jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/9/16 3Ob33/97t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 16.09.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Hofmann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A***** AG, ***** vertreten durch Dr. Michael Günther, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei I***** Gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr. Walter Poschinger und Mag. Anita Taucher, Rechtsanwälte in Graz, und die Nebenintervenientin auf Seite der beklagten Partei F*****, vertreten durch Dr. Raimund Hora, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 28. November 1996, GZ 40 R 745/96x-73, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Favoriten vom 5. August 1996, GZ 7 C 2594/92s-66, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß es zu lauten hat:

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei das auf der Liegenschaft EZ ***** der Katastralgemeinde I***** befindliche, auf dem beiliegenden Ausschnitt vom Lageplan Nr 217, Architekt Dr. Ing. Tröster vom 8. 5. 1961 rot umrandete Bürogebäude (Objekt 4) im gemieteten Ausmaß von 1408 m2 (ohne Keller- und Verkaufslokal) sowie fünf Abstellplätze im Hof (auf beiliegendem Lageplan grün umrandet) geräumt von ihren Fahrnissen zu übergeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 511.041,66 (darin enthalten S 60.629,61 Umsatzsteuer und S 147.264,- Barauslagen) bestimmten Kosten aller drei Instanzen binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die damalige Liegenschaftseigentümerin protokollierte Firma A***** vermietete der beklagten Partei mit Mietvertrag vom 25. 3. 1987 das auf der Liegenschaft EZ ***** GB I***** (***** W*****, ***** Straße 87) befindliche Büro-Gebäude (Objekt 4) im gemieteten Ausmaß von 1408 m2 (ohne Keller und ohne Verkaufslokal) und fünf Abstellplätze im Hof dieser Liegenschaft. Das Mietverhältnis hat am 1. 4. 1987 begonnen; der Mietvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Vermieterin verzichtete darauf, das Mietverhältnis zu einem vor dem 1. 4. 1992 gelegenen Termin aufzukündigen. In § 4 des Mietvertrags ("Benützung des Mietgegenstandes") wurde unter anderem bestimmt:Die damalige Liegenschaftseigentümerin protokollierte Firma A***** vermietete der beklagten Partei mit Mietvertrag vom 25. 3. 1987 das auf der Liegenschaft EZ ***** GB I***** (***** W*****, ***** Straße 87) befindliche Büro-Gebäude (Objekt 4) im gemieteten Ausmaß von 1408 m2 (ohne Keller und ohne Verkaufslokal) und fünf Abstellplätze im Hof dieser Liegenschaft. Das Mietverhältnis hat am 1. 4. 1987 begonnen; der Mietvertrag wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Die Vermieterin verzichtete darauf, das Mietverhältnis zu einem vor dem 1. 4. 1992

gelegenen Termin aufzukündigen. In Paragraph 4, des Mietvertrags ("Benützung des Mietgegenstandes") wurde unter anderem bestimmt:

"(2) Die Mieterin ist zur Anbringung von Lichtreklamen am Dach des Mietobjektes sowie von Hinweis- und Geschäftstafeln, Schriftzügen, Buchstaben o.ä. am Mietobjekt selbst und zur Anbringung von Hinweistafeln bei der Einfahrt berechtigt, doch ist der Ort der Anbringung und die Größe von Hinweistafeln mit der Vermieterin vor Anbringung abzustimmen.

(3) Die Mieterin beschränkt die auf der Dachfläche anzubringende Leuchtreklame auf die Firmenbezeichnung "I*****" (Buchstabenhöhe min. 160 cm - max. 200 cm) in zweimaliger Ausführung (Süd- und Westseite). Die Vermieterin verzichtet auf die Dauer [des] Mietverhältnisses unwiderruflich auf jegliche Anbringung von Reklamen und Werbeträgern auf der Dachfläche.

Die Mieterin verpflichtet sich ebenfalls unwiderruflich, die Fassadenflächen des Mietobjektes für Werbung nicht zu beanspruchen. Der Dachanbau an der Ostseite ist in diese Verpflichtung nicht eingebunden."

In § 6 des Mietvertrags ("Gewährleistung und Schäden") wurde ua bestimmtIn Paragraph 6, des Mietvertrags ("Gewährleistung und Schäden") wurde ua bestimmt:

"(3) Die Mieterin haftet für Schäden inner- und außerhalb des Mietgegenstandes, die von ihr, ihren Dienstnehmern, Kunden, Lieferanten und Personen verschuldet werden, die im Zusammenhang mit dem Geschäftsbetrieb der Mieterin das Areal betreten.

(7) Die Vermieterin verpflichtet sich, innerhalb des Jahres 1987 die Südfassade zu renovieren und innerhalb der nächsten drei Jahre, jedoch spätestens bis zum 31. Juli 1990, die übrigen drei Außenfassaden des Mietobjektes auf ihre Kosten zu renovieren."

Die Vermieterin nahm die ausdrückliche Beschränkung der Ausmaße der beiden Dachlogos deshalb vor, damit sie nicht störend mit ihren Werbeträgern, insbesondere einem VW-Emblem auf der Westseite des Gebäudes, in Konkurrenz treten können.

Mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wien, Magistratsabteilung 35, vom 21. 2. 1989 wurde der beklagten Partei die Bewilligung erteilt, auf dem Dach zwei Lichtreklamen, je 3,20 m lang und 1,70 m hoch, anzubringen.

Die beklagte Partei ließ vorerst durch die Nebenintervenientin nur ein kleines Firmenlogo auf dem Flachdach anbringen. Anfang 1989 beauftragte die beklagte Partei die Nebenintervenientin sodann mit der Herstellung und Montage eines größeren Firmenlogos auf der Südseite, das sich von den Werbeflächen des Nebenhauses (Coca-Cola) deutlich abheben sollte. Dieses Firmenlogo, das neben dem Buchstaben "I*****" den Zusatz "Engineering" hat, wurde von der Nebenintervenientin in der zweiten Hälfte des Jahres 1989 montiert.

Die klagende Partei richtete an die beklagte Partei folgendes Schreiben vom 22. 11. 1989:

".....

Wir waren sehr überrascht, als Firmenlogo "I***** Engineering" am 20. November 1989 auf dem Dach unseres Bürohauses montiert wurde.

Es ist Ihnen sicherlich bekannt, daß unser Mietvertrag vom 25. 3. 1987 nur die drei Buchstaben "I*****" mit einer maximalen Höhe von 2 m vorsieht. Unter Bedachtnahme auf ein gut nachbarliches Einvernehmen sind wir sicher bereit, auch das geänderte Logo zu akzeptieren, jedoch unter der Voraussetzung, daß die vertraglich vereinbarte Maximalhöhe von 2 m nicht überschritten wird. Es ist dies für uns deshalb von außerordentlicher Bedeutung, da bei der Verhandlung zum Mietvertrag das Verhältnis zu unserer Werbefläche auf der Fassade zugrundegelegt wurde.

Unsere kulante Einwilligung zur Errichtung des "I*****-Engineering" Logos am Westteil des Daches haben wir ebenfalls nur unter der Voraussetzung einer Gesamthöhe von maximal 2 m gegeben.

Ausdrücklich weisen wir auf die Problematik hin, die sich daraus ergibt, daß Sie die Werbefläche ohne unsere Einwilligung und daher auch ohne Baugenehmigung errichtet haben.

Aus all diesen Gründen ersuchen wir Sie, uns umgehend einen geänderten Bauplan zur Unterschrift vorzulegen und die Werbetafel auf 2 m Gesamthöhe zu reduzieren, bzw - wie vertraglich vorgesehen - nur die drei Buchstaben I***** anzubringen.

...."

Mit Schreiben vom 8. 3. 1990, 26. 3. 1990 und 15. 5. 1990 urgierte die klagende Partei die Entfernung dieser Werbetafel.

Am 12. 10. 1990 brachte die klagende Partei gegen die beklagte Partei Klage auf Entfernung dieses Dachaufbaus ein (7 C 3226/90d des Bezirksgerichtes Favoriten).

Nach einer Besprechung am 17. 12. 1990 trafen die Parteien über das Dachlogo auf der Südseite folgende (im Schreiben der klagenden Partei vom 21. 12. 1990 vorgeschlagene und von der beklagten Partei mit Schreiben vom 28. 12. 1990 akzeptierte) Lösung:

"Zunächst vereinbaren unsere Rechtsanwälte "Ruhen" im laufenden Gerichtsverfahren. Sodann muß ein Sachverständiger befinden, ob die Belastung von über 2 t durch das Dachlogo eine Beschädigung des Gebäudes ergeben könnte, unter besonderer Berücksichtigung von zusätzlichen Witterungseinflüssen (Schneelast und Sturmdruck). Ergeben sich aus dem Gutachten keine Bedenken, kann die Leuchttafel unter folgenden Bedingungen am Dach verbleiben:

I. Haftung von I*****-Wien und I*****-D für durch die Belastung entstehenden Schäden.römisch eins. Haftung von I*****-Wien und I*****-D für durch die Belastung entstehenden Schäden.

II. Versetzen der Leuchttafel I***** in eine Symmetrieachse zur VW-***** Werbetafel. Eventuell Zurückversetzen um 1 bis 2 m, um die "Stelzen" bei Betrachtung aus der Nähe zum Verschwinden zu bringen.römisch II. Versetzen der Leuchttafel I***** in eine Symmetrieachse zur VW-***** Werbetafel. Eventuell Zurückversetzen um 1 bis 2 m, um die "Stelzen" bei Betrachtung aus der Nähe zum Verschwinden zu bringen.

III. Eine einmalige Zahlung von I***** an L***** in der Höhe von öS 60.000 wird vereinbart.römisch III. Eine einmalige Zahlung von I***** an L***** in der Höhe von öS 60.000 wird vereinbart.

IV. Eine Änderung der Baubewilligung wird beantragt.römisch IV. Eine Änderung der Baubewilligung wird beantragt.

V. I***** ist damit einverstanden, die im Mietvertrag für 1990 vereinbarte Renovierung der drei restlichen Bürohaus-Fassadenseiten bis auf weiteres (Renovierung Gesamtbetrieb) zu verschieben.römisch fünf. I***** ist damit einverstanden, die im Mietvertrag für 1990 vereinbarte Renovierung der drei restlichen Bürohaus-Fassadenseiten bis auf weiteres (Renovierung Gesamtbetrieb) zu verschieben.

VI. Der Streitfall bei Gericht wird eingestellt. Die sich daraus ergebenden Kosten sowie die Rechtsanwalts-Honorare beider Seiten werden von I***** getragen."römisch VI. Der Streitfall bei Gericht wird eingestellt. Die sich daraus ergebenden Kosten sowie die Rechtsanwalts-Honorare beider Seiten werden von I***** getragen."

Im Verfahren 7 C 3226/90 des Bezirksgerichtes Favoriten trat vereinbarungsgemäß Ruhen ein.

Die klagende Partei beauftragte den Sachverständigen Baurat h.c. Dipl. Ing. Walter Lüftl, ein Gutachten darüber zu erstellen, ob die Dachdecke die Zusatzbelastung durch das Firmenschild der beklagten Partei mit ausreichender Sicherheit aufnehmen kann und ob die Dachverblechung durch diese Firmenschuldkonstruktion beschädigt werden kann. In seinem Gutachten vom 15. 4. 1991 hielt der Sachverständige Baurat h.c. Dipl. Ing. Walter Lüftl im Befund fest, daß für die Konstruktion des Firmenschildes im Bauakt keine statische Berechnung aufliegt. Aufgrund der Angaben in den von der Nebenintervenientin erstellten Plänen verfaßte er eine überschlägige statische Berechnung, in der die Auflagerdrücke dieser Firmenschildkonstruktion auf das Dach errechnet wurden. Da abweichend von den Plänen das Betongewicht weiter von der Attika des Objektes entfernt liegt, wurden in der statischen Berechnung zwei Ausführungen, nämlich eine gemäß den Plänen und eine für die tatsächliche Anordnung der Betongewichte, untersucht.

Nach dem Gutachten des Sachverständigen Baurat h.c. Dipl. Ing. Walter Lüftl vom 15. 4. 1991 erhalten - wie der überschlägigen statischen Berechnung zu entnehmen ist - die zwei äußeren Holme beim Aufleger 1 dann, wenn der Wind von hinten auf das Firmenschild wirkt, negative Auflagerkräfte. In der Praxis bedeutet dies, daß das gesamte Firmenschild sich vorerst auf die Verblechung der Attika abstützt und dann, wenn diese eingedrückt ist, abstürzt. Das Firmenschild bewirkt weiters eine Überbelastung der eigentlichen Dachkonstruktion (Holzschalung und

Holznagelbinder). Abschließend rät der Sachverständige - vorbehaltlich der Prüfung der noch vorzulegenden genauen statischen Berechnung des Firmenschildes samt Montagekonstruktion - , das Firmenschild sofort zu entfernen und die Dachkonstruktion, vor allem aber die Verblechung, auf Schäden eingehend zu untersuchen.

Das Ergebnis dieses Gutachtens wurde der beklagten Partei übermittelt, die ihrerseits die Nebenintervenientin davon informierte und beauftragte, Nachbesserungsvorschläge zu erstatten. Die Nebenintervenientin nahm im Auftrag der beklagten Partei Änderungen an der Auflagekonstruktion vor; die beiden äußeren Vierkantrohre wurden durch Winkel um 1,20 m verlängert, am Ende dieser Zusatzkonstruktion wurde ein zusätzliches Betongewicht von etwa 250 kg aufgelegt; die übrige Konstruktion blieb unverändert.

Die klagende Partei beauftragte hierauf neuerlich Baurat h.c. Dipl. Ing. Walter Lüftl, das Firmenschild zu besichtigen und ein Gutachten zu erstatten. Ein Mitarbeiter des Sachverständigen nahm am 25. 6. 1992 eine Besichtigung vor und fertigte Fotos an.

Der Sachverständige führte in seinem Gutachten vom 2. 7. 1992 aus, daß die in seinem Gutachten vom 15. 4. 1991 dargelegte, nicht ausreichende Standsicherheit durch die Zusatzmaßnahme verbessert wurde. Auch ohne detaillierte Nachrechnung könne aber festgestellt werden, daß die Zusatzkonstruktion nur sehr bedingt wirksam ist; dies deshalb, weil die "Verlängerung" praktisch gelenkig an die ursprüngliche Konstruktion angeschlossen wurde. Der Sachverständige kam in seinem Gutachten zu folgenden Schlußfolgerungen:

"Vorbehaltlich der Prüfung einer nachvollziehbaren statischen Berechnung, die bisher weder bei der Baubehörde noch beim Hauseigentümer vorgelegt wurde, haben die Veränderungen an der Unterkonstruktion des Firmenlogos die Standsicherheit sehr wesentlich verbessert, ob sie ausreichend ist, muß offen bleiben.

Bei normgemäßer Windlast sind die Auflagerdrücke des vorhandenen Firmenschildes auf die Dachkonstruktion rund zweieinmal so hoch wie diejenigen des baugenehmigten Schildes.

Durch die Konstruktion und die Größe des Firmenschildes an der Südwestseite des gegenständlichen Objektes ist eine Überlastung der Dachkonstruktion baupraktisch mit Gewißheit gegeben.

Die durch diese Überlastung feststellbare Senkung der Dachoberfläche erreicht ein Ausmaß, das einerseits auf eine Überlastung der Holzkonstruktion (Nagelbinder) hinweist und andererseits die Dachneigung so weit reduziert, daß Pfützenbildung zu befürchten ist.

Abgesehen von der nicht mehr ausreichenden Tragsicherheit des Dachstuhles (sowohl der Nagelbinder als auch der Schalung) wird durch Pfützenbildung die Lebensdauer des Blechdaches wesentlich reduziert, weil an Pfützenstellen mit verstärkter Rostbildung zu rechnen ist."

Am 30. 7. 1992 brachte die klagende Partei die vorliegende Klage auf Räumung gemäß§ 1118 ABGB ein.Am 30. 7. 1992 brachte die klagende Partei die vorliegende Klage auf Räumung gemäß Paragraph 1118, ABGB ein.

Der Magistrat der Stadt Wien, Magistratsabteilung 35, teilte der beklagten Partei mit Bescheid vom 2. 4. 1993 mit, daß die südseitige Lichtreklame mit einer Länge von 4,60 m und einer Höhe von 2,70 m ausgeführt wurde und daher nicht dem Bescheid vom 21. 2. 1989 entspricht. Die beklagte Partei wurde aufgefordert, binnen vier Wochen die Lichtreklame durch eine konsensgemäß ausgeführte zu ersetzen oder um Bewilligung der derzeitigen Anlage anzusuchen.

Die beklagte Partei erteilte am 28. 6. 1993 dem Sachverständigen Dipl. Ing. Dr. Hans Peter Kops den Auftrag, ein Gutachten darüber zu erstellen, ob das Firmenschild ausreichend befestigt ist, um ein Herabstürzen mit der erforderlichen Sicherheit zu verhindern; dem Sachverständigen stand unter anderem das Gutachten Lüftl vom 15. 4. 1991 zur Verfügung. Der Sachverständige Kops nahm anhand von Bestandskizzen eine überschlägige Berechnung der Kippsicherheit der Konstruktion vor und überprüfte die vorhandene Dachkonstruktion (Holznagelbinder) auf den Bauzustand. Er kam zu dem Ergebnis, daß die erforderliche Sicherheit gegeben ist, daß die verbesserte und verstärkte Lichtreklamekonstruktion nicht kippen und abstürzen kann. Die vorhandene Holz-Dachkonstruktion zeige keine Schäden durch Lasteinwirkung, sollte aus Sicherheitsgründen jedoch durch örtliche Unterstellungen entlastet werden.

Am 14. 8. 1993 erstattete der Sachverständige Dipl. Ing. Dr. Hans-Peter Kops folgendes Ergänzungsgutachten:

"Es konnten weder an der Dachhaut noch an der darunter liegenden Dachkonstruktion (Holznagelbinder auf Stahlbetondecke) aufgrund des Augenscheins Schäden festgestellt werden.

Es besteht kein Grund zur Annahme, daß irgendwelche verdeckten Schäden entstanden sind.

Wie auch im Gutachten Lüftl angeführt, ist die Holzkonstruktion nicht für die Auflast durch das Firmenschild ausgelegt und wahrscheinlich statisch überbeansprucht. Insoferne ist eine zukünftige Schädigung möglich. Um dies hintanzuhalten, ist das Firmenschild direkt auf die Betondecke mit entsprechender Lastverteilung abzustützen.

Bei sofortigem Entfernen des Logos vom Dach kann gesagt werden, daß das Dach in einem Zustand ist, als ob es das Firmenschild auf der Dachkonstruktion nicht gegeben hätte.

Leichte Eindrückungen im Blech sind ohne Bedeutung für die Funktion des Daches.

Der Bauzustand der Verblechung ist schlecht. Dies ist auf mangelhafte Instandhaltung zurückzuführen.

Es ist unbedingt notwendig, die Dachhaut von einem Spengler überprüfen zu lassen und für die restliche Lebensdauer fachgerecht zu warten (Anstrich). Dies steht jedoch in keinem Zusammenhang mit der Aufstellung des Firmenschildes. Bei eventuell doch auftretenden Schäden, die erst nach dem Entfernen sichtbar würden, wäre dieser schlechte Bauzustand jedoch zu berücksichtigen."

Unmittelbar nach Vorliegen dieses Gutachtens veranlaßte die beklagte Partei die Entfernung des Firmenschildes.

Die klagende Partei (damals L***** GmbH, die mit Generalversammlungsbeschluß vom 6.6.1994 gemäß §§ 245 ff AktG in die A***** Aktiengesellschaft umgewandelt wurde) stützte die am 30. 7. 1992 eingebrachte Räumungsklage darauf, das Verhalten der beklagten Partei stelle den Tatbestand des erheblich nachteiligen Gebrauches der Bestandsache (§ 1118 erster Fall ABGB) dar. Hier sei es bereits zu einer echten Beschädigung der Substanz der Bestandsache gekommen. Der beklagten Partei seien aufgrund der Kenntnis des ersten Gutachtens Lüftl vom 15. 4. 1991 alle Gefahren für die Umwelt und für das Dach selbst bekannt gewesen, die von dem bauordnungswidrig errichteten Firmenlogo ausgehen. Trotzdem habe die beklagte Partei nichts zur Beseitigung der unhaltbaren Situation getan, sondern sie nur verschlimmert.Die klagende Partei (damals L***** GmbH, die mit Generalversammlungsbeschluß vom 6.6.1994 gemäß Paragraphen 245, ff AktG in die A***** Aktiengesellschaft umgewandelt wurde) stützte die am 30. 7. 1992 eingebrachte Räumungsklage darauf, das Verhalten der beklagten Partei stelle den Tatbestand des erheblich nachteiligen Gebrauches der Bestandsache (Paragraph 1118, erster Fall ABGB) dar. Hier sei es bereits zu einer echten Beschädigung der Substanz der Bestandsache gekommen. Der beklagten Partei seien aufgrund der Kenntnis des ersten Gutachtens Lüftl vom 15. 4. 1991 alle Gefahren für die Umwelt und für das Dach selbst bekannt gewesen, die von dem bauordnungswidrig errichteten Firmenlogo ausgehen. Trotzdem habe die beklagte Partei nichts zur Beseitigung der unhaltbaren Situation getan, sondern sie nur verschlimmert.

In der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung am 17. 6. 1993 brachte die klagende Partei vor, die Räumungsklage werde auch darauf gestützt, daß sich die beklagte Partei trotz Kenntnis der beiden Sachverständigengutachten Lüftl, der vorliegenden Räumungsklage sowie eines Entfernungsauftrags der Magistratsabteilung 35 beharrlich weigere, die nicht konsensmäßig ausgeführte Lichtreklame und die dadurch aufgetretenen Beschädigungen abzustellen; deshalb dauere der erheblich nachteilige Gebrauch fort.

Die beklagte Partei wendete ein, die Vermieterin sei mit der durch die Änderung des Firmenlogos der beklagten Partei bedingten Vergrößerung der Leuchtreklametafeln und auch mit der Verlängerung der hinteren Stützen des Dachlogos einverstanden gewesen. Unrichtig sei, daß durch das Anbringen der Leuchtreklametafeln Schäden am Haus und am Dach eingetreten seien oder auch nur drohen würden. Die Klagsführung verstoße gegen Treu und Glauben, weil das Anbringen des Dachlogos nicht vereinbarungswidrig sei und die klagende Partei offensichtlich versuche, anderweitig gelagerte wirtschaftliche Interessen durchzusetzen. Der klagenden Partei habe bereits mit Vorliegen des Privatgutachtens vom 15. 4. 1991 klar sein müssen, daß bei dessen Richtigkeit eine Überlastung der Holzschalung, nicht aber der übrigen Bausubstanz, gegeben sei. Sie habe jedoch nicht unverzüglich gerichtliche Schritte eingeleitet, so daß sie sich des Auflösungsgrundes verschwiegen bzw auf diesen stillschweigend verzichtet habe. Im Gegenzug auf die ausdrückliche Bewilligung des Dachlogos sei die beklagte Partei bereit gewesen, die Renovierung von drei Fassaden, welche die klagende Partei bereits im Jahr 1990 hätte vornehmen müssen, aufzuschieben. Die klagende Partei habe keine Abmahnung betreffend die nunmehr behauptete Schädlichkeit des großen Dachlogos vorgenommen. Dieses Dachlogo diene nur als Vorwand zur Auflösung des unbefristeten Bestandverhältnisses, so daß unredliche Rechtsausübung seitens der klagenden Partei vorliege.

Das Erstgericht wies die Klage ab; neben dem eingangs wiedergegebenen Sachverhalt stellte es fest, die beklagte

Partei habe den Zusatz "Engineering" am Firmenlogo ohne vorherige Rücksprache mit dem Liegenschaftseigentümer geplant und ausgeführt. Grund für diesen Zusatz sei gewesen, daß die Kunden wissen, womit sich diese Firma beschäftigt. Die südseitige Lichtreklame sei 4,6 m lang und 2,7 m hoch gewesen. Diese Vergrößerung des Firmenlogos habe auch zu einer erheblichen Gewichtsvermehrung (insgesamt 2,5 bis ca 3,5 t) geführt. Eine Genehmigung des Liegenschaftseigentümers bzw der Hausverwaltung zur Anbringung eines vergrößerten Dachlogos sei nie erteilt worden.

Der beklagten Partei sei bewußt gewesen, daß sie durch die Montage des größeren Firmenlogos gegen den Mietvertrag und gegen den Bescheid der Magistratsabteilung 35 vom 21. 2. 1989 verstößt. Sie habe daher versucht, eine Zustimmung der klagenden Partei zu erwirken, daß das Firmenlogo nicht ruhend aufliegend auf dem Dach angebracht wird, sondern mittels Verbohrung (Durchstoßen der Dachhaut) eine Gewichtsverlagerung direkt auf die unter der Holzdecke befindliche Stahlbetondecke erwirkt wird. Die klagende Partei habe jedoch insbesondere eine Öffnung der Dachhaut abgelehnt, weil sie befürchtet habe, daß es in der Folge zu Wassereintritten kommen könnte.

Die Nebenintervenientin habe der beklagten Partei mitgeteilt, daß ihr bei telefonischer Rücksprache bei den zuständigen Magistratabteilungen 19 und 35 die Auskunft erteilt worden sei, die neue Anlage könnte in dieser Größe ohne neuerliche Kommissionierung montiert werden; sollte wider Erwarten Einspruch erhoben werden, müßte die Anlage neu eingereicht werden, eine Bewilligung wäre kein Problem.

Das Erstgericht konnte nicht feststellen, ob bei Montage des südseitigen Firmenlogos ein Vertreter der klagenden Partei zugegen war; ein Angestellter der Nebenintervenientin habe jedoch wohl Zugänge zum Dach öffnen müssen.

Die klagende Partei habe die Unterfertigung eines neuen Einreichplans für das nunmehr angebrachte Dachlogo verweigert.

Hiezu stellte das Erstgericht fest, ein wesentlicher Grund hiefür sei letztendlich auch jener gewesen, daß zum damaligen Zeitpunkt die von deer klagenden Partei gelegten Betriebskostenabrechnungen bzw finanziellen Forderungen (insbesondere Heizkosten) seitens der beklagten Partei beanstandet wurden, so daß auch aus diesem Grunde das Verhältnis zwischen den Parteien getrübt gewesen sei.

Das Erstgericht stellte weiters den Inhalt der nach Entfernung des Firmenschilds erstatteten Gutachten fest. Baurat h.c. Dipl. Ing. Walter Lüftl kam in einem weiteren Gutachten vom 7. 9. 1993 zu dem Ergebnis, daß das Dach, sehr wahrscheinlich bei der Demontage der Stahlkonstruktion des Firmenlogos, beschädigt wurde. Die Beschädigungen bestehen aus Löchern in der Blechdeckung, Verbiegungen von Stehfälzen und abgekratztem Lack sowie aus zwei total beschädigten Dachlüftern. Über diese augenscheinlichen Beschädigungen hinaus sei auch begründet zu vermuten, daß die die Dachhaut tragende Holzkonstruktion beschädigt bzw unzulässig groß verformt wurde. Es sei zwar nach der Entfernung der Stahlkonstruktion "das Dach zurückgegangen", es bestehe aber nach wie vor eine gewisse "Durchbiegung" im Bereich der ursprünglich vorhanden gewesenen Stahlkonstruktion.

Der Spenglermeister Josef Mittermaier erstattete im Auftrag der klagenden Partei ein Gutachten vom 15. 9. 1993 über Folgeschäden am Blechdach des Bürogebäudes durch die Errichtung und spätere Abmontage der Eisenkonstruktion mit Betonblöcken für das Firmenschild. Er führte im wesentlichen aus, durch lang andauernde Belastung der Dachkonstruktion von Reklameschild, Eisengestell und Beschwerungsbetonblöcken sei die Holzunterlage des Blechdaches in diesem Bereich etwas abgesenkt worden. Durch diese Belastung sei in der Blecheindeckung eine Sutte entstanden, in der Regenwasser stehengeblieben sei. Die Blecheindeckung sei besonders an den Auflagestellen der Eisenteile sehr stark und tiefgreifend angerostet. Auch im gesamten Berich unterhalb der Eisenkonstruktion sei durch Stehenbleiben des Regenwassers ebenfalls eine zeitlich übermäßige Rostbildung erkennbar. Obwohl einige Blechscharen älter als die übrige Blecheindeckung seien, ungestrichen schienen und leichte Rostansätze zeigen, sei die übrige Fläche deutlich weniger vom Rost angegriffen als die Stellen unterhalb der Konstruktion. Weiters seien Deformierungen der Stehfälze bis zur Flachdrückung sowie Dellen und Durchlöcherungen der Blechscharen im ehemaligen Standbereich der Konstruktion festzustellen. Diese dürften zum Großteil durch Arbeiten bei der Montage und Abmontage der Konstruktion entstanden sein.

In einem Ergänzungsgutachten vom 10. 11. 1993 hielt der Sachverständige Mittermaier fest, er habe bei einem Lokalaugenschein am 9. 11. 1993 erhoben, daß unterhalb des Reklameschildes eine Senkung der ursprünglichen Dachneigung mittels gespannter Schnur um bis zu ca 25 cm gemessen wurde. Als dann von einem Arbeitstrupp die Holzschalung aufgeschnitten, geöffnet und besichtigt wurde, seien die angebrochenen und gesprungenen 1 Zoll-

Schalbretter abmontiert und durch einwandfreie 1 Zoll-Holzteile ersetzt worden. Weiters sei im Bereich der Senkung die Unterkonstruktion der Dachfläche, bestehend aus Bretterbindern, durch Unterkeilungen in die alte Lage versetzt worden.

Der Sachverständige Dipl. Ing. Dr. Hans-Peter Kops erstattete im Auftrag der beklagten Partei ein Ergänzungsgutachten vom 14. 1. 1994, daß kein wesentlicher Schaden aufgetreten sei, der kausal der Aufstellung des Firmenschildes zuordenbar sei. Er habe bei der Befundaufnahme keine Hinweise für Beschädigungen der Holzkonstruktion gefunden. Verformungen durch die Auflast seien sicher sowohl an der Holzkonstruktion als auch an der darunterliegenden Stahlbetondecke aufgetreten; er habe jedoch keine Hinweise finden können, daß die Verformungen schädlich wären.

Die von ihm eingehend wiedergegebenen Ausführungen des gerichtlichen Sachverständigen Dipl. Ing. Fritz Menzik übernahm das Erstgericht jedenfalls - wie sich aus der Beweiswürdigung Seite 44 f des Ersturteils ergibt - insofern, als durch das konsenswidrig angebrachte Dachlogo jedenfalls eine wesentliche Überbeanspruchung (Überlastung) der Dachkonstruktion gegeben gewesen sei und diese auch durch die Nachbesserungsarbeiten der Nebenintervenientin nicht beseitigt werden konnten. Bei Vorliegen der Gutachten des Sachverständigen Lüftl sei jedenfalls jedermann klar gewesen, daß die Holzkonstruktion verstärkt werden muß oder eine Entfernung des Dachlogos unbedingt erforderlich ist.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, ein erheblich nachteiliger Gebrauch im Sinn des § 1118 erster Fall ABGB liege dann vor, wenn durch eine wiederholte, längerwährende, vertragswidrige Benützung des Bestandobjektes oder durch Unterlassung notwendiger Vorkehrungen wichtige Interessen des Bestandgebers verletzt werden oder wenn eine erhebliche Verletzung der Substanz des Bestandgegenstandes erfolgt ist oder zumindest droht. Auch die konsenswidrige Anbringung eines Firmenschildes auf dem Dach eines Hauses, in dem sich der Bestandgegenstand befindet, verletze an sich, insbesondere bei drohender Substanzgefährdung des Hauses, wichtige Interessen des Vermieters. Grundsätzlich komme es auf die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Einbringung der Klage (Auflösungserklärung) an. Bei Beurteilung der Umstände des Einzelfalls sei maßgeblich, daß sich die beklagte Partei bei der Herstellung bzw auch bei der Aufstellung der Leuchtreklame eines befugten Gewerbsmannes, nämlich der Nebenintervenientin bedient habe. Die Bestimmung des § 1118 ABGB solle nämlich die Möglichkeit für die Auflösung eines Dauerschuldverhältnisses bieten, wenn das für sein Weiterbestehen erforderliche Vertrauen weggefallen ist. Grundlage für einen derartigen Auflösungsanspruch sei immer ein vertragswidriges Verhalten des Mieters, das zwar nicht schuldhaft sein müsse, ihm aber doch bewußt werden hätte können, wobei von einem durchschnittlichen Mieter auszugehen sei. Seien an einem Bestandobjekt Arbeiten erforderlich, die technische oder handwerkliche Kenntnisse erfordern, so werde sich ein durchschnittlich vertrauenswürdiger Mieter bei Durchführung dieser Arbeiten eines entsprechendenn Fachmannes bedienen. Ihm könne daher nicht vorgeworfen werden, daß dieser Fachmann ausnahmsweise die erforderlichen Kenntnisse oder die notwendige Aufmerksamkeit vermissen lasse. § 1313a ABGB sei bei der Beurteilung eines behaupteten Auflösungsgrundes nach § 1118 ABGB nicht heranzuziehen. Die Nebenintervenientin erfülle keinesfalls die Kriterien eines untüchtigen oder unfähigen Fachmannes. Die von ihr vorgeschlagene Aufstellungsart, nämlich die Verbohrung, habe die klagende Partei ausdrücklich abgelehnt. Allenfalls hätte die Nebenintervenientin die beklagte Partei warnen müssen, daß es zu einer Überbelastung der Dachkonstruktion kommen könne. Auch die Nachbesserungsarbeiten hätten zumindest eine mögliche Absturzgefährdung der Reklametafel beseitigt.In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, ein erheblich nachteiliger Gebrauch im Sinn des Paragraph 1118, erster Fall ABGB liege dann vor, wenn durch eine wiederholte, längerwährende, vertragswidrige Benützung des Bestandobjektes oder durch Unterlassung notwendiger Vorkehrungen wichtige Interessen des Bestandgebers verletzt werden oder wenn eine erhebliche Verletzung der Substanz des Bestandgegenstandes erfolgt ist oder zumindest droht. Auch die konsenswidrige Anbringung eines Firmenschildes auf dem Dach eines Hauses, in dem sich der Bestandgegenstand befindet, verletze an sich, insbesondere bei drohender Substanzgefährdung des Hauses, wichtige Interessen des Vermieters. Grundsätzlich komme es auf die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Einbringung der Klage (Auflösungserklärung) an. Bei Beurteilung der Umstände des Einzelfalls sei maßgeblich, daß sich die beklagte Partei bei der Herstellung bzw auch bei der Aufstellung der Leuchtreklame eines befugten Gewerbsmannes, nämlich der Nebenintervenientin bedient habe. Die Bestimmung des Paragraph 1118, ABGB solle nämlich die Möglichkeit für die Auflösung eines Dauerschuldverhältnisses bieten, wenn das für sein Weiterbestehen erforderliche Vertrauen weggefallen ist. Grundlage für einen derartigen Auflösungsanspruch sei immer ein vertragswidriges Verhalten des Mieters, das zwar

nicht schuldhaft sein müsse, ihm aber doch bewußt werden hätte können, wobei von einem durchschnittlichen Mieter auszugehen sei. Seien an einem Bestandobjekt Arbeiten erforderlich, die technische oder handwerkliche Kenntnisse erfordern, so werde sich ein durchschnittlich vertrauenswürdiger Mieter bei Durchführung dieser Arbeiten eines entsprechendenn Fachmannes bedienen. Ihm könne daher nicht vorgeworfen werden, daß dieser Fachmann ausnahmsweise die erforderlichen Kenntnisse oder die notwendige Aufmerksamkeit vermissen lasse. Paragraph 1313 a, ABGB sei bei der Beurteilung eines behaupteten Auflösungsgrundes nach Paragraph 1118, ABGB nicht heranzuziehen. Die Nebenintervenientin erfülle keinesfalls die Kriterien eines untüchtigen oder unfähigen Fachmannes. Die von ihr vorgeschlagene Aufstellungsart, nämlich die Verbohrung, habe die klagende Partei ausdrücklich abgelehnt. Allenfalls hätte die Nebenintervenientin die beklagte Partei warnen müssen, daß es zu einer Überbelastung der Dachkonstruktion kommen könne. Auch die Nachbesserungsarbeiten hätten zumindest eine mögliche Absturzgefährdung der Reklametafel beseitigt.

Im übrigen müsse der dem Bestandobjekt durch den nachteiligen Gebrauch zugefügte oder drohende Schaden im Verhältnis zum Wert des Mietgegenstandes bedeutend sein, um den Auflösungsgrund herzustellen. Die im Zuge des Prozesses auf Entfernung des Dachaufbaues abgeschlossene Vereinbarung vom 21. 12. 1990 schließe die Möglichkeit einer Auflösung des Bestandverhältnisses gestützt auf die Anbringung des Dachlogos aus. Die klagende Partei habe für den Fall, daß die eingeholten Gutachten tatsächlich eine Überbelastung des Daches ergeben, in erster Linie ihren Unterlassungsanspruch wieder aufleben lassen können. Die Einbringung der Räumungsklage verstoße gegen Treu und Glauben, insbesondere aber gegen die Vereinbarung vom 21. 12. 1990.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und ließ die ordentliche Revision nicht zu, ohne dies zu begründen. Das Berufungsgericht übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes mit Ausnahme der von der klagenden Partei bekämpften Feststellung, ein wesentlicher Grund für die Verweigerung der Unterschrift (der klagenden Partei) unter einen Einreichplan sei letztendlich auch gewesen, daß zum damaligen Zeitpunkt die von der klagenden Partei gelegten Betriebskosteabrechnungen bzw finanziellen Forderungen (insbesondere Heizkosten) seitens der beklagten Partei beanstandet wurden, so daß auch aus diesem Grund das Verhältnis zwischen den beiden Parteien getrübt war.

Weiters übernahm das Berufungsgericht nicht die Feststellung, daß sich die Beklagte nach Kenntnisnahme des Gutachtens Lüftl I im Zusammenhang mit der nicht genehmigten Werbetafel zur Schad- und Klagloshaltung der klagenden Partei verpflichtet habe und eine sofortige Aufnahme in die Haftpflichtversicherung veranlaßt worden sei.Weiters übernahm das Berufungsgericht nicht die Feststellung, daß sich die Beklagte nach Kenntnisnahme des Gutachtens Lüftl römisch eins im Zusammenhang mit der nicht genehmigten Werbetafel zur Schad- und Klagloshaltung der klagenden Partei verpflichtet habe und eine sofortige Aufnahme in die Haftpflichtversicherung veranlaßt worden sei.

Das Berufungsgericht stellte klar, daß schon nach den Feststellungen des Erstgerichtes anläßlich der Montage des Firmenlogos von einer Zustimmung der klagenden Partei keine Rede sein konnte und daß die klagende Partei eine Verbohrung mit der Stahlbetondecke, die zwangsläufig eine Beschädigung des Blechdaches mit sich gebracht hätte, kategorisch abgelehnt hatte. Auch die von der klagenden Partei weiters bekämpfte Feststellung, ihr seien Pläne zur Unterschrift vorgelegt worden, sei im Gesamtzusammenhang des Urteils ohnehin dahingehend zu verstehen, daß die beklagte Partei das Logo letztlich trotzdem montierte, obwohl die klagende Partei die Unterfertigung verweigert hatte.

In rechtlicher Hinsicht führte das Berufungsgericht aus, unter einem erheblich nachteiligen Gebrauch sei ein Verhalten des Vertragspartners zu verstehen, das die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unzumutbar mache. Nur ein Verhalten, das nicht vorhersehbar war und erkennbar schwerwiegende Interessen der anderen Partei gefährdet, stelle den Auflösungsgrund des § 1118 erster Fall ABGB her. Aus der bloßen Befürchtung, der andere Vertragsteil werde sich in Zukunft vertragswidrig verhalten, sei ein gegenwärtiger erheblich nachteiliger Gebrauch nicht abzuleiten. Der Wegfall des Vertrauens zum anderen Vertragsteil könne zwar grundsätzlich einen Auflösungsgrund bilden, Besorgnisse, die nicht durch ein gegenwärtiges Verhalten objektiv gerechtfertigt sind, berechtigten aber nicht auch schon zur Auflösung des Dauerschuldverhältnisses.In rechtlicher Hinsicht führte das Berufungsgericht aus, unter einem erheblich nachteiligen Gebrauch sei ein Verhalten des Vertragspartners zu verstehen, das die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unzumutbar mache. Nur ein Verhalten, das nicht vorhersehbar war und erkennbar schwerwiegende Interessen der anderen Partei gefährdet, stelle den Auflösungsgrund des Paragraph 1118, erster Fall ABGB her. Aus der bloßen Befürchtung, der andere Vertragsteil werde sich in Zukunft vertragswidrig verhalten, sei ein gegenwärtiger erheblich nachteiliger Gebrauch nicht abzuleiten. Der Wegfall des Vertrauens zum anderen Vertragsteil

könne zwar grundsätzlich einen Auflösungsgrund bilden, Besorgnisse, die nicht durch ein gegenwärtiges Verhalten objektiv gerechtfertigt sind, berechtigten aber nicht auch schon zur Auflösung des Dauerschuldverhältnisses.

Sowohl im Verstoß gegen die vertragliche Beschränkung der Dimensionierung einer auf dem Dach des Gebäudes angebrachten Leuchtreklame, in deren Bauordnungswidrigkeit und in ihrer Gefährlichkeit, sei es durch möglichen Absturz, sei es durch die Gefährdung der Substanz des Gebäudes durch Überbelastung des Dachstuhls, möge grundsätzlich eine die Vertragsaufhebung rechtfertigende Verletzung der Interessen des Bestandgebers bzw ein solcher erheblich nachteiliger Gebrauch im Sinn des § 1118 erster Fall ABGB gelegen sein. Ob die Vertragsverletzung aber im konkreten Fall eine so schwerwiegende sei, daß sie diese Konsequenz rechtfertigt, sei nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. Im Rahmen dieser Betrachtung komme es darauf an, wie die Parteien selbst mit der objektiv einmal erfolgten Vertragsverletzung umgegangen sind. Dabei zeige sich, daß das Verhalten der beklagten Partei von der klagenden Partei zunächst gar nicht als so schwerwiegend empfunden wurde, daß sie an eine vorzeitige Vertragsbeendigung gedacht hätte. Der Abschluß des Mietvertrages sei am 25. 3. 1987 erfolgt. Das strittige Dachlogo sei im Jahr 1989 montiert worden. Seither seien beide Teile um eine Bereinigung bemüht gewesen. Die beklagte Partei habe die Schaffung eines konsensmäßigen Zustands angestrebt und habe getrachtet, die Zustimmung der klagenden Partei zu gewinnen. Die klagende Partei habe sich dem Versuch widersetzt, eine bessere Verankerung mittels Durchbohrung der Dachhaut zu erzielen, sei aber weiterhin mit der beklagten Partei auch diesbezüglich im Gespräch geblieben, habe Änderungen verlangt und habe mit der beklagten Partei Lösungsvorschläge diskutiert. Erst im Oktober 1990 habe die klagende Partei gerichtlich die Entfernung des Dachaufbaus verlangt. Auch wenn die aus Anlaß dieses Verfahrens getroffene Einigung vom 21. bzw 28. 12. 1990, die zu einem Ruhen des Verfahrens geführt habe, keineswegs eine unbedingte Genehmigung der Leuchtreklame durch die Klägerin zum Inhalt gehabt habe, sondern vielmehr unter der Prämisse ihrer Unbedenklichkeit bezüglich allfälliger Schäden des Hauses gestanden sei, habe die Klägerin damit doch ihre weitere Gesprächsbereitschaft signalisiert. Diese Haltung habe sie bekräftigt, indem sie sich nach dem ihre Befürchtungen bestätigenden Gutachten Lüftl I auf weitere Verbesserungsversuche der beklagten Partei bzw der Nebenintervenientin eingelassen habe und nicht auf unverzügliche Entfernung bestanden habe. Es könne daher keine Rede davon sein, daß durch das vertragswidrige Verhalten der beklagten Partei das Vertrauensverhältnis der Vertragsparteien so nachhaltig gestört worden wäre, daß eine unverzügliche Vertragsauflösung gerechtfertigt wäre. Erst als die klagende Partei aus anderen Gründen - sie habe überhaupt eine Neugestaltung des Areals geplant - Ende 1991 die Beendigung des Bestandverhältnisses mit der beklagten Partei angestrebt habe, sei ihr die vertragswidrige Dachkonstruktion als so schwerwiegender Verstoß erschienen, daß sie Mitte 1992 die Räumungsklage eingebracht habe. Seit den letzten (gemeinsamen) Bemühungen, eine Lösung des Problems zu finden, und insbesondere nach dem erst am 2. 7. 1992 erstatteten Gutachten Lüftl II, das die mittlerweile vorgenommenen Verbesserungen nur für bedingt wirksam erklärt habe, habe die beklagte Partei nun kein weiteres Verhalten mehr gesetzt, das die Interessen der Klägerin hätte gefährden können; sie habe im Gegenteil die Dachaufbauten entfernt.Sowohl im Verstoß gegen die vertragliche Beschränkung der Dimensionierung einer auf dem Dach des Gebäudes angebrachten Leuchtreklame, in deren Bauordnungswidrigkeit und in ihrer Gefährlichkeit, sei es durch möglichen Absturz, sei es durch die Gefährdung der Substanz des Gebäudes durch Überbelastung des Dachstuhls, möge grundsätzlich eine die Vertragsaufhebung rechtfertigende Verletzung der Interessen des Bestandgebers bzw ein solcher erheblich nachteiliger Gebrauch im Sinn des Paragraph 1118, erster Fall ABGB gelegen sein. Ob die Vertragsverletzung aber im konkreten Fall eine so schwerwiegende sei, daß sie diese Konsequenz rechtfertigt, sei nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen. Im Rahmen dieser Betrachtung komme es darauf an, wie die Parteien selbst mit der objektiv einmal erfolgten Vertragsverletzung umgegangen sind. Dabei zeige sich, daß das Verhalten der beklagten Partei von der klagenden Partei zunächst gar nicht als so schwerwiegend empfunden wurde, daß sie an eine vorzeitige Vertragsbeendigung gedacht hätte. Der Abschluß des Mietvertrages sei am 25. 3. 1987 erfolgt. Das strittige Dachlogo sei im Jahr 1989 montiert worden. Seither seien beide Teile um eine Bereinigung bemüht gewesen. Die beklagte Partei habe die Schaffung eines konsensmäßigen Zustands angestrebt und habe getrachtet, die Zustimmung der klagenden Partei zu gewinnen. Die klagende Partei habe sich dem Versuch widersetzt, eine bessere Verankerung mittels Durchbohrung der Dachhaut zu erzielen, sei aber weiterhin mit der beklagten Partei auch diesbezüglich im Gespräch geblieben, habe Änderungen verlangt und habe mit der beklagten Partei Lösungsvorschläge diskutiert. Erst im Oktober 1990 habe die klagende Partei gerichtlich die Entfernung des Dachaufbaus verlangt. Auch wenn die aus Anlaß dieses Verfahrens getroffene Einigung vom 21. bzw 28. 12. 1990, die zu einem Ruhen des Verfahrens geführt habe, keineswegs eine unbedingte Genehmigung der Leuchtreklame durch

die Klägerin zum Inhalt gehabt habe, sondern vielmehr unter der Prämisse ihrer Unbedenklichkeit bezüglich allfälliger Schäden des Hauses gestanden sei, habe die Klägerin damit doch ihre weitere Gesprächsbereitschaft signalisiert. Diese Haltung habe sie bekräftigt, indem sie sich nach dem ihre Befürchtungen bestätigenden Gutachten Lüftl römisch eins auf weitere Verbesserungsversuche der beklagten Partei bzw der Nebenintervenientin eingelassen habe und nicht auf unverzügliche Entfernung bestanden habe. Es könne daher keine Rede davon sein, daß durch das vertragswidrige Verhalten der beklagten Partei das Vertrauensverhältnis der Vertragsparteien so nachhaltig gestört worden wäre, daß eine unverzügliche Vertragsauflösung gerechtfertigt wäre. Erst als die klagende Partei aus anderen Gründen - sie habe überhaupt eine Neugestaltung des Areals geplant - Ende 1991 die Beendigung des Bestandverhältnisses mit der beklagten Partei angestrebt habe, sei ihr die vertragswidrige Dachkonstruktion als so schwerwiegender Verstoß erschienen, daß sie Mitte 1992 die Räumungsklage eingebracht habe. Seit den letzten (gemeinsamen) Bemühungen, eine Lösung des Problems zu finden, und insbesondere nach dem erst am 2. 7. 1992 erstatteten Gutachten Lüftl römisch II, das die mittlerweile vorgenommenen Verbesserungen nur für bedingt wirksam erklärt habe, habe die beklagte Partei nun kein weiteres Verhalten mehr gesetzt, das die Interessen der Klägerin hätte gefährden können; sie habe im Gegenteil die Dachaufbauten entfernt.

Die Klägerin selbst habe somit die, wenn auch vertragswidrige und bedenkliche, Aufstellung der Leuchtreklame keineswegs als so schwerwiegende Verletzung ihrer Interessen empfunden, daß deshalb die Aufhebung des Bestandvertrages gerechtfertigt wäre. Insbesondere die Tatsache, daß sich die klagende Partei auch nach dem ersten Gutachten Lüftl noch auf weitere Verbesserungsversuche durch die beklagte Partei bzw die Nebenintervenientin eingelassen hatte, beweise, daß auch nach dem Verständnis der Bestandgeberin dem Vertragsverstoß der beklagten Partei keine entsprechende Wichtigkeit beizumessen sei.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der klagenden Partei ist zulässig und berechtigt.

Gemäß § 1118 erster Fall ABGB kann der Bestandgeber die frühere Aufhebung des Vertrages fordern, wenn der Bestandnehmer der Sache einen erheblich nachteiligen Gebrauch davon macht. Erheblich nachteiliger Gebrauch ist eine wiederholte, längerwährende vertragswidrige Benützung der Bestandsache oder eine längere Reihe von Unterlassungen notwendiger Vorkehrungen, wodurch die erhebliche Substanzverletzung des Bestandobjektes herbeigeführt oder sonstige wichtige Interessen des Bestandgebers verletzt werden. Es genügt, daß durch das Verhalten des Bestandnehmers eine erhebliche Sach- oder Interessenbeeinträchtigung droht, ein Schaden muß nicht bereits eingetreten sein (MietSlg XLII/7; Binder in Schwimann, ABGB2 Rz 45 zu § 1118 mwN). Die erhebliche Nachteiligkeit ist nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen, insbesondere sind das Ausmaß des eingetretenen oder drohenden Schadens sowie die Dauer des beeinträchtigenden Verhaltens zu berücksichtigen (MietSlg 6317; Binder aaO Rz 46). Ein Verschulden des Bestandnehmers wird nicht gefordert, wohl aber die nach gewöhnlichen Fähigkeiten zu bestimmende Erkennbarkeit der Nachteiligkeit des Verhaltens für Bestandgeberinteressen und Bestandobjekte (MietSlg XLII/7; Binder aaO Rz 47).Gemäß Paragraph 1118, erster Fall ABGB kann der Bestandgeber die frühere Aufhebung des Vertrages fordern, wenn der Bestandnehmer der Sache einen erheblich nachteiligen Gebrauch davon macht. Erheblich nachteiliger Gebrauch ist eine wiederholte, längerwährende vertragswidrige Benützung der Bestandsache oder eine längere Reihe von Unterlassungen notwendiger Vorkehrungen, wodurch die erhebliche Substanzverletzung des Bestandobjektes herbeigeführt oder sonstige wichtige Interessen des Bestandgebers verletzt werden. Es genügt, daß durch das Verhalten des Bestandnehmers eine erhebliche Sach- oder Interessenbeeinträchtigung droht, ein Schaden muß nicht bereits eingetreten sein (MietSlg XLII/7; Binder in Schwimann, ABGB2 Rz 45 zu Paragraph 1118, mwN). Die erhebliche Nachteiligkeit ist nach den Umständen des Einzelfalls zu beurteilen, insbesondere sind das Ausmaß des eingetretenen oder drohenden Schadens sowie die Dauer des beeinträchtigenden Verhaltens zu berücksichtigen (MietSlg 6317; Binder aaO Rz 46). Ein Verschulden des Bestandnehmers wird nicht gefordert, wohl aber die nach gewöhnlichen Fähigkeiten zu bestimmende Erkennbarkeit der Nachteiligkeit des Verhaltens für Bestandgeberinteressen und Bestandobjekte (MietSlg XLII/7; Binder aaO Rz 47).

Maßgeblich sind die Verhältnisse zur Zeit der Aufhebungserklärung, die hier mit Klagseinbringung erfolgt ist.

Den Vorinstanzen ist bei Anwendung dieser Grundsätze der ständigen Rechtsprechung zum Tatbestand des erheblich nachteiligen Gebrauchs der Bestandsache nach § 1118 erster Fall ABGB eine Fehlbeurteilung unterlaufen.Den Vorinstanzen ist bei Anwendung dieser Grundsätze der ständigen Rechtsprechung zum Tatbestand des erheblich

nachteiligen Gebrauchs der Bestandsache nach Paragraph 1118, erster Fall ABGB eine Fehlbeurteilung unterlaufen.

Bei dem sich über einen längeren Zeitraum erstreckenden Verhalten der klagenden Partei als Bestandgeberin und der beklagten Partei als Bestandnehmerin ist als für die Beurteilung des Vorliegens dieses Aufhebungsgrundes wesentlich hervorzuheben, daß die klagende Partei die Anbringung eines nicht den vertraglichen Vereinbarungen entsprechenden und baubehördlich nicht genehmigten Firmenlogos auf der Südseite des Daches des Gebäudes, in dem die von der beklagten Patei gemieteten Büroräumlichkeiten liegen, zum Anlaß nahm, Klage auf Entfernung dieser Leuchtreklame einzubringen. Im Zuge dieses Verfahrens trafen die Parteien mit Schreiben vom 21. 12. 1990 und 28. 12. 1990 die Vereinbarung, ein Gutachten einzuholen, ob die Belastung von über 2 t durch das Dachlogo eine Beschädigung des Gebäudes ergeben könnte, dies unter besonderer Berücksichtigung von zusätzlichen Witterungseinflüssen (Schneelast und Sturmdruck). Nur dann, wenn sich aus dem Gutachten keine Bedenken ergeben, sollte die Leuchttafel unter weiteren Bedingungen (Haftungsübernahme, Versetzen der Leuchttafel, Zahlung von S 60.000 und Einholen einer Baubewilligung) auf dem Dach verbleiben.

Gegen diese Vereinbarung hat die beklagte Partei in gravierender Weise verstoßen und damit den Aufhebungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs der Bestandsache nach § 1118 erster Fall ABGB gesetzt.Gegen diese Vereinbarung hat die beklagte Partei in gravierender Weise verstoßen und damit den Aufhebungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs der Bestandsache nach Paragraph 1118, erster Fall ABGB gesetzt.

Aus dem entsprechend dieser Vereinbarung von der klagenden Partei eingeholten (ersten) Gutachten des Sachverständigen Baurat h.c. Dipl. Ing. Walter Lüftl vom 15. 4. 1991 ergab sich die Gefahr des Absturzes und der erheblichen Überbelastung. Die beklagte Partei, der dies von der klagenden Partei mitgeteilt wurde, wäre nun entsprechend der Parteienvereinbarung zu einer unverzüglichen Entfernung dieses Dachlogos verpflichtet gewesen. Die Vorgangsweise der beklagten Partei, die von ihr mit der Montage des Logos beauftragten Nebenintervenientin mit Nachbesserungsarbeiten zu beauftragen, stellt deshalb keinen Verstoß gegen die Vereinbarung mit der klagenden Partei dar, weil die klagende Partei damit einverstanden war, anstelle einer Entfernung durch Logos die im Sachverständigengutachten aufgezeigten Mängel zu beheben. Ein Einverständnis der klagenden Partei mit dem Ergebnis dieser Arbeiten liegt jedoch nicht vor; vielmehr holte die klagende Partei ein weiteres Gutachten über die dadurch bewirkte zusätzliche Belastung der Dachkonstruktion ein. Dieses Gutachten Lüftl II vom 2. 7. 1992 ergab, daß auch jetzt die ausreichende Standsicherheit offenbleiben müsse, durch die Zusatzkonstruktion eine Überbelastung der Dachkonstruktion mit Gewißheit gegeben sei.Aus dem entsprechend dieser Vereinbarung von der klagenden Partei eingeholten (ersten) Gutachten des Sachverständigen Baurat h.c. Dipl. Ing. Walter Lüftl vom 15. 4. 1991 ergab sich die Gefahr des Absturzes und der erheblichen Überbelastung. Die beklagte Partei, der dies von der klagenden Partei mitgeteilt wurde, wäre nun entsprechend der Parteienvereinbarung zu einer unverzüglichen Entfernung dieses Dachlogos verpflichtet gewesen. Die Vorgangsweise der beklagten Partei, die von ihr mit der Montage des Logos beauftragten Nebenintervenientin mit Nachbesserungsarbeiten zu beauftragen, stellt deshalb keinen Verstoß gegen die Vereinbarung mit der klagenden Partei dar, weil die klagende Partei damit einverstanden war, anstelle einer Entfernung durch Logos die im Sachverständigengutachten aufgezeigten Mängel zu beheben. Ein Einverständnis der klagenden Partei mit dem Ergebnis dieser Arbeiten liegt jedoch nicht vor; vielmehr holte die klagende Partei ein weiteres Gutachten über die dadurch bewirkte zusätzliche Belastung der Dachkonstruktion ein. Dieses Gutachten Lüftl römisch II vom 2. 7. 1992 ergab, daß auch jetzt die ausreichende Standsicherheit offenbleiben müsse, durch die Zusatzkonstruktion eine Überbelastung der Dachkonstruktion mit Gewißheit gegeben sei.

Schon zum Zeitpunkt der Auflösungserklärung durch Einbringen der Räumungsklage am 30. 7. 1992 war somit davon auszugehen, daß die beklagte Partei durch das entgegen der Vereinbarung mit der klagenden Partei und ohne Baubewilligung erfolgte Anbringen des Dachlogos und den Verstoß gegen die späteren Vereinbarungen, indem dieses Logo weder beseitigt noch eine Gefährdung deren Substanz des Hauses durch Überbelastung der Dachkonstruktion beseitigt wurde, gegen § 1118 erster Fall ABGB verstoßen hat.Schon zum Zeitpunkt der Auflösungserklärung durch Einbringen der Räumungsklage am 30. 7. 1992 war somit davon auszugehen, daß die beklagte Partei durch das entgegen der Vereinbarung mit der klagenden Partei und ohne Baubewilligung erfolgte Anbringen des Dachlogos und den Verstoß gegen die späteren Vereinbarungen, indem dieses Logo weder beseitigt noch eine Gefährdung deren Substanz des Hauses durch Überbelastung der Dachkonstruktion beseitigt wurde, gegen Paragraph 1118, erster Fall ABGB verstoßen hat.

Darüber hinaus ist auch die Gewichtigkeit des nachfolgenden Verhaltens der beklagten Partei bis zum Schluß der

Verhandlung erster Instanz maßgeblich. Die beklagte Partei trug nämlich auch nach Klagseinbringung der Tatsache, daß sie das entgegen den mit der klagenden Partei getroffenen Vereinbarungen und ohne Baubewilligung auf dem Dach errichtete Logo nach wie vor weder entfernt noch saniert hatte, weiterhin nicht Rechnung. Auch der Aufforderung der Baubehörde vom 2. 4. 1993, die Lichtreklame binnen vier Wochen durch eine konsensmäßig ausgeführte zu ersetzen oder formgerecht ein Ansuchen um Bewilligung für die derzeitige Anlage einzubringen, wurde nicht entsprochen. Erst nachdem ein von der beklagten Partei eingeholtes Gutachten des Dipl. Ing. Dr. Hans-Peter Kops vom 14. 8. 1993 die drohende Schädigung der Holzkonstruktion bei Verbleiben des Dachaufbaus bestätigt hatte, veranlaßte die beklagte Partei die Entfernung der Lichtreklame.

Die beklagte Partei hatte somit nicht nur zur Zeit der Einbringung der Räumungsklage (Einlangen bei Gericht 30. 7. 1992, Zustellung an die beklagte Partei 3. 8. 1992) die jedenfalls aufgrund des damals vorliegenden Gutachtens Lüftl II vom 2. 7. 1992 dringend gebotene Entfernung bzw Sanierung der Lichtreklame unterlassen; sie setzte - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes - gerade dadurch, daß sie die Lichtreklame erst über ein Jahr später entfernte, ein ihr zuzurechnendes Verhalten, das als schwerwiegender Verstoß gegen ihre Pflichten als Mieter zu beurteilen ist.Die beklagte Partei hatte somit nicht nur zur Zeit der Einbringung der Räumungsklage (Einlangen bei Gericht 30. 7. 1992, Zustellung an die beklagte Partei 3. 8. 1992) die jedenfalls aufgrund des damals vorliegenden Gutachtens Lüftl römisch II vom 2. 7. 1992 dringend gebotene Entfernung bzw Sanierung der Lichtreklame unterlassen; sie setzte - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes - gerade dadurch, daß sie die Lichtreklame erst über ein Jahr später entfernte, ein ihr zuzurechnendes Verhalten, das als schwerwiegender Verstoß gegen ihre Pflichten als Mieter zu beurteilen ist.

Für die Ansicht des Berufungsgerichtes, die klagende Partei habe die, wenn auch vertragswidrige und bedenkliche, Aufstellung der Leuchtreklame keineswegs als so schwerwiegende Verletzung ihrer Interessen empfunden, daß deshalb die Aufhebung des Bestandvertrages gerechtfertigt wäre, bieten die Tatsachenfeststellungen keine Grundlage. Die klagende Partei hat nie auf die Geltendmachung dieses Auflösungsgrundes verzichtet, sondern immer auf die Entfernung des vereinbarungswidrig angebrachten Firmenlogos bestanden; ihre Bereitschaft zu Verhandlungen über eine Sanierung kann nicht als konkludenter Verzicht gedeutet werden. Das Zuwarten mit der Einbringung der Räumungsklage stellt schon deshalb, weil die klagende Partei immer auf eine - von der beklagten Partei grundsätzlich zugestandene - Beendigung der von der beklagten Partei vereinbarungswidrig geschaffene Situation bestand und schon vorher Klage auf Entfernung der Lichtreklame eingebracht hat, ebenfalls keinen konkludenten Verzicht dar. Auch ein Verstoß der klagenden Partei gegen Treu und Glauben liegt keineswegs vor, weil der beklagten Partei immer klar sein mußte, daß die klagende Partei die Weiterbelassung der Lichtreklame nicht duldet. Der Umstand, daß die klagende Partei nach den Tatsachenfeststellungen die Möglichkeit sah, mit beiden Gutachten Lüftl eine Beendigung des Bestandverhältnisses zu bewirken, weil sie eine Neugestaltung des Areals beabsichtigte, läßt keine andere Beurteilung ihres Verhaltens zu. Keineswegs kann nämlich davon ausgegangen, daß dies der einzige oder der bestimmende Beweggrund zur Klagsführung gewesen wäre; hier fällt der unmittelbare Beweggrund für die Einbringung der Räumungsklage nicht ins Gewicht, weil die beklagte Partei - wie dargelegt - durch ihr Verhalten in gravierender Weise die Interessen der klagenden Partei verletzt hat.

Auf die Ausführungen der beklagten Partei in der Revisionsbeantwortung, die klagende Partei habe in der Zwischenzeit die "Baueinreichung für das neue Logo" unterschrieben und stelle nun auch der Anbringung des großen Dachlogos keine Einwendungen entgegen, ist nicht einzugehen, weil es sich hiebei um im Revisionsverfahren unzulässige Neuerungen handelt.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Bei der ziffernmäßigen Bestimmung waren Fehler bei den Kosten für die Tagsatzung am 21. 5. 1996 und für die Rechtsmittelverfahren zu korrigieren. Weiters verzeichnete die klagende Partei weitere S 7.000,- als von ihr getragene Gebühren des gerichtlichen Sachverständigen, die ta

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