

TE OGH 1994/8/25 20b550/94

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.08.1994

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Melber als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Graf, Dr.Schinko, Dr.Tittel und Dr.Baumann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei O***** S***** Stiftung, T***** , vertreten durch Dr.Ernst Ploil, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei ***** H***** Gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr.Paul Doralt, Dr.Wilfried Seist und Dr.Peter Csoklich, Rechtsanwälte in Wien, wegen Feststellung des Bestehens eines Mietverhältnisses infolge Rekurses der klagenden Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 15.April 1994, GZ 41 R 151/94-9, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 24.November 1993, GZ 48 C 333/93i-4, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und zu Recht erkannt:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluß wird aufgehoben.

In der Sache selbst wird das dem Klagebegehren stattgebende Urteil des Erstgerichtes wiederhergestellt.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S

53.253 (darin enthalten USt von S 7.275 und Barauslagen von S 9.600) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Eigentümer des Palais H***** war die Stadt Wien. Im Februar 1989 kaufte es die beklagte Partei wobei im Punkt V des Kaufvertrages festgehalten wurde, daß der Verkauf zur Errichtung und zum Betrieb eines Art-Centers entsprechend einer bestimmten Flächennutzungsstudie erfolge. Der Käufer (beklagte Partei) verpflichtete sich, das Objekt vollständig zu renovieren und mit diesen Arbeiten spätestens ein Jahr nach Genehmigung des Kaufvertrages durch das nach der Wiener Stadtverfassung zuständige Organ und dem Vorliegen sämtlicher nach den Bestimmungen der Bauordnung erforderlichen Bewilligungen zu beginnen und die Renovierungsarbeiten in einem und zügig auszuführen. Für den Fall, daß diesem Vertragspunkt nicht nachgekommen werden sollte, vereinbarten die Vertragspartner des Kaufvertrages das Recht des Wiederkaufs durch die Stadt Wien gemäß § 1068 ff ABGB. Zu diesem Zeitpunkt gehörten die Geschäftsanteile der beklagten Partei der Klägerin. Im März 1990 erwarben der C***** nahestehende Gesellschaften von der Klägerin die Geschäftsanteile der beklagten Partei. Schon zuvor hatte die Klägerin mit der beklagten Partei einen Mietvertrag über Räume des Palais H***** abgeschlossen. Zweck dieses Mietvertrages war, wie sich aus der Vertragsurkunde selbst ergibt, die Erfüllung der der beklagten Partei gegenüber der Stadt Wien obliegenden

Pflichten. Eigentümer des Palais H***** war die Stadt Wien. Im Februar 1989 kaufte es die beklagte Partei wobei im Punkt römisch fünf des Kaufvertrages festgehalten wurde, daß der Verkauf zur Errichtung und zum Betrieb eines Art-Centers entsprechend einer bestimmten Flächennutzungsstudie erfolge. Der Käufer (beklagte Partei) verpflichtete sich, das Objekt vollständig zu renovieren und mit diesen Arbeiten spätestens ein Jahr nach Genehmigung des Kaufvertrages durch das nach der Wiener Stadtverfassung zuständige Organ und dem Vorliegen sämtlicher nach den Bestimmungen der Bauordnung erforderlichen Bewilligungen zu beginnen und die Renovierungsarbeiten in einem und zügig auszuführen. Für den Fall, daß diesem Vertragspunkt nicht nachgekommen werden sollte, vereinbarten die Vertragspartner des Kaufvertrages das Recht des Wiederkaufs durch die Stadt Wien gemäß Paragraph 1068, ff ABGB. Zu diesem Zeitpunkt gehörten die Geschäftsanteile der beklagten Partei der Klägerin. Im März 1990 erwarben der C***** nahestehende Gesellschaften von der Klägerin die Geschäftsanteile der beklagten Partei. Schon zuvor hatte die Klägerin mit der beklagten Partei einen Mietvertrag über Räume des Palais H***** abgeschlossen. Zweck dieses Mietvertrages war, wie sich aus der Vertragsurkunde selbst ergibt, die Erfüllung der der beklagten Partei gegenüber der Stadt Wien obliegenden Pflichten.

Punkt V dieses Vertrages lautet wie folgt: Punkt römisch fünf dieses Vertrages lautet wie folgt:

"A) Die Vermieterin verpflichtet sich, die Renovierung und Adaptierung der den Gegenstand dieses Vertrages bildenden Räume unverzüglich in Angriff zu nehmen und frühestmöglich fertigzustellen.

.....

B) Die Kosten der Renovierung der vermieteten Räume sowie jene, die

mit der Adaptierung zu dem bedungenen Zweck verbunden sind, trägt die Vermieterin bis zu jenem Ausmaß, der dem (übrigen) Standard des Hauses entspricht.

C) Diese der Herstellung des Art-Centers dienenden, von der Vermieterin zu finanzierenden Renovierungs- und Adaptierungsarbeiten sind im Einvernehmen mit der Mieterin auszuführen, wobei ein für derartige Kunstzentren üblicher Standard einzuhalten ist.....

D) Es steht der Mieterin frei, weitere bauliche Veränderungen in den

von ihr gemieteten Räumen, insbesondere solche, die den Standard des Hauses überschreiten oder die auf Sonderwünschen beruhen, vorzunehmen. Die Kosten solcher baulicher Veränderungen sind von der Mieterin zu tragen."

Weiters ist im Mietvertrag festgehalten, daß es eine wesentliche Geschäftsgrundlage des Vertrages bildet, daß die Mieterin das projektierte Art-Center auch tatsächlich betreibt.

Nach Erwerb der Geschäftsanteile der beklagten Partei durch der C***** nahestehende Gesellschaften wurde der Mietvertrag über Wunsch der Erwerber neu gefaßt, so daß der Punkt V, der sich mit der Verpflichtung des Vermieters zur Renovierung und der Kostentragung befaßt, nunmehr wie folgt lautet: Nach Erwerb der Geschäftsanteile der beklagten Partei durch der C***** nahestehende Gesellschaften wurde der Mietvertrag über Wunsch der Erwerber neu gefaßt, so daß der Punkt römisch fünf, der sich mit der Verpflichtung des Vermieters zur Renovierung und der Kostentragung befaßt, nunmehr wie folgt lautet:

"a) Die Vermieterin verpflichtet sich, die Renovierung und Adaptierung des Mietobjektes im Rahmen ihrer gegenüber der Gemeinde Wien übernommenen Verpflichtung vorzunehmen.

b) Die Kosten der Renovierung der vermieteten Räume trägt die Vermieterin bis zu jenem Ausmaß, der dem übrigen Standard des Hauses entspricht. Soweit besondere Maßnahmen (wie insb. bau- oder feuerpolizeiliche gebotene Maßnahmen) auf Grund der künftigen Verwendung der Räume als Art-Center erforderlich sind, trägt die damit verbundene Mehrkosten die Mieterin.

c) Bei der Revitalisierung des Bestandobjektes ist die Vermieterin zwar nicht an die Weisungen der Mieterin gebunden; das Konzept der Revitalisierung des Bestandobjektes ist jedoch vor Inangriffnahme der Arbeiten mit der Mieterin abzustimmen."

Zusätzliche mündliche Vereinbarungen zwischen den Parteien über die Fälligkeit der Kostentragung der den Mieter auf Grund des Punktes V b treffenden Verpflichtungen wurden nicht getroffen. Zusätzliche mündliche Vereinbarungen zwischen den Parteien über die Fälligkeit der Kostentragung der den Mieter auf Grund des Punktes römisch fünf b

treffenden Verpflichtungen wurden nicht getroffen.

Die beklagte Partei führte und führt im Palais H***** Renovierungs- und Adaptierungsarbeiten durch.

Mit Schreiben vom 28. Dezember 1992 verlangte die beklagte Partei von der Klägerin die Bezahlung von S 1,177.048,80 für Arbeiten die ihrer Ansicht nach auf Grund der Vereinbarung von der klagenden Partei zu tragen sind. Sollte die Zahlung nicht bis 31. Jänner 1993 erfolgen, wurde der Rücktritt vom Mietvertrag erklärt. Eine Zahlung des Betrages erfolgte nicht.

Mit der vorliegenden Klage begehrt die klagende Stiftung die Feststellung, daß der zwischen ihr und der Beklagten am 7. Februar 1990 geschlossene und am 30. März 1990 einvernehmlich abgeänderte Mietvertrag über die im genannten Mietvertrag näher beschriebenen Räume im ersten und zweiten Stock des Palais H***** aufrecht sei.

Die Beklagte wendete ein, zu Recht vom Vertrag zurückgetreten zu sein.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt.

Ausgehend vom eingangs wiedergegebenen unstrittigen Sachverhalt führte es in rechtlicher Hinsicht aus, die beklagte Partei treffe die Behauptungs- und Beweislast für die Auflösung des Bestandverhältnisses. Wenngleich vor Übergabe des Bestandobjektes ein Rücktritt vom Vertrag gemäß § 918 ABGB in Betracht komme, sei Voraussetzung für die Wirksamkeit der Rücktrittserklärung, daß tatsächlich Verzug vorliege. Eine ergänzende Auslegung des zwischen den Streitparteien abgeschlossenen Vertrages ergebe, daß die jeweiligen Leistungen Zug um Zug zu erbringen seien. Der Vermieter habe das Bestandobjekt im bedungenen Zustand zu übergeben, Zug um Zug dagegen habe die Mieterin der Vermieterin die Mehrkosten laut Punkt V b der Vereinbarung zu ersetzen. Eine Vorleistungspflicht der Klägerin zur Zahlung der dafür aufgelaufenen Kosten könne in der geschlossenen Vereinbarung nicht erblickt werden. Es sei daher die auf Verzug gestützte Rücktrittserklärung der beklagten Partei wegen fehlender Fälligkeit unberechtigt. Ausgehend vom eingangs wiedergegebenen unstrittigen Sachverhalt führte es in rechtlicher Hinsicht aus, die beklagte Partei treffe die Behauptungs- und Beweislast für die Auflösung des Bestandverhältnisses. Wenngleich vor Übergabe des Bestandobjektes ein Rücktritt vom Vertrag gemäß Paragraph 918, ABGB in Betracht komme, sei Voraussetzung für die Wirksamkeit der Rücktrittserklärung, daß tatsächlich Verzug vorliege. Eine ergänzende Auslegung des zwischen den Streitparteien abgeschlossenen Vertrages ergebe, daß die jeweiligen Leistungen Zug um Zug zu erbringen seien. Der Vermieter habe das Bestandobjekt im bedungenen Zustand zu übergeben, Zug um Zug dagegen habe die Mieterin der Vermieterin die Mehrkosten laut Punkt römisch fünf b der Vereinbarung zu ersetzen. Eine Vorleistungspflicht der Klägerin zur Zahlung der dafür aufgelaufenen Kosten könne in der geschlossenen Vereinbarung nicht erblickt werden. Es sei daher die auf Verzug gestützte Rücktrittserklärung der beklagten Partei wegen fehlender Fälligkeit unberechtigt.

Auch ein Wegfall der Geschäftsgrundlage sei nicht verwirklicht.

Das von der beklagten Partei angerufene Berufungsgericht hob das Urteil des Erstgerichtes auf und trug diesem eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf; das Berufungsgericht bewertete den Wert des Entscheidungsgegenstandes mit über 50.000 S und erklärte den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig.

Auch das Berufungsgericht bejahte das rechtliche Interesse der klagenden Partei an der begehrten Feststellung (diese Frage ist im Revisionsverfahren nicht strittig). Im übrigen führte das Berufungsgericht aus, daß ein Rücktritt eines Vertragsteiles nach § 918 ABGB auch bei einem Dauerschuldverhältnis möglich sei, sofern es noch nicht in das Abwicklungsstadium getreten sei (MietSlg 40.069; Auch das Berufungsgericht bejahte das rechtliche Interesse der klagenden Partei an der begehrten Feststellung (diese Frage ist im Revisionsverfahren nicht strittig). Im übrigen führte das Berufungsgericht aus, daß ein Rücktritt eines Vertragsteiles nach Paragraph 918, ABGB auch bei einem Dauerschuldverhältnis möglich sei, sofern es noch nicht in das Abwicklungsstadium getreten sei (MietSlg 40.069;

31.110 uva). Zu überprüfen sei daher, ob die von der beklagten Partei behaupteten Rücktrittsgründe berechtigt seien.

In Übereinstimmung mit der Rechtsansicht des Erstgerichtes verneinte auch das Berufungsgericht den "Wegfall der Geschäftsgrundlage (auch diese Frage ist im Revisionsverfahren nicht mehr strittig).

Im übrigen verwies das Berufungsgericht auf den Punkt V der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung und vertrat die Ansicht, daß sich die Adaptierungspflicht der Vermieterin auf sämtliche durchzuführende Arbeiten beziehe, also auch auf jene Maßnahmen, die auf Grund der künftigen Verwendung der Räume als Art-Center erforderlich seien. Dieser umfassenden Adaptierungspflicht der Vermieterin stehe die im Punkt V b des Mietvertrages enthaltene

Kostentragungsregelung gegenüber, aus der sich zweifelsfrei ergäbe, daß die Adaptierungskosten nur in jenem Ausmaß von der Vermieterin zu tragen seien, das dem übrigen Standard des Hauses entspricht. Die für die Ausgestaltung der Räume als Art-Center entstehenden Mehrkosten sollte hingegen die Mieterin tragen. Mangels einer Vereinbarung über die Fälligkeit des Kostenersatzanspruches sei diese Frage nach dispositivem Recht zu lösen. Bei den in Punkt V a und b vereinbarten Verpflichtungen der Streitteile handle es sich um mietvertraglich übernommene Nebenverpflichtungen die ihrerseits in einem Austauschverhältnis stünden. Es stehe somit nicht die Übergabe der Bestandsache in einem Austauschverhältnis zur vereinbarten Verpflichtung der Mieterin zur Tragung bestimmter Adaptierungskosten, sondern vielmehr die in Punkt V a des Mietvertrages vereinbarte Renovierungspflicht der Vermieterin. Daraus folge, daß gemäß § 1052 ABGB die Mieterin Zug um Zug gegen Herstellung jener besonderen baulichen Maßnahmen, die für die Verwendung als Art-Center erforderlich sind, die dadurch entstandenen Mehrkosten der Vermieterin zu ersetzen habe. Die Frage der Wirksamkeit des von der beklagten Partei erklärten Rücktrittes hänge daher davon ab, ob die Beklagte - wie von ihr behauptet und von der klagenden Partei bestritten - tatsächlich bereits Beträge aufgewendet habe, die ihr nach Punkt V b des Mietvertrages von der Mieterin zu ersetzen seien. Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren festzustellen haben, welche konkreten Arbeiten von der beklagten Partei bereits durchgeführt und bezahlt wurden, die im Sinne der Bestimmung des Punktes V b des Mietvertrages von der Klägerin zu ersetzen sind. Ein darauf gerichteter Kostenersatzanspruch der beklagten Partei sei fällig, sobald die entsprechenden Arbeiten durchgeführt und von der beklagten Partei auch bezahlt wurden. Im übrigen verwies das Berufungsgericht auf den Punkt römisch fünf der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung und vertrat die Ansicht, daß sich die Adaptierungspflicht der Vermieterin auf sämtliche durchzuführende Arbeiten beziehe, also auch auf jene Maßnahmen, die auf Grund der künftigen Verwendung der Räume als Art-Center erforderlich seien. Dieser umfassenden Adaptierungspflicht der Vermieterin stehe die im Punkt römisch fünf b des Mietvertrages enthaltene Kostentragungsregelung gegenüber, aus der sich zweifelsfrei ergäbe, daß die Adaptierungskosten nur in jenem Ausmaß von der Vermieterin zu tragen seien, das dem übrigen Standard des Hauses entspricht. Die für die Ausgestaltung der Räume als Art-Center entstehenden Mehrkosten sollte hingegen die Mieterin tragen. Mangels einer Vereinbarung über die Fälligkeit des Kostenersatzanspruches sei diese Frage nach dispositivem Recht zu lösen. Bei den in Punkt römisch fünf a und b vereinbarten Verpflichtungen der Streitteile handle es sich um mietvertraglich übernommene Nebenverpflichtungen die ihrerseits in einem Austauschverhältnis stünden. Es stehe somit nicht die Übergabe der Bestandsache in einem Austauschverhältnis zur vereinbarten Verpflichtung der Mieterin zur Tragung bestimmter Adaptierungskosten, sondern vielmehr die in Punkt römisch fünf a des Mietvertrages vereinbarte Renovierungspflicht der Vermieterin. Daraus folge, daß gemäß Paragraph 1052, ABGB die Mieterin Zug um Zug gegen Herstellung jener besonderen baulichen Maßnahmen, die für die Verwendung als Art-Center erforderlich sind, die dadurch entstandenen Mehrkosten der Vermieterin zu ersetzen habe. Die Frage der Wirksamkeit des von der beklagten Partei erklärten Rücktrittes hänge daher davon ab, ob die Beklagte - wie von ihr behauptet und von der klagenden Partei bestritten - tatsächlich bereits Beträge aufgewendet habe, die ihr nach Punkt römisch fünf b des Mietvertrages von der Mieterin zu ersetzen seien. Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren festzustellen haben, welche konkreten Arbeiten von der beklagten Partei bereits durchgeführt und bezahlt wurden, die im Sinne der Bestimmung des Punktes römisch fünf b des Mietvertrages von der Klägerin zu ersetzen sind. Ein darauf gerichteter Kostenersatzanspruch der beklagten Partei sei fällig, sobald die entsprechenden Arbeiten durchgeführt und von der beklagten Partei auch bezahlt wurden.

Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof wurde für zulässig erklärt, weil die Beurteilung der Rechtsnatur mietvertraglich übernommener Verpflichtungen des Mieters zur Tragung bestimmter Adaptierungskosten auch von der dispositiven Regelung des § 1052 ABGB als Mittel ergänzender Vertragsauslegung abhängt. Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof wurde für zulässig erklärt, weil die Beurteilung der Rechtsnatur mietvertraglich übernommener Verpflichtungen des Mieters zur Tragung bestimmter Adaptierungskosten auch von der dispositiven Regelung des Paragraph 1052, ABGB als Mittel ergänzender Vertragsauslegung abhängt.

Dagegen richtet sich der Rekurs der klagenden Partei mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahingehend abzuändern, daß das Urteil des Erstgerichtes wiederhergestellt werde.

Die beklagte Partei hat Rekursbeantwortung erstattet und beantragt, dem Rechtsmittel der klagenden Partei nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs der klagenden Partei ist zulässig und auch berechtigt.

Die klagende Partei verweist in ihrem Rechtsmittel darauf, daß es Aufgabe der beklagten Partei gewesen sei, die Renovierungs- und Adaptierungsarbeiten zu beauftragen und ausführen zu lassen. Daß die klagende Partei einen bestimmten Teil dieser Renovierungskosten zu refundieren habe, ändere an dieser die beklagte Partei treffenden Pflichten zur Bauführung nichts. Die klagende Partei treffe nicht die Verpflichtung, das Art-Center herzustellen, sondern bloß jene, es in dem von der beklagten Partei hergestellten Räumen zu betreiben. Daraus folge, daß es der beklagten Partei obliege, die vermieteten Räume vor ihrer Übergabe in jenen Zustand zu versetzen, der es der klagenden Partei ermögliche, die sie treffende Betriebspflicht zu erfüllen. Die beklagte Partei treffe somit eine Vorleistungspflicht. Mangels einer § 1096 Abs 1 ABGB abdingenden Vereinbarung bestehe keine Zahlungspflicht der klagenden Partei vor Übergabe des Bestandesobjektes. Die im § 1096 Abs 1 ABGB statuierte Verpflichtung zur Übergabe der vermieteten Räume stehe der Pflicht zur Bezahlung des Mietzinses synallagmatisch gegenüber. Jener Teil der Adaptierungskosten, zu dessen Refundierung die klagende Partei verhalten sei, werde daher erst zu jenem Zeitpunkt fällig, zu dem ihr das Bestandsobjekt in dem bedungenen Zustand übergeben werde. Dies ergebe sich auch aus der vom Berufungsgericht herangezogenen Bestimmung des § 1052 ABGB. Selbst wenn man aber die Pflicht der beklagten Partei, die vermieteten Räume in bestimmter Weise zu adaptieren als Vertragsnebenpflicht sehe, ändere dies nichts am Ergebnis weil solche Vertragsnebenpflichten das Schicksal der Hauptpflichten aus dem Vertrag teilten. Daß eine Vertragspartei treffende Haupt- und Nebenpflichten zu verschiedenen Zeitpunkten fällig werden, sei in der Judikatur nicht vertreten worden. Die klagende Partei verweist in ihrem Rechtsmittel darauf, daß es Aufgabe der beklagten Partei gewesen sei, die Renovierungs- und Adaptierungsarbeiten zu beauftragen und ausführen zu lassen. Daß die klagende Partei einen bestimmten Teil dieser Renovierungskosten zu refundieren habe, ändere an dieser die beklagte Partei treffenden Pflichten zur Bauführung nichts. Die klagende Partei treffe nicht die Verpflichtung, das Art-Center herzustellen, sondern bloß jene, es in dem von der beklagten Partei hergestellten Räumen zu betreiben. Daraus folge, daß es der beklagten Partei obliege, die vermieteten Räume vor ihrer Übergabe in jenen Zustand zu versetzen, der es der klagenden Partei ermögliche, die sie treffende Betriebspflicht zu erfüllen. Die beklagte Partei treffe somit eine Vorleistungspflicht. Mangels einer Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB abdingenden Vereinbarung bestehe keine Zahlungspflicht der klagenden Partei vor Übergabe des Bestandesobjektes. Die im Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB statuierte Verpflichtung zur Übergabe der vermieteten Räume stehe der Pflicht zur Bezahlung des Mietzinses synallagmatisch gegenüber. Jener Teil der Adaptierungskosten, zu dessen Refundierung die klagende Partei verhalten sei, werde daher erst zu jenem Zeitpunkt fällig, zu dem ihr das Bestandsobjekt in dem bedungenen Zustand übergeben werde. Dies ergebe sich auch aus der vom Berufungsgericht herangezogenen Bestimmung des Paragraph 1052, ABGB. Selbst wenn man aber die Pflicht der beklagten Partei, die vermieteten Räume in bestimmter Weise zu adaptieren als Vertragsnebenpflicht sehe, ändere dies nichts am Ergebnis weil solche Vertragsnebenpflichten das Schicksal der Hauptpflichten aus dem Vertrag teilten. Daß eine Vertragspartei treffende Haupt- und Nebenpflichten zu verschiedenen Zeitpunkten fällig werden, sei in der Judikatur nicht vertreten worden.

Diese Ausführungen sind grundsätzlich zutreffend:

Wie das Berufungsgericht bereits zutreffend ausgeführt hat, ist davon auszugehen, daß die beklagte Vermieterin verpflichtet war, die Renovierung und Adaptierung des Mietobjektes im Rahmen ihrer gegenüber der Gemeinde Wien übernommenen Verpflichtung vorzunehmen, also es in jenen Zustand zu versetzen, daß es als Art-Center verwendet werden konnte. Da sich die Brauchbarkeit der Bestandsache nach dem vereinbarten Verwendungszweck richtet (Würth in Rummel2, Rz 4 zu § 1096) war die beklagte Vermieterin gemäß § 1096 Abs 1 ABGB an sich verpflichtet, auf eigene Kosten diesen Zustand herzustellen. Zulässigerweise (siehe Würth, aaO, Rz 1 zu § 1096) wurde aber eine davon abweichende Vereinbarung getroffen, indem sich die Mieterin verpflichtete, einen Teil dieser Kosten selbst zu tragen. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes steht die Verpflichtung der Vermieterin, das Bestandsobjekt in einem zum Betrieb eines Art-Centers tauglichen Zustand zu versetzen nicht im synallagmatischen Verhältnis zur Verpflichtung der klagenden Mieterin, diese Kosten zu tragen. Es wurde nicht etwa eine Forderung um den anderen Willen begründet (siehe Koziol-Welser I9, 194), sondern war die beklagte Vermieterin verpflichtet, das Bestandsobjekt in einem zum Betrieb eines Art-Centers tauglichen Zustand zu versetzen; von der gesetzlichen Regelung abweichend verpflichtete sich die klagende Mieterin, diese Kosten zu tragen. Vielmehr aber besteht ein Austauschverhältnis zwischen der Verpflichtung der Vermieterin, das Bestandsobjekt in den vereinbarten Zustand zu versetzen und es in diesem zu übergeben und der Mieterin zur Verfügung zu stellen, und der Verpflichtung der Mieterin, die vereinbarten

Renovierungskosten zu tragen und den Bestandzins zu zahlen. Verpflichtet sich die Mieterin - entgegen der dispositiven Regelung des Gesetzes - einen Teil jener Kosten zu tragen, die zur Herstellung des vereinbarten Zustandes erforderlich sind, so handelt es sich dabei wirtschaftlich um nichts anderes als um ein Entgelt für die Zurverfügungstellung des Bestandobjektes. Hätte die Vermieterin selbst die Renovierungskosten in voller Höhe getragen, so hätte sie wohl auch einen höheren Bestandzins erzielen können, dies aber erst nach Übergabe des Bestandobjektes. Daraus folgt, daß - mangels einer besonderen Vereinbarung - die klagende Mieterin gemäß § 1096 ABGB solange nicht verpflichtet ist, den Bestandzins und auch die vereinbarten Renovierungskosten zu tragen, als nicht das Bestandobjekt im vereinbarten Zustand übergeben wird. Daher ist auch die auf Verzug gestützte Rücktrittserklärung der beklagten Partei wegen fehlender Fälligkeit unberechtigt. Wie das Berufungsgericht bereits zutreffend ausgeführt hat, ist davon auszugehen, daß die beklagte Vermieterin verpflichtet war, die Renovierung und Adaptierung des Mietobjektes im Rahmen ihrer gegenüber der Gemeinde Wien übernommenen Verpflichtung vorzunehmen, also es in jenen Zustand zu versetzen, daß es als Art-Center verwendet werden konnte. Da sich die Brauchbarkeit der Bestandsache nach dem vereinbarten Verwendungszweck richtet (Würth in Rummel², Rz 4 zu Paragraph 1096,) war die beklagte Vermieterin gemäß Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB an sich verpflichtet, auf eigene Kosten diesen Zustand herzustellen. Zulässigerweise (siehe Würth, aaO, Rz 1 zu Paragraph 1096,) wurde aber eine davon abweichende Vereinbarung getroffen, indem sich die Mieterin verpflichtete, einen Teil dieser Kosten selbst zu tragen. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes steht die Verpflichtung der Vermieterin, das Bestandobjekt in einem zum Betrieb eines Art-Centers tauglichen Zustand zu versetzen nicht im synallagmatischen Verhältnis zur Verpflichtung der klagenden Mieterin, diese Kosten zu tragen. Es wurde nicht etwa eine Forderung um den anderen Willen begründet (siehe Koziol-Welser I⁹, 194), sondern war die beklagte Vermieterin verpflichtet, das Bestandobjekt in einem zum Betrieb eines Art-Centers tauglichen Zustand zu versetzen; von der gesetzlichen Regelung abweichend verpflichtete sich die klagende Mieterin, diese Kosten zu tragen. Vielmehr aber besteht ein Austauschverhältnis zwischen der Verpflichtung der Vermieterin, das Bestandobjekt in den vereinbarten Zustand zu versetzen und es in diesem zu übergeben und der Mieterin zur Verfügung zu stellen, und der Verpflichtung der Mieterin, die vereinbarten Renovierungskosten zu tragen und den Bestandzins zu zahlen. Verpflichtet sich die Mieterin - entgegen der dispositiven Regelung des Gesetzes - einen Teil jener Kosten zu tragen, die zur Herstellung des vereinbarten Zustandes erforderlich sind, so handelt es sich dabei wirtschaftlich um nichts anderes als um ein Entgelt für die Zurverfügungstellung des Bestandobjektes. Hätte die Vermieterin selbst die Renovierungskosten in voller Höhe getragen, so hätte sie wohl auch einen höheren Bestandzins erzielen können, dies aber erst nach Übergabe des Bestandobjektes. Daraus folgt, daß - mangels einer besonderen Vereinbarung - die klagende Mieterin gemäß Paragraph 1096, ABGB solange nicht verpflichtet ist, den Bestandzins und auch die vereinbarten Renovierungskosten zu tragen, als nicht das Bestandobjekt im vereinbarten Zustand übergeben wird. Daher ist auch die auf Verzug gestützte Rücktrittserklärung der beklagten Partei wegen fehlender Fälligkeit unberechtigt.

Die Rechtssache ist sohin im Sinne einer Klagsstattgebung spruchreif, gemäß § 519 Abs 2 letzter Satz ZPO konnte der Oberste Gerichtshof in der Sache selbst durch Urteile im klagsstattgebenden Sinn erkennen. Die Rechtssache ist sohin im Sinne einer Klagsstattgebung spruchreif, gemäß Paragraph 519, Absatz 2, letzter Satz ZPO konnte der Oberste Gerichtshof in der Sache selbst durch Urteile im klagsstattgebenden Sinn erkennen.

Die Entscheidung über die Kosten gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO. Die Entscheidung über die Kosten gründet sich auf die Paragraphen 41, 50, ZPO.

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1994:0020OB00550.94.0825.000

Dokumentnummer

JJT_19940825_OGH0002_0020OB00550_9400000_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