jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/6/20 6Ob546/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.06.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Vogel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schobel, Dr. Redl, Dr. Kellner und Dr. Schiemer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Leo L*****, vertreten durch Dr. *****, Rechtsanwalt in S*****, wider die beklagte Partei L*****gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr. *****, Rechtsanwalt in P*****, wegen Räumung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 5. Dezember 1990, GZ 21 R 318/90-56, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Salzburg vom 12. April 1990, GZ 12 C 2/88-51, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 17.704,80 (darin S 2.950,80 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger begehrt, die Beklagte zur Räumung der von ihr im Objekt *****, gemieteten Räume und Flächen, nämlich a) sämtliche Räume im Erdgeschoß des Althauses (Altbestand), ausgenommen den Aufgang zu den Privaträumlichkeiten des Klägers im ersten Geschoß, b) die an das Althaus ***** anschließende Verkaufshalle sowie c) die im ersten Obergeschoß des Althauses gelegenen über den von der Verkaufshalle im Erdgeschoß begehbaren Stiegenaufgang erreichbaren, rechts und links vom Stiegenaufgang gelegenen Räumlichkeiten, zu verpflichten. Die Mieterin mache vom Bestandobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch, der die Auflösung des Bestandverhältnisses nach § 1118 ABGB rechtfertige. In einem Nachtrag zum Mietvertrag sei der Beklagten die Überdachung des gesamten an das Althaus anschließenden Hofes gestattet und vereinbart worden, daß Reparaturen am Mietobjekt, insbesondere an dem neu errichteten Hallenbau, ausschließlich zu Lasten der Mieterin gingen. Diese habe die Instandhaltungspflicht übernommen. An dem Hallenbau seien durch Vernachlässigung dieser Verpflichtung, insbesondere Unterlassung jeder Wartung des Daches trotz schriftlicher Aufforderung, Schäden aufgetreten, die die Substanz des Baues ernsthaft gefährdeten.

Die Beklagte bestritt das Vorliegen ernsthafter Schäden und brachte vor, die getroffene Instandsetzungsvereinbarung verstoße gegen zwingende Bestimmungen des MG und des MRG.

Das Erstgericht gab der Klage statt. Es traf im wesentlichen folgende Feststellungen:

Das in Frage stehende Objekt wurde im wesentlichen in drei Bauphasen errichtet. Der älteste, zur Straßenfront

gelegene Teil, in welchem ein Gasthausbetrieb untergebracht ist, wurde um die Jahrhundertwende erbaut. Dort betrieb der Vater des Klägers seit 1911 eine Fleischhauerei. Der daran anschließende rückwärtige Gebäudeteil wurde 1937 erbaut. Die beiden Gebäudeteile bilden den Altbestand (Altbau), an welchen sich ein großer Hof mit Waschküche und Kühlhäusern für den Fleischereibetrieb anschloß.

Mit Mietvertrag vom 16.1./18.3.1969 vermieteten der Vater des Klägers und der Kläger, die damals Miteigentümer waren, den gesamten Altbau samt Hof und darauf befindlichen Gebäuden mit Ausnahme der privaten Wohnräume und einer Garage an die Rechtsvorgängerin der Beklagten, die L*****-Gesellschaft mbH. Bis zur Übergabe der Räumlichkeiten am 1.3.1969 hatte der Vater des Klägers in diesen das Fleischereigeschäft selbst ausgeübt. Der Geschäftsführer der Beklagten trat noch im selben Jahr an die Eigentümer mit dem Plan heran, über dem Hof ein Verkaufsgebäude zu errichten. Die Vermieter waren einverstanden, wollten jedoch nicht mit Kosten belastet sein. Mit einem Nachtrag zum Mietvertrag vom 29.10./28.11.1969 gestatteten die Vermieter der Mieterin, den gesamten Hof der Liegenschaft durch einen den angeschlossenen Einreichplänen entsprechenden Hallenbau zu überdecken. Die Kosten der Bauführung sollten von der Mieterin allein aufgebracht und ihr von den Vermietern im Falle der Auflösung des Bestandverhältnisses unter Zugrundelegung einer 20jährigen Amortisationsdauer mit einer jährlichen Amortisationsquote von 5 % abgelöst werden. Diese Regelung war nur für den Fall vorgesehen, daß die Auflösung des Mietverhältnisses durch die Vermieter oder aus einem von diesen gesetzten Grund erfolge; für den Fall der Auflösung durch den Mieter oder aus einem von diesem zu vertretenden Grund sollte eine Entschädigung der Investitionen entfallen. In Punkt X wurde vereinbart, daß "Reparaturen am Mietobjekt, insbesondere auch an den neu errichteten Gebäudeteilen, zu Lasten der Mieterin gehen". Der Geschäftsführer der Beklagten versicherte in der Folge dem Kläger immer wieder, daß er für die Instandhaltung der Halle aufkommen und die erforderlichen Instandsetzungskosten tragen werde. Zwischen den Streitteilen war nie strittig, daß die Beklagte das instandzuhalten habe, was sie errichtet hat. Durch die Überdeckung des Hofes wurde eine große Verkaufshalle mit Nebenräumlichkeiten von rund 700 m2 erzielt. Die Baubewilligung wurde 1972 erteilt, die Kollaudierung erfolgte 1973.

Die Beklagte hat die neu errichtete Halle und die Räumlichkeiten im ersten Stock des Althauses an die Firma B***** untervermietet. Die Fleischhauerei und das Gastlokal im Althaus waren ebenfalls untervermietet. Seit Ende 1986 führt die Beklagte den Fleischhauereibetrieb wieder selbst. Eine regelmäßige Wartung des Daches des Neubaues durch die Beklagte oder von ihr beauftragte Dritte erfolgte nicht.

Im Jahre 1981 kam es über das Dach zu den ersten Wassereintritten in die Verkaufshalle. Nachdem ein Angestellter der Untermieterin große Schäden am Dach festgestellt hatte und immer wieder Wasser eintrat, stellte die Untermieterin einen Beweissicherungsantrag. Der Befund des Sachverständigen ergab, daß die Dacheindeckung, die bei der Errichtung dem Stand der Technik entsprochen hatte, große Schäden (umfangreiche Risse, Verrostungen, Undichtheiten) aufwies. Die Dachrinnenheizung funktionierte nicht. Es war keine Erneuerung des Schutzanstriches, welche in einem Zeitraum von jeweils fünf bis zehn Jahren erforderlich ist, erfolgt. Auch die allgemeine Wartung der Dächer war nur sehr mangelhaft durchgeführt worden. Der Sachverständige veranschlagte die Gesamtsanierungskosten mit rund S 460.000. Die Beklagte reagierte auf diese Mängelfeststellungen nicht; es kam zu keinen Sanierungsarbeiten. Dem Kläger kamen die Befundergebnisse Anfang 1983 zur Kenntnis. In Gesprächen mit dem Geschäftsführer der Beklagten versicherte dieser immer wieder, daß er seine Instandhaltungspflicht anerkenne und die notwendigen Reparaturen durchführen werde. Da jedoch nichts Wesentliches, sondern nur "kosmetische" Maßnahmen erfolgten, forderte der Klagevertreter mit Schreiben vom 28.6.1983 die Beklagte unter Hinweis auf das Beweissicherungsverfahren zur Durchführung von Reparatur- und Sanierungsmaßnahmen unter Androhung von Konsequenzen auf. Die Beklagte beschränkte sich auf wenige geringfügige provisorische Ausbesserungsarbeiten, die zu keiner Verbesserung des Bauzustandes führten. Es kam immer wieder zu Wassereintritten in die Verkaufshalle. Der Zustand der Dacheindeckung verschlechterte sich laufend; das in die Decke eindringende Wasser führte zu einer vollständigen Durchfeuchtung der Dachunterkonstruktion, sodaß Deckenplatten abstürzten und die Gefahr bestand, daß auch die Dachkonstruktion Schaden leide. Anläßlich einer feuerpolizeilichen Überprüfung am 3.2.1987 wurde dem Kläger als Grundeigentümer die sofortige Sicherung der Rasterdecke bzw. der vom Absturz bedrohten Heraklithplatten und im übrigen die Herstellung einer Dichtheit der Dacheindeckung bis 1.7.1987 aufgetragen. Es kam daraufhin zu geringfügigen provisorischen Dachreparaturmaßnahmen durch die Beklagte. 1988 wurde das gesamte Dach von der Untermieterin erneuert.

Rechtlich führte das Erstgericht aus, in der Unterlassung der erforderlichen Instandhaltung liege auf Grund der

dadurch eingetretenen Folgen ein erheblich nachteiliger Gebrauch der Bestandsache. Die Vereinbarung über die Instandhaltungspflicht der Mieterin sei unter Bedachtnahme auf § 1 Abs 4 MRG zulässig. Der Aufhebungsgrund des § 1118 erster Fall ABGB sei daher gegeben.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten keine Folge und sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei. Es verneinte das Vorliegen von Verfahrensmängeln und übernahm die umfangreichen Feststellungen des Erstgerichtes über die einzelnen Schäden und deren Ursachen.

Während § 1096 ABGB nachgiebiges Recht sei, könne im Bereich der vollen Anwendbarkeit des MRG die Instandhaltungspflicht des Vermieters unter Bedachtnahme auf die Bestimmungen der §§ 3 und 6 MRG nicht abbedungen werden. Die Übernahme von Instandhaltungsverpflichtungen durch den Mieter sei aber in jenen Fällen zulässig, in denen auch eine freie Mietzinsvereinbarung zulässig sei. Dies treffe hier nach § 1 Abs 2 Z 7 letzter Fall MG zu, weil der Vater des Klägers bis zur Vermietung an die Rechtsvorgängerin der Beklagten im Jahre 1969 die gesamten Räumlichkeiten des Altbestandes zum Betrieb einer Fleischhauerei benützt habe. Durch die Errichtung der Verkaufshalle auf der schon vorher vermieteten Hoffläche habe sich an der Möglichkeit der freien Mietzinsbildung nichts geändert, weil dieser Um- und Zubau jedenfalls unter die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 1 MG falle, da er nach dem Wirksamkeitsbeginn des Mietengesetzes vorgenommen worden sei. Schließlich sei die strittige Zusatzvereinbarung im Sinne des § 16 Abs 1 Z 4 MG erst mehr als ein halbes Jahr nach Abschluß des ursprünglichen Mietvertrages abgeschlossen worden.

Nach dem Parteiwillen sei Punkt X des Zusatzvertrages als Übernahme der Instandhaltungspflicht zu werten. Diese Pflicht umfasse neben der laufenden Wartung die Vornahme laufender Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten, jedenfalls in einem Umfang, daß der übliche Gebrauch sichergestellt sei. Die Unterlassung der Beklagten müsse daher als erheblich nachteiliger Gebrauch der Bestandsache angesehen werden. Der Kläger habe die Beklagte nicht nur vielfach mündlich, sondern schon im Jahr 1983 auch schriftlich aufgefordert, ihren vertraglichen Verpflichtungen nachzukommen und mit seiner Räumungsklage noch mehr als zwei Jahre zugewartet. Es sei ihm nicht zuzumuten, zunächst eine Klage auf Zuhaltung des Vertrages einzubringen. Da ein einheitliches Bestandverhältnis vorliege, komme auch eine nur teilweise Aufhebung des Mietvertrages nur hinsichtlich der Verkaufshalle nicht in Betracht; eine solche teilweise Aufhebung sei nur auf Grund spezieller Kündigungsvorschriften (§ 31 MRG) zulässig.

Die Revision ist nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens liegt nicht vor (§ 510 ZPO). Das Berufungsgericht ist auf alle in der Berufung gerügten angeblichen Verfahrensmängel erster Instanz ausführlich eingegangen und hat deren Vorliegen verneint. Sie können daher im Revisionsverfahren nicht neuerlich geltend gemacht werden.

Auch die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichtes ist zutreffend. § 43 Abs 1 MRG, nach dem das erste Hauptstück des MRG, insoweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, auch für Mietverträge gilt, die vor dem Inkrafttreten des MRG geschlossen worden sind, ordnet zunächst nur an, daß auf Mietverträge als Dauersachverhalte ab Inkrafttreten des MRG dessen Bestimmungen auch dann anzuwenden sind, wenn derartige Verträge vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossen wurden. Endgültig und abschließend verwirklichte Sachverhalte sind nach der Rechtslage im Vereinbarungszeitpunkt zu beurteilen (JBl 1988, 525 mwN). Die vertragliche Vereinbarung im Nachtrag zum Mietvertrag, daß die Mieterin die Reparatur- und Instandhaltungskosten am Bestandobjekt zu tragen habe, stellt einen abschließend verwirklichten Sachverhalt dar, dessen Rechtswirksamkeit nach der Rechtslage zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses, somit nach den Bestimmungen des Mietengesetzes zu beurteilen ist. Nach dessen § 1 Abs 2 waren unter anderem vom Anwendungsbereich Räume, die erst nach dem Wirksamkeitsbeginn dieses Gesetzes durch Umbauten, Auf-, Ein- oder Zubauten neu geschaffen wurden (Z 1) ebenso ausgenommen wie Räume, die vom Hauseigentümer nach dem 1.8.1933 vermietet wurden, wenn sie unmittelbar vor der ersten nach diesem Zeitpunkt vorgenommenen Vermietung mindestens ein Jahr lang vom Hauseigentümer selbst zu Wohn- oder Geschäftszwecken benutzt wurden (Z 7 letzter Fall). Nach § 1 Abs 3 Z 1 MG gelten unbeschadet der Vorschriften des Absatzes 2 die Kündigungsbeschränkungen auch für Räume der in Abs 2 Z 1, 2 und 7 bezeichneten Art, es sei denn, daß diese Räume erst nach dem 31.12.1967 durch Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder Zubau ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen wurden.

Da der Vater des Klägers bis zur Übergabe des Bestandobjektes in der damals bestehenden Form dieses zur Gänze

durch Jahrzehnte selbst benützt und erstmals vermietet hatte, wird auch in der Revision nicht mehr ernsthaft angezweifelt, daß zum Zeitpunkt des Abschlusses des ursprünglichen Mietvertrages keine gesetzliche Zinsbeschränkung vorlag. Gleiches trifft auch für den Nachtrag zum Mietvertrag, welcher eine Erweiterung des bestehenden Mietvertrages darstellt und mit diesem eine Einheit bildet, zu. Da der Zubau der Verkaufshalle erst nach dem 31.12.1967 erfolgte, wären auf ihn, wollte man ihn unabhängig vom bisherigen Mietvertrag betrachten, nicht einmal die Kündigungsbeschränkungen des MRG anwendbar. Der Hallenbau wurde aber jedenfalls nach dem Wirksamwerden des MG neu geschaffen (§ 1 Abs 2 Z 1); auch die behördliche Baubewilligung wurde nach dem 27.1.1917 erteilt (§ 1 Abs 2 Z 2). Die Revisionswerberin übersieht bei ihrer Argumentation, daß § 1 Abs 3 MG für solche Räume nur Kündigungsbeschränkungen normierte, nicht aber die Möglichkeit freier Mietzinsbildung ausschloß. Die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, daß zur Frage der "Schaffung" eines Mietgegenstandes maßgeblich sei, wer das Kapital zunächst aufgewendet und das Bestandobjekt neu geschaffen habe (MietSlg. XXXVI/41 mwN), löste auch demgemäß nur die Frage, ob die Kündigungsbeschänkungen des MRG anzuwenden seien; keineswegs aber wurde damit auch die Möglichkeit einer freien Mietzinsvereinbarung verneint.

Es ist ständige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, daß außerhalb zwingender Normen der Mietrechtsgesetzgebung die Pflicht des Bestandgebers zur laufenden Instandhaltung auch hinsichtlich des notwendigen Aufwandes abdingbar ist und, weil § 1096 ABGB nachgiebiges Recht enthält, auf den Bestandnehmer überwälzt werden kann (MietSlg. 36.538, 31.186 uva). Es kann auch nicht gesagt werden, daß dieser Verpflichtung im vorliegenden Fall keine angemessene Gegenleistung des Vermieters gegenübersteht. Er stellte der Mieterin im Stadtgebiet von Salzburg ein geschäftlich nutzbares Areal zur Verfügung, ohne hiefür einen zusätzlichen Mietzins zu begehren, ermöglichte der Mieterin die unbeschränkte, nutzbringende Untervermietung und verpflichtete sich während der Dauer der Amortisation der Investitionen für den Fall der Auflösung des Mietverhältnisses auch zu deren Ersatz. Die Vereinbarung über die Reparatur- und Instandhaltungskosten war daher nach mietrechtlichen Bestimmungen zulässig. Daß diese gegen andere als mietrechtliche Vorschriften (etwa gegen § 879 ABGB) verstieße, wurde von der Beklagten nicht behauptet. Der erst in der Revision enthaltene Hinweis auf einen wirtschaftlichen Druck der Beklagten ist nicht recht verständlich, war es doch - wohl aus wirtschaftlichen Erwägungen zu ihrem Vorteil - ihr Wunsch und ihre Initiative, den Hallenzubau zu errichten.

Da ein erheblich nachteiliger Gebrauch des Bestandobjektes nicht nur bei dessen wiederholter länger währender vertragswidriger Benützung vorliegt, sondern auch in einer Reihe von Unterlassungen notwendiger Vorkehrungen, die eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstandes bewirken oder auch nur befürchten lassen (MietSlg. 34.412, 32.332 ua), bestehen kann, war dieser nach den Feststellungen zumindest hinsichtlich des Hallenzubaues gegeben.

Im vorliegenden Fall kann kein Zweifel bestehen, daß der Wille der Parteien dahin ging, ein einheitliches Bestandobjekt, das Altbau und Neubau umfassen sollte, zu schaffen. Dies ergibt sich nicht nur aus dem Umstand, daß nur ein Nachtrag zum Mietvertrag verfaßt wurde, sondern auch aus der bestehenden Gemeinsamkeit. So werden (über einen eigenen Stiegenaufgang) auch die Räumlichkeiten im rückwärtigen Trakt des Althauses für den Betrieb der Verkaufshalle benützt und bilden damit eine wirtschaftliche Einheit. Im übrigen liegt es, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, auf der Hand, daß durch häufigen Wassereintritt auch an den Verbindungsstellen zum Altbestand diesem ein Schaden an der Substanz zumindest drohte. Schließlich kann gemäß § 31 Abs 2 MRG eine Aufkündigung auf Antrag hinsichtlich einzelner Teile des ganz aufgekündigten Mietgegenstandes..... als wirksam erkannt werden, wenn der Kündigungsgrund nicht hinsichtlich des ganzen Mietgegenstandes gegeben ist. Einen solchen Antrag aber hat die Beklagte im Verfahren erster Instanz gar nicht gestellt. Eine nur teilweise Räumungsverpflichtung der Beklagten kommt daher auch deshalb nicht in Betracht.

Insgesamt sind daher die Voraussetzungen der §§ 1118 ABGB, 29 MRG gegeben, sodaß die Revision erfolglos bleiben mußte.

Der Ausspruch über die Kosten der Revisionsbeantwortung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E27105

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0060OB00546.91.0620.000

Dokumentnummer

JJT_19910620_OGH0002_0060OB00546_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