jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/4/23 2Ob46/98y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.04.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Angst als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Niederreiter, Dr.Schinko, Dr.Tittel und Dr.Baumann als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der klagenden und widerbeklagten Parteien 1.) Karl K*****, und 2.) Verlassenschaft nach Agnes K*****, beide vertreten durch Dr.Eva Maria Barki, Rechtsanwältin in Wien, wider die beklagte und widerklagende Partei prot. Firma P*****GmbH & Co KG, ***** vertreten durch Dr.Walter Scherlacher und Dr.Susanne Tichy-Scherlacher, Rechtsanwälte in Wien, wegen Wiederherstellung, Duldung und Leistung, infolge Rekurses aller Parteien gegen den Beschluß des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 12.März 1997, GZ 39 R 842/96d-45, womit das Urteil des Bezirksgerichts Hernals vom 12.August 1996, GZ 5 C 1436/92s-38, hinsichtlich des Klagebegehrens zu 5 C 1436/92s aufgehoben und die Klage zurückgewiesen wurde, und infolge außerordentlicher Revision der beklagten und widerklagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 12.März 1997, GZ 39 R 842/96d-45, womit das Urteil des Bezirksgerichts Hernals vom 12.August 1996, GZ 5 C 1436/92s-38, hinsichtlich des Widerklagebegehrens zu 5 C 1181/93t abgeändert wurde,den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

1.) Den Rekursen wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluß wird aufgehoben. Dem Berufungsgericht wird die Entscheidung über die Berufung, die von den klagenden Parteien gegen die Abweisung ihres Klagebegehrens erhoben wurde, aufgetragen.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

2.) Der Revision wird ebenfalls Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird aufgehoben. Die Rechtssache wird zur neuerlichen Entscheidung über die Berufung, die von den klagenden (widerbeklagten) Parteien gegen die Stattgebung des Widerklagebegehrens erhoben wurde, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind ebenfalls weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die beiden Kläger sind Hälfteeigentümer des Hauses *****. Die beklagte Partei ist Mieterin des im Erdgeschoß dieses Hauses liegenden Geschäftslokales samt Nebenräumen.

Die Kläger begehren zu 5 C 1436/92s des Erstgerichts die Entfernung des im Lichthof des Hauses aufgestellten Kühlaggregates, der an der hofseitigen Fassade angebrachten Schächte und der Stahltür zwischen Hauseinfahrt und Hof sowie die Wiederherstellung des vorherigen Zustandes der Fassade und der Tür zwischen Hauseinfahrt und Hof. Die von der beklagten Partei vorgenommenen Einbauten würden nicht der im Mietvertrag getroffenen Vereinbarung entsprechen; die im Mietvertrag vorgesehene schriftliche Zustimmung der Vermieter zu den diversen Bauvorhaben sei nicht erteilt worden.

Die beklagten Parteien begehren in ihrer zu 5 C 1181/93t des Erstgerichts eingetragenen Widerklage, die klagenden Parteien zur Duldung der Errichtung eines Stahltores und zur Unterfertigung der allenfalls erforderlichen Anträge für dessen baubehördliche Bewilligung sowie jener Ansuchen und Pläne zu verpflichten, die für die bau- und gewerbebehördliche Bewilligung der Be- und Entlüftung erforderlich sind. Über die vorgenommenen baulichen Veränderungen sei zwischen den Parteien Einvernehmen erzielt worden; die Ausführung der Arbeiten sei mit dem Erstkläger besprochen worden.

Das Erstgericht wies das Begehren der ersten Klage ab und gab dem Begehren der Widerklage statt. Es ging hiebei von folgenden Feststellungen aus:

Die Mietvertrag wurde von den Parteien am 27.2.1992 unterzeichnet. In dessen Pkt VI heißt es: "Bauvorhaben am Bestandgegenstand sind mit schriftlicher Zustimmung der Vermieter gestattet. Es reicht hiezu jeweils die Anzeige an einen der Vermieter (aus), genauso wie die Zustimmung eines Vermieters ausreicht. Die Vermieter nehmen zur Kenntnis, daß die Mieter zur Neugestaltung Umbauvorhaben planen. Sie erteilen bereits jetzt ihre ausdrückliche Zustimmung zu sämtlichen in dem diesem Mietvertrag angeschlossenen, einen integrierenden Bestand desselben bildenden Plan des Dipl.Ing. H*****angeführten baulichen Veränderungen." Dem Mietvertrag angeschlossen wurde ein Grundriß des Erdgeschosses, aus dem keinerlei Details des Umbaues erkennbar sind.Die Mietvertrag wurde von den Parteien am 27.2.1992 unterzeichnet. In dessen Pkt römisch VI heißt es: "Bauvorhaben am Bestandgegenstand sind mit schriftlicher Zustimmung der Vermieter gestattet. Es reicht hiezu jeweils die Anzeige an einen der Vermieter (aus), genauso wie die Zustimmung eines Vermieters ausreicht. Die Vermieter nehmen zur Kenntnis, daß die Mieter zur Neugestaltung Umbauvorhaben planen. Sie erteilen bereits jetzt ihre ausdrückliche Zustimmung zu sämtlichen in dem diesem Mietvertrag angeschlossenen, einen integrierenden Bestand desselben bildenden Plan des Dipl.Ing. H*****angeführten baulichen Veränderungen." Dem Mietvertrag angeschlossen wurde ein Grundriß des Erdgeschosses, aus dem keinerlei Details des Umbaues erkennbar sind.

In Pkt I des Mietvertrages vom 27.2.1992 heißt es unter anderem: "Die Vermieter erteilen bereits jetzt ihre ausdrückliche Zustimmung zur Schaffung von zwei Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge im Hof für die Mieterin, sowie zur Installation eines geräuscharmen Belüftungsaggregates, welches zwischen 21 Uhr und 7 Uhr nicht in Betrieb zu nehmen ist."In Pkt römisch eins des Mietvertrages vom 27.2.1992 heißt es unter anderem: "Die Vermieter erteilen bereits jetzt ihre ausdrückliche Zustimmung zur Schaffung von zwei Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge im Hof für die Mieterin, sowie zur Installation eines geräuscharmen Belüftungsaggregates, welches zwischen 21 Uhr und 7 Uhr nicht in Betrieb zu nehmen ist."

Zur Einfügung des das geräuscharme Belüftungsaggregat betreffenden Satzteiles kam es erst am Tag der Vertragsunterzeichnung. Dem war eine etwa halbstündige Diskussion der bei dieser Besprechung Anwesenden vorausgegegangen. Es handelte sich dabei um die beiden Kläger und die Klagevertreterin sowie den Geschäftsführer der beklagten Partei, den Geschäftsführer der Muttergesellschaft der beklagten Partei, einen Angestellten desselben Unternehmens und den damaligen Rechtsvertreter der beklagten Partei. Der Erstkläger wies darauf hin, daß es aufgrund der Geräuschentwicklung schon mit seinem Fensterventilator, welcher in einem Fenster zum Hof montiert war, Probleme mit den Nachbarn gegeben habe. Es war den Klägern bewußt, daß die beklagte Partei eine Erweiterung und Modernisierung der Belüftung des gegenständlichen Geschäftslokales vornehmen wollte. Unklar war zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Situierung und Dimensionierung dieser Anlage. Es wurde auch nicht ausdrücklich davon gesprochen, daß diese Anlage auch zur Senkung der Lufttemperatur im Geschäftslokal dienen solle.

Bei diesen Vertragsverhandlungen lag auch bereits ein erster Planentwurf des Architekten für den Umbau des gegenständlichen Geschäftslokales vor. Dieser war bereits am 17.2.1992 angefertigt worden. In diesem Plan eingezeichnet war ein Belüftungsaggregat im Hof des gegenständlichen Hauses links gleich nach der Tür aus der

Durchfahrt. Von diesem eingezeichneten Aggregat ist ein kurzer Belüftungskanal direkt in einen der Verkäufsräume sichtbar.

Über eine Auswechslung bzw Neugestaltung der inneren Durchfahrtstür wurde vor Vertragsabschluß nicht gesprochen.

Bereits einen Tag nach Vertragsunterzeichnung und somit am 28.2.1992 kam es zu mehreren Gesprächen mit verschiedenen Gewerbetreibenden, welche die Umbauarbeiten im gegenständlichen Geschäftslokal für die beklagte Partei vornehmen sollten. Diese Gespräche wurden von Seiten der beklagten Partei durch den Architekten geführt, der auch die gesamte Bauaufsicht über hatte. Möglicherweise schon an diesem Tag oder kurz danach erkannte man bei der Besprechung mit dem Vertreter des Klimatechnikunternehmens, daß die Situierung der von der beklagten Partei geplanten Kompaktklimaanlage im Hof aufgrund der Lärmentwicklung ungünstig sei und man die Anlage würde aufsplitten müssen. Geplant war, im Hof das Belüftungsaggregat zu belassen und das Kälteaggregat in einen zum Nachbarhaus angrenzenden Lichtschacht zu verlegen.

Bei den diesbezüglichen Besprechungen zwischen dem Architekten und dem Angestellten des Klimatechnikunternehmens war der Erstkläger anwesend. Er äußerte hiebei seine Bedenken bezüglich der Geräuschentwicklung und es wurde nach Überlegungen zur Situierung der Anlage auf Anraten des Erstklägers das Aggregat im Lichthof aufgestellt.

Von den Klägern war schon längere Zeit geplant, diesen Lichthof (in welchem nun das Kälteaggregat aufgestellt werden sollte) verputzen zu lassen. Es hatte diesbezüglich auch schon Gespräche mit dem Hauseigentümer des Nebenhauses gegeben, weil eine Wand des Lichthofes zu dessen Haus gehört. Am 8.4.1992 kam es zu einem Gespräch zwischen dem Erstkläger und einem Angestellten des Bauunternehmens, welches die Umbauten im gegenständlichen Geschäftslokal durchführte. Der Erstkläger ersuchte um Erstellung eines Kostenvoranschlages für die Verputzarbeiten im Lichthof. Dieser wurde dann auch am 27.4.1992 erstellt. Der Erstkläger wandte sich an die beklagte Partei, ob sie nicht diese Kosten übernehmen wolle. Der Geschäftsführer der beklagten Partei leitete diesen Wunsch an den Geschäftsführer der Muttergesellschaft weiter, welcher jedoch eine Übernahme dieser Kosten kategorisch ablehnte. Der Erstkläger ließ dann den Lichthof von einem anderen Unternehmen verputzen.

Am 1.6.1992 kam es dann zur endgültigen Festlegung der Belüftungs- bzw. Klimakanalführung im Hof des Hauses. Hiebei waren der Techniker des Klimatechnikunternehmens, der Architekt und der Erstkläger anwesend. Der Erstkläger hat dabei weder ausdrücklich seine Zustimmung zur Montage der Klimaanlage erteilt, noch sich gegen deren Errichtung ausdrücklich ausgesprochen. Er war zu diesem Zeitpunkt darüber informiert, daß ein Kühlaggregat im Lichthof aufgestellt werden solle, und daß Belüftungskanäle durch den Hof zum Geschäftslokal geführt werden müßten. Nicht bekannt war dem Erstkläger das Aussehen dieser Anlage bzw. der Belüftungskanäle. Dem Erstkläger wurden am 1.6.1992 auch Technikmappen zu den einzubauenden Klimaanlagen angeboten.

Am 27.4.1992 erteilte der Architekt den Auftrag zur Anfertigung eines Stahltores für die innere Durchfahrtstür. Am 25.5.1992 wurde das (vorhandene) hölzerne Hoftor samt Türstock demontiert. Am 27.5.1992 erging der Auftrag, den Rundbogen über der zweiflügeligen Hofeingangstüre mit Verglasung auszuführen, dies ausschließlich aufgrund des Wunsches des Erstklägers.

Am 10.6.1992 wurde die neue Türe montiert und vom Erstkläger bemängelt, daß das Glas im Rundbogen noch immer nicht seinen Vorstellungen entspreche. Am 11.6.1996 wurde daraufhin der Auftrag erteilt, das Glas sandzustrahlen, und es wurde dieses dann am 16.7.1992 eingebaut, obwohl der Architekt eine Folie als zweckmäßiger angesehen hatte und wiederum der Erstkläger auf sandgestrahltem Glas beharrte.

Am 20.7.1992 kam es dann zur Montage der Belüftungs- und Klimaschächte im Hof.

Am 31.7.1992 kam es bei einer Besprechung, die vor Ort zwischen den Klägern, der Klagevertreterin und der Hausverwalterin einerseits sowie dem Geschäftsführer der beklagten Partei und dem Architekten andererseits abgehalten wurde, erstmals zur Forderung der Kläger, die Belüftungs- bzw Klimaanlage zu demontieren und das Hoftor zu entfernen und durch das alte hölzerne dreiflügelige Tor zu ersetzen.

Der Erstkläger hielt sich während der Bauzeit fast täglich im Haus auf. Er verbrachte nur wenige Wochentage und die Wochenende im Haus der Kläger im Waldviertel. Die Zweitklägerin war hingegen fast die gesamte Bauzeit über nicht im gegenständlichen Haus. Am 16.6.1992 kam es zu einer ersten Begehung durch die Hausverwalterin. Bei dieser

Begehung erwähnte der Erstkläger keinerlei Probleme mit der beklagten Partei.

Über die gesamte Bauzeit hinweg, zumindest bis zum 20.7.1992, bestand ein gutes Klima zwischen dem Erstkläger und dem Architekten. Der Erstkläger verwendete sich anfangs für die beklagte Partei bei der Baubehörde zur Erlangung der Baubewilligung und war zu Beginn der Umbauarbeiten den Gewerbetreibenden durch sein Wissen über die Leitungsführung im Haus behilflich. Durch seine Anwesenheit auf der Baustelle und sein Auftreten war sowohl den Gewerbetreibenden als auch der beklagten Partei und deren Vertragspartnern bekannt, daß er großen Wert auf den Zustand und das Aussehen seines Hauses legte.

In rechtlicher Hinsicht ging das Erstgericht davon aus, daß ein einverständliches Abgehen von der vereinbarten Schriftform des Mietvertrages sowohl ausdrücklich als auch stillschweigend jederzeit möglich und zulässig sei. Auf Grund der Tatsache, daß der Erstkläger beinahe täglich auf der Baustelle anwesend und in die Gespräche über die Situierung des Klimaaggregates eingebunden gewesen sei, habe die beklagte (widerklagende) Partei bzw deren Vertragspartner nicht daran zweifeln können, daß er sowohl mit der Anbringung des Kühlaggregates im Lichthof als auch mit der daraus resultierenden Klimakanalführung durchaus einverstanden gewesen sei. Hinsichtlich der Auswechslung des Holztores gegen ein Stahltor, dessen Ausgestaltung letztlich zu einem großen Teil ausschließlich nach den Wünschen des Erstklägers erfolgt sei, sei jedenfalls dessen Zustimmung gegeben.

Das Berufungsgericht hob anläßlich der von den Klägern gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Berufung dieses einschließlich des durchgeführten Verfahrens hinsichtlich des Begehrens der ersten Klage (auf Entfernung und Wiederherstellung) als nichtig auf und wies die Klage zurück. Das Begehren der Widerklage wies es ab; es sprach hiezu aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,-- übersteigt und daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei, weil lediglich Umstände des Einzelfalles für die Entscheidung maßgebend gewesen seien. Hiezu führte es folgendes aus:

Aus Anlaß der Berufung sei die Nichtigkeit des Verfahrens und Unzulässigkeit des Rechtsweges zu 5 C 1436/92s wahrzunehmen gewesen. Die Kläger stützten ihre Klage auf Beseitigung und Wiederherstellung ausschließlich darauf, daß die beklagte Partei entgegen der Vereinbarung im Mietvertrag eigenmächtig bauliche Änderungen am Bestandobjekt vorgenommen habe. Ein derartiger Abwehr- und Beseitigungsanspruch eigenmächtiger Änderungen könne jedoch gemäß § 37 MRG grundsätzlich nur im Außerstreitverfahren geltend gemacht werden. Nur auf vertragliche Ansprüche des Vermieters gestützte Begehren seien gleich vertraglichen Ansprüchen des Mieters auf Veränderung des Mietgegenstandes im streitigen Verfahren geltend zu machen. Die bloße Berufung darauf, daß eine Veränderung laut Mietvertrag nicht gestattet sei, sei keine Behauptung eines vertraglichen Abwehr- und Beseitigungsanspruches.Aus Anlaß der Berufung sei die Nichtigkeit des Verfahrens und Unzulässigkeit des Rechtsweges zu 5 C 1436/92s wahrzunehmen gewesen. Die Kläger stützten ihre Klage auf Beseitigung und Wiederherstellung ausschließlich darauf, daß die beklagte Partei entgegen der Vereinbarung im Mietvertrag eigenmächtig bauliche Änderungen am Bestandobjekt vorgenommen habe. Ein derartiger Abwehr- und Beseitigungsanspruch eigenmächtiger Änderungen könne jedoch gemäß Paragraph 37, MRG grundsätzlich nur im Außerstreitverfahren geltend gemacht werden. Nur auf vertragliche Ansprüche des Vermieters gestützte Begehren seien gleich vertraglichen Ansprüchen des Mieters auf Veränderung des Mietgegenstandes im streitigen Verfahren geltend zu machen. Die bloße Berufung darauf, daß eine Veränderung laut Mietvertrag nicht gestattet sei, sei keine Behauptung eines vertraglichen Abwehr- und Beseitigungsanspruches.

Der in der vorliegenden Klage geltend gemachte Anspruch sei daher im außerstreitigen Verfahren geltend zu machen. Gemäß § 39 MRG bedürfe es hiezu der vorherigen Anrufung der Schlichtungsstelle, weshalb Unzulässigkeit des Rechtsweges gemäß § 477 Abs 1 Z 6 ZPO vorliege. Das gegenständliche Verfahren und das Urteil seien daher als nichtig aufzuheben und die unzulässige Klage zurückzuweisen gewesen.Der in der vorliegenden Klage geltend gemachte Anspruch sei daher im außerstreitigen Verfahren geltend zu machen. Gemäß Paragraph 39, MRG bedürfe es hiezu der vorherigen Anrufung der Schlichtungsstelle, weshalb Unzulässigkeit des Rechtsweges gemäß Paragraph 477, Absatz eins, Ziffer 6, ZPO vorliege. Das gegenständliche Verfahren und das Urteil seien daher als nichtig aufzuheben und die unzulässige Klage zurückzuweisen gewesen.

Die Berufung sei im übrigen berechtigt.

Das Eingehen auf die Mängelrüge, die lediglich Stoffsammlungsmängel geltend mache, sowie auf die Beweisrüge erübrige sich, weil bereits aus den erstinstanzlichen Feststellungen hervorgehe, daß das Widerklagebegehren nicht berechtigt sei.

Das Erstgericht gehe in seiner rechtlichen Beurteilung davon aus, daß eine schlüssige Zustimmung der widerbeklagten Parteien für die Anbringung des Kühlaggregates, der Klimakanalführung und der Auswechslung des Holztores gegen ein Stahltor vorliege, weil der Erstkläger beinahe täglich auf der Baustelle anwesend und in die Gespräche über die Situierung des Klimaaggregates eingebunden gewesen und das Stahltor letztlich zu einem großen Teil ausschließlich nach seinen Wünschen ausgestaltet worden sei. Diese Betrachtungsweise übersehe jedoch, daß eine derartige schlüssige Zustimmung allenfalls hinsichtlich des Erstklägers möglich wäre, nicht jedoch hinsichtlich der Zweitklägerin. Aus den vom Erstgericht getroffenen Feststellungen sei ein Agieren bzw ein Wissenshorizont der Zweitklägerin nicht ersichtlich. Es gebe auch keinerlei Anzeichen für eine Vertretungsbefugnis des Erstklägers für die Zweitklägerin, vielmehr werde das gemeinsame Haus durch einen Dritten verwaltet. Der Erklärungswert des Verhaltens des Erstklägers habe daher höchstens eine Zustimmung zu den Veränderungen für seine Person bedeuten können. Eine wirksame Zustimmung der Vermieter zu den durchgeführten Änderungen liege schon mangels Beteiligung aller Vermieter nicht vor. Die durchgeführten Änderungen erwiesen sich somit nicht durch eine Zustimmung der Vermieter gedeckt. Mehrere Vermieter bildeten in einem Prozeß auf Duldung eine einheitliche Streitpartei im Sinne des § 14 ZPO. Das Klagebegehren sei daher hinsichtlich des Duldungsanspruches gegenüber beiden Klägern (Widerbeklagten) nicht berechtigt. Auch ein Anspruch auf Unterfertigung von diversen Ansuchen sei nicht gegeben, weil die baulichen Veränderungen durch die Vermieter bisher noch nicht genehmigt worden seien.Das Erstgericht gehe in seiner rechtlichen Beurteilung davon aus, daß eine schlüssige Zustimmung der widerbeklagten Parteien für die Anbringung des Kühlaggregates, der Klimakanalführung und der Auswechslung des Holztores gegen ein Stahltor vorliege, weil der Erstkläger beinahe täglich auf der Baustelle anwesend und in die Gespräche über die Situierung des Klimaaggregates eingebunden gewesen und das Stahltor letztlich zu einem großen Teil ausschließlich nach seinen Wünschen ausgestaltet worden sei. Diese Betrachtungsweise übersehe jedoch, daß eine derartige schlüssige Zustimmung allenfalls hinsichtlich des Erstklägers möglich wäre, nicht jedoch hinsichtlich der Zweitklägerin. Aus den vom Erstgericht getroffenen Feststellungen sei ein Agieren bzw ein Wissenshorizont der Zweitklägerin nicht ersichtlich. Es gebe auch keinerlei Anzeichen für eine Vertretungsbefugnis des Erstklägers für die Zweitklägerin, vielmehr werde das gemeinsame Haus durch einen Dritten verwaltet. Der Erklärungswert des Verhaltens des Erstklägers habe daher höchstens eine Zustimmung zu den Veränderungen für seine Person bedeuten können. Eine wirksame Zustimmung der Vermieter zu den durchgeführten Änderungen liege schon mangels Beteiligung aller Vermieter nicht vor. Die durchgeführten Änderungen erwiesen sich somit nicht durch eine Zustimmung der Vermieter gedeckt. Mehrere Vermieter bildeten in einem Prozeß auf Duldung eine einheitliche Streitpartei im Sinne des Paragraph 14, ZPO. Das Klagebegehren sei daher hinsichtlich des Duldungsanspruches gegenüber beiden Klägern (Widerbeklagten) nicht berechtigt. Auch ein Anspruch auf Unterfertigung von diversen Ansuchen sei nicht gegeben, weil die baulichen Veränderungen durch die Vermieter bisher noch nicht genehmigt worden seien.

Die Widerklage sei daher zur Gänze abzuweisen.

Gegen den die Nichtigkeit aussprechenden Beschluß des Berufungsgerichts richten sich die Rekurse aller Parteien wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung der Sache mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung aufzuheben. Die Kläger beantragen, in der Sache selbst im Sinne der Klagsstattgebung zu entscheiden und stellen hilfsweise Rückverweisungsanträge. Die beklagte Partei beantragt die Rückverweisung an das Berufungsgericht zur Entscheidung über die Berufung der Kläger.

Auch in den Rekursbeantwortungen der Parteien werden Aufhebungs- bzw Abänderungsanträge gestellt.

Gegen das die Widerklage betreffende Urteil des Berufungsgerichts richtet sich die außerordentliche Revision der beklagten Partei wegen Aktenwidrigkeit und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß dem Widerklagebegehren stattgegeben werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Kläger beantragen in der ihnen freigestellten Revisionsbeantwortung, die Revision zurückzuweisen, und hilfsweise, ihr nicht Folge zu geben.

Zu den Rekursen:

Rechtliche Beurteilung

Die Rekurse sind gemäß § 519 Abs 1 Z 1 ZPO zulässig; sie sind auch berechtigt.Die Rekurse sind gemäß Paragraph 519, Absatz eins, Ziffer eins, ZPO zulässig; sie sind auch berechtigt.

Die Rechtsmittelwerber machen geltend, es handle sich um ein Begehren, das auf den Mietvertrag, dessen Auslegung strittig sei, gestützt werde; hiefür sei das streitige Verfahren zulässig.

Dem ist zuzustimmen.

Der allgemeine Grundsatz, daß Rechtssachen, die nicht ausdrücklich oder doch wenigstens unzweifelhaft schlüssig ins Außerstreitverfahren verwiesen sind, auf den streitigen Rechtsweg gehören (Mayr in Rechberger vor § 1 JN Rz 15 mwN), wird durch § 37 MRG nicht berührt; der Rechtsweg ist also nur in den Angelegenheiten ausgeschlossen, die in § 37 Abs 1 MRG aufgezählt sind (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 37 MRG Rz 3 mwN). Auf § 9 MRG, also auf das Gesetz selbst gestützte Ansprüche des Vermieters auf Unterlassung oder Wiederherstellung des bisherigen Zustandes sind im Außerstreitverfahren nach § 37 Abs 2 Z 6 MRG geltend zu machen, während auf Vereinbarungen gestützte Ansprüche im Rechtsweg durchzusetzen sind (Würth/Zingher aaO § 9 MRG Rz 3 mwN; RIS-Justiz RS0006066). Maßgebend für die Beurteilung, ob im Außerstreitverfahren oder im Rechtsweg zu entscheiden ist, sind der Wortlaut des Entscheidungsbegehrens und die zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen; ohne Einfluß ist es hingegen, was der Gegner einwendet oder ob der behauptete Anspruch begründet ist (Würth/Zingher aaO § 37 MRG Rz 4 mwN; Mayr aaO § 40a JN Rz 2 mwN; RIS-Justiz RS0005896).Der allgemeine Grundsatz, daß Rechtssachen, die nicht ausdrücklich oder doch wenigstens unzweifelhaft schlüssig ins Außerstreitverfahren verwiesen sind, auf den streitigen Rechtsweg gehören (Mayr in Rechberger vor Paragraph eins, JN Rz 15 mwN), wird durch Paragraph 37, MRG nicht berührt; der Rechtsweg ist also nur in den Angelegenheiten ausgeschlossen, die in Paragraph 37, Absatz eins, MRG aufgezählt sind (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 37, MRG Rz 3 mwN). Auf Paragraph 9, MRG, also auf das Gesetz selbst gestützte Ansprüche des Vermieters auf Unterlassung oder Wiederherstellung des bisherigen Zustandes sind im Außerstreitverfahren nach Paragraph 37, Absatz 2, Ziffer 6, MRG geltend zu machen, während auf Vereinbarungen gestützte Ansprüche im Rechtsweg durchzusetzen sind (Würth/Zingher aaO Paragraph 9, MRG Rz 3 mwN; RIS-Justiz RS0006066). Maßgebend für die Beurteilung, ob im Außerstreitverfahren oder im Rechtsweg zu entscheiden ist, sind der Wortlaut des Entscheidungsbegehrens und die zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen; ohne Einfluß ist es hingegen, was der Gegner einwendet oder ob der behauptete Anspruch begründet ist (Würth/Zingher aaO Paragraph 37, MRG Rz 4 mwN; Mayr aaO Paragraph 40 a, JN Rz 2 mwN; RIS-Justiz RS0005896).

Im vorliegenden Fall haben die Kläger ihr Entfernungs- und Wiederherstellungsbegehren darauf gestützt, im Mietvertrag sei eine konkrete Vereinbarung über die von der beklagten Partei geplante bauliche Umgestaltung getroffen worden, der die durchgeführten Änderungen nicht entsprochen hätten. Die Kläger haben somit eine im Mietvertrag enthaltene besondere, über die gesetzliche Regelung hinausgehende Vereinbarung über das Recht des Mieters zur Vornahme bestimmter Veränderungen am Mietgegenstand behauptet (vgl MietSlg 42.210). Ob die von der beklagten Partei vorgenommenen Änderungen durch den Mietvertrag gedeckt sind, ist im Wege der Vertragsauslegung im streitigen Rechtsweg zu prüfen (vgl MietSlg 43.304).Im vorliegenden Fall haben die Kläger ihr Entfernungs- und Wiederherstellungsbegehren darauf gestützt, im Mietvertrag sei eine konkrete Vereinbarung über die von der beklagten Partei geplante bauliche Umgestaltung getroffen worden, der die durchgeführten Änderungen nicht entsprochen hätten. Die Kläger haben somit eine im Mietvertrag enthaltene besondere, über die gesetzliche Regelung hinausgehende Vereinbarung über das Recht des Mieters zur Vornahme bestimmter Veränderungen am Mietgegenstand behauptet vergleiche MietSlg 42.210). Ob die von der beklagten Partei vorgenommenen Änderungen durch den Mietvertrag gedeckt sind, ist im Wege der Vertragsauslegung im streitigen Rechtsweg zu prüfen vergleiche MietSlg 43.304).

Das Berufungsgericht hat die Kläger (anders als die beklagte Partei mit ihrer im Grunde dieselbe Problematik betreffenden Widerklage) daher zu Unrecht auf das Außerstreitverfahren verwiesen, weshalb sein Beschluß aufzuheben war. Im fortgesetzten Verfahren wird es über die Berufung der Kläger zu entscheiden haben.

Zur Revision der beklagten Partei:

Die Revision ist im Interesse der Rechtssicherheit zulässig, sie ist auch berechtigt.

Die Rechtsmittelwerberin macht im wesentlichen geltend, das Berufungsgericht habe mit seiner Annahme, es fehle jedenfalls die Zustimmung der Zweitklägerin, übersehen, daß im Mietvertrag die Zustimmung eines der Vermieter als für beide Vermieter ausreichend vereinbart worden sei. Wenn der Erstkläger eine Baumaßnahme genehmigt habe, so gelte dies nach Treu und Glauben auch dann, wenn die im Mietvertrag vereinbarte Schriftform nicht eingehalten worden sei.

Hiezu wurde erwogen:

Schriftformklauseln sind nicht nur beim Vertragsabschluß oder der Änderung eines Vertrages von Bedeutung, sondern auch bei einseitigen Rechtsgeschäften (Apathy in Schwimann**2 § 884 ABGB Rz 1; Rummel in Rummel**2§ 884 ABGB Rz 1), wie hier also bei der Zustimmung zur Veränderung des Mietgegenstandes. Eine nach Einigung in der Sache getroffene Formvereinbarung ist in der Regel bloß deklaratorisch gemeint (Apathy aaO; Rummel aaO Rz 2). Die Parteien selbst können von der vereinbarten Form zwar jederzeit einvernehmlich, ausdrücklich oder auch stillschweigend, wieder abgehen (RIS-Justiz RS0038673, RS0014378), bei der Einschaltung von Vertretern udgl bewirkt die Klausel aber auch eine Vollmachtsbeschränkung auf das, was schriftlich fixiert ist (WoBl 1993, 132/96 [Call]; Rummel aaO Rz 3; Koziol/Welser I10 154).Schriftformklauseln sind nicht nur beim Vertragsabschluß oder der Änderung eines Vertrages von Bedeutung, sondern auch bei einseitigen Rechtsgeschäften (Apathy in Schwimann**2 Paragraph 884, ABGB Rz 1; Rummel in Rummel**2 Paragraph 884, ABGB Rz 1), wie hier also bei der Zustimmung zur Veränderung des Mietgegenstandes. Eine nach Einigung in der Sache getroffene Formvereinbarung ist in der Regel bloß deklaratorisch gemeint (Apathy aaO; Rummel aaO Rz 2). Die Parteien selbst können von der vereinbarten Form zwar jederzeit einvernehmlich, ausdrücklich oder auch stillschweigend, wieder abgehen (RIS-Justiz RS0038673, RS0014378), bei der Einschaltung von Vertretern udgl bewirkt die Klausel aber auch eine Vollmachtsbeschränkung auf das, was schriftlich fixiert ist (WoBl 1993, 132/96 [Call]; Rummel aaO Rz 3; Koziol/Welser I10 154).

Im vorliegenden Fall handelt es sich aber um kein Vollmachtsproblem. Die Kläger haben einander in Pkt VI des Mietvertrages nicht wechselseitig Vertretungsmacht zur Abgabe einer Zustimmungserklärung eingeräumt. Vielmehr genügt nach dieser Vertragsbestimmung die Zustimmung eines Vermieters im eigenen Namen. Welche Erklärung dann der zweite Vermieter abgibt, ist unerheblich; selbst sein Widerspruch wäre ohne Bedeutung. Damit ist aber auch eine bloß schlüssige Zustimmung eines der Vermieter, die ein Abgehen von der vereinbarten Schriftform beinhaltet, beachtlich.Im vorliegenden Fall handelt es sich aber um kein Vollmachtsproblem. Die Kläger haben einander in Pkt römisch VI des Mietvertrages nicht wechselseitig Vertretungsmacht zur Abgabe einer Zustimmungserklärung eingeräumt. Vielmehr genügt nach dieser Vertragsbestimmung die Zustimmung eines Vermieters im eigenen Namen. Welche Erklärung dann der zweite Vermieter abgibt, ist unerheblich; selbst sein Widerspruch wäre ohne Bedeutung. Damit ist aber auch eine bloß schlüssige Zustimmung eines der Vermieter, die ein Abgehen von der vereinbarten Schriftform beinhaltet, beachtlich.

Was das Klimagerät anlangt, so haben die Kläger darüber hinaus bereits in Pkt I des Mietvertrages ihre Zustimmung zur Installation eines geräuscharmen Belüftungsaggregates erteilt. Diese Erklärung war nach längerer Diskussion am Tag der Vertragsunterzeichnung in den Vertragstext eingefügt worden, wobei die Situierung und Dimensionierung der Anlage offenblieb. Für die Festlegung von weiteren Ausführungsdetails war nach den obigen Ausführungen auch schlüssiges Verhalten eines der Vermieter erheblich. Dem Umstand, daß im Vertrag nur ein Belüftungsaggregat aufscheint und zuvor nicht davon gesprochen wurde, daß die Anlage auch der Senkung der Lufttemperatur dienen soll, ist schon deswegen keine Bedeutung beizumessen, weil den Klägern nach den Feststellungen des Erstgerichts beim Vertragsabschluß bewußt war, daß die Belüftung erweitert und modernisiert werden sollte, weshalb auch eine Kühlfunktion der Anlage als von ihrer Zustimmung gedeckt anzusehen ist.Was das Klimagerät anlangt, so haben die Kläger darüber hinaus bereits in Pkt römisch eins des Mietvertrages ihre Zustimmung zur Installation eines geräuscharmen Belüftungsaggregates erteilt. Diese Erklärung war nach längerer Diskussion am Tag der Vertragsunterzeichnung in den Vertragstext eingefügt worden, wobei die Situierung und Dimensionierung der Anlage offenblieb. Für die Festlegung von weiteren Ausführungsdetails war nach den obigen Ausführungen auch schlüssiges Verhalten eines der Vermieter erheblich. Dem Umstand, daß im Vertrag nur ein Belüftungsaggregat aufscheint und zuvor nicht davon gesprochen wurde, daß die Anlage auch der Senkung der Lufttemperatur dienen soll, ist schon deswegen keine Bedeutung beizumessen, weil den Klägern nach den Feststellungen des Erstgerichts beim Vertragsabschluß bewußt war, daß die Belüftung erweitert und modernisiert werden sollte, weshalb auch eine Kühlfunktion der Anlage als von ihrer Zustimmung gedeckt anzusehen ist.

Die Auffassung des Berufungsgerichts, eine wirksame Zustimmung der Vermieter zu den durchgeführten Änderungen liege schon mangels Beteiligung aller Vermieter nicht vor, ist daher nicht zu billigen. Von seiner Rechtsmeinung ausgehend hat das Berufungsgericht die Mängel- und Beweisrüge der Kläger nicht erledigt, weshalb sein Urteil aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung über die Berufung der Kläger an das Berufungsgericht zurückzuverweisen war.

Die Kostenentscheidungen beruhen auf § 52 ZPO.Die Kostenentscheidungen beruhen auf Paragraph 52, ZPO.

Anmerkung

E50317 02A00468

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0020OB00046.98Y.0423.000

Dokumentnummer

JJT_19980423_OGH0002_0020OB00046_98Y0000_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