jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1999/10/20 3Ob79/99k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.10.1999

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Angst als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ali A*****, vertreten durch Dr. Ernst Gruber, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Wilhelm D*****, vertreten durch Dr. Walter Haindl, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 750.000,-- sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 9. Dezember 1998, GZ 40 R 609/98z-62, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 13. Juli 1998, GZ 22 C 54/97k-57, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

**Spruch**

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird an das Erstgericht zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren sind wie weitere Kosten des Verfahrens erster Instanz zu behandeln.

**Text**

Begründung:

Der Kläger wurde durch einen Bekannten auf das Mietobjekt, welches aus der gesamten klagsgegenständlichen Liegenschaft des Beklagten mit Ausnahme eines Espressos bestand, aufmerksam und besichtigte in weiterer Folge das Objekt, welches er als Mechanikerwerkstatt und Wohnung zu benützen beabsichtigte. Die Schlüssel zum Objekt erhielt er für einige Tage vom Besitzer dieses Espressos, der hiezu vom Beklagten ermächtigt worden war. Bei Besichtigung stellte der Kläger fest, dass das Objekt zwar leer war, sich jedoch in einem völlig reparaturbedürftigen Zustand befand. Nach Erörterung mit seinem Kompagnon kamen beide zu dem Schluss, dass bei einem ihm vom Espressoinhaber genannten monatlichen Mietzins von S 5.000,-- die Renovierung unter Zuhilfenahme sämtlicher Familienmitglieder möglich sein müsse.

In weiterer Folge suchte der Kläger gemeinsam mit seiner Ehegattin und einem Bekannten, welcher die mangelnde Deutschkenntnisse des Klägers durch Übersetzung ausgleichen sollte, die Büroräumlichkeiten des Beklagten auf, um die näheren Einzelheiten einer Anmietung zu besprechen. Der Beklagte begehrte jedoch vom Kläger zunächst einen Mietzins von ca. S 15.000,-- monatlich und setzte ihn letzlich auf S 11.000,-- herab. Aufgrund der Reparaturbedürftigkeit des Objektes, welches schon zuvor als Autowerkstätte Verwendung gefunden hatte, einigten sich die Streitteile letzlich darauf, dass der Kläger für drei Monate einen Mietzins nicht zu entrichten brauche. Gegenstand der Vereinbarung war

auch, dass der Kläger berechtigt sei, ein verhältnismäßig kleinen Teil des Bestandobjektes als Wohnung zu adaptieren, wobei zuvor in den Räumlichkeiten lediglich eine Werkstätte betrieben worden war, die auch über eine Teeküche und ein Bad verfügte, und der Mieter auch des öfteren dort übernachtet hatte. Weiters vereinbarten die Streitteile, dass sämtliche vom Kläger allenfalls vorzunehmenden Investitionen dem Beklagten anzuzeigen seien bzw dessen Bewilligung einzuholen sei. Dem Kläger wurde vom Beklagten auf dessen Befragen mitgeteilt, dass er dem Kläger, sollte dieser das gegenständliche Objekt lediglich kurzfristig benützen, jene Investitionen vergüte, die im Sinne vorhergehender Regelung angezeigt würden. Bei der Bezeichnung kurzfristig ging der Beklagte von einem Zeitraum von ca. 3 - 4 Jahren aus.

Bei einem längerfristigen Verbleib des Klägers im Bestandobjekt vereinbarten die Streitteile, dass diese [Investitionen] unentgeltlich in das Eigentum des Beklagten übergehen, wobei ebenfalls besprochen wurde, dass dem Beklagten bei Vertragsende das Wahlrecht zustehe, auf eine Entfernung der Investitionen zu bestehen oder sie unentgeltlich zurückzulassen. Diese Vereinbarungen fanden auch in den unmittelbar danach abgeschlossenen Mietvertrag Eingang, wobei sich der Kläger in § 12 dieser schriftlichen Vereinbarung auch verpflichtete, eine Kaution in Höhe von drei Monatsmieten, sohin S 37.640,--, zu bezahlen. Darüberhinaus hat der Kläger in dieser Bestimmung auch zur Kenntnis genommen, dass die laut beiliegendem Plan mit 1, 3 und 5 gekennzeichneten Baulichkeiten vom Vormieter ohne behördliche Genehmigung errichtet wurden und möglicherweise eine behördliche Genehmigung zur Belassung dieser Baulichkeiten nicht erteilt werde. Auch wurde dem Kläger in diesen Bestimmungen ein Weitergaberecht unter der Bedingung eingeräumt, dass der Nachmieter dem Beklagten "genehm" sei.Bei einem längerfristigen Verbleib des Klägers im Bestandobjekt vereinbarten die Streitteile, dass diese [Investitionen] unentgeltlich in das Eigentum des Beklagten übergehen, wobei ebenfalls besprochen wurde, dass dem Beklagten bei Vertragsende das Wahlrecht zustehe, auf eine Entfernung der Investitionen zu bestehen oder sie unentgeltlich zurückzulassen. Diese Vereinbarungen fanden auch in den unmittelbar danach abgeschlossenen Mietvertrag Eingang, wobei sich der Kläger in Paragraph 12, dieser schriftlichen Vereinbarung auch verpflichtete, eine Kaution in Höhe von drei Monatsmieten, sohin S 37.640,--, zu bezahlen. Darüberhinaus hat der Kläger in dieser Bestimmung auch zur Kenntnis genommen, dass die laut beiliegendem Plan mit 1, 3 und 5 gekennzeichneten Baulichkeiten vom Vormieter ohne behördliche Genehmigung errichtet wurden und möglicherweise eine behördliche Genehmigung zur Belassung dieser Baulichkeiten nicht erteilt werde. Auch wurde dem Kläger in diesen Bestimmungen ein Weitergaberecht unter der Bedingung eingeräumt, dass der Nachmieter dem Beklagten "genehm" sei.

Nicht in den Mietvertrag aufgenommen wurde die Regelung, dass der Kläger allfällige Investitionen bei kurzfristigem Verbleib in dem Bestandobjekt vergütet erhält, wenn er sie dem Beklagten anzeigt, bzw dieser sie bewilligt, und dass der Kläger die ersten drei Monatsmieten nicht entrichten muss.

Weitere Vereinbarungen wurden zwischen den Streitteilen nicht getroffen. Nach Abschluss des Mietvertrages tätigte der Kläger im gegenständlichen Mietobjekt zahlreiche Investitionen, welche hauptsächlich durch ihn selbst, aber jedenfalls nicht durch einen Dienstnehmer der A***** GmbH (Kfz-Reparaturbereich) und der Firma A*****, welche ein Einzelhandelsunternehmen war (Autoverwertung), durchgeführt wurden. Das für die Investitionen erforderliche Material wurde zu einem Teil von der GmbH erworben und dieser auch bezahlt. Von den Investitionen verständigte der Kläger den Beklagten nicht und holte auch dessen Einwilligung nicht ein. Lediglich auf die vom Kläger durchgeführten Dacharbeiten wurde der Beklagte von ihm nachträglich aufmerksam gemacht. Eine Einwilligung wurde auch in diesem Fall nicht eingeholt. Der Kläger errichtete auch unter anderem drei Montageboxen im Hof, ohne den Beklagten hievon zu verständigen und sich dessen Einwilligung einzuholen. Hierüber wurde ein Besitzstörungsverfahren durchgeführt, in welchem der Kläger unterlag. Die in § 12 des Mietvertrages relevierten Baulichkeiten wurden im Zuge des Mietverhältnisses vom Kläger entfernt. Ob während der Dauer des Mietverhältnisses ein Teil des Gebäudes einbrach bzw welcher Teil des Gebäudes, konnte nicht festgestellt werden. Da der Kläger seinen Mietzins nicht pünktlich beglich, wurde ein Räumungsverfahren eingeleitet, welches mit Vergleich vom 7. 12. 1990 beendet wurde. Nach mehrmaligen Aufschiebungsanträgen und Einbringung einer Impugnationsklage wurde die Räumung schließlich am 30. 8. 1995 begonnen und am 2. 11. 1995 zu Ende geführt.Weitere Vereinbarungen wurden zwischen den Streitteilen nicht getroffen. Nach Abschluss des Mietvertrages tätigte der Kläger im gegenständlichen Mietobjekt zahlreiche Investitionen, welche hauptsächlich durch ihn selbst, aber jedenfalls nicht durch einen Dienstnehmer der A***** GmbH (Kfz-Reparaturbereich) und der Firma A*****, welche ein Einzelhandelsunternehmen war (Autoverwertung), durchgeführt wurden. Das für die Investitionen erforderliche

Material wurde zu einem Teil von der GmbH erworben und dieser auch bezahlt. Von den Investitionen verständigte der Kläger den Beklagten nicht und holte auch dessen Einwilligung nicht ein. Lediglich auf die vom Kläger durchgeführten Dacharbeiten wurde der Beklagte von ihm nachträglich aufmerksam gemacht. Eine Einwilligung wurde auch in diesem Fall nicht eingeholt. Der Kläger errichtete auch unter anderem drei Montageboxen im Hof, ohne den Beklagten hievon zu verständigen und sich dessen Einwilligung einzuholen. Hierüber wurde ein Besitzstörungsverfahren durchgeführt, in welchem der Kläger unterlag. Die in Paragraph 12, des Mietvertrages relevierten Baulichkeiten wurden im Zuge des Mietverhältnisses vom Kläger entfernt. Ob während der Dauer des Mietverhältnisses ein Teil des Gebäudes einbrach bzw welcher Teil des Gebäudes, konnte nicht festgestellt werden. Da der Kläger seinen Mietzins nicht pünktlich beglich, wurde ein Räumungsverfahren eingeleitet, welches mit Vergleich vom 7. 12. 1990 beendet wurde. Nach mehrmaligen Aufschiebungsanträgen und Einbringung einer Impugnationsklage wurde die Räumung schließlich am 30. 8. 1995 begonnen und am 2. 11. 1995 zu Ende geführt.

Ungeachtet des geschlossenen Vergleiches begehrte der Kläger im außerstreitigen Verfahren die Überprüfung einer Herabsetzung des Mietzinses und auch die Rückzahlung des zuviel bezahlten Mietzinses. Dem Rekurs des Klägers gegen den abweisenden Sachbeschluss des Erstgerichtes gab das Rekursgericht teilweise Folge.

Zwischenzeitig wurde das Bestandobjekt wieder vermietet, wobei der Beklagte jedenfalls ein S 15.000,-- übersteigendes monatliches Mietgeld nicht begehrt. Die konkrete Höhe des Mietzinses konnte nicht festgestellt werden.

Mit seiner Klage, die am 29. 2. 1996 beim Erstgericht einlangte, begehrte der Kläger die Bezahlung von S 750.000,-- sA. Er brachte dazu im wesentlichen vor, dass er mit Mietvertrag vom 13. 6. 1983 das gesamte klagsgegenständliche Gebäude zum Zwecke der Adaptierung einer Wohnung einerseits und zur Benützung als Werkstätte andererseits mit Ausnahme der Pizzeria gemietet habe. Die Streitteile hätten sich auf eine Fülle von Baumaßnahmen geeignet, die der Kläger durchführen habe müssen, um ernste Schäden des Hauses zu verhindern, um das Haus und Grundstück erst zum Mietzweck brauchbar zu machen, und insbesondere auch, um Feuchtigkeitsschäden und Schäden durch Einsturz sowie durch Weiterfressen von Schäden an der Konstruktion zu verhindern. Der Beklagte habe sämtliche Arbeiten jeweils gestattet, zumal sie zu seinem klaren überwiegenden Vorteil seien und ein Nutzen in Höhe des Wertes, den der Kläger für diese Arbeiten aufgewendet habe, für den Beklagten weiter bestehe. Der jeweils geltendgemachte Teilbetrag stelle den fortbestehenden Nutzen dar. Die tatsächlichen Ausgaben hätten den jeweils angegebenen Schillingbetrag überstiegen. Die Parteien seien von einem allfälligen Schriftformvorbehalt im Mietvertrag einvernehmlich abgegangen. Die Abgeltung der Investitionen bei Mietvertragsende sei zugesagt worden. Aus den Umständen ergebe sich auch, dass auf die Investitionsablöse nicht verzichtet worden sei. Ein solcher Verzicht wäre auch nicht wirksam gewesen. Der schriftliche Mietvertrag sei lediglich zu Beweiszwecken nach mündlichem Vertragsabschluss unterfertigt worden. Insgesamt betrage der Gesamtwert der noch fortbestehenden Investitionen, der auch von ihm aufgewendet worden sei, mindestens S 1,500.000,--. Dazu macht der Kläger zahlreiche Einzelaufwendungen geltend, die insgesamt den Gesamtbetrag von S 1,500.000,-- ergeben. Davon werde nur die Hälfte klagsweise geltendgemacht, und zwar jeweils primär die in der Auflistung zuerst angeführte Position und in eventu die jeweils nachfolgenden Positionen. Der Beklagte habe jeweils seine Zustimmung zu den Investitionen erteilt und lediglich dort, wo er auch nur geglaubt habe, die Zustimmung abstreiten zu können, mit einer Besitzstörungsklage reagiert.

In der Folge änderte der Kläger sein Vorbringen insoweit, als er geltend machte, die Parteien seien von den Bestimmungen des Mietvertrages betreffend Verzicht auf Ersatz von Investitionen sowie der dort vereinbarten Schriftform einvernehmlich abgegangen. Die ernsten Schäden am Haus seien dem Beklagten jeweils unverzüglich angezeigt worden. Er sei bei Anmietung des Objektes der Meinung gewesen, dieses mit bloß geringfügigen kosmetischen Maßnahmen für einen Garagenbetrieb und die vereinbarten Wohnzwecke verwenden zu können. Nach der Entrümpelung, die so aufwendig gewesen sei, dass sie mehrere Monate in Anspruch genommen habe, habe sich jedoch herausgestellt, dass an der gesamten Substanz des Gebäudes Sanierungsmaßnahmen erforderlich seien. Der Beklagte habe sich standhaft geweigert, eine Sanierung durchzuführen, und schließlich gemeint, er (Kläger) möge diese vorerst einmal auf eigene Kosten vornehmen, man werde dann darüber verhandeln, wie durch eine Mietzinsreduktion die Investitionen abgegolten werden könnten. In der Folge habe er aber über diese Mietzinsreduktion nicht verhandeln wollen und gemeint, dass er ohnehin wolle, dass er (Kläger) möglichst lange im Mietobjekt bleibe; er möge also die getätigten Investitionen eben abnützen und verbrauchen. Er (Kläger) habe mangels ausreichender Deutschkenntnisse den Inhalt des Vertrages, soweit er über die Beschreibung des Umfanges des Mietobjektes und die Höhe des

Mietzinses hinaus gegangen sei, nicht verstehen können. Das habe der Beklagte auch gewusst. Über einen Verzicht auf Ablöse der Investitionen sei nicht gesprochen worden. Er sei auch nicht darauf hingewiesen worden, dass ein solcher Verzicht im Mietvertrag enthalten sei.

Nach Abschluss des Mietvertrages sei ein mitvermietetes Gebäude im Hof aufgrund der Schneelast eingestürzt und habe ihn unter sich begraben, wobei er auch verletzt worden sei. Wegen der irreparablen Baufälligkeit dieses Gebäudes sei er gezwungen gewesen, nach Weigerung des Beklagten dieses wieder aufzubauen und drei Abstellboxen als Ersatz zu errichten, um den Werkstättenbetrieb fortführen zu können.

Der Beklagte habe das Objekt wieder als Kfz-Werkstätte mit Büro- und Ersatzteillager vermietet. Daraus folge, dass sämtliche Investitionen für den Beklagten eine Bereicherung darstellten und von diesem durch Vermietung auch bereits verwertet würden. Der Mietzins des Nachmieters betrage ein Vielfaches des vom Kläger bezahlten Mietzinses.

Ein Verzicht auf die Investitionsablöse gemäß §§ 1036, 1037 ABGB sei unwirksam, soweit es sich um Investitionen nach § 10 MRG oder um solche handle, die der Brauchbarmachung des Mietobjektes dienten. Diese Voraussetzungen lägen für alle geltendgemachten Teilbeträge vor. Sämtliche Arbeiten seien jedenfalls im Auftrag des Klägers durchgeführt und diesem zugewendet worden. Die Aktivlegitimation sei daher jedenfalls gegeben, unabhängig davon, wen er mit der Durchführung der Arbeiten beauftragt habe.Ein Verzicht auf die Investitionsablöse gemäß Paragraphen 1036,, 1037 ABGB sei unwirksam, soweit es sich um Investitionen nach Paragraph 10, MRG oder um solche handle, die der Brauchbarmachung des Mietobjektes dienten. Diese Voraussetzungen lägen für alle geltendgemachten Teilbeträge vor. Sämtliche Arbeiten seien jedenfalls im Auftrag des Klägers durchgeführt und diesem zugewendet worden. Die Aktivlegitimation sei daher jedenfalls gegeben, unabhängig davon, wen er mit der Durchführung der Arbeiten beauftragt habe.

Zuletzt änderte der Kläger sein Vorbringen dahin, dass zwischen den Streitteilen mündlich vereinbart worden sei, dass die getätigten Investitionen im Bestandobjekt abzulösen seien, sofern sie bei Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht abgenützt seien. Die vertragliche Vereinbarung über den Verzicht jeglicher Investitionen sei von der mündlichen Vereinbarung überlagert worden. Der formularmäßige Ausschluss sei gemäß § 879 Abs 3 ABGB sittenwidrig, dies vor allem deshalb, weil mündlich Gegenteiliges vereinbart worden sei und der Mieter nicht mit einer gegenteiligen Vereinbarung im schriftlichen Mietvertrag rechnen habe müssen.Zuletzt änderte der Kläger sein Vorbringen dahin, dass zwischen den Streitteilen mündlich vereinbart worden sei, dass die getätigten Investitionen im Bestandobjekt abzulösen seien, sofern sie bei Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht abgenützt seien. Die vertragliche Vereinbarung über den Verzicht jeglicher Investitionen sei von der mündlichen Vereinbarung überlagert worden. Der formularmäßige Ausschluss sei gemäß Paragraph 879, Absatz 3, ABGB sittenwidrig, dies vor allem deshalb, weil mündlich Gegenteiliges vereinbart worden sei und der Mieter nicht mit einer gegenteiligen Vereinbarung im schriftlichen Mietvertrag rechnen habe müssen.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens.

Im schriftlichen Mietvertrag sei ausdrücklich vereinbart worden, dass bauliche Veränderungen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen dürften und die Investitionen, Einbauten und dergleichen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters übergingen. Darüber hinaus sei Schriftlichkeit vereinbart und festgehalten worden, dass neben dem schriftlichen Vertrag keine sonstigen Abreden bestünden. Vom schriftlichen Erfordernis seien die Vertragsparteien nie abgegangen. Eine Bewilligung für die in der Klage behaupteten Bauführungen sei dem Kläger nie erteilt worden. Ernste Schäden am Haus seien nie vorhanden gewesen; von solchen habe ihn der Kläger nie verständigt. Eine mündliche Zusage, die Kosten der Bauführung zu ersetzen, sei nicht erteilt worden. Darüber hinaus stünden ihm Gegenforderungen von S 162.536,40 (in der Folge ausgedehnt auf S 253.383,13) zu, welche aufrechnungsweise dem Klagebegehren entgegengehalten würden.

Der Kläger habe das Objekt vor Anmietung ausführlich besichtigt und daher den Zustand bei Anmietung genau gekannt. Irgendeine Sanierung oder Verbesserung oder bauliche Umgestaltung sei von ihm (Beklagter) nie begehrt worden. Der Kläger sei der deutschen Sprache hinreichend mächtig gewesen. Überdies wäre es ihm freigestanden, den vorliegenden Vertragstext übersetzen zu lassen. Eine objektive Wertsteigerung sei nicht eingetreten. Die Arbeiten seien offenbar weder durch befugte Gewerbsleute noch fachgerecht durchgeführt worden, weshalb deren Beseitigung und

die Wiederherstellung des früheren Zustandes einen jedenfalls weit höheren Aufwand verursache als eine etwaige geringfügige Werterhöhung durch die Arbeiten. Für diese habe der Kläger auch weder eine Baubewilligung noch eine Benützungsbewilligung eingeholt. Die Arbeiten seien auch nicht genehmigungsfähig.

Dem Kläger fehle die aktive Klagslegitimation, weil die Aufwendungen zumindest im überwiegenden Teil, wenn nicht sogar zur Gänze nicht von ihm selbst, sondern von der A***** GmbH getätigt worden seien.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Ausgehend von den bereits großteils wiedergegebenen Feststellungen verneinte es zunächst hilfsweise die Zulässigkeit des Rechtsweges, was allenfalls auch auf § 10 MRG gestützte Ansprüche angeht. § 1097 ABGB unterscheide zwischen einem dem Bestandgeber obliegenden Aufwand (§ 1036) und einem nützlichen Aufwand (§ 1037). Der Mieter müsse einen Ersatz längstens binnen sechs Monaten nach Zurückstellung des Bestandstückes gerichtlich fordern, sonst sei die Klage erloschen. Soweit die Arbeiten des Klägers lediglich einen nützlichen Aufwand darstellten, sei die Vereinbarung im Mietvertrag betreffend den Verzicht auf Ersatz der Investitionen und Einbauten wirksam. Die mündliche Einschränkung, wonach der Beklagte bei kurzfristigem Verbleib des Klägers im Bestandobjekt die Investitionen zu ersetzen bereit sei, soferne er zuvor die Genehmigung des Beklagten einhole, sei nicht zum Tragen gekommen, weil weder der Kläger die vorhergehende Genehmigung eingeholt habe noch bei 12-jähriger Dauer bloß kurzfristig im Bestandobjekt verblieben sei. Im Hinblick auf jene Arbeiten, die dem Bestandgeber obliegen, könne der Kläger, sofern er den Bestandgegenstand in Kenntnis der mangelnden Gebrauchsfähigkeit übernehme und einen Rückersatz der von ihm aufgewendeten Kosten nicht vereinbare, den Ersatz notwendig gewordener Reparaturen nicht nach § 1097 ABGB begehren (vgl MietSlg 24.143, 38.141, 40.133 uva). Es würde Treu und Glauben widersprechen, wenn der Kläger, der den Mietvertrag in Kenntnis der Unbrauchbarkeit der in Bestand gegebenen Liegenschaft abgeschlossen habe, ohne die Unbrauchbarkeit zu rügen, nachträglich den Ersatz der zur Mängelbehebung erforderlichen Kosten fordere. Der Einwand des Klägers, der Beklagte sei durch die von ihm getätigten Investitionen bereichert, weil das Bestandobjekt zwischenzeitig wieder vermietet sei, sei nicht zielführend. Dies sei allenfalls nur dann von Relevanz, wenn auf Grund dieser Investitionen ein höherer Mietzins bezahlt werde, was der Kläger nicht einmal behauptet und demgemäß auch nicht bewiesen habe.Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Ausgehend von den bereits großteils wiedergegebenen Feststellungen verneinte es zunächst hilfsweise die Zulässigkeit des Rechtsweges, was allenfalls auch auf Paragraph 10, MRG gestützte Ansprüche angeht. Paragraph 1097, ABGB unterscheide zwischen einem dem Bestandgeber obliegenden Aufwand (Paragraph 1036,) und einem nützlichen Aufwand (Paragraph 1037,). Der Mieter müsse einen Ersatz längstens binnen sechs Monaten nach Zurückstellung des Bestandstückes gerichtlich fordern, sonst sei die Klage erloschen. Soweit die Arbeiten des Klägers lediglich einen nützlichen Aufwand darstellten, sei die Vereinbarung im Mietvertrag betreffend den Verzicht auf Ersatz der Investitionen und Einbauten wirksam. Die mündliche Einschränkung, wonach der Beklagte bei kurzfristigem Verbleib des Klägers im Bestandobjekt die Investitionen zu ersetzen bereit sei, soferne er zuvor die Genehmigung des Beklagten einhole, sei nicht zum Tragen gekommen, weil weder der Kläger die vorhergehende Genehmigung eingeholt habe noch bei 12-jähriger Dauer bloß kurzfristig im Bestandobjekt verblieben sei. Im Hinblick auf jene Arbeiten, die dem Bestandgeber obliegen, könne der Kläger, sofern er den Bestandgegenstand in Kenntnis der mangelnden Gebrauchsfähigkeit übernehme und einen Rückersatz der von ihm aufgewendeten Kosten nicht vereinbare, den Ersatz notwendig gewordener Reparaturen nicht nach Paragraph 1097, ABGB begehren vergleiche MietSlg 24.143, 38.141, 40.133 uva). Es würde Treu und Glauben widersprechen, wenn der Kläger, der den Mietvertrag in Kenntnis der Unbrauchbarkeit der in Bestand gegebenen Liegenschaft abgeschlossen habe, ohne die Unbrauchbarkeit zu rügen, nachträglich den Ersatz der zur Mängelbehebung erforderlichen Kosten fordere. Der Einwand des Klägers, der Beklagte sei durch die von ihm getätigten Investitionen bereichert, weil das Bestandobjekt zwischenzeitig wieder vermietet sei, sei nicht zielführend. Dies sei allenfalls nur dann von Relevanz, wenn auf Grund dieser Investitionen ein höherer Mietzins bezahlt werde, was der Kläger nicht einmal behauptet und demgemäß auch nicht bewiesen habe.

Mit dem angefochtenen Urteil gab das Berufungsgericht der Berufung des Klägers nicht Folge. Es sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei.

Das Berufungsgericht verwarf in den Entscheidungsgründen die Berufung des Klägers wegen Nichtigkeit und übernahm die Feststellung des Erstgerichtes zur Gänze. In rechtlicher Hinsicht führte das Berufungsgericht aus, dass die Ansicht des Berufungswerbers, es sei offensichtlicher Zweck der Vereinbarung über den Investitionsersatz gewesen, dass der Vermieter dem Mieter nicht restlos abgenützte und wertlos gewordene Investitionen zu ersetzen habe, die getroffenen Feststellungen über den Investitionskostenersatz völlig missachte. Da diese Vereinbarung schon

mündlich getroffen worden war, sei der Kläger auch nicht durch eine versteckte Formulierung im schriftlichen Mietvertrag überrascht worden. Eine Einigung über den Begriffsinhalt "kurzfristig" sei nicht behauptet worden, von redlichen und verständigen Verkehrsteilnehmern könne aber nicht angenommen werden, dass ein mehr als ein Jahrzehnt dauernder Verbleib noch "kurzfristig" sein solle. Im übrigen pflichtete das Berufungsgericht der rechtlichen Beurteilung des Erstgerichtes bei und wies darauf hin, dass die Parteien in ihrer Einigung durch Vereinbarung eines niedrigeren als des zuvor geforderten Mietzinses, der Mietzinsfreiheit für drei Monate und der Vereinbarung eines Investitionskostenersatzes bei bloß kurzfristigem Verbleib dem mangelhaften Zustand des Objektes ohnehin Rechnung getragen hätten. Die vom Berufungswerber angeführten Belegstellen deckten die nicht die Behauptung, ein Vorwegverzicht auf einen Ersatzanspruch nach § 1097 ABGB für nützliche und für solche notwendigen Investitionen, die den schon bei Anmietung bestehenden Zustand in einen brauchbaren versetzten sei unwirksam, vielmehr besagten sie geradezu das Gegenteil. Daher sei das Erstgericht zutreffend von einem wirksamen Verzicht des Klägers auf Ersatz seiner Investitionskosten ausgegangen. Demnach komme es aber weder auf die Höhe dieser Investitionen noch darauf an, wer sie durchgeführt habe.Das Berufungsgericht verwarf in den Entscheidungsgründen die Berufung des Klägers wegen Nichtigkeit und übernahm die Feststellung des Erstgerichtes zur Gänze. In rechtlicher Hinsicht führte das Berufungsgericht aus, dass die Ansicht des Berufungswerbers, es sei offensichtlicher Zweck der Vereinbarung über den Investitionsersatz gewesen, dass der Vermieter dem Mieter nicht restlos abgenützte und wertlos gewordene Investitionen zu ersetzen habe, die getroffenen Feststellungen über den Investitionskostenersatz völlig missachte. Da diese Vereinbarung schon mündlich getroffen worden war, sei der Kläger auch nicht durch eine versteckte Formulierung im schriftlichen Mietvertrag überrascht worden. Eine Einigung über den Begriffsinhalt "kurzfristig" sei nicht behauptet worden, von redlichen und verständigen Verkehrsteilnehmern könne aber nicht angenommen werden, dass ein mehr als ein Jahrzehnt dauernder Verbleib noch "kurzfristig" sein solle. Im übrigen pflichtete das Berufungsgericht der rechtlichen Beurteilung des Erstgerichtes bei und wies darauf hin, dass die Parteien in ihrer Einigung durch Vereinbarung eines niedrigeren als des zuvor geforderten Mietzinses, der Mietzinsfreiheit für drei Monate und der Vereinbarung eines Investitionskostenersatzes bei bloß kurzfristigem Verbleib dem mangelhaften Zustand des Objektes ohnehin Rechnung getragen hätten. Die vom Berufungswerber angeführten Belegstellen deckten die nicht die Behauptung, ein Vorwegverzicht auf einen Ersatzanspruch nach Paragraph 1097, ABGB für nützliche und für solche notwendigen Investitionen, die den schon bei Anmietung bestehenden Zustand in einen brauchbaren versetzten sei unwirksam, vielmehr besagten sie geradezu das Gegenteil. Daher sei das Erstgericht zutreffend von einem wirksamen Verzicht des Klägers auf Ersatz seiner Investitionskosten ausgegangen. Demnach komme es aber weder auf die Höhe dieser Investitionen noch darauf an, wer sie durchgeführt habe.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die außerordentliche Revision des Klägers, mit der er in erster Linie die Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen dahin begehrt, dass der Klage vollinhaltlich stattgegeben werde. Hilfsweise stellt er auch einen Aufhebungsantrag.

**Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist zulässig, weil das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Unzulässigkeit des Verzichtes auf Ersatz von Aufwendungen, die nach § 3 MRG zwingend der Vermieter zu machen hätte, abgewichen ist, wie noch zu zeigen sein wird.Die Revision ist zulässig, weil das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Unzulässigkeit des Verzichtes auf Ersatz von Aufwendungen, die nach Paragraph 3, MRG zwingend der Vermieter zu machen hätte, abgewichen ist, wie noch zu zeigen sein wird.

Die Revision ist auch im Sinne ihres Aufhebungsantrages berechtigt.

Dessen ungeachtet kann den Revisionsausführung größtenteils nicht beigetreten werden.

Zunächst kann keine Rede davon sein, dass das Berufungsgericht im Zuge der Auslegung des Vertrages zwischen den Streitteilen eine Mentalreservation des Beklagten berücksichtigt hätte. Im Gegensatz dazu ging es ausdrücklich davon aus, was sich redliche und verständige Verkehrsteilnehmer unter "kurzfristig" vorgestellt hätten. Dass damit auch bei einem Mietvertrag über eine Liegenschaft eine zehn Jahre übersteigende Dauer nicht gemeint war, kann keinesfalls als unrichtig angesehen werden.

Zutreffend wird auch in der Revisionsbeantwortung darauf hingewiesen, dass beide Vorinstanzen ohnehin davon ausgegangen sind, dass, was den Investitionsersatz angeht, nicht die für den Kläger nachteiligere Bestimmung des schriftlichen Mietvertrages, sondern die schon zuvor mündlich vereinbarte Geltung habe. Es kommt daher in keiner

Weise darauf an, ob der Kläger das "Kleingedruckte" gelesen (und verstanden) hat. Anhaltspunkte, dass er unter Berücksichtigung der Unterstützung durch einen selbstgewählten Dolmetscher die mündliche Vereinbarung über den Investitionskostenersatz nicht verstanden hätte, liege nicht vor. Im Gegenteil, es wurde ausdrücklich festgestellt, dass die Zusage, bei lediglich kurzfristiger Benützung angezeigte Investitionen zu ersetzen, vom Beklagten über ausdrückliche Frage des Klägers abgegeben wurde.

Zu Unrecht beruft sich der Kläger auch auf die Judikaturkette JBl 1985, 236, MietSlg 40.272; WoBl 1990/57, MietSlg 40.473 [gemeint offenbar: 40.273] und MietSlg 39.267/39. Nach den Feststellungen sollte nur ein kleiner Teil des gegenständlichen Mietobjekts als Wohnung dienen, der überwiegende aber als Autoreparaturwerkstätte. Demnach liegt analog § 16 Abs 1 Z 1 MRG insgesamt Geschäftsraummiete vor (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 38 zu § 1, Rz 7 zu § 10 mN), sodass § 10 MRG, der nur für Wohnungen gilt, gar nicht anwendbar ist. Sämtliche zitierten Entscheidungen betreffen aber Wohnungen und beziehen sich auf § 10 MRG, sind daher keineswegs einschlägig (so auch SZ 67/210 = WoBl 1996/16, 65 [Würth]). Übersehen wird vom Revisionswerber offenbar auch, dass bereits vom Erstgericht klargestellt worden war, dass eine Irrtumsanfechtung schon wegen Ablaufes der dreijährigen Verjährungsfrist des § 1487 ABGB nicht in Betracht kommt, und für das Berufungsgericht schon deshalb kein Anlass bestand, weiter darauf einzugehen, weil der Kläger in seiner Berufung auf eine Irrtumsanfechtung gar nicht zurückgekommen ist.Zu Unrecht beruft sich der Kläger auch auf die Judikaturkette JBl 1985, 236, MietSlg 40.272; WoBl 1990/57, MietSlg 40.473 [gemeint offenbar: 40.273] und MietSlg 39.267/39. Nach den Feststellungen sollte nur ein kleiner Teil des gegenständlichen Mietobjekts als Wohnung dienen, der überwiegende aber als Autoreparaturwerkstätte. Demnach liegt analog Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG insgesamt Geschäftsraummiete vor (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 38 zu Paragraph eins,, Rz 7 zu Paragraph 10, mN), sodass Paragraph 10, MRG, der nur für Wohnungen gilt, gar nicht anwendbar ist. Sämtliche zitierten Entscheidungen betreffen aber Wohnungen und beziehen sich auf Paragraph 10, MRG, sind daher keineswegs einschlägig (so auch SZ 67/210 = WoBl 1996/16, 65 [Würth]). Übersehen wird vom Revisionswerber offenbar auch, dass bereits vom Erstgericht klargestellt worden war, dass eine Irrtumsanfechtung schon wegen Ablaufes der dreijährigen Verjährungsfrist des Paragraph 1487, ABGB nicht in Betracht kommt, und für das Berufungsgericht schon deshalb kein Anlass bestand, weiter darauf einzugehen, weil der Kläger in seiner Berufung auf eine Irrtumsanfechtung gar nicht zurückgekommen ist.

Nicht gefolgt werden kann auch der Argumentation in der Revision, es sei bei der vorliegenden Geschäftsraummiete eine Analogie zu § 10 MRG zu ziehen. Wie nicht zuletzt die Überschrift zu diesem Paragraphen zeigt, sollte der Gesetzgeber eine Sonderbestimmung gerade nur für Wohnungsmieten schaffen, was nicht durch eine Analogie unterlaufen werden darf.Nicht gefolgt werden kann auch der Argumentation in der Revision, es sei bei der vorliegenden Geschäftsraummiete eine Analogie zu Paragraph 10, MRG zu ziehen. Wie nicht zuletzt die Überschrift zu diesem Paragraphen zeigt, sollte der Gesetzgeber eine Sonderbestimmung gerade nur für Wohnungsmieten schaffen, was nicht durch eine Analogie unterlaufen werden darf.

Zu überprüfen bleibt allerdings, inwieweit es im konkreten Fall zulässig war, dass der Mieter auf den Ersatz seiner Aufwendungen für das Mietobjekt im Voraus verzichtet.

Auszugehen ist dabei zunächst davon, dass der Mietvertrag am 13. 6. 1983, also nach dem Inkrafttreten des MRG, abgeschlossen wurde. Dass der Vertrag in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fällt, ist zwischen den Streitteilen zu Recht unstrittig. Nach § 3 Abs 1 MRG hat der Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten werden, wobei im übrigen § 1096 ABGB unberührt bleibt. Nach § 3 Abs 2 MRG fallen unter Erhaltung im Sinne des ersten Absatzes unter anderem die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind, und jene, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind, dies jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung ernster Schäden des Hauses handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben. Nach der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs handelte es sich bei § 3 MRG um zwingendes Recht. Daraus wird abgeleitet, dass ein Vorausverzicht des Mieters auf die Erfüllung dieser Erhaltungspflichten unwirksam ist (SZ 67/210 = MietSlg 46.275 = WoBl 1996/16, 65 [Würth]; immolex 1997/85, 168 [Pfiel] = MietSlg 48.269; MietSlg 49.224; Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 1 zu § 3 MRG mwN). Daraus ergibt sich auch, dass Vereinbarungen unwirksam sind, die dadurch eine

Überwälzung der entsprechenden Erhaltungspflichten auf den Mieter vorsehen, dass sie dieser unentgeltlich erbringen soll (JBl 1988, 522). Soweit es allerdings bloß um Verbesserungen geht, steht einem wirksamen Verzicht des Mieters auf Abgeltung der Bereicherung des Vermieters nichts im Wege.Auszugehen ist dabei zunächst davon, dass der Mietvertrag am 13. 6. 1983, also nach dem Inkrafttreten des MRG, abgeschlossen wurde. Dass der Vertrag in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes fällt, ist zwischen den Streitteilen zu Recht unstrittig. Nach Paragraph 3, Absatz eins, MRG hat der Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten werden, wobei im übrigen Paragraph 1096, ABGB unberührt bleibt. Nach Paragraph 3, Absatz 2, MRG fallen unter Erhaltung im Sinne des ersten Absatzes unter anderem die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind, und jene, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind, dies jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung ernster Schäden des Hauses handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben. Nach der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs handelte es sich bei Paragraph 3, MRG um zwingendes Recht. Daraus wird abgeleitet, dass ein Vorausverzicht des Mieters auf die Erfüllung dieser Erhaltungspflichten unwirksam ist (SZ 67/210 = MietSlg 46.275 = WoBl 1996/16, 65 [Würth]; immolex 1997/85, 168 [Pfiel] = MietSlg 48.269; MietSlg 49.224; Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 1 zu Paragraph 3, MRG mwN). Daraus ergibt sich auch, dass Vereinbarungen unwirksam sind, die dadurch eine Überwälzung der entsprechenden Erhaltungspflichten auf den Mieter vorsehen, dass sie dieser unentgeltlich erbringen soll (JBl 1988, 522). Soweit es allerdings bloß um Verbesserungen geht, steht einem wirksamen Verzicht des Mieters auf Abgeltung der Bereicherung des Vermieters nichts im Wege.

Zu prüfen ist aber nunmehr, in welchem Zusammenhang die dargestellte Rechtsprechung zu jener steht, auf die sich das Erstgericht gestützt hat. Abgesehen von den Instanzentscheidungen MietSlg 38.141 und

40.133 hatte der Oberste Gerichtshof während der Geltungszeit des Mietengesetzes mehrfach entschieden, dass keinesfalls eine Ersatzpflicht des Bestandgebers besteht, wenn dem Bestandnehmer die mangelnde Gebrauchsfähigkeit des Bestandobjektes bereits im Zeitpunkte des Abschlusses des Vertrages bzw in dem der Übernahme des Bestandobjektes bekannt war und er dennoch den Bestandgegenstand übernimmt, ohne vom Bestandgeber zu verlangen, diesen in eine gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen, oder mit ihm zu vereinbaren, dass er für die Instandsetzung die Auslagen vom Bestandgeber ersetzt erhalte (ImmZ 1956, 343 = MietSlg 4.971 = RZ 1956, 94; MietSlg 24.143; MietSlg 31.189). Von dieser Rechtsprechung ist der Oberste Gerichtshof (wenn auch nicht ausdrücklich) bereits in der Entscheidung JBl 1988, 718 = MietSlg 40.134 = RZ 1989/4, 22 abgegangen. In dem zugrunde liegenden Fall war der Mietvertrag bereits nach Inkrafttreten des MRG abgeschlossen worden; in der Entscheidung wird aber nicht mit dem MRG argumentiert, sondern mit dem (im damaligen Fall nicht abbedungenen) Recht des Bestandnehmers, nach dem Ende der Bestandzeit seine Investitionen wieder wegzunehmen. Belasse er sie aber im Bestandobjekt und übernehme sie der Bestandgeber zu seinem klaren, überwiegenden Vorteile, so könne weder von der Sittenwidrigkeit des Ersatzbegehrens noch von der Fortwirkung der von Würth (in Rummel Rz 2 zu § 1096) angenommene Vertragsänderung die Rede sein. Daraus, dass der Mieter den Bestandgegenstand in Kenntnis dessen mangelnder Gebrauchsfähigkeit übernommen habe, folge zwar der Verlust der Rechte des § 1096 ABGB, nicht aber auch des Rechtes, nach dem Ende des Bestandverhältnisses den Ersatz des Restwertes nützlicher Aufwendungen im Sinne des § 1097 Satz 2 zweiter Fall ABGB zu begehren. Auch in JBl 1989, 527 = MietSlg 41.100 wurde bekräftigt, dass die vorbehaltlose Übernahme eines Bestandgegenstandes in Kenntnis von dessen mangelnder Gebrauchsfähigkeit nicht notwendigerweise den Verlust des Rechtes des Bestandnehmers zur Folge habe, nach dem Ende des Bestandverhältnisses den Ersatz des dann noch vorhandenen Wertes nützlicher Aufwendungen im Sinne des § 1097 Satz 2 Fall 2 ABGB zu begehren, und zwar einschließlich jener, die im Falle der rechtzeitigen Mängelrüge durch den Bestandnehmer dem Bestandgeber oblegen wären. Es sei daher nicht zwischen notwendigem und nützlichen Aufwand zu unterscheiden.40.133 hatte der Oberste Gerichtshof während der Geltungszeit des Mietengesetzes mehrfach entschieden, dass keinesfalls eine Ersatzpflicht des Bestandgebers besteht, wenn dem Bestandnehmer die mangelnde Gebrauchsfähigkeit des Bestandobjektes bereits im Zeitpunkte des Abschlusses des Vertrages bzw in dem der Übernahme des Bestandobjektes bekannt war und er dennoch den Bestandgegenstand übernimmt, ohne vom Bestandgeber zu verlangen, diesen in eine gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen, oder mit ihm zu vereinbaren, dass er für die Instandsetzung die Auslagen vom Bestandgeber ersetzt erhalte (ImmZ 1956, 343 = MietSlg 4.971 = RZ 1956, 94; MietSlg 24.143; MietSlg 31.189). Von dieser Rechtsprechung ist der Oberste Gerichtshof (wenn auch nicht

ausdrücklich) bereits in der Entscheidung JBl 1988, 718 = MietSlg 40.134 = RZ 1989/4, 22 abgegangen. In dem zugrunde liegenden Fall war der Mietvertrag bereits nach Inkrafttreten des MRG abgeschlossen worden; in der Entscheidung wird aber nicht mit dem MRG argumentiert, sondern mit dem (im damaligen Fall nicht abbedungenen) Recht des Bestandnehmers, nach dem Ende der Bestandzeit seine Investitionen wieder wegzunehmen. Belasse er sie aber im Bestandobjekt und übernehme sie der Bestandgeber zu seinem klaren, überwiegenden Vorteile, so könne weder von der Sittenwidrigkeit des Ersatzbegehrens noch von der Fortwirkung der von Würth (in Rummel Rz 2 zu Paragraph 1096,) angenommene Vertragsänderung die Rede sein. Daraus, dass der Mieter den Bestandgegenstand in Kenntnis dessen mangelnder Gebrauchsfähigkeit übernommen habe, folge zwar der Verlust der Rechte des Paragraph 1096, ABGB, nicht aber auch des Rechtes, nach dem Ende des Bestandverhältnisses den Ersatz des Restwertes nützlicher Aufwendungen im Sinne des Paragraph 1097, Satz 2 zweiter Fall ABGB zu begehren. Auch in JBl 1989, 527 = MietSlg 41.100 wurde bekräftigt, dass die vorbehaltlose Übernahme eines Bestandgegenstandes in Kenntnis von dessen mangelnder Gebrauchsfähigkeit nicht notwendigerweise den Verlust des Rechtes des Bestandnehmers zur Folge habe, nach dem Ende des Bestandverhältnisses den Ersatz des dann noch vorhandenen Wertes nützlicher Aufwendungen im Sinne des Paragraph 1097, Satz 2 Fall 2 ABGB zu begehren, und zwar einschließlich jener, die im Falle der rechtzeitigen Mängelrüge durch den Bestandnehmer dem Bestandgeber oblegen wären. Es sei daher nicht zwischen notwendigem und nützlichen Aufwand zu unterscheiden.

Im Hinblick auf die zuletzt genannten Entscheidungen und auch darauf, dass offenbar seinerzeit die Regelung des § 6 MG noch nicht als im gleichen Maße zwingend angesehen wurde wie § 3 MRG, ist die vom Erstgericht seiner Entscheidung zugrundegelegte Rechtsprechung über den Verlust der Ansprüche nach § 1097 ABGB als überholt anzusehen.Im Hinblick auf die zuletzt genannten Entscheidungen und auch darauf, dass offenbar seinerzeit die Regelung des Paragraph 6, MG noch nicht als im gleichen Maße zwingend angesehen wurde wie Paragraph 3, MRG, ist die vom Erstgericht seiner Entscheidung zugrundegelegte Rechtsprechung über den Verlust der Ansprüche nach Paragraph 1097, ABGB als überholt anzusehen.

Klarzustellen ist aber, dass der zwingende Charakter der Erhaltungspflicht des Vermieters, was den Mietgegenstand selbst (also nicht die allgemeinen Teile im Sinne des § 3 Abs 2 Z 1 MRG) betrifft, nur die ernsten Schäden des Hauses betrifft, nicht aber jene Aufwendungen, die sonst noch notwendig sind, um den Mietgegenstand in brauchbaren Zustand zu versetzen.Klarzustellen ist aber, dass der zwingende Charakter der Erhaltungspflicht des Vermieters, was den Mietgegenstand selbst (also nicht die allgemeinen Teile im Sinne des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG) betrifft, nur die ernsten Schäden des Hauses betrifft, nicht aber jene Aufwendungen, die sonst noch notwendig sind, um den Mietgegenstand in brauchbaren Zustand zu versetzen.

In der Entscheidung MietSlg 45.585 = WoBl 1993/76, 111 (Markl) hat der Oberste Gerichtshof einen konkludenten Verzicht auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen für getätigte Aufwendungen verneint, als ein Nutzungsberechtigter nach dem WGG das Objekt trotz bestehender Schäden an den Fenstern übernommen hatte. Zu Recht wies Markl in seiner Glosse darauf hin, dass es sich insoweit um Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses handelte. Demnach war § 14a Abs 2 Z 1 und nicht Z 2 WGG anzuwenden, es sei denn, der Zustand der Fenster hätte einen ordnungsgemäßen Gebrauch des Bestandgegenstandes (besonders im Winter) unmöglich gemacht. In immolex 1997/85, 168 wird klargestellt, dass ernste Schäden des Hauses schon dann anzunehmen sind, wenn das Mietobjekt angesichts seines Erhaltungszustandes zum bedungenen Gebrauch nicht verwendbar ist (im zugrundeliegenden Fall fehlten in dem Mietobjekt Fußböden und ein geschlossener Mauerverputz), ein Verzicht sei also nicht zulässig, weil hier eine von § 1096 ABGB abweichende Instandhaltungsregelung nicht vereinbart werden könnte.In der Entscheidung MietSlg 45.585 = WoBl 1993/76, 111 (Markl) hat der Oberste Gerichtshof einen konkludenten Verzicht auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen für getätigte Aufwendungen verneint, als ein Nutzungsberechtigter nach dem WGG das Objekt trotz bestehender Schäden an den Fenstern übernommen hatte. Zu Recht wies Markl in seiner Glosse darauf hin, dass es sich insoweit um Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses handelte. Demnach war Paragraph 14 a, Absatz 2, Ziffer eins und nicht Ziffer 2, WGG anzuwenden, es sei denn, der Zustand der Fenster hätte einen ordnungsgemäßen Gebrauch des Bestandgegenstandes (besonders im Winter) unmöglich gemacht. In immolex 1997/85, 168 wird klargestellt, dass ernste Schäden des Hauses schon dann anzunehmen sind, wenn das Mietobjekt angesichts seines Erhaltungszustandes zum bedungenen Gebrauch nicht

verwendbar ist (im zugrundeliegenden Fall fehlten in dem Mietobjekt Fußböden und ein geschlossener Mauerverputz), ein Verzicht sei also nicht zulässig, weil hier eine von Paragraph 1096, ABGB abweichende Instandhaltungsregelung nicht vereinbart werden könnte.

Wie Würth zutreffend ausgeführt hat (unter Ablehnung gegenteiliger Lehrmeinungen in Würth/Zingher aaO Rz 10 zu§ 3 MRG und in Rummel, ABGB2 Rz 6a zu§ 3 MRG), lässt sich aus § 3 Abs 2 Z 2 MRG ein unverzichtbarer Anspruch des Mieters auf Übergabe des Mietgegenstandes in brauchbarem Zustand nicht ableiten. In dieser Gesetzesstelle ist ja von der Brauchbarmachung für eines erst zu vermietenden Mietgegenstandes die Rede, daher muss davon ausgegangen werden, dass es sich in Wahrheit weniger um eine Verpflichtung als um ein Recht des Vermieters handelt, das im Zusammenhang mit dem Kategoriemietzins bzw mit Kategoriemerkmalen als Voraussetzung für einen angemessenen Hauptmietzins gesehen werden muss. Wenn also nicht, was hier nicht behauptet wurde, eine vertragliche Zusage auf Übergabe in einem bestimmten Zustand der Brauchbarkeit vorliegt, dann stehen die vorher angestellten Erwägungen einem Verzicht auf Ersatz der für die Brauchbarmachung erforderlichen Aufwendungen nicht entgegen. Dies gilt allerdings, wie hervorzuheben ist, keinesfalls für ernste Schäden des Hauses selbst, weshalb es sich nur um Aufwendungen betreffend das Innere des Mietgegenstandes (vgl Würth in Würth/Zingher aaO Rz 5) handeln kann. Nicht anders ist aber auch die vom Obersten Gerichtshof in SZ 67/210 = MietSlg 46.224 unter Berufung auf Würth (in Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht19 § 3 MRG Rz 6 und 7) getroffene Aussage zu verstehen, wonach bei ernsten Schäden des Hauses ein unverzichtbarer Anspruch des neuen Mieters auf Übergabe des Bestandgegenstandes in brauchbarem Zustand besteht (ebenso immolex 1997/85, 168). Das gilt nach der letztgenannten Entscheidung jedenfalls dann, wenn das Geschäftslokal für jede geschäftliche Tätigkeit ungeeignet ist.Wie Würth zutreffend ausgeführt hat (unter Ablehnung gegenteiliger Lehrmeinungen in Würth/Zingher aaO Rz 10 zu Paragraph 3, MRG und in Rummel, ABGB2 Rz 6a zu Paragraph 3, MRG), lässt sich aus Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2, MRG ein unverzichtbarer Anspruch des Mieters auf Übergabe des Mietgegenstandes in brauchbarem Zustand nicht ableiten. In dieser Gesetzesstelle ist ja von der Brauchbarmachung für eines erst zu vermietenden Mietgegenstandes die Rede, daher muss davon ausgegangen werden, dass es sich in Wahrheit weniger um eine Verpflichtung als um ein Recht des Vermieters handelt, das im Zusammenhang mit dem Kategoriemietzins bzw mit Kategoriemerkmalen als Voraussetzung für einen angemessenen Hauptmietzins gesehen werden muss. Wenn also nicht, was hier nicht behauptet wurde, eine vertragliche Zusage auf Übergabe in einem bestimmten Zustand der Brauchbarkeit vorliegt, dann stehen die vorher angestellten Erwägungen einem Verzicht auf Ersatz der für die Brauchbarmachung erforderlichen Aufwendungen nicht entgegen. Dies gilt allerdings, wie hervorzuheben ist, keinesfalls für ernste Schäden des Hauses selbst, weshalb es sich nur um Aufwendungen betreffend das Innere des Mietgegenstandes vergleiche Würth in Würth/Zingher aaO Rz 5) handeln kann. Nicht anders ist aber auch die vom Obersten Gerichtshof in SZ 67/210 = MietSlg 46.224 unter Berufung auf Würth (in Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht19 Paragraph 3, MRG Rz 6 und 7) getroffene Aussage zu verstehen, wonach bei ernsten Schäden des Hauses ein unverzichtbarer Anspruch des neuen Mieters auf Übergabe des Bestandgegenstandes in brauchbarem Zustand besteht (ebenso immolex 1997/85, 168). Das gilt nach der letztgenannten Entscheidung jedenfalls dann, wenn das Geschäftslokal für jede geschäftliche Tätigkeit ungeeignet ist.

Wie der Oberste Gerichtshof in SZ 67/210 entschied, hat der Mieter für jene Arbeiten, die eigentlich der Vermieter nach § 3 MRG durchführen hätte müssen, Anspruch auf Ersatz der hierfür erforderlichen Kosten, auf einen verbleibenden Nutzen kommt es insoweit nicht an. Desgleichen wird im fortgesetzten Verfahren zu beachten sein, dass zwar die eigene Mühewaltung des Bestandnehmers im Allgemeinen keinen ersatzfähigen Aufwand darstellt (stRsp, SZ 67/210 mN) wohl aber jene Entgelte, die er für den Arbeitseinsatz seiner Helfer aufzubringen hatte.Wie der Oberste Gerichtshof in SZ 67/210 entschied, hat der Mieter für jene Arbeiten, die eigentlich der Vermieter nach Paragraph 3, MRG durchführen hätte müssen, Anspruch auf Ersatz der hierfür erforderlichen Kosten, auf einen verbleibenden Nutzen kommt es insoweit nicht an. Desgleichen wird im fortgesetzten Verfahren zu beachten sein, dass zwar die eigene Mühewaltung des Bestandnehmers im Allgemeinen keinen ersatzfähigen Aufwand darstellt (stRsp, SZ 67/210 mN) wohl aber jene Entgelte, die er für den Arbeitseinsatz seiner Helfer aufzubringen hatte.

Ausgehend von ihrer vom erkennenden Senat nicht geteilten Rechtsansicht haben die Tatsacheninstanzen keine Feststellungen darüber getroffen, welche Erhaltungsmaßnahmen der Kläger tatsächlich gesetzt hat, ob diese für die Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich oder, was den Mietgegenstand selbst betrifft, zur Behebung ernster Schäden des Hauses dienten, ebensowenig zur Höhe der vom Kläger getätigten Aufwendungen.

Diese Feststellungsmängel erfordern die Aufhebung der Urteile der Vorinstanzen und Zurückverweisung der Rechtssache an das Erstgericht. Dieses wird demnach die fehlenden Feststellungen nachzutragen und für den Fall der Bejahung eines Anspruches des Klägers auch auf die geltendgemachten Gegenforderungen einzugehen haben.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO.Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

**Anmerkung**

E55639 03A00799

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1999:0030OB00079.99K.1020.000

**Dokumentnummer**

JJT_19991020_OGH0002_0030OB00079_99K0000_000

**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