

TE OGH 1998/4/15 3Ob367/97k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.04.1998

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 Franz V***** KG, ***** vertreten durch Dr.Karl G.Aschaber, Dr.Andreas König und Dr.Andreas Ermacora, Rechtsanwälte in Innsbruck, wider die beklagte Partei Musa A*****, vertreten durch Dr.Hans Forcher-Mayr, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen S 125.866,08 samt Anhang und Räumung einer Wohnung (AZ 17 C 939/94p) und wegen Räumung eines Kellers (AZ 17 C 855/94k), infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 17.September 1997, GZ 4 R 352/97m-47, womit infolge von Berufungen beider Teile das Urteil des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 3.Februar 1997, GZ 17 C 939/94p, 17 C 855/94k-33, teilweise bestätigt, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden, soweit über das Begehren, die Wohnung im 1.Stock zu räumen, abgesprochen wurde, aufgehoben; auch in diesem Umfang wird die Rechtssache an das Erstgericht zur neuerlichen nach Ergänzung des Verfahrens zu fällenden Entscheidung zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Prozeßkosten.

Text

Begründung:

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Hauses samt dazugehörigem Stöcklgebäude in I*****. Der Beklagte ist Mieter der in dem Stöcklgebäude, 1.Stock links, gelegenen Wohnung. Da für die Wohnung des Beklagten kein eigener Stromzähler vorhanden war und auch viele stromverbrauchende Geräte der Nachbarn des Beklagten über den gemeinsamen Stromzähler gespeist wurden, kam es bereits 1985 zu einem Streit über die vom Beklagten zu tragenden Stromkosten. Mit Urteil des Erstgerichtes vom 29.9.1986, 17 C 133/86-12, wurde nach Bezahlung des Betrages von S 13.000,- das restliche Begehren auf Bezahlung weiterer Stromkosten von S 10.691,89 s.A. rechtskräftig abgewiesen. Unter Heranziehung der Vorschrift des § 273 ZPO ging das Erstgericht davon aus, daß der monatliche Stromverbrauch des Beklagten nicht höher als S 500,- sei; diesen Betrag habe der Beklagte aber durch Bezahlung von S 13.000,- abgegolten. Seitdem bezahlt der Beklagte monatlich diesen Betrag.Die Klägerin ist Eigentümerin eines Hauses samt dazugehörigem Stöcklgebäude in I*****. Der Beklagte ist Mieter der in dem Stöcklgebäude, 1.Stock links, gelegenen

Wohnung. Da für die Wohnung des Beklagten kein eigener Stromzähler vorhanden war und auch viele stromverbrauchende Geräte der Nachbarn des Beklagten über den gemeinsamen Stromzähler gespeist wurden, kam es bereits 1985 zu einem Streit über die vom Beklagten zu tragenden Stromkosten. Mit Urteil des Erstgerichtes vom 29.9.1986, 17 C 133/86-12, wurde nach Bezahlung des Betrages von S 13.000,- das restliche Begehren auf Bezahlung weiterer Stromkosten von S 10.691,89 s.A. rechtskräftig abgewiesen. Unter Heranziehung der Vorschrift des Paragraph 273, ZPO ging das Erstgericht davon aus, daß der monatliche Stromverbrauch des Beklagten nicht höher als S 500,- sei; diesen Betrag habe der Beklagte aber durch Bezahlung von S 13.000,- abgegolten. Seitdem bezahlt der Beklagte monatlich diesen Betrag.

Die Klägerin änderte an der Stromversorgung für das Stöcklgebäude zunächst Jahre lang nichts.

Mit Schreiben des Klagevertreters vom 18.8.1994 an den Beklagten wurde dieser auf den seit 1986 gestiegenen Strompreis hingewiesen und unter Zugrundelegung der bisherigen Voraussetzungen eine Nachforderung an Stromkosten ab September 1991 bis einschließlich August 1994 von insgesamt S 4.092,32 geltend gemacht. Im weiteren Schreiben vom 22.9.1994 wurde darauf aufmerksam gemacht, daß für August und September 1994 ein gesamtaushaftender Betrag von S 9.317,35 bestünde.

Auf Grund der hohen Stromkosten nach Tarifumstellung ab Mai 1995 entschloß sich die Klägerin zur Umstellung von einem Hauptanschluß für sechs Abnehmerfamilien auf Einzelanschlüsse für jede Wohneinheit. Die Umbauarbeiten wurden im Vorsommer 1996 auf Kosten der Klägerin durchgeführt.

Mit Schreiben vom 5.9.1996 teilte die Klägerin den Mietern mit, daß sie die Umbaukosten für die Installation neuer Hauptzähler für jeden Stromabnehmer in Höhe von ca. S 60.000,- trage. Weiters wird das Montagedatum der Hauptzähler mit 17.9.1996 bekanntgegeben und ebenso, daß jeder Mieter ab diesem Zeitpunkt selbst einen Stromliefervertrag mit der I***** Kommunalbetriebe AG abschließen müsse, welcher die Kosten der Kautions-, der Bezugsrechte und der monatlichen Akontozahlungen umfasse. Die Stromrechnungen seien in Zukunft direkt an diese zu bezahlen. Der Beklagte unterfertigte den Bezugsvertrag erst im Dezember 1996. Zuvor hatte die Klägerin ohne Anerkennung einer Rechtspflicht gegenüber dem Beklagten den Bereitstellungspreis von S 16.920,48 bezahlt. Dieser Betrag wurde der klagenden Partei bereits rechtskräftig zuerkannt.

Vor Klageseinbringung waren S 3.996,02 an Stromkosten eingemahnt worden. Der Beklagte bezahlte nur ständig monatlich S 500,- an die Klägerin; er stand und steht auf dem Standpunkt, auf Grund des Urteiles des Erstgerichtes zu 17 C 133/86 monatlich nur diesen Betrag für Strom bezahlen zu müssen.

Um den 14.10.1996 verursachte ein im selben Haushalt mit dem Beklagten lebender Sohn einen Wasserschaden. Er versuchte, einen Küchenkasten an der Küchenwand aufzuhängen. Über diese verlief eine auf Putz montierte alte Wasserleitung. Beim Hantieren mit dem Küchenkasten stieß der Sohn mit demselben gegen die Wasserleitung, welche dadurch beim Gewinde abgerissen wurde. In der Folge schoß Wasser aus dem Rohr. Dabei wurde die Holztramdecke durchnäßt, der Verputz der darunterliegenden Garage beschädigt und die in der Garage gelagerte Baumaterialien durchnäßt. Der Schade für die Sanierung ohne Deckentrocknung wurde auf S 3.696,- geschätzt. Zur Austrocknung der Deckenkonstruktion wurde vom Geschäftsführer der Klägerin ein Unternehmen mit dem Aufstellen eines Absorbierstrockners und eines Hochdruckgebläses beauftragt. Die Geräte wurden an der normalen Steckdose in der Wohnung [des Beklagten] eingesteckt. Dem Beklagten wurde angeboten und aufgetragen bei Problemen die Firma anzurufen, es hätte ein Anschluß an einem anderen Stromkreis oder einem einzuleitenden Starkstrom erfolgen können. Tatsächlich meldete sich der Beklagte aber nicht bei diesem Unternehmen wegen eines derartigen Problems. Er sprach jedoch einen Mitarbeiter der Klägerin auf der Straße darauf an, daß die Sicherung nicht ausreiche, um die Geräte einschalten zu können. Diese verwies ihn an die Geschäftsführer der Klägerin, an denen er sich jedoch nicht wandte.

Bei Aufstellung wurde ihm mitgeteilt, daß die Geräte zur Erzielung des angestrebten Erfolges zwei Wochen lang ständig laufen müßten. Während der ersten Wochen wurden die Geräte jedoch nur für eine Stunde in Betrieb genommen. Bei einer sodann erfolgten Überprüfung wurde dem in der Wohnung anwesenden Sohn erklärt, daß die Geräte ständig betrieben werden müßten. Dennoch wurden sie auch während der nächsten Woche nur für 40 Minuten insgesamt eingeschaltet. Die Geräte wurden daraufhin abgezogen. Es steht nicht fest, daß die Bodenkonstruktion unter der

Küche der Wohnung des Beklagten nunmehr vollständig ausgetrocknet ist, ebenso nicht, daß durch den Wasserschaden eine bleibende Substanzschädigung eingetreten ist. Die Trockengeräte verursachen beim Betrieb ein Geräusch, welches insbesondere beim Fernsehen und in der Nacht als störend empfunden wird.

Ende Oktober/Anfang November 1996 kam es im Hof des Hauses zu einer Begegnung zwischen dem Beklagten und dem Geschäftsführer der Klägerin. Es sprach ihm wegen des Abschlusses des Strombezugsvertrages an und verwies auf die Vereinbarung vom 5.9.1996, der Beklagte anerkannte diese nicht. Es kam zu einer verbalen Auseinandersetzung, wobei vor allem der Beklagte immer aufgebracht wurde und mit der Faust drohte. Zwischen den Kontrahenten stand ein Auto. Nicht festgestellt werden kann, daß der Geschäftsführer der Klägerin den Beklagten mit Worten "falscher Gauner" betitelte. Jedenfalls bezeichnete der Beklagte diesen lautstark als "Arschloch", "alter Gauner" und "Drecksau". Zu einer Tötlichkeit kam es nicht.

Bis vor zwei Jahren lebte im gemeinsamen Haushalt mit dem Beklagten auch sein Sohn R*****. Dieser war drogenabhängig. Der Beklagte bemühte sich, den Sohn von seiner Sucht abzubringen, letztlich hat sich dieser auch einer Therapie unterzogen und ist in die Türkei zurückgekehrt. Daß beim Haus der Klägerin immer wieder Spritzen herumlagen, steht nicht fest. Die anderen Bewohner des Hauses fühlten sich durch R***** nie gestört, auch sonst nicht durch irgendein Verhalten des Beklagten.

Die klagende Partei beehrte soweit dies für das Revisionsverfahren noch von Belang ist zuletzt die Bezahlung des Betrages von S 108.945,60 s.A. an Stromkosten und die Räumung der im 1.Stock des Stöcklgebäudes links gelegenen Wohnung. Das auf § 1118 ABGB erhobene Räumungsbegehren wurde auf Nichtzahlung der Stromkosten als Bestandteil des Mietzinses und auf erheblich nachteiligen Gebrauch (auch durch unleidliches Verhalten) gestützt. Die klagende Partei beehrte soweit dies für das Revisionsverfahren noch von Belang ist zuletzt die Bezahlung des Betrages von S 108.945,60 s.A. an Stromkosten und die Räumung der im 1.Stock des Stöcklgebäudes links gelegenen Wohnung. Das auf Paragraph 1118, ABGB erhobene Räumungsbegehren wurde auf Nichtzahlung der Stromkosten als Bestandteil des Mietzinses und auf erheblich nachteiligen Gebrauch (auch durch unleidliches Verhalten) gestützt.

Der Beklagte beantragte Abweisung der Klagebegehren. An dem als angemessen festgelegten Betrag von S 500,- im Monat für Strom habe sich nichts geändert. Er habe nie Abrechnungen erhalten, aus denen ein höherer Anspruch ableitbar sei. Die Stromkosten gehörten weder zum Mietzins noch zu den Betriebskosten. Eine konkrete Erfassung des Stromverbrauches und eine ordnungsgemäße Abrechnung habe es zu keiner Zeit gegeben, insbesondere habe kein Zähler die ausschließliche Zufuhr des Stromes zur Wohnung des Beklagten erfaßt. Wenn auch seit dem Urteil 17 C 133/86 der Strompreis gestiegen sei, habe der Verbrauch seither um ca. 40 % abgenommen.

Auch der erheblich nachteilige Gebrauch der Wohnung liege nicht vor.

Das Erstgericht gab dem Räumungsbegehren Folge und verurteilte den Beklagten zur Zahlung von S 65.529,94 sA, das Mehrbegehren von S 60.336,24 sA wies es ab. In rechtlicher Hinsicht gelangte das Erstgericht zur Auffassung, daß die Stromkosten nicht unter den Zinsbegriff des § 1118 zweiter Fall ABGB fielen, sondern das Entgelt für eine zwar auf das Bestandsobjekt bezogene, aber nicht im Austauschverhältnis zur Überlassung des Gebrauches der Wohnung stehende Leistung seien. Damit könne auch das Räumungsbegehren nicht auf diese Bestimmung gestützt werden. Das Erstgericht gab dem Räumungsbegehren Folge und verurteilte den Beklagten zur Zahlung von S 65.529,94 sA, das Mehrbegehren von S 60.336,24 sA wies es ab. In rechtlicher Hinsicht gelangte das Erstgericht zur Auffassung, daß die Stromkosten nicht unter den Zinsbegriff des Paragraph 1118, zweiter Fall ABGB fielen, sondern das Entgelt für eine zwar auf das Bestandsobjekt bezogene, aber nicht im Austauschverhältnis zur Überlassung des Gebrauches der Wohnung stehende Leistung seien. Damit könne auch das Räumungsbegehren nicht auf diese Bestimmung gestützt werden.

Unter Anwendung des § 273 Abs 1 ZPO sah das Erstgericht einen durchschnittlichen Verbrauch von 900 kWh pro Monat durch den Beklagten als angemessen an. Unter Anwendung des Paragraph 273, Absatz eins, ZPO sah das Erstgericht einen durchschnittlichen Verbrauch von 900 kWh pro Monat durch den Beklagten als angemessen an.

Der vom Sohn des Beklagten verursachte Wasserschaden falle in die Sphäre des Beklagten. Seien an einem Bestandsobjekt Arbeiten erforderlich, die technische oder handwerkliche Kenntnisse erforderten, werde sich ein durchschnittlich vertrauenswürdiger Mieter zur Durchführung dieser Arbeiten eines entsprechenden Fachmannes bedienen. Dies sei für die Montage eines Küchenkastens nicht erfolgt, aber auch von einem durchschnittlichen Mieter nicht zu verlangen. Andererseits könne der Mieter dem Vermieter nicht vorwerfen, daß der Schaden wegen alter und

unvorteilhafter Installationen entstanden sie, zumal diese dem Mieter bekannt seien und er dafür auch eine entsprechend angepaßte Miete bezahle.

Möge auch der entstandene Wasserschaden gering sein und mit einer Austrocknung der Decke zu rechnen sein, liege in der Verhinderung der Sanierung durch den Betrieb von Trockengeräten ein vertragswidriges, den Interessen des Bestandgebers zuwiderlaufendes Verhalten, welches zudem auch für den Bestandnehmer erkennbar sei. Das Verhalten des Beklagten sei daher als erheblich nachteilig im Sinn des § 1118 erster Fall ABGB zu qualifizieren. Möge auch der entstandene Wasserschaden gering sein und mit einer Austrocknung der Decke zu rechnen sein, liege in der Verhinderung der Sanierung durch den Betrieb von Trockengeräten ein vertragswidriges, den Interessen des Bestandgebers zuwiderlaufendes Verhalten, welches zudem auch für den Bestandnehmer erkennbar sei. Das Verhalten des Beklagten sei daher als erheblich nachteilig im Sinn des Paragraph 1118, erster Fall ABGB zu qualifizieren.

Was die Ehrenbeleidigung angeht, sei dem Beklagten mildernd anzurechnen, daß sein Verhältnis zum Geschäftsführer der Klägerin damals äußerst belastet gewesen sei. Während die Verärgerung des Geschäftsführers berechtigt gewesen sei, sei auch die Gemütsregung des Beklagten nachvollziehbar gewesen, nicht jedoch die zugestandenen ausfälligen Beschimpfungen. Diese erfüllten den Tatbestand des unleidlichen Verhaltens. Insgesamt sei das Verhältnis durch die festgestellten Auseinandersetzungen, die Verweigerung der Sanierung des Wasserschadens und die Beschimpfungen im Hof vor Zeugen so getrübt, daß eine Aufrechterhaltung des Dauerschuldverhältnisses für den Mieter nicht zumutbar erscheine.

Mit dem angefochtenen Urteil bestätigte das Berufungsgericht die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von S 16.920,48 samt Anhang als Teilurteil, änderte es aber dahin ab, daß es das Räumungsbegehren abwies. Im übrigen gab es den Berufungen beider Seiten gegen die Erledigung des Zahlungsbegehrens Folge und hob das Ersturteil im Umfang der begehrten Stromkosten von S 108.945,60 sA und im Kostenpunkt auf. Es sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei.

Ausgehend von den eingangs wiedergegebenen Feststellungen - die Aufhebung erfolgte zur Feststellung des tatsächlichen Stromverbrauches, verneinte es über Berufung des Beklagten das Vorliegen eines erheblich nachteiligen Gebrauches. Auf die Frage des Mietzinsrückstandes ging das Berufungsgericht im Zusammenhang mit § 1118 ABGB nicht ein. Ausgehend von den eingangs wiedergegebenen Feststellungen - die Aufhebung erfolgte zur Feststellung des tatsächlichen Stromverbrauches, verneinte es über Berufung des Beklagten das Vorliegen eines erheblich nachteiligen Gebrauches. Auf die Frage des Mietzinsrückstandes ging das Berufungsgericht im Zusammenhang mit Paragraph 1118, ABGB nicht ein.

Gegen dieses Urteil richtet sich die außerordentliche Revision der klagenden Partei insoweit, als das Räumungsbegehren abgewiesen wurde.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil es zur Wahrung der Rechtssicherheit erforderlich ist, den von der Revisionswerberin zu Recht gerügten Verstoß des Berufungsgerichtes gegen die Verpflichtung zur umfassenden Überprüfung der rechtlichen Beurteilung des Ersturteils auf Grund der Rechtsrüge des Beklagten (Nachweise bei Kodek in Rechberger § 471 Rz 9 und § 503 Rz 5) aufzugreifen. Dieser Grundsatz ist auch von den Bedenken des ersten Senates des Obersten Gerichtshofes in seinen Entscheidungen EvBl 1997/80 und 1 Ob 2342/96k nicht betroffen, geht es doch in diesen lediglich um die Verpflichtung der in erster Instanz siegreichen Partei, ihr nachteilige Feststellungen mit Beweis- oder Mängelrüge zu bekämpfen. Auch der durch die Erweiterte WGN 1997 neu eingeführte, auf den vorliegenden Fall noch nicht anwendbare Satz 2 des § 468 Abs 2 ZPO befaßt sich ausdrücklich lediglich mit der Bekämpfung von Feststellungen oder Verfahrensfehlern, nicht aber mit der Rechtsrüge. Auch aus dieser Neuregelung geht hervor, daß es nach den Intentionen des Gesetzgebers bei der vollen Überprüfung der rechtlichen Beurteilung durch das Rechtsmittelgericht bleiben soll. Daraus ist abzuleiten, daß es der in erster Instanz erfolgreichen Partei nicht zum Nachteil gereichen kann, wenn sie eine ihr mögliche Rechtsrüge nur aus der Sicht des Erstgerichtes unwesentlichen Aspekten von dessen Urteil in der Berufungsbeantwortung unterläßt. Die Revision ist zulässig, weil es zur Wahrung der Rechtssicherheit erforderlich ist, den von der Revisionswerberin zu Recht gerügten Verstoß des Berufungsgerichtes gegen die Verpflichtung zur umfassenden Überprüfung der rechtlichen Beurteilung des Ersturteils auf Grund der Rechtsrüge des Beklagten (Nachweise bei Kodek in Rechberger Paragraph 471, Rz 9 und Paragraph 503, Rz 5)

aufzugreifen. Dieser Grundsatz ist auch von den Bedenken des ersten Senates des Obersten Gerichtshofes in seinen Entscheidungen EvBl 1997/80 und 1 Ob 2342/96k nicht betroffen, geht es doch in diesen lediglich um die Verpflichtung der in erster Instanz siegreichen Partei, ihr nachteilige Feststellungen mit Beweis- oder Mängelrüge zu bekämpfen. Auch der durch die Erweiterte WGN 1997 neu eingeführte, auf den vorliegenden Fall noch nicht anwendbare Satz 2 des Paragraph 468, Absatz 2, ZPO befaßt sich ausdrücklich lediglich mit der Bekämpfung von Feststellungen oder Verfahrensfehlern, nicht aber mit der Rechtsrüge. Auch aus dieser Neuregelung geht hervor, daß es nach den Intentionen des Gesetzgebers bei der vollen Überprüfung der rechtlichen Beurteilung durch das Rechtsmittelgericht bleiben soll. Daraus ist abzuleiten, daß es der in erster Instanz erfolgreichen Partei nicht zum Nachteil gereichen kann, wenn sie eine ihr mögliche Rechtsrüge nur aus der Sicht des Erstgerichtes unwesentlichen Aspekten von dessen Urteil in der Berufungsbeantwortung unterläßt.

Die in der Judikatur anerkannte Einschränkung des Grundsatzes in jenen Fällen, in denen eine Rechtsfolge aus mehreren selbständigen rechtserzeugenden Tatsachen abgeleitet wird und sich die Rechtsausführungen im Rechtsmittel nur auf eine dieser Tatsachen beziehen (RIS-Justiz RS043338), kommt in einem Fall wie dem vorliegenden keineswegs in Betracht, weil damit ja nur einer freiwilligen Beschränkung der Klagegründe durch den Rechtsmittelwerber (Kodek aaO § 471 Rz 9 mN; vgl auch derselbe aaO § 504 Rz 5) Rechnung getragen wird. Davon kann aber keine Rede sein, wenn der Berufungswerber, der in erster Instanz zur Räumung verurteilt worden war, lediglich den vom Erstgericht als gegeben angenommenen Räumungsgrund bekämpft, es aber zu Unrecht unterläßt, sich mit dem vom Erstgericht auf Grund seiner Rechtsansicht nicht weiter geprüften anderen Räumungsgrund auseinanderzusetzen. Auch wenn es in einer solchen Situation für den Berufungsgegner ratsam wäre, auf das Vorliegen des letztgenannten Grund ungeachtet der Frage der Richtigkeit der rechtlichen Beurteilung im angefochtenen Urteil hinzuweisen, kann aus dem Versäumen eines solchen Hinweises keinesweges der Schluß gezogen werden, er habe diesen Klagegrund fallen lassen wollen. Was die Geltendmachung der Kündigungsgründe im Bestandvertrag angeht, so hat der Oberste Gerichtshof bereits mehrfach ausgesprochen, daß das Berufungsgericht von Amts wegen dem vom Erstgericht wegen Bejahung einer anderen nicht näher geprüften (oder abgelehnten) Kündigungsgrund zu untersuchen hat (1 Ob 536/51; 3 Ob 537/54; MietSlg 43.493 = WoBl 1992/19). Die in der Judikatur anerkannte Einschränkung des Grundsatzes in jenen Fällen, in denen eine Rechtsfolge aus mehreren selbständigen rechtserzeugenden Tatsachen abgeleitet wird und sich die Rechtsausführungen im Rechtsmittel nur auf eine dieser Tatsachen beziehen (RIS-Justiz RS043338), kommt in einem Fall wie dem vorliegenden keineswegs in Betracht, weil damit ja nur einer freiwilligen Beschränkung der Klagegründe durch den Rechtsmittelwerber (Kodek aaO Paragraph 471, Rz 9 mN; vergleiche auch derselbe aaO Paragraph 504, Rz 5) Rechnung getragen wird. Davon kann aber keine Rede sein, wenn der Berufungswerber, der in erster Instanz zur Räumung verurteilt worden war, lediglich den vom Erstgericht als gegeben angenommenen Räumungsgrund bekämpft, es aber zu Unrecht unterläßt, sich mit dem vom Erstgericht auf Grund seiner Rechtsansicht nicht weiter geprüften anderen Räumungsgrund auseinanderzusetzen. Auch wenn es in einer solchen Situation für den Berufungsgegner ratsam wäre, auf das Vorliegen des letztgenannten Grund ungeachtet der Frage der Richtigkeit der rechtlichen Beurteilung im angefochtenen Urteil hinzuweisen, kann aus dem Versäumen eines solchen Hinweises keinesweges der Schluß gezogen werden, er habe diesen Klagegrund fallen lassen wollen. Was die Geltendmachung der Kündigungsgründe im Bestandvertrag angeht, so hat der Oberste Gerichtshof bereits mehrfach ausgesprochen, daß das Berufungsgericht von Amts wegen dem vom Erstgericht wegen Bejahung einer anderen nicht näher geprüften (oder abgelehnten) Kündigungsgrund zu untersuchen hat (1 Ob 536/51; 3 Ob 537/54; MietSlg 43.493 = WoBl 1992/19).

Die Berufung ist auch im Sinn ihres Aufhebungsantrages berechtigt.

In der Sache selbst bekämpft die klagende Vermieterin zu Unrecht die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, ein erheblich nachteiliger Gebrauch der Bestandsache im Sinn des § 1118 Satz 2 ABGB liege nicht vor. Der Auflösungsstatbestand des erheblich nachteiligen Gebrauches wird durch wiederholte, länger währende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts oder Unterlassung notwendiger Vorkehrungen, wodurch eine erhebliche Substanzverletzung des Bestandobjekts herbeigeführt oder sonstige wichtige Interessen des Bestandgebers verletzt werden, erfüllt (Binder in Schwimann ABGB2 Rz 45 zu § 1118; RIS-Justiz RS0020981 und RS0019774; Würth/Zingher Miet- und WohnR20 Rz 17 zu § 30 MRG). Auch eine längere Reihe von Unterlassungen notwendiger Vorkehrungen wird als erheblich nachteiliger Gebrauch qualifiziert (MietSlg 24.167; MietSlg 33.197 und weitere E zu RS0021053). Tatbestandsmäßig ist auch ein Verhalten oder Vorgehen des Bestandnehmers im Haus, das geeignet ist,

den Ruf des Bestandgebers zu schädigen oder zu gefährden (MietSlg 19.151 und zahlreiche E zu RS0020940). Derart gravierende Handlungen und Unterlassungen können aber den Beklagten nach den Feststellungen der Tatsacheninstanzen nicht angelastet werden. Sowohl die Beschimpfung als auch die Verursachung des Wasseraustrittes stellen vereinzelt gebliebene Handlungen dar. Aber auch wenn man in der Unterlassung des Betriebes der Trocknungsgeräte durch mehrere Tage eine länger währende Verletzung von Interessen des Vermieters erblicken würde, ist angesichts der Überlastung der Stromleitung, von der die Vorinstanzen ausgehen, weder von einer mutwilligen Verhinderung der Behebung des Wasserschadens die Rede noch ist überhaupt eine wesentliche Schädigung des Bestandgegenstandes durch die Verhinderung einer schnelleren Austrocknung festgestellt worden. Die auf Binder (aaO Rz 12) gestützten Rechtsausführungen der Revision zur Auflösung aus wichtigem Grund gehen schon deshalb ins Leere, weil nach den Tatsachenfeststellungen keine Rede davon sein kann, daß die Streitteile zusammenleben müßten. Darauf, ob ein gedeihliches Zusammenleben der Vertragspartner weiter möglich ist, kann es daher nicht ankommen. Die festgestellten Verhaltensweisen des Beklagten sind eben gerade nicht so schwerwiegend, daß sie ausreichen würden, die Vertrauensbasis zu zerstören. In der Sache selbst bekämpft die klagende Vermieterin zu Unrecht die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, ein erheblich nachteiliger Gebrauch der Bestandsache im Sinn des Paragraph 1118, Satz 2 ABGB liege nicht vor. Der Auflösungsstatbestand des erheblich nachteiligen Gebrauches wird durch wiederholte, länger währende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts oder Unterlassung notwendiger Vorkehrungen, wodurch eine erhebliche Substanzverletzung des Bestandobjekts herbeigeführt oder sonstige wichtige Interessen des Bestandgebers verletzt werden, erfüllt (Binder in Schwimann ABGB2 Rz 45 zu Paragraph 1118 ;, RIS-Justiz RS0020981 und RS0019774; Würth/Zingher Miet- und WohnR20 Rz 17 zu Paragraph 30, MRG). Auch eine längere Reihe von Unterlassungen notwendiger Vorkehrungen wird als erheblich nachteiliger Gebrauch qualifiziert (MietSlg 24.167; MietSlg 33.197 und weitere E zu RS0021053). Tatbestandsmäßig ist auch ein Verhalten oder Vorgehen des Bestandnehmers im Haus, das geeignet ist, den Ruf des Bestandgebers zu schädigen oder zu gefährden (MietSlg 19.151 und zahlreiche E zu RS0020940). Derart gravierende Handlungen und Unterlassungen können aber den Beklagten nach den Feststellungen der Tatsacheninstanzen nicht angelastet werden. Sowohl die Beschimpfung als auch die Verursachung des Wasseraustrittes stellen vereinzelt gebliebene Handlungen dar. Aber auch wenn man in der Unterlassung des Betriebes der Trocknungsgeräte durch mehrere Tage eine länger währende Verletzung von Interessen des Vermieters erblicken würde, ist angesichts der Überlastung der Stromleitung, von der die Vorinstanzen ausgehen, weder von einer mutwilligen Verhinderung der Behebung des Wasserschadens die Rede noch ist überhaupt eine wesentliche Schädigung des Bestandgegenstandes durch die Verhinderung einer schnelleren Austrocknung festgestellt worden. Die auf Binder (aaO Rz 12) gestützten Rechtsausführungen der Revision zur Auflösung aus wichtigem Grund gehen schon deshalb ins Leere, weil nach den Tatsachenfeststellungen keine Rede davon sein kann, daß die Streitteile zusammenleben müßten. Darauf, ob ein gedeihliches Zusammenleben der Vertragspartner weiter möglich ist, kann es daher nicht ankommen. Die festgestellten Verhaltensweisen des Beklagten sind eben gerade nicht so schwerwiegend, daß sie ausreichen würden, die Vertrauensbasis zu zerstören.

Zu Recht macht die Revisionswerberin aber geltend, daß das Berufungsgericht das Ersturteil auch, was das Räumungsbegehren angeht, aufheben hätte müssen.

Wie vom Berufungsgericht richtig - und in der Revision nicht bekämpft - ausgeführt hat, ist für die Frage, wie weit ein (qualifizierter) Mietzinsrückstand vorliegt, auf die maßgeblichen Bestimmungen des MRG Rücksicht zu nehmen, für dessen Anwendbarkeit eine Vermutung spricht (Würth/Zingher aaO Rz 1 zu § 1 MRG). Zutreffend hat das Berufungsgericht auch bereits klargestellt, daß die auch mit Leistungsklage geltend gemachten Stromkosten nicht unter den Begriff der taxativ aufgezählten (Würth/Zingher Miet- und WohnR20 Rz 2 zu § 21 MRG) Betriebskosten nach § 21 Abs 1 MRG fallen (Miet 40.392; Palten Betriebskosten im Mietrecht Rz 16/3). In Frage kommen daher von den in § 15 MRG aufgezählten Mietzinsbestandteilen nur jene nach Z 3 und 4. Die zuerst genannten, in § 15 Abs 1 Z 3 MRG noch als Anteil für allfällige besondere Aufwendungen bezeichnet, werden in § 24 Abs 1 MRG als Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes einer der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlage des Hauses, wie ein Personenaufzug, eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine zentrale Waschküche definiert. Eine solche Anlage besteht nach der Judikatur nur dann, wenn deren Benützung jedem Mieter rechtlich freisteht (Würth/Zingher aaO Rz 2 zu § 24 MRG mN). Daß diese Voraussetzungen für die ursprünglich gemeinsame Stromversorgung vorlägen, wurde von keiner Seite vorgebracht. Solches ergibt sich auch nicht aus den Feststellungen, wenn darin auch davon die Rede ist, daß die Stromversorgung des Stöckgebäudes, in dem sich auch das Mietobjekt des Beklagten befindet, bis Herbst 1996 über einen Hauptzählerkasten erfolgte. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob ein derartiger

Hauptzähler als eine Gemeinschaftsanlage im Sinn des § 24 Abs 1 MRG qualifiziert werden könnte. In Betracht kommt daher nur noch ein Entgelt für sonstige Leistungen im Sinne von § 15 Abs 1 Z 4 iVm § 25 MRG. Ein Entgelt nach dieser Gesetzesstelle unterliegt nur einer allgemeinen Angemessenheitsprüfung, nicht dagegen dem fixen Aufteilungsschlüssel nach § 17 MRG für die Kosten einer Gemeinschaftsanlage nach § 24 MRG (mit Ausnahme der Wärmeversorgungsanlagen). Die Subsumtion unter § 25 MRG erscheint daher auch deshalb sachgerecht, weil gerade beim Stromverbrauch eine Aufteilung nach dem Verhältnis der Nutzflächen ohne jede Berücksichtigung des tatsächlichen Verbrauches grob unbillig wäre. Tatsächlich orientiert sich auch die Forderung der Klägerin am errechneten Verbrauch des Beklagten und seiner Familie und - was den Prozentsatz der Erhöhungen angeht - an den Preisen des kommunalen Stromversorgungsunternehmens. Wie vom Berufungsgericht richtig - und in der Revision nicht bekämpft - ausgeführt hat, ist für die Frage, wie weit ein (qualifizierter) Mietzinsrückstand vorliegt, auf die maßgeblichen Bestimmungen des MRG Rücksicht zu nehmen, für dessen Anwendbarkeit eine Vermutung spricht (Würth/Zingher aaO Rz 1 zu Paragraph eins, MRG). Zutreffend hat das Berufungsgericht auch bereits klargestellt, daß die auch mit Leistungsklage geltend gemachten Stromkosten nicht unter den Begriff der taxativ aufgezählten (Würth/Zingher Miet- und WohnR20 Rz 2 zu Paragraph 21, MRG) Betriebskosten nach Paragraph 21, Absatz eins, MRG fallen (Miet 40.392; Palten Betriebskosten im Mietrecht Rz 16/3). In Frage kommen daher von den in Paragraph 15, MRG aufgezählten Mietzinsbestandteilen nur jene nach Ziffer 3 und 4. Die zuerst genannten, in Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer 3, MRG noch als Anteil für allfällige besondere Aufwendungen bezeichnet, werden in Paragraph 24, Absatz eins, MRG als Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes einer der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlage des Hauses, wie ein Personenaufzug, eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage oder eine zentrale Waschküche definiert. Eine solche Anlage besteht nach der Judikatur nur dann, wenn deren Benützung jedem Mieter rechtlich freisteht (Würth/Zingher aaO Rz 2 zu Paragraph 24, MRG mN). Daß diese Voraussetzungen für die ursprünglich gemeinsame Stromversorgung vorlägen, wurde von keiner Seite vorgebracht. Solches ergibt sich auch nicht aus den Feststellungen, wenn darin auch davon die Rede ist, daß die Stromversorgung des Stöckgebäudes, in dem sich auch das Mietobjekt des Beklagten befindet, bis Herbst 1996 über einen Hauptzählerkasten erfolgte. Es kann daher dahingestellt bleiben, ob ein derartiger Hauptzähler als eine Gemeinschaftsanlage im Sinn des Paragraph 24, Absatz eins, MRG qualifiziert werden könnte. In Betracht kommt daher nur noch ein Entgelt für sonstige Leistungen im Sinne von Paragraph 15, Absatz eins, Ziffer 4, in Verbindung mit Paragraph 25, MRG. Ein Entgelt nach dieser Gesetzesstelle unterliegt nur einer allgemeinen Angemessenheitsprüfung, nicht dagegen dem fixen Aufteilungsschlüssel nach Paragraph 17, MRG für die Kosten einer Gemeinschaftsanlage nach Paragraph 24, MRG (mit Ausnahme der Wärmeversorgungsanlagen). Die Subsumtion unter Paragraph 25, MRG erscheint daher auch deshalb sachgerecht, weil gerade beim Stromverbrauch eine Aufteilung nach dem Verhältnis der Nutzflächen ohne jede Berücksichtigung des tatsächlichen Verbrauches grob unbillig wäre. Tatsächlich orientiert sich auch die Forderung der Klägerin am errechneten Verbrauch des Beklagten und seiner Familie und - was den Prozentsatz der Erhöhungen angeht - an den Preisen des kommunalen Stromversorgungsunternehmens.

Wenn auch die Regelung des § 25 MRG von der Bestimmung des § 14 MG über den Untermietzins abgeleitet wurde und eher bei der Untermiete vorkommende Zusatzleistungen wie Bedienung, Reinigung und dergleichen erfassen soll (Würth/Zingher aaO § 25 MRG Rz 1), wurde die Bestimmung auch bereits auf die zusätzliche Vermietung einer Fassadenfläche und auf das Entgelt für die Anbringung eines Steckschildes angewendet (Nachweise aaO Rz 3). Berücksichtigt man, daß die Versorgung mit elektrischer Energie heute jedenfalls im dicht verbauten Gebiet zum üblichen Standard gehört, kann ein enger Konnex der Weiterveräußerung von elektrischer Energie durch den Vermieter an den Mieter zum Mietverhältnis nicht ernsthaft bezweifelt werden. Ist aber das Entgelt für den Bezug des elektrischen Stromes Teil des Mietzinses im Sinn des § 15 MRG, dann bedeutet zugleich die nicht vollständige Bezahlung auch dieses Teils des Zinses, daß der Bestandzins nicht vollständig entrichtet wird und damit unter den Voraussetzungen des § 1118 ABGB der Mietvertrag vom Bestandgeber vorzeitig aufgelöst werden kann. Wenn auch die Regelung des Paragraph 25, MRG von der Bestimmung des Paragraph 14, MG über den Untermietzins abgeleitet wurde und eher bei der Untermiete vorkommende Zusatzleistungen wie Bedienung, Reinigung und dergleichen erfassen soll (Würth/Zingher aaO Paragraph 25, MRG Rz 1), wurde die Bestimmung auch bereits auf die zusätzliche Vermietung einer Fassadenfläche und auf das Entgelt für die Anbringung eines Steckschildes angewendet (Nachweise aaO Rz 3). Berücksichtigt man, daß die Versorgung mit elektrischer Energie heute jedenfalls im dicht verbauten Gebiet zum üblichen Standard gehört, kann ein enger Konnex der Weiterveräußerung von elektrischer Energie durch den Vermieter an den Mieter zum Mietverhältnis nicht ernsthaft bezweifelt werden. Ist aber das Entgelt für den Bezug des

elektrischen Stromes Teil des Mietzinses im Sinn des Paragraph 15, MRG, dann bedeutet zugleich die nicht vollständige Bezahlung auch dieses Teils des Zinses, daß der Bestandzins nicht vollständig entrichtet wird und damit unter den Voraussetzungen des Paragraph 1118, ABGB der Mietvertrag vom Bestandgeber vorzeitig aufgelöst werden kann.

Es entsprach auch ständiger Rechtsprechung, daß Heizkosten für eine Zentralheizung als Nebenleistung des Vermieters Bestandteil des Zinses sind und bei Nicht- bezahlung zur Aufhebung nach § 1118 ABGB berechtigen (MietSlg 34.265, 30.226, 18.220, 17.215). Nichts anderes kann dann aber für den qualitativ gleichgelagerten Fall gelten, daß der Vermieter den Mietern über einen gemeinsamen Stromzähler elektrische Energie zur Verfügung stellt. Es entsprach auch ständiger Rechtsprechung, daß Heizkosten für eine Zentralheizung als Nebenleistung des Vermieters Bestandteil des Zinses sind und bei Nicht- bezahlung zur Aufhebung nach Paragraph 1118, ABGB berechtigen (MietSlg 34.265, 30.226, 18.220, 17.215). Nichts anderes kann dann aber für den qualitativ gleichgelagerten Fall gelten, daß der Vermieter den Mietern über einen gemeinsamen Stromzähler elektrische Energie zur Verfügung stellt.

Die Rechtssache ist allerdings nicht nur deshalb noch nicht spruchreif, weil das Berufungsgericht das über das Zahlungsbegehren ergangene Urteil des Erstgerichtes gerade, was das begehrte rückständige Entgelt für den Strombezug angeht, aufgehoben hat und demnach noch gar nicht feststeht, daß der Beklagte mit der Zinszahlung auch nur teilweise säumig geblieben ist. Selbst wenn dies aber der Fall wäre, wäre nach § 33 Abs 3 MRG auch auf das vorliegende Räumungsbegehren § 33 Abs 2 MRG anzuwenden, wonach die nachträgliche Zahlung des Rückstandes vor Schluß der Verhandlung erster Instanz (bei fehlendem groben Verschulden) zur Abweisung des Räumungsbegehrens führt. Da im vorliegenden Fall gerade die Höhe des geschuldeten Betrages äußerst strittig ist, müßte vor Stattgebung des Räumungsbegehrens die Rechtskraft eines solchen Beschlusses oder eines Teilurteiles - der rechtskräftig zuerkannte Betrag von S 16.920,48 sA betraf nicht rückständige Stromkosten, sondern den an den Stromlieferanten nach Installierung von Stromzählern für die einzelnen Wohneinheiten zu entrichtenden "Bereitstellungspreis" - über das Zahlungsbegehren abgewartet werden (Nachweise bei Würth/Zingher aaO Rz 30 und 31 zu § 33 MRG). Damit zeigt sich, daß es jedenfalls noch einer Verhandlung erster Instanz bedarf, sodaß im Umfang der Anfechtung eine Zurückverweisung der Rechtssache an die erste Instanz zu erfolgen hat. Die Rechtssache ist allerdings nicht nur deshalb noch nicht spruchreif, weil das Berufungsgericht das über das Zahlungsbegehren ergangene Urteil des Erstgerichtes gerade, was das begehrte rückständige Entgelt für den Strombezug angeht, aufgehoben hat und demnach noch gar nicht feststeht, daß der Beklagte mit der Zinszahlung auch nur teilweise säumig geblieben ist. Selbst wenn dies aber der Fall wäre, wäre nach Paragraph 33, Absatz 3, MRG auch auf das vorliegende Räumungsbegehren Paragraph 33, Absatz 2, MRG anzuwenden, wonach die nachträgliche Zahlung des Rückstandes vor Schluß der Verhandlung erster Instanz (bei fehlendem groben Verschulden) zur Abweisung des Räumungsbegehrens führt. Da im vorliegenden Fall gerade die Höhe des geschuldeten Betrages äußerst strittig ist, müßte vor Stattgebung des Räumungsbegehrens die Rechtskraft eines solchen Beschlusses oder eines Teilurteiles - der rechtskräftig zuerkannte Betrag von S 16.920,48 sA betraf nicht rückständige Stromkosten, sondern den an den Stromlieferanten nach Installierung von Stromzählern für die einzelnen Wohneinheiten zu entrichtenden "Bereitstellungspreis" - über das Zahlungsbegehren abgewartet werden (Nachweise bei Würth/Zingher aaO Rz 30 und 31 zu Paragraph 33, MRG). Damit zeigt sich, daß es jedenfalls noch einer Verhandlung erster Instanz bedarf, sodaß im Umfang der Anfechtung eine Zurückverweisung der Rechtssache an die erste Instanz zu erfolgen hat.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO. Im Umfang der Teilabweisung des Zinsenbegehrens und des Zuspruchs von S 16.920,48 samt Anhang ist ja das Teilurteil des Berufungsgerichtes in Rechtskraft erwachsen. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO. Im Umfang der Teilabweisung des Zinsenbegehrens und des Zuspruchs von S 16.920,48 samt Anhang ist ja das Teilurteil des Berufungsgerichtes in Rechtskraft erwachsen.

Anmerkung

E49954 03A03677

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0030OB00367.97K.0415.000

Dokumentnummer

JJT_19980415_OGH0002_0030OB00367_97K0000_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