jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/3/26 8Ob632/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.03.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Horaft des Obersten Gerichtshofes Dr.Huber als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Hofman, Dr.Graf, Dr.Jelinek und Dr.Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. K***** W*****, vertreten durch Dr.Peter Rudeck, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr.G***** K*****, vertreten durch Dr.Otto Philp, Dr.Gottfried Zandl und Dr.Andreas Grundei, Rechtsanwälte in Wien, wegen S 142.788 sA infolge der Rekurse beider Parteien (Rekursinteresse der klagenden Partei S 37.538 sA, der beklagten Partei S 97.035 (richtig wohl S 99.490)), gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgericht vom 17.Mai 1991, GZ 41 R 190/91-73, womit den Berufungen beider Teile Folge gegeben und das erstgerichtliche Urteil in seinem angefochtenen Teil aufgehoben wurde, den Beschluß

gefaßt:

Spruch

Beiden Rekursen wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 2.670,96 (darin S 1.200 Barauslagen und S 225,96 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Rekursverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Kläger war Mieter einer Wohnung in einem dem Beklagten gehörigen Haus in Wien 9; es handelte sich um eine

2 1/2-Zimmerwohnung mit Küche, Vorraum und WC. In dem am 11.9.1973 abgeschlossenen Mietvertrag wurde unter § 5 Punkt 2 festgehalten, daß erfolgte Investitionen, Einbauten udgl. sofort unentgeltlich in das Eigentum des Beklagten übergehen. Das gleiche gelte für Gas- und elektrische Leitungen. Unter § 5 Punkt 5 verpflichtete sich der Beklagte, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen schonend und pfleglich zu behandeln.

Als der Kläger die Wohnung übernahm, enthielt sie keine Badegelegenheit. Das WC war unbenützbar; die Elektroinstallationen unbrauchbar. Die Wände wiesen Verputzschäden auf. Die Fenster waren undicht; sie und die Türen waren alt und abgeblättert. Die Parkettböden waren schadhaft.

Der Kläger nahm zahlreiche Investitionen vor. Als er die Wohnung für Ende April 1984 unter gleichzeitiger Geltendmachung von Ersatzansprüchen für von ihm in der Wohnung getätigte Aufwendungen aufkündigte, enthielt sie insbesondere eine von ihm eingebaute Gasetagenheizung; die elektrische Anlage war erneuert; in der Küche war eine Badewanne und ein Waschtisch - allerdings ohne Trennwand von der übrigen Küche - eingebaut; der Klosettboden, eine Nische im Vorzimmer, sowie ein Teil der Wände und des Bodens in der Küche waren mit dunkelbraunen

Keramikfliesen ausgelegt. Die Wände wiesen zwar Dübellöcher auf, im übrigen lagen aber keine groben Verputzschäden vor; die Fenster und Türen befanden sich in brauchbarem Zustand; der Boden war in gutem Zustand; er wies lediglich einige Farbflecken von Wandmalereien auf.

Etwa ein halbes Jahr nach Übergabe der Wohnung vermietete der Kläger (richtig wohl der Beklagte) die Wohnung weiter und ließ auf Wunsch der Nachmieterin auf seine Kosten umfangreiche Handwerkerarbeiten vornehmen; insbesondere wurde das Bad aus der Küche entfernt und ein solches im Kabinett installiert.

Mit der im September 1984 anhängig gemachten Klage macht der Kläger den Zeitwert der von ihm in der Wohnung eingebauten Gasetagenheizung, der Sanitär- und Elektroinstallationen, der Verfliesung sowie einiger weiterer kleinerer Aufwendungen in der Gesamthöhe von schließlich S 142.788 sA geltend.

Der Beklagte beantragte Klageabweisung und wandte im wesentlichen ein, der vom Kläger angenommene Wert der Gasetagenheizung sei überhöht; der Standard der Wohnung sei durch den Einbau des Bades in der Küche ohne gleichzeitige Errichtung einer Trennwand nicht angehoben worden; durch die Verfliesung im Vorzimmer seien sogar Schäden am Parkettboden entstanden. Zur Wiederherstellung des brauchbaren Zustandes der Wohnung seien zahlreiche Handwerkerarbeiten notwendig gewesen, deren Kosten er getragen habe und welche er compensando bis zur Höhe der Klageforderung einwende; unter anderem wandte er die Kosten für Ausbesserungsarbeiten am Parkettboden und einen Mietzinsrückstand ein; die übrigen Gegenforderungen sind im fortgesetzten Verfahren nicht mehr relevant; auf sie kommt auch der Beklagte in seinen Rekursausführungen nicht mehr zurück.

Der Kläger bestritt diese Gegenforderungen dem Grunde und der Höhe nach. Er habe die Wohnung in ordnungsgemäßem Zustand übergeben; es liege nur eine normale Abnützung vor, deren Abgeltung im Mietzins inbegriffen sei.

Das Erstgericht sprach aus, daß die Klageforderung mit S 99.490 zu Recht bestehe und "der Antrag des Beklagten, die Klageforderung mit einer Gegenforderung in gleicher Höhe aufzurechnen, abgewiesen" werde; es sprach demgemäß dem Kläger S 99.490 sA zu und wies das Mehrbegehren von S 43.298 sA ab.

Rechtlich meinte es, ersatzfähig im Sinn des § 10 MRG seien (mit einem Zeitwert im Zeitpunkt der Wohnungsübergabe mit jeweils folgenden in Klammer angeführten Nettobeträgen) die Installierung einer Gasetagenheizung einschließlich der hiebei notwendig gewordenen Erneuerung der Steigleitung (S 41.800), die Neuerrichtung einer elektrischen Anlage (S 19.095), die Verfliesung des WC (S 595), die Gas- und Wasserzuleitung in der Küche, die Neuanschaffung eines Gasherdes und einer Abwäsche (zusammen S 3.320), der Einbau einer Badewanne und eines Waschtisches in der Küche (Zeitwert nicht ausdrücklich festgestellt, aber offenbar S 34.680), insgesamt also S 99.490.

Hingegen lehnte es die Ersatzfähigkeit von Aufwendungen für die Verfliesung von Wänden und Böden in der Küche und im Badebereich mit der Begründung ab, diese seien für einen Nachmieter nutzlos, weil der Kläger dort, wo die Küchenmöbel anstanden bzw aufgehängt waren, die Verfliesung ausgenommen habe, sodaß nach Entfernung der Küchenmöbel nur mehr eine unvollständige Verfliesung verblieben sei; gleiches gelte für die Verfliesung der Nische im Vorraum.

Zu den Gegenforderungen meinte das Erstgericht, der Kläger habe sich zur Rückgabe des Mietgegenstandes in gutem, brauchbarem Zustande verpflichtet; da die Wände, die Fenster und der Boden schon zur Zeit der Übernahme durch den Kläger Schäden aufgewiesen hätten, könnten ihm solche nicht zum Vorwurf gemacht werden; der Beklagte habe daher die Kosten des Ausmalens und der sonstigen Ausbesserungsarbeiten selbst zu tragen. Insgesamt zeige sich, daß der Kläger die Wohnung nicht in einem schlechteren Zustand als übernommen zurückgestellt habe, sodaß dem Beklagten auch die geltend gemachte Gegenforderung an Mietzinsverlust nicht zustehe. Mietzinsrückstände hätten nicht bestanden.

Der Kläger bekämpfte mit seiner der Berufung die Abweisung eines Mehrbegehrens von S 37.538.

Der Beklagte wandte sich in seiner Berufung gegen die Feststellung der Klageforderung als zu Recht bestehend und der Gegenforderung als nicht zu Recht bestehend und beantragte die Abänderung im Sinn der gänzlichen Klageabweisung.

Das Berufungsgericht gab beiden Berufungen Folge, hob das angefochtene Urteil mit Ausnahme des vom Erstgericht rechtskräftig abgewiesenen Teilbetrages von S 5.760 auf und wies die Rechtssache in diesem Umfang an das Erstgericht zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung zurück.

Zusammengefaßt und beschränkt auf die Punkte, die noch Gegenstand des Rekursverfahrens vor dem Obersten Gerichtshof sind, meinte es, der in § 5 Punkt 2 des Mietvertrages enthaltene Vorausverzicht des Klägers auf Ersatz von Investitionen sei nach der nunmehr einheitlichen neueren oberstgerichtlichen Rechtsprechung für Ansprüche nach § 10 MRG nicht wirksam. Gemäß der Übergangsbestimmung des § 43 MRG gelte dies auch für Mietverträge, die vor dem Inkrafttreten des MRG abgeschlossen worden seien.

Die Berufung des Klägers hielt es insoweit für berechtigt, als diesem auch die 20 %ige Umsatzsteuer zu ersetzen sei, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob dieser seinerzeit Umsatzsteuer gezahlt habe oder nicht. Das Erstgericht habe die im Gutachten des Sachverständigen ausgeworfenen Nettobeträge als zu ersetzender Zeitwert seiner Entscheidung zugrunde gelegt, ohne die 20 %ige Umsatzsteuer zu berücksichtigen. Der gemeine Wert von Investitionen im Zeitpunkt der Auflösung des Mietverhältnisses werde nach allgemeinen Bewertungsregeln mit dem Nutzen ermittelt, den sie für einen durchschnittlichen Nachmieter hätten. Dabei sei nicht vom seinerzeitigen tatsächlichen Aufwand auszugehen, sondern von den (derzeitigen) Kosten der Neuherstellung, die um einen die bisher erfolgte Abnützung angemessen berücksichtigenden Abschlag zu vermindern seien. Zu den zu schätzenden Kosten der Neuherstellung zähle aber grundsätzlich auch die Umsatzsteuer.

Die Berufung des Beklagten hielt es insofern für berechtigt, als es die in der Küche eingebaute Badewanne samt zugehörigen Sanitärinstallationen als für einen durchschnittlichen Nachmieter im Jahr 1984 nicht von objektivem Nutzen und daher nicht für ersatzfähig ansah. Im übrigen machten Feststellungsmängel hinsichtlich der Verfliesung im Vorraum und damit allfälliger Gegenforderungen für die Ausbesserungsarbeiten am Parkettboden sowie hinsichtlich der Gegenforderung für den angeblichen Mietzinsrückstand die Aufhebung des Ersturteils erforderlich.

Den Rekurs an den Obersten Gerichtshof ließ das Berufungsgericht zu, weil zu den Fragen, ob der gemeine Wert jedenfalls auch die Umsatzsteuer umfasse unabhängig davon, ob bei Anschaffung der Investitionen Umsatzsteuer bezahlt wurde, weiters, ob zu den zu ersetzenden Aufwendungen auch außerhalb des Bestandobjekts getätigte, in unmittelbarem Zusammenhang mit denselben stehende Investitionen zählen (hier Steigleitung für die Gasetagenheizung) sowie, ob ein in der Küche eingerichtetes, nicht separiertes Bad im Jahr 1984 als für den Nachmieter nützlich anzusehen sei, eine oberstgerichtliche Rechtsprechung fehle.

Gegen diesen Aufhebungsbeschluß richten sich die Rekurse beider Teile wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung. Der Kläger beantragt die Abänderung des angefochtenen Beschlusses im Sinn der vollen Klagestattgebung (gemeint wohl, soweit die teilweise Abweisung des Klagebegehrens nicht in Rechtskraft erwachsen ist), der Beklagte die Abänderung im Sinne der vollen Klageabweisung; hilfsweise begehren beide Teile, dem Berufungsgericht aufzutragen, unter Abstandnahme von der im jeweiligen Rekurs bekämpften Rechtsmeinung über die Berufung neuerlich zu entscheiden.

Beide Teile beantragen jeweils dem Rekurs des anderen Teiles nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Beide Rekurse sind zwar aus den vom Berufungsgericht genannten Gründen zulässig, aber nicht berechtigt.

Vorweg ist klarzustellen, daß auf den vorliegenden Fall § 10 MRG noch in der Fassung vor dem am 1.3.1991 in Kraft getretenen Zweiten Wohnrechtsänderungsgesetz (BGBl 1991/68) anzuwenden ist:

Nach der Übergangsbestimmung des Art V Abs 3 Z 3 leg cit sind auf alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens bereits anhängigen Verfahren noch die alten Bestimmungen anzuwenden (Hanel, WoBl 1991, 28 (30); Würth, WoBl 1991, 25 (26)).

1. Zum Rekurs des Klägers:

Der Kläger meint, es seien ihm auch die Sanitäreinrichtungen für ein in der Küche eingerichtetes, nicht separiertes Bad (das aber durch den Einbau einer Trennwand hätte separiert werden können) zu ersetzen, weil diese für einen Nachmieter als objektiv nützlich anzusehen seien; hiebei berief er sich auf die E 7 Ob 694/84, MietSlg 36/51, die die objektive Nützlichkeit einer solchen Installation im Jahr 1982 bejahte; dort wie hier könne sich an der objektiven Nützlichkeit nichts ändern, wenn der Nachmieter ein Bad in einem anderen separierten Raum habe einrichten lassen. Zwischen 1982 und 1984 sei nicht so viel Zeit verstrichen, daß eine andere Beurteilung gerechtfertigt wäre.

Es trifft zu, daß der Oberste Gerichtshof in der genannten Entscheidung die objektive Nützlichkeit bejahte, dies aber lediglich deshalb, weil er sich an die Tatsachenfeststellung der Vorinstanzen gebunden erachtete. Würde man dieser

Entscheidung folgen, wäre die Frage vom Obersten Gerichtshof gar nicht überprüfbar und es hätte jedenfalls bei der Abweisung der Ersatzansprüche zu verbleiben, weil das Berufungsgericht die objektive Nützlichkeit verneint hat. Es handelt sich aber um eine Rechtsfrage, die vor dem Obersten Gerichtshof sehr wohl überprüfbar erscheint (vgl Fasching, ZPR2 Rz 1922 ff, 1926).

Zu ersetzen sind Aufwendungen für sanitäre Anlagen nach § 10 Abs 3 Z 1 MRG nur dann, wenn diese in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung vorhanden sind. Hiebei ist auf die durch die Erhöhung des Lebensstandards hervorgerufenen geänderten Anschauungen eines durchschnittlichen Nachmieters Rücksicht zu nehmen. Das vom Kläger in der Küche installierte Bad entsprach bei einer Wohnung in der Größe und der Lage der streitgegenständlichen auch bereits 1984 nicht mehr diesem Standard. Zwar hätte durch das Aufstellen einer Trennwand und Anbringung einer entsprechenden Entlüftungsanlage ein von der Küche getrenntes Bad geschaffen werden können; hiezu wären weitere, nicht bloß geringfügige Aufwendungen des Vermieters notwendig gewesen; dennoch hätte es sich um ein nur durch die Küche zugängliches Bad gehandelt; ein solches entspricht nicht dem von einer derartigen Wohnung erwarteten Standard. Dies kann auch nicht mit dem Hinweis entkräftet werden, daß die Nachmieterin in einem separierten Kabinett, das auch nur durch ein anderes Zimmer zugänglich ist, ein Bad einrichten ließ; es wird nämlich bei einem Zwei-Personen-Haushalt nicht als nachteilig empfunden, wenn ein solches nur durch das Schlafzimmer betretbar ist.

2. Zum Rekurs des Beklagten:

1. Es ist ständige oberstgerichtliche Rechtsprechung, daß ein bereits vor Inkrafttreten des MRG erfolgter Vorausverzicht auf Investitionskostenersatz nach § 10 MRG unwirksam ist (RZ 1988, 138; WoBl 1990, 32 (mAnm Würth) ua; zuletzt 8 Ob 520/90); von dieser abzugehen sieht sich der erkennende Senat nicht veranlaßt; die vereinzelt gebliebene gegenteilige Entscheidung RdW 1986, 175 hat der Oberste Gerichtshof nicht aufrechterhalten.

2. Zur Frage, ob bei der Ermittlung des Zeitwerts der Investition auch die Umsatzsteuer zu berücksichtigen ist, wenn eine solche vom Mieter anläßlich der Investition nicht bezahlt wurde, hat der Oberste Gerichtshof zwar - soweit ersichtlich - noch nicht ausdrücklich Stellung genommen; folgt man aber den üblichen Kriterien der Ermittlung des Zeitwertes, muß diese Frage bejaht werden.

Für die Höhe des Anspruchs nach § 10 MRG ist der objektive Nutzen (für einen durchschnittlichen Nachmieter der Wohnung) maßgebend; die Höhe des Ersatzanspruches ist zweifach begrenzt, nämlich einerseits durch den tatsächlich aufgewendeten Betrag und andererseits durch den bei der Übergabe noch verbliebenen Wert (MietSlg 36.265/51; 37.269/48; WoBl 1990, 98; Würth-Zingher, Bau- und Wohnrecht19 Anm 16 zu § 10). Zu den vom Mieter tatsächlich aufgewendeten Beträgen zählt auch die Umsatzsteuer, die in den von ihm entrichteten Rechnungssummen der herangezogenen Professionisten enthalten war (WoBl 1990, 98). Anderes gilt für den - gegebenenfalls durch einen Sachverständigen - zu ermittelnden Zeitwert (Nutzwert), den die Investitionen im maßgeblichen Zeitpunkt (Aufgabe der Wohnung) für einen durchschnittlichen Nachmieter noch haben; diesbezüglich können nur objektive Gesichtspunkte maßgeblich sein. Der Zeitwert ist nach allgemeinen Bewertungsregeln zu ermitteln (dazu Sobotka, ImmZ 1986, 81 und Rauscher, ImmZ 1986, 101; vgl auch diese Bewertungsmethode im Sachverständigengutachten ON 6 S. 12 f). Da Wohnungsverbesserungen dieser Art eine verschiedene Lebensdauer haben und einen verschiedenen Abnutzungsgrad aufweisen, kann ihnen kein entsprechender Verkehrswert zugeordnet werden; solche Leistungen sind nicht Gegenstand des Wirtschaftslebens. Ebenso wie im Schadenersatzrecht, wo dasselbe Problem auftritt, wenn bei bloß leichter Fahrlässigkeit des Schädigers von diesem der gemeine Wert einer von ihm zerstörten alten und gebrauchten Sache zu ersetzen ist, muß daher der gemeine Wert auch hier nach den Herstellungskosten bestimmt werden, wobei bei Berechnung des gemeinen Wertes der Wohnungsverbesserungen für die bisher erfolgte Abnützung ein angemessener Abzug von den Kosten ihrer Neuherstellung vorzunehmen ist (WoBl 1990, 98 mwN). Hieraus folgt aber, daß zu den zu schätzenden Kosten der Neuherstellung von Investitionen auch die USt zählt, weil eine solche nach den Steuergesetzen grundsätzlich zu entrichten ist und üblicherweise auch entrichtet wird.

3. Auch die - soweit ersichtlich - bisher vom Obersten Gerichtshof noch nicht entschiedene Frage, ob auch außerhalb der Wohnung getätigte Investitionen ersatzfähig im Sinn des § 10 MRG sein können, hat das Berufungsgericht zutreffend gelöst: § 10 Abs 3 Z 1 MRG regelt den Ersatz der Herstellung ua von Beheizungsanlagen im weitesten Sinn; hiezu gehören alle Zuarbeiten und alle Nacharbeiten (WoBl 1990, 98). Dazu zählt auch eine außerhalb der Wohnung errichtete neue Gassteigleitung, wenn sie zur Errichtung der Heizung notwendig war; jede andere Lösung würde der

Absicht des Gesetzes widersprechen, daß der Vermieter nicht durch die Investitionen des Mieters, die den Wert der Wohnung bzw des Hauses erhöhen und dem Vermieter zusätzliche Einnahmen durch höheren Mietzins ermöglichen, bereichert sein soll.

4. Ob und inwieweit die Verfliesung ersatzfähig ist, wenn sie nicht mehr dem heutigen Durchschnittsgeschmack entspricht, wurde von den Vorinstanzen nach üblicher Bewertungsmethode entschieden:

Dem Sachverständigengutachten folgend wurden vorerst die Neuherstellungskosten ermittelt; von diesen wurden einzelne Amortisationsabschläge für Alter und Abnützung vorgenommen. Von diesem Wert wurde noch ein weiterer Abschlag für den "verlorenen Aufwand" getätigt; dieser Abschlag berücksichtigt den Umstand, daß die Investition nicht von allen Nachmietern goutiert werden könnte.

Die Farbflecken am Boden gehen nicht über die normale Abnützung hinaus, zumal die Böden bereits bei Beginn des Mietverhältnisses schadhaft waren.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO; da beide Teile erfolglos Rekurs erhoben haben, sind beiden Teilen die Kosten der Rekursbeantwortung zuzusprechen; im Hinblick auf das unterschiedliche Rekursinteresse gebührt dem Kläger der aus dem Spruch ersichtliche Differenzbetrag, der unter Berücksichtigung des Umstandes ermittelt wurde, daß der Beklagte für die Rekursbeantwortung keinen Barauslagenersatz verzeichnete.

Anmerkung

E28555

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0080OB00632.91.0326.000

Dokumentnummer

JJT_19920326_OGH0002_0080OB00632_9100000_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