ausmaß von 4,12 m² mit einem Kostenaufwand von 1.570 S weiß verfliesen. Die Verfliesung war ihr vom Rauchfangkehrer empfohlen worden. Durch die Risse waren Ruß und Rauchgeruch gedrungen.

Bei Mauerrissen in der Kaminwand handelt es sich um einen ernsten Schaden des Hauses. Zur Schadensbehebung wäre es notwendig gewesen, diese Sprünge durch Einbringen von Mörtel auszuspritzen und den gesamten Kamin des Hauses auszuschleifen. Das Aufbringen von Fliesen stellte als oberflächliche Maßnahme keine sachgerechte Reparatur dar. Bei der Verfliesung wird nämlich nur eine dünne und nicht immer vollständige Mörtelschicht aufgetragen, so daß Rauchgase nach wie vor durchdringen können.

Am Küchenboden waren mehrere Bretter gewölbt, offenbar als Folge des jahrelangen Waschens und Reibens. Das Holz des Bodens zeigte sich teilweise auch bröselig und wurmstichig. Ein ernster Schaden für das Haus bestand durch den Zustand des Küchenbodens nicht. E* K* ließ im Herbst 1970 diesen Holzboden durch Einsetzen von Holzstücken an einzelnen Stellen, durch Aufbringung eines Holzzementbodens und durch Abdeckung desselben mit einem Telenbelag in zureichender Weise reparieren. Sie bezahlte dafür an den Fußbodenverleger 672 S und für den Telenboden 450 S.

Wäre der Küchenboden in größerem Umfang vermorscht gewesen, hätte es sich um einen ernsten Schaden des Hauses gehandelt. Um diesen zu beheben, hätte allerdings die Aufbringung eines Holzzementbelages nicht auf die vorhandenen morschen Bretter vorgenommen werden dürfen, sondern diese hätten beseitigt oder erneuert werden müssen. Der tatsächliche nur zum Ausgleich der Oberflächenunebenheiten aufgebrauchte Holzzementbelag erforderte einen zusätzlichen Telenbelag, denn nur ein stärkerer Holzzementboden hätte einer Oberflächenbehandlung unterzogen werden können.

Die vormalige Wohnung der E* K* wurde im Jahre 1975 durch den Beklagten vermietet. Für die Tatsache der Vermietung und die Höhe des erzielten Mietzinses war der Umstand ohne Bedeutung, daß der Küchenboden den von der Vormieterin aufgetragenen Belag aufwies.

Mit dem nunmehr angefochtenen Urteil wies das Berufungsgericht das Klagebegehren ab und führte zur rechtlichen Beurteilung dieses Sachverhaltes aus:

Der Kläger mache als Rechtsnachfolger der Bestandnehmerin gemäß § 1097 ABGB Ersatzansprüche für Aufwendungen geltend, die diese während der Bestandszeit auf das Bestandsobjekt gemacht habe. Soweit es sich um Aufwendungen gehandelt habe, zu denen der Bestandgeber verpflichtet gewesen wäre (§ 1096 ABGB), komme es nur auf die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des Aufwandes an (§ 1036 ABGB), nicht auf dessen Nützlichkeit. Soweit eine derartige Verpflichtung des Bestandgebers nicht bestanden habe, sei entscheidend, ob der Aufwand zu seinem klaren, überwiegenden Vorteil geführt habe (§ 1037 ABGB). Der Kläger mache als Rechtsnachfolger der Bestandnehmerin gemäß Paragraph 1097, ABGB Ersatzansprüche für Aufwendungen geltend, die diese während der Bestandszeit auf das Bestandsobjekt gemacht habe. Soweit es sich um Aufwendungen gehandelt habe, zu denen der Bestandgeber verpflichtet gewesen wäre (Paragraph 1096, ABGB), komme es nur auf die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des Aufwandes an (Paragraph 1036, ABGB), nicht auf dessen Nützlichkeit. Soweit eine derartige Verpflichtung des Bestandgebers nicht bestanden habe, sei entscheidend, ob der Aufwand zu seinem klaren, überwiegenden Vorteil geführt habe (Paragraph 1037, ABGB).

Da Mauerrisse im Kaminbereich nach den getroffenen Feststellungen einen ernsten Schaden des Hauses darstellten, hätte die Reparatur im Sinne der zu § 1096 ABGB und § 6 MietG ergangenen Rechtsprechung dem Hauseigentümer obliegen. Da aber dieser Schaden durch die von der Bestandnehmerin vorgenommene Verfliesung nicht sachgerecht behoben worden sei – ein Ausspritzen der Risse mit Mörtel und ein Ausschleifen des Kamins sei nicht einmal behauptet worden – sei der in Rede stehende Aufwand nicht nur nicht notwendig und zweckmäßig gewesen (§ 1036 ABGB), sondern zumindest dem Bestandgeber gegenüber unnütz, so daß dem Kläger hierfür kein Ersatzanspruch zustehe. Da Mauerrisse im Kaminbereich nach den getroffenen Feststellungen einen ernsten Schaden des Hauses darstellten, hätte die Reparatur im Sinne der zu Paragraph 1096, ABGB und Paragraph 6, MietG ergangenen Rechtsprechung dem Hauseigentümer obliegen. Da aber dieser Schaden durch die von der Bestandnehmerin vorgenommene Verfliesung nicht sachgerecht behoben worden sei – ein Ausspritzen der Risse mit Mörtel und ein Ausschleifen des Kamins sei nicht einmal behauptet worden – sei der in Rede stehende Aufwand nicht nur nicht notwendig und zweckmäßig gewesen (Paragraph 1036, ABGB), sondern zumindest dem Bestandgeber gegenüber unnütz, so daß dem Kläger hierfür kein Ersatzanspruch zustehe.

Am Fußboden der Küche sei ein ernster Schaden nicht vorhanden gewesen, da ein solcher nur dann gegeben sei, wenn eine Neuverlegung nötig sei. Der Kläger könnte daher Ersatz für diesen Aufwand nur bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen des § 1037 ABGB begehren; somit nur dann, wenn der Aufwand zum klaren und

überwiegenden Vorteil des Bestandgebers getätigt worden wäre. Dabei müsse mit einer strengen Auslegung vorgegangen werden; d.h. es müsse der Vorteil des Bestandgebers außer Zweifel stehen. Da der Beklagte die Wohnung nicht selbst benütze und das Vorhandensein des telonbelegten Küchenbodens auf die Vermietbarkeit und die Höhe des Mietzinses ohne Einfluß geblieben sei, sei diese Voraussetzung nicht gegeben. Es stehe dem Kläger ein Ersatzanspruch gegenüber dem Beklagten auch hier nicht zu. Am Fußboden der Küche sei ein ernster Schaden nicht vorhanden gewesen, da ein solcher nur dann gegeben sei, wenn eine Neuverlegung nötig sei. Der Kläger könnte daher Ersatz für diesen Aufwand nur bei Vorliegen der Tatbestandsvoraussetzungen des Paragraph 1037, ABGB begehren; somit nur dann, wenn der Aufwand zum klaren und überwiegenden Vorteil des Bestandgebers getätigt worden wäre. Dabei müsse mit einer strengen Auslegung vorgegangen werden; d.h. es müsse der Vorteil des Bestandgebers außer Zweifel stehen. Da der Beklagte die Wohnung nicht selbst benütze und das Vorhandensein des telonbelegten Küchenbodens auf die Vermietbarkeit und die Höhe des Mietzinses ohne Einfluß geblieben sei, sei diese Voraussetzung nicht gegeben. Es stehe dem Kläger ein Ersatzanspruch gegenüber dem Beklagten auch hier nicht zu.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wendet sich die Revision des Klägers aus den Gründen der Aktenwidrigkeit und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Wiederherstellung der Entscheidung erster Instanz abzuändern oder das Urteil aufzuheben und die Sache an das Berufungsgericht zur neuen Verhandlung und Urteilsschöpfung zurückzuverweisen.

Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Unter dem Revisionsgrund der Aktenwidrigkeit wird geltend gemacht, das Berufungsgericht habe die Behauptung des Klägers, daß etwa die Hälfte der Küchenbodenbretter morsch gewesen sei, als durch das Sachverständigengutachten widerlegt beurteilt, demzufolge diesfalls der Holzzementboden bereits eingebrochen sein müßte; der Sachverständige habe aber lediglich bekundet, daß die Aufbringung eines Holzzementbelages auf einem morschen Bretterboden unsachgemäß und unzweckmäßig sei; er habe in seinem gesamten Gutachten über das Ausmaß der Vermorschung der Küchenbodenbretter keinerlei Angaben gemacht, weshalb die Angabe des Klägers, daß die Hälfte der Küchenbodenbretter vermorscht gewesen sei, vom Sachverständigen nicht widerlegt worden sein könne.

Mit all dem greift der Kläger eine Überlegung an, die das Berufungsgericht bei der Begründung seiner Beweiswürdigung angestellt hat. Dabei hat es aus dem Sachverständigengutachten eine tatsächliche Schlußfolgerung gezogen, deren Überprüfung dem Obersten Gerichtshof unter der Voraussetzung der Aktentreue der Ausgangsgrundlage entzogen ist. Es kann nicht gesagt werden, daß diese Ausgangsgrundlage im Sachverständigengutachten keine Deckung hätte (S 189), weshalb der Revisionsgrund der Aktenwidrigkeit nicht gesetzmäßig dargestellt ist.

Auf der Grundlage der in zweiter Instanz getroffenen Feststellungen muß auch die Rechtsrüge versagen.

Was zunächst die Kosten für die Verfliesung der Küchenecke betrifft, so scheitert der Ersatzanspruch des Klägers ungeachtet des Umstandes, daß es sich diesbezüglich um einen Schaden am Kamin handelte, dessen Behebung dem Hauseigentümer gemäß § 1096 ABGB oblag, schon daran, daß die aufgewendeten Kosten einer oberflächlichen Maßnahme gewidmet wurden, die keine sachgerechte Reparatur darstellte. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang der Umstand, daß diese Maßnahme der E* K* vom Rauchfangkehrer empfohlen worden war; auf ein Verschulden der damaligen Mieterin kommt es nicht an, weshalb der diesbezügliche Hinweis in der Revision fehlgeht. Unnützlich war die getroffene Maßnahme zumindest in dem Sinn, daß der ernste Schaden des Hauses dadurch nicht wirklich behoben wurde. Nur darauf kommt es aber bei der Beurteilung des Ersatzanspruches nach § 1097 ABGB an. Was zunächst die Kosten für die Verfliesung der Küchenecke betrifft, so scheitert der Ersatzanspruch des Klägers ungeachtet des Umstandes, daß es sich diesbezüglich um einen Schaden am Kamin handelte, dessen Behebung dem Hauseigentümer gemäß Paragraph 1096, ABGB oblag, schon daran, daß die aufgewendeten Kosten einer oberflächlichen Maßnahme gewidmet wurden, die keine sachgerechte Reparatur darstellte. Unerheblich ist in diesem Zusammenhang der Umstand, daß diese Maßnahme der E* K* vom Rauchfangkehrer empfohlen worden war; auf ein Verschulden der damaligen Mieterin kommt es nicht an, weshalb der diesbezügliche Hinweis in der Revision fehlgeht. Unnützlich war die getroffene Maßnahme zumindest in dem Sinn, daß der ernste Schaden des Hauses dadurch nicht wirklich behoben wurde. Nur darauf kommt es aber bei der Beurteilung des Ersatzanspruches nach Paragraph 1097, ABGB an.

Was die Kosten der Maßnahmen zur Verbesserung des Fußbodens betrifft, so ist der festgestellte Zustand des Holzfußbodens kein ernster Schaden, der der Bestimmung der §§ 1096 und 1097 ABGB zu unterstellen wäre. Mit zutreffender rechtlicher Begründung hat das Berufungsgericht ausgesprochen, daß diese Maßnahmen nicht zum klaren und überwiegenden Vorteil des Beklagten als Hauseigentümer getroffen wurden, weshalb ein Anspruch nach § 1037 ABGB diesbezüglich nicht besteht. Was die Kosten der Maßnahmen zur Verbesserung des Fußbodens betrifft, so ist der festgestellte Zustand des Holzfußbodens kein ernster Schaden, der der Bestimmung der Paragraphen 1096 und 1097 ABGB zu unterstellen wäre. Mit zutreffender rechtlicher Begründung hat das Berufungsgericht ausgesprochen, daß diese Maßnahmen nicht zum klaren und überwiegenden Vorteil des Beklagten als Hauseigentümer getroffen wurden, weshalb ein Anspruch nach Paragraph 1037, ABGB diesbezüglich nicht besteht.

Da somit keiner der geltend gemachten Revisionsgründe vorliegt, war der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E800311

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1977:0060OB00581.77.0428.000

Im RIS seit

11.02.2026

Zuletzt aktualisiert am

11.02.2026

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