jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/8/31 8Ob585/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.08.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr.Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Huber, Dr.Graf, Dr.Jelinek und Dr.Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Elfriede S*****, vertreten durch Dr.Bernd Berger und Dr.Franz Hitzenbichler, Rechtsanwälte in Salzburg, wider die beklagte Partei Christine O*****, vertreten durch Dr.Bernd Sedlazeck, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen S 250.000,- sA infolge Rekurses der klagenden Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 4.Mai 1992, GZ 21 R 58/92-41, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Salzburg vom 18.Dezember 1991, GZ 17 C 1215/89-36, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Am 19.11.1983 schloß die Klägerin mit der Beklagten einen Mietvertrag über einen Raum im Haus ***** S*****, C*****gasse 5, im Ausmaß von ca. 20 m2. Mit Vertrag vom 8.11.1984 wurde das Bestandobjekt um einen weiteren Raum innerhalb des Hauses der Beklagten sowie um einen Abstellraum ("Verschlag") erweitert.

Mit der am 5.6.1989 beim Erstgericht eingebrachten Klage begehrte die Klägerin die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung von S 250.000,-

samt Zinsen. Sie brachte vor, der mit der Beklagten vereinbarte Mietzins sei nach den Mietzinsbeschränkungen gemäß § 16 Abs 1 Z 2 MRG nicht angemessen. Ohne den von der Klägerin geleisteten Sanierungs- und Adaptierungsaufwand wäre ein monatlicher Mietzins von höchstens S 30,- pro m2 angemessen. Für den Zeitraum vom 1.12.1983 bis 30.11.1984 werde infolge irrtümlicher Bezahlung eines unzulässigen Mietzinses ein Betrag von S 36.000,- zurückgefordert, für den Zeitraum vom 1.12.1984 bis 31.1.1989 ein solcher von S 200.000,- zuzüglich der gesetzlichen Verzinsung (S 26.868,06).

Weiters habe die Klägerin Investitionen in der Höhe von S 250.000,-

getätigt; es sei im Mietvertrag vereinbart bzw. nicht ausgeschlossen worden, daß die Mieterin diese Investitionskosten auch von der Vermieterin ersetzt erhalte. Überdies sei vereinbart worden, daß die Beklagte der Klägerin das Recht einräume, den Ersatz der Investitionskosten dadurch zu erhalten, daß die Klägerin der Beklagten einen Nachmieter

namhaft mache, der bereit sei die getätigten Investitionen abzulösen. Die Klägerin habe auch einen Nachmieter namhaft gemacht, der bereit gewesen sei, S 250.000,- als Investitionsersatz an sie zu zahlen. Dieser Betrag hätte vereinbarungsgemäß von der Beklagten vereinnahmt und an die Klägerin abgeführt werden sollen. Da die Beklagte diese Vereinbarung nicht eingehalten habe, hafte sie für alle Schäden, die der Klägerin dadurch entstanden seien, daß die Beklagte den Nachmieter nicht über die Rechte der Klägerin aufklärte. In diesem Sinne begehrte die Klägerin in eventu auch die Feststellung der Haftung der Beklagten für den Schaden der dadurch entstanden sei, daß die Beklagten den nunmehrigen Mieter nicht über die Rechte der Klägerin aufklärte, und der Klägerin nicht die Möglichkeit eingeräumt wurde, vor Abschluß eines Mietvertrages mit dem Mietinteressenten Vereinbarungen über den Investitionsersatz zu treffen. Das Zahlungsbegehren wurde auch darauf gestützt, daß die Klägerin der Beklagten bei Vertragsabschluß Gelddepots, und zwar im November 1983 S 60.000,- und im November 1984 S 10.000,-, übergeben habe; die Herausgabe dieser Gelddepots werde von der Beklagten verweigert. Aus prozeßökonomischen Gründen werde nur ein Teilbetrag von S 250.000,- geltend gemacht.

Die Beklagte wendete ein, der mit der Klägerin vereinbarte Mietzins sei angemessen; die Klägerin habe selbst aus einer vertragswidrigen Untervermietung einen monatlichen Gewinn von S 5.060,- erzielt. Einen Investitionskostenersatz könne die Klägerin gemäß Punkt 10 des Mietvertrages nicht begehren. Die behauptete Zahlung von S 60.000,-

bestritt die Beklagte; beim Betrag von S 10.000,- handle es sich um einen Beitrag der Klägerin zu der von der Beklagten vorgenommenen Gesamtrenovierung des Hauses. Weiters machte die Beklagte eine Gegenforderung in der Höhe von S 18.749,80 geltend und erhob die Einrede der Verjährung gemäß § 27 Abs 3 MRG.

Das Erstgericht wies das Haupt- und Eventualbegehren ab. Es traf über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus noch folgende wesentliche Feststellungen:

Die Klägerin betrieb in unmittelbarer Nachbarschaft des der Beklagten gehörigen Hauses einen Textilhandel. Im Jahre 1983 wurde das gegenständliche Mietobjekt frei. Der Vormieter hatte es als Büro benützt. Die Klägerin beabsichtigte, den freigewordenen Raum im Erdgeschoß anzumieten und als Geschäftslokal für Textilien zu adaptieren. Am 19.11.1983 kam es zur Unterfertigung des schriftlichen Mietvertrages Beilage A. Im Punkt I dieses Mietvertrages ("Beschreibung der Liegenschaft") wird festgehalten, daß sich im Erdgeschoß des der Beklagten gehörigen Hauses C*****gasse 5 in S***** ein ca. 20 m2 großer Raum, der durch eine Eingangstüre von der P*****gasse aus direkt begehbar ist, befindet. Die Belichtung dieses Raumes erfolge durch ein Fenster zur P*****gasse hin; Toilettenbenützung im Erdgeschoß C*****gasse 5. Gemäß Punkt V des Vertrages beträgt der monatliche Mietzins S 3.600,- zuzüglich der jeweiligen Mehrwertsteuer; weiters wird festgehalten, daß die Mieterin noch die anteilsmäßigen Betriebskosten für das Bestandobjekt die mit einem Betrag von derzeit monatlich S 200,- pauschaliert werden, treffen. Punkt VI des Mietvertrages enthält eine Wertsicherungsklausel, die Punkte VIII bis X lauten wie folgt:

"VIII.

Instandhaltung

Die Mieterin trifft die Verpflichtung den Mietgegenstand zu erhalten, im Mietgegenstand auftretende Schäden auf eigene Kosten zu beheben, sowie den Mietgegenstand in einem ordnungsgemäßen und brauchbaren Zustand zu erhalten.

IV.

Verwendungszweck, Weiterüberlassung

1.) Die Mieterin beabsichtigt, den Mietgegenstand für Geschäftszwecke zu verwenden, insbes. dient das Fenster sowie die Eingangstüre als Auslage.

2.) .....

X.

Bauliche Veränderungen, Investitionen

1.) Die Mieterin beabsichtigt auf ihre Kosten im Mietobjekt diverse

Investitionen zu tätigen, um das Mietobjekt für Geschäftszwecke

verwenden zu können; diese Investitionsvorhaben sind der Vermieterin

bekannt, welche sich schon jetzt mit der Vornahme dieser

Investitionen ausdrücklich einverstanden erklärt und sich hiemit

verpflichtet, alle zur Durchführung dieser Investitionen notwendigen

Zustimmungen zu geben und Unterschriften zu leisten;

.....

2.) Die Vermieterin erteilt bereits jetzt ihre Zustimmung, daß die Mieterin sich von ihr im Mietobjekt getätigte Investitionen bei Beendigung des Mietverhältnisses von einem allfälligen Nachmieter, der jedoch die ausdrückliche Zustimmung der Vermieterin finden muß, ablösen läßt."

Punkt XI enthält die Verpflichtung der Mieterin, den Mietgegenstand in ordnungsgemäßem Zustand zurückzustellen.

Der Text des Mietvertrages wurde auf Basis eines Musterentwurfes der Beklagten gemeinsam erarbeitet und von der Klägerin auf ihrer Schreibmaschine geschrieben. Zu diesem Zeitpunkt waren die Gesamtrenovierungsarbeiten am Hause noch in vollem Gange. Die an den von der Beklagten gemieteten Raum angrenzenden Räume wurde von einer alleinstehenden alten Frau bewohnt. Es handelte sich dabei um eine Substandardwohnung, die einen finsteren, höhlenartigen Eindruck machte. Nachdem die Mieterin dieser Räume einen Platz in einem Altersheim erhielt, mietete die Klägerin einen weiteren Raum sowie einen Abstellraum (Verschlag) an. Der Mietvertrag Beilage A wurde am 8.11.1984 durch einen Zusatz auf dieses Bestandobjekt ausgedehnt. Der monatliche Mietzins wurde mit S 1.000,- plus Betriebskostenaconto von S 110,- zuzüglich der jeweiligen gesetzlichen Umsatzsteuer festgesetzt. Durch diese Erweiterung erreichte das Mietobjekt eine Größe von 35 m2. Im Laufe des Jahres 1984 begann die Klägerin mit den Sanierungs- bzw. Adaptierungsarbeiten; diese wurden nicht in einem Zug, sondern entsprechend den finanziellen Möglichkeiten der Klägerin durchgeführt.

Im Mietobjekt befand sich zum damaligen Zeitpunkt zum Teil ein alter Bretterboden, zum Teil nur verfestigter Lehmboden. Die Klägerin führte eine Reihe substanzwerterhöhender Investitionen durch; diese sind im Detail den Feststellungen des Erstgerichtes zu entnehmen.

Am 1.10.1987 schloß die Klägerin einen Untermietvertrag über das gegenständliche Mietobjekt samt Inventar zu einem monatlichen Mietzins von S 13.000,- ab. Aus diesem Grunde wurde am 30.9.1988 die gerichtliche Aufkündigung eingebracht, die in Rechtskraft erwuchs. In einem aufgrund einer Unterlassungsklage am 29.9.1988 abgeschlossenem gerichtlichen Vergleich verpflichtete sich die Klägerin, das Bestandobjekt bis 31.1.1991 geräumt zu übergeben. Die Klägerin wies anläßlich des Vergleichsabschlusses darauf hin, daß sie Investitionen getätigt habe, die sie ersetzt haben möchte. Vom Verhandlungsrichter wurde ihr bekannt gegeben, daß das Begehren auf Rückerstattung der Investitionen durch den Räumungsvergleich nicht berührt werde.

Mit Schreiben vom 31.1.1989 forderte die Klägerin von den Beklagten die Bezahlung eines Betrages von S 196.770,48 für von ihr getätigte bauliche Investitionen; sie machte in diesem Schreiben die Beklagte darauf aufmerksam, daß es ihr möglich sei, diese Investitionsablöse von dem Nachmieter zu verlangen; die Bemühungen der Klägerin, einen Mietnachfolger zu finden, seien leider bis jetzt ergebnislos geblieben. Mit Schreiben vom gleichen Tag verlangte die Klägerin die Rückzahlung des am 19.11.1983 übergebenen Betrages von S 60.000,- und des am 8.11.1984 übergebenen Betrages von S 10.000,-. Am 19.5.1989 verlangte der Klagevertreter namens der Klägerin den Rückersatz von zuviel bezahltem Mietzins; er errechnete einen Rückforderungsanspruch von S 236.000,- zuzüglich 4 % Zinsen von S 26.868,06. Weiters forderte er den Ersatz der von der Klägerin durchgeführten Investitionen im Betrag von S 196.770,48 samt bankmäßige Verzugszinsen sowie die Rückerstattung der Gelddepots von insgesamt S 70.000,-.

Die Klägerin bezahlte für den Zeitraum vom 1.12.1983 bis 30.11.1984 einen Gesamtmietzins von monatlich S 4.160,-, ab 8.11.1984 betrug der monatliche Bestandzins S 5.140,-. Diese Miete wurde bis 31.1.1989 bezahlt. Im Jahre 1989 war für das gegenständliche Mietobjekt ein Mietzins von S 250,- pro m2 angemessen, insgesamt daher ein reiner Nettomietzins von S 8.750,-. Die Beklagte hat sich vor Abschluß des Mietvertrages bei Realitätenvermittlern nach einem erzielbaren Mietzins erkundigt, im Hinblick auf die erforderlichen hohen Investitionen verlangte sie von der Klägerin einen niedrigeren Mietzins, als ihr bekannt gegeben worden war.

Als sich das geplante Ende des Mietverhältnisses herumsprach, stellte die Inhaberin eines Gastlokales in der Nachbarschaft den Kontakt zwischen der Klägerin und dem Zeugen D*****, einem der nunmehrigen drei Nachmieter,

her. Der Zeuge D***** besichtigte das Lokal. In einem Gespräch mit der Klägerin gab ihm diese die Beklagte als Eigentümerin des Hauses bekannt und wies ihn darauf hin, daß sie eine Ablöse für die von ihr getätigten Investitionen haben wolle, wobei sie einen Betrag von etwa S 250.000,- nannte. D***** besprach die Angelegenheit mit seinem Rechtsanwalt, der ihm mitteilte, es träfe ihn keine Verpflichtung zur Zahlung einer Ablöse. Zu einem weiteren Kontakt zwischen der Klägerin und dem Zeugen ***** und den beiden anderen Mitmietern kam es in der Folge nicht.

Eine Feststellung, wonach die Klägerin der Beklagten Geldbeträge mit der Vereinbarung, sie nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzustellen, übergeben hätte, konnte nicht getroffen werden.

In rechtlicher Hinsicht kam das Erstgericht zu dem Schluß, gemäß§ 27 Abs 3 MRG seien allfällige Rückforderungsansprüche aus dem Zeitraum 1984 bis 1986 verjährt. Für den nicht verjährten Zeitraum sei kein unangemessen hoher Mietzins bezahlt worden, vielmehr sei eine Minderzahlung in beträchtlichem Ausmaß vorgelegen. Ein allenfalls nach Beendigung des Bestandverhältnisses zustehender Ersatz für werterhöhende Investitionen sei durch die Minderleistung an Mietzins abgedeckt. Aus Art.X des Mietvertrages ergebe sich, daß die Beklagte keine Verpflichtung habe, Investitionskostenersatz zu leisten bzw. dafür zu sorgen, daß dies durch den Nachmieter geschehe.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin Folge, hob das angefochtene Urteil auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Urteilsfällung an das Erstgericht zurück.

In rechtlicher Hinsicht vertrat das Berufungsgericht die Meinung, auf die Tatfrage der Zahlung von S 60.000,- im November 1983 und von S 10.000,- im November 1984 sei nicht einzugehen, da allfällige Rückforderungsansprüche bereits verjährt seien. Zur Rückforderung überhöhter Mietzinsleistungen verwies das Berufungsgericht auf § 16 Abs.1 Z 1 MRG, wonach Vereinbarungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter über die Höhe des Hauptmietzinses ohne die Beschränkungen des Abs.2 (Kategoriemietzins) bis zu den für den Mietgegenstand nach Größe, Art, Beschaffenheit, Lage, Ausstattungs- und Erhaltungszustand angemessenen Betrag zulässig sind, wenn der Mietgegenstand nicht zu Wohnzwecken dient. Es komme nicht darauf an, ob der Mietgegenstand geschäftlichen Zwecken diente, sondern nur darauf, ob er nach der Parteienabsicht zu diesem Zweck vermietet worden sei; dies sei im vorliegenden Fall geschehen. Der angemessene Hauptmietzins sei nach kritischer Ermittlung des für vergleichbare Mietgegenstände nach Art, Größe und Lage üblichen Mietzinses durch entsprechende Auf- oder Abschläge zu ermitteln, die der Beschaffenheit, dem Ausstattungszustand und dem Erhaltungszustand des Objektes gebührend Rechnung tragen. Bei der Prüfung der Angemessenheit des vereinbarten Mietzinses komme es aber nur auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung an. Da das Erstgericht keine Feststellungen darüber getroffen habe, welcher Mietzins zum Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarungen im November 1983 und im November 1984 angemessen war, müsse das angefochtene Urteil aufgehoben werden. Das Erstgericht werde im ergänzenden Verfahren auch klarere Feststellungen zur Beschaffenheit und zum Ausstattungs- und Erhaltungszustand des Bestandobjektes zu treffen haben.

Im Zusammenhang mit der zwischen den Parteien getroffenen Mietzinsvereinbarung werde im fortgesetzten Verfahren auch § 16 Abs 6 MRG zu beachten sein. Die Beklagte werde dazu anzuleiten sein, zur Frage, inwieweit sie von der Klägerin Wertsicherungsbeträge gefordert habe, Sachvorbringen zu erstatten und Beweismittel anzubieten. Auch das unklare Sachvorbringen der Klägerin zur Verzinsung des Rückforderungsbetrages aus überhöhten Mietzinsleistungen bedürfe einer Erörterung.

Zum Begehren auf Rückersatz von Investitionskosten führte das Berufungsgericht aus, Punkt X des Mietvertrages sei dahin auszulegen, daß ein Ersatz der Kosten der Brauchbarmachung als Geschäftslokal durch die Beklagte nicht vorgesehen war und eine derartiger Ersatz nur im Zusammenhang mit einem allfälligen Nachmieter in Erwägung gezogen wurde. Wohl sei der Vermieter gemäß § 1096 ABGB verpflichtet, das Bestandobjekt in brauchbarem Zustand zu übergeben und in diesem Zustand zu erhalten, doch handle es sich dabei um nachgiebiges Recht. Eine objektive Brauchbarkeit der Bestandsache sei bis zum MRG nicht erforderlich gewesen und sei auch von § 16 Abs 2 Z 1-3 MRG nur im Zusammenhang mit der Brauchbarkeit von Wohnungen objektiviert. Gemäß §§ 33, 6 MRG könnten die Erhaltungs- und Instandhaltungspflichten des Vermieters nicht abbedungen werden. Die von der Klägerin vorgenommenen Investitionen würden aber nicht diese Pflichten, sondern die Instandsetzungspflicht des Vermieters, also die Verpflichtung zur Übergabe der Bestandsache in brauchbarem Zustand, betreffen. Diesbezüglich sei das Gesetz aber dispositiv, es könne also vereinbart werden, daß der Bestandnehmer die Sache erst auf seine Kosten

brauchbar machen soll. Im vorliegenden Fall sei davon auszugehen, daß es die Klägerin übernommen habe, das Bestandobjekt auf ihre Kosten brauchbar zu machen, sie habe auch nicht gerügt, daß das Objekt nicht zum bedungenen Gebrauch geeignet war. Da die klagegegenständlichen Investitionskosten im Rahmen von Instandsetzungsarbeiten angefallen seien, habe die Klägerin keinen Anspruch auf Rückersatz. Auf § 1097 ABGB, der nur Erhaltungs- und Instandhaltungspflichten des Vermieters betreffe, brauche nicht eingegangen zu werden.

Zum Begehren auf Schadenersatz vertrat das Berufungsgericht die Ansicht, ein treuwidriges Verhalten der Beklagten oder eine Verletzung vertraglicher Nebenpflichten liege nicht vor. Es könne auch nicht davon ausgegangen werden, daß bei Verständigung der Klägerin durch die Beklagte über den beabsichtigten Vertragsschluß mit den Nachmietern eine Vereinbarung zwischen der Klägerin und diesen zustande gekommen wäre, zumal D***** nicht mehr gewillt war, der Klägerin den geforderten Investitionskostenersatz zu bezahlen.

Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof wurde mit der Begründung für zulässig erklärt, daß zu der Frage der Abdingbarkeit der Instandsetzungspflichten des Vermieters und der Zulässigkeit einer Vereinbarung der Übernahme von Instandsetzungskosten durch den Mieter im Zusammenhang mit dem MRG keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege.

Gegen diesen Beschluß richtet sich der Rekurs der Klägerin mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen abzuändern und dem Klagebegehren stattzugeben; hilfsweise wird begehrt, im Aufhebungsbeschluß auszusprechen, daß die Klageforderung in Entsprechung der geltend gemachten Klagegründe dem Grunde nach zu Recht bestehe.

Die Beklagte begehrte in der Rekursbeantwortung, dem Rechtsmittel der Klägerin keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Der Rekursgrund der Aktenwidrigkeit wurde geprüft, er ist nicht gegeben (§ 510 Abs 3 ZPO, der kraft Größenschlusses auch auf die Entscheidung über einen Rekurs gegen einen Aufhebungsbeschluß im Berufungsverfahren nach § 519 Abs 2 ZPO anzuwenden ist; 1 Ob 637/90).

Zum Begehren auf Ersatz von Investitionskosten wird unter dem Rekursgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung geltend gemacht, die gesetzliche Instandsetzungsverpflichtung der Vermieterin sei vertraglich nicht abbedungen worden; es sei lediglich die Verpflichtung der Mieterin zur Erhaltung des Mietobjektes vereinbart worden. Es sei auch ein allgemeiner Verzicht auf den Ersatz des Aufwandes nach §§ 1097, 1037 ABGB im vorhinein wegen gröblicher Benachteiligung des Mieters rechtsunwirksam. Gerade weil im vorliegenden Fall eine unpraktikable Regelung der Ablöse der Investitionskosten durch den Nachmieter getroffen worden sei, sei schwer einzusehen, wenn durch die vertragliche Regelung jeglicher Aufwandersatz zur Gänze entfallen sollte. Die durchgeführten Investitionen seien weitgehend unter § 3 Abs 2 Z 2 MRG zu subsumieren, wonach als Erhaltungsarbeiten auch Arbeiten, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben, anzusehen seien. Der Anspruch auf Ersatz für die getätigten Investitionen bestehe sowohl aufgrund der Bestimmungen der §§ 3, 4 und 6 MRG als auch nach den §§ 1096, 1097, 1036 und 1037 ABGB. Soweit es sich um nützliche Verbesserungen handle stehe der Ersatz nach § 4 MRG zu und sei auch nach § 1037 ABGB deshalb berechtigt, weil der Substanzwert erhöht wurde und die Investitionen zum klaren und überwiegenden Vorteil der Vermieterin erfolgten.

Hiezu wurde erwogen:

Zutreffend sind die Vorinstanzen davon ausgegangen, daß der vorliegende Mietvertrag mangels nachgewiesenem Ausnahmetatbestand gemäß § 1 Abs 1 MRG voll diesem Gesetz unterliegt, soweit es auf Geschäftsräumlichkeiten anzuwenden ist. Nach § 3 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. Im übrigen bleibt § 1096 ABGB unberührt. Nach § 1096 Abs 1 ABGB ist der Vermieter unter anderem verpflichtet, den Bestandgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten. Die Bestimmungen der §§ 1096 f ABGB enthalten nachgiebiges Recht, im besonderen ist die Verpflichtung des Vermieters, den Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben, abdingbar. Dagegen sind die Bestimmungen des MRG im Zweifel zugunsten des Mieters zwingend; § 3 MRG normiert im Erhaltungsbereich zugunsten des Mieters zwingende Regelungen. Der zweite Satz des § 3 Abs 1 MRG muß im Zusammenhang mit dem ersten und dem Einleitungssatz zum

Abs 2 ("die Erhaltung iSd § 1 umfaßt: .....") gelesen werden; nur dann wird verständlich, in welchem Umfang die Norm des § 1096 ABGB trotz Vollanwendung des MRG noch aufrecht bleibt.§ 3 MRG regelt nur die Erhaltung, diese allerdings unter vollem Ausschluß der Bestimmung des § 1096 ABGB. Alle anderen Pflichten des Vermieters nach § 1096 ABGB bleiben vom MRG unberührt, können aber in diesem eingeschränkten Umfang abbedungen werden (3 Ob 569/90 mwN).

Im vorliegenden Fall ergibt sich aus den Feststellungen des Erstgerichtes, daß die von der Klägerin vorgenommenen Investitionen dazu dienten, die Bestandsache in brauchbaren Zustand zu versetzen. Sie betreffen also einen Bereich, der einer Parteienvereinbarung zugänglich ist. Unter Zugrundelegung des schriftlichen Vertrages Beilage A ist daher zu prüfen, ob von der dispositiven gesetzlichen Verpflichtung des Vermieters, das Bestandobjekt in brauchbaren Zustand zu versetzen, abgegangen wurde. Diesbezüglich hat das Berufungsgericht zutreffend auf Punkt X des Mietvertrages verwiesen in dem festgehalten wurde, die Mieterin beabsichtigte, "auf ihre Kosten im Mietobjekt diverse Investitionen zu tätigen, um das Mietobjekt für Geschäftszwecke verwenden zu können". Die Vermieterin erteilte lediglich ihre Zustimmung, daß die Mieterin sich diese Investitionen bei Beendigung des Mietverhältnisses von einem allfälligen Nachmieter ablösen läßt. Der erkennende Senat schließt sich der Ansicht des Berufungsgerichtes an, daß diese Vereinbarung so auszulegen ist, daß die Klägerin als Mieterin die Verpflichtung zur Instandsetzung des Bestandobjektes ohne Anspruch auf Rückersatz dieser Kosten von der Bestandgeberin übernommen hat.

Aus dem Verlust des Rechtes auf Herstellung des brauchbaren Zustandes folgt aber nicht notwendiger Weise ein Verlust auch des Rechtes, nach dem Ende des Bestandverhältnisses den Ersatz des Restwertes nützlicher Aufwendungen iSd § 1097 Satz 2 zweiter Fall ABGB zu begehren (JBl 1988, 718). Besteht aber - wie im vorliegenden Fall - eine vertragliche Vereinbarung, in der sich der Mieter zur Tragung der Kosten der Instandsetzungsarbeiten verpflichtete, kommt ein Ersatzanspruch aus angewandter Geschäftsführung nicht in Frage (JBl 1988, 718; MietSlg 24.143).

Zu Recht hat das Berufungsgericht demnach das Vorliegen eines Ersatzanspruches für Investitionen verneint.

Zu dem von der Klägerin geltend gemachten Schadenersatzanspruch wird

im Rekurs ausgeführt, bei bereits erfolgter Räumung des

Bestandobjektes durch den Mieter habe der Vermieter alles

vorzukehren, was erforderlich sei, damit der Investitionskostenersatz

an den Vormieter durch den Nachmieter zustande komme. Die Beklagte

habe gegenüber den Nachmietern die entsprechenden Vorkehrungen

(allfällige Verständigung der Rekurswerberin, Überbindung der

Verpflichtung zum Kostenersatz, Übergabe des Bestandobjektes an die

Nachmieter erst nach Zusage des Kostenersatzes) nicht getroffen,

sodaß der Klageanspruch aus diesem Grunde zu Recht bestehe.

Diese Ausführungen sind grundsätzlich zutreffend. Da sich die

Beklagte vertraglich von der an sich ihr obliegenden Verpflichtung,

der Klägerin die Investitionen zu ersetzen, befreit hat, erfordern

Treu und Glauben, daß sie der Klägerin dann auch die Möglichkeit

einräumt, im Sinne des Punktes X.2. des Mietvertrages von einem

Nachmieter den Ersatz der Investitionen zu verlangen. Die Beklagte

hätte daher die Klägerin vom geplanten Abschluß eines Mietvertrages

verständigen und ihr die Möglichkeit geben müssen, direkt mit dem in

Betracht kommenden Nachmieter in Kontakt zu treten und eine

Vereinbarung über die Ablöse zu treffen. Bei fehlender Bereitschaft

dieses Nachmieters, die Investitionen der Klägerin abzulösen, hätte

die Beklagte der Klägerin zunächst eine angemessene Frist zur Namhaftmachung eines anderen geeigneten, aber auch ersatzwilligen Nachmieters einräumen müssen und erst im Falle der Säumnis der Klägerin oder des Mißlingens ihrer fristgerechten Suche nach einem ersatzwilligen geeigneten Nachmieter ohne Rücksicht auf diese Ersatzquelle der Klägerin mit einem anderen Mietinteressenten ihrer Wahl einen neuen Mietvertrag über das Objekt schließen dürfen. Nach der derzeitigen Aktenlage ist nicht erkennbar, daß derartiges geschehen ist. Es wird daher das Erstgericht die Rechtssache aus diesem Gesichtspunkt mit den Parteien erörtern, sie zu entsprechendem Prozeßvorbringen und allfälligen Beweisanboten veranlassen und dann erforderlichenfalls auch die notwendigen Beweise abführen müssen. Sollte sich dabei herausstellen, daß die Beklagte schuldhaft die Klägerin um die Möglichkeit, von einem Nachmieter Investitionsersatz zu erlangen, gebracht hat, dann wäre sie der Klägerin zum Ersatz des ihr daraus erwachsenen Schadens verpflichtet. Die Klägerin wird - konkret oder abstrakt (nach der Marktlage) - zu beweisen haben, daß sie jemand gefunden hätte, der bereit gewesen wäre, ihre Investitionen abzulösen, und welchen Betrag sie bekommen hätte.

Im übrigen sind die vom Berufungsgericht aufgezeigten Ergänzungen des Verfahrens erster Instanz notwendig, sodaß dem Rekurs der Klägerin ein Erfolg zu versagen war.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 Abs 1 ZPO.

Anmerkung

E30323

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0080OB00585.92.0831.000

Dokumentnummer

JJT_19920831_OGH0002_0080OB00585_9200000_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