jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/2/27 8Ob520/90

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.02.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Melber, Dr. Kropfitsch, Dr. Zehetner und Dr. Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ing. Mag. Kurt N*****, Architekt, ***** vertreten durch Dr. Theodor Strohal, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Albert B*****, Hauseigentümer, ***** vertreten durch Dr. Herbert Mayer, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 571.718,98 s.A., infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 15. September 1989, GZ 48 R 381/89-18, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 14. März 1989, GZ 48 C 493/88-12, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 17.533,80 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 2.922,30 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger war Mieter des Bestandobjektes top. 6 in dem im Alleineigentum des Beklagten stehenden Haus ***** J*****gasse 16. Das Mietverhältnis wurde vom Beklagten zum 31.3.1988 gerichtlich aufgekündigt. Die Aufkündigung - gegen die Einwendungen nicht erhoben worden sind - wurde dem Kläger am 17.2.1988 zu eigenen Handen zugestellt.

Mit der am 12.8.1988 eingelangten Klage begehrte der Kläger die Zahlung von S 571.719,98 samt Anhang. Er brachte vor, das Bestandobjekt sei zunächst zu Büro- und Wohnzwecken vermietet worden; die baubehördliche Widmung habe auf Wohnzwecke gelautet. Die Wohnung sei zum Zeitpunkt der Anmietung verwahrlost gewesen; um sie als Atelier für sein Architekturbüro brauchbar zu machen, habe er S 600.000 investiert. Weiters sei es ihm gelungen, eine Umwidmung der Wohnung in Geschäftsräumlichkeiten bei der Baubehörde zu erzielen. Diese Umwidmung habe eine erhebliche Aufwertung der Liegenschaft bewirkt. An die Stadt Wien sei vom Kläger eine Stellplatzgebühr von 50.000 S entrichtet worden. Infolge einer Erkrankung sei er 1987 nicht mehr in der Lage gewesen, den Mietzins zu bezahlen, das Bestandobjekt sei daher aufgekündigt worden. Im Zuge der Räumung habe er Ing. F***** gefragt, ob der Vermieter Interesse an den von ihm getätigten Einbauten habe. Ing. F***** habe ihm versichert, daß eine Verwendung für diese Investitionen bestünde. Aus diesem Grunde seien die an sich leicht demontierbaren Investitionen im Bestandobjekt zurückgelassen worden. Ing. F***** habe sich als Bevollmächtigter des Beklagten ausgegeben.

Der Kläger begehrte insgesamt als Ersatzanspruch für die getätigten Investitionen S 400.000 sowie S 300.000 für die Werterhöhung der Liegenschaft, die durch die Umwidmung eingetreten sei. Von diesem Betrag seien S 128.281,02 in Abzug zu bringen, es handle sich dabei um einen im Ausgleichsverfahren angemeldeten Mietzinsrückstand samt

Kosten, dieser Betrag werde vorbehaltlich einer genauen Überprüfung als Gegenforderung akzeptiert. Der Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen werde einerseits aus der Erklärung von Ing. F***** abgeleitet, darüber hinaus seien sämtliche Investitionen zum ausschließlichen und überwiegenden Vorteil des Beklagten erfolgt.

Der Beklagte wendete ein, daß der Kläger auf Investitionsersatzansprüche verzichtet habe. Ein Ersatzanspruch nach § 10 MRG komme infolge der betrieblichen Nutzung des Objektes nicht in Betracht. Eine Vereinbarung anläßlich der geräumten Übergabe des Bestandobjektes wurde bestritten. Die in der Klage genannten Investitionen seien im übrigen zum Großteil bei Übergabe des Bestandobjektes weder vorhanden gewesen, noch hätten sie jenen Wert repräsentiert, der nun vorgebracht werde.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und traf folgende Feststellungen:

Mit Vertrag vom 1.3.1977 mietete der Kläger vom Beklagten das Bestandobjekt top. 6 in ***** J*****gasse 16. Als Vertragszweck wurde mit dem Verwalter des Hauses F***** besprochen, daß das Objekt für Wohn- und Bürozwecke verwendet werden solle. Ein Überwiegen eines der Verwendungszwecke wurde nicht erörtert. Die einzelnen Punkte des Mietvertrages vom 1.3.1977 wurden zwischen dem Hausverwalter und dem Kläger detailliert erörtert. In § 4 des Mietvertrages wurde vom Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. In einverständlicher Abänderung der dem § 1096 ABGB entsprechenden Pflichten verpflichtete sich der Mieter, den Mietgegenstand auf seine Kosten, ohne Anspruch auf Ersatz, jederzeit in gutem, brauchbarem Zustand zu erhalten und nach Beendigung der Mietzeit in gutem, brauchbarem Zustand zurückzustellen.

§ 5 Z 2 des schriftlichen Mietvertrages lautet wie folgt:

"Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u.dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; ...."

Der Kläger fragte bei Mietvertragsabschluß den Hausverwalter, ob er einen Investitionskostenersatz für das Objekt nach Beendigung der Mietzeit geltend machen könne. Der Hausverwalter erklärte, daß sämtliche Investitionen zu Lasten des Mieters gingen und vom Hauseigentümer nicht ersetzt werden. Dies bezog sich ausnahmslos auf alle Investitionen im Bestandobjekt. Mündlich wurde zwischen dem Hausverwalter und dem Kläger besprochen, daß der Hauseigentümer prinzipiell keinerlei Investitionskostenersatz leiste; der Kläger werde allfällige Investitionen im Objekt auf Verlangen des Hauseigentümers nach Beendigung des Mietverhältnisses wieder zurücknehmen.

Der Hausverwalter F***** verlangt in Fällen, in denen größere Investitionen in einem Objekt vorhersehbar sind, eine Erklärung der Mieter, wonach sie sich verpflichten, allfällige Investitionen im Bestandobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses zu beseitigen, falls der Hauseigentümer das wünscht. Dementsprechend sandte der Kläger an den Beklagten am 4.4.1977 ein Schreiben folgenden Inhaltes:

".... Zu der von mir beabsichtigten Umgestaltung der von mir ab 1. März 1977 gemieteten Wohnung in ***** J*****gasse 16 top. Nr. 6 verpflichte ich mich bei Beendigung des Mietverhältnisses den ursprünglichen Zustand herzustellen, falls dies von der Hausinhabung erwünscht werden sollte".

Da das Bestandobjekt zum Zeitpunkt der Anmietung durch den Kläger in schlechtem Zustand war, waren Investitionen des Klägers zu erwarten. Aus diesem Grunde wurde ein relativ niedriger Hauptmietzins von S 4.500 für das aus 4 Zimmern, Bad, 2 WC und 2 Abstellräumen bestehende Bestandobjekt vereinbart.

Der Kläger führte in der Folge Investitionen im Bestandobjekt durch und nahm aufgrund eines Einreichplanes vom März 1977 mit Zustimmung des Hauseigentümers Umbauarbeiten im Objekt vor. Mit Bescheid der MA 36 vom 21.3.1979 wurde das Bestandobjekt von einer Wohnung zu einem Büro umgewidmet. Der Kläger hatte dem Hausverwalter nach Mietvertragsabschluß mitgeteilt, daß eine Umwidmung für Bürozwecke erforderlich sei. Mit dem Beklagten persönlich hatte der Kläger bei Vertragsabschluß nur insoferne etwas zu tun, als er mit ihm besprach, daß er das Objekt als Büro verwenden wolle, womit der Beklagte einverstanden war.

Nachdem Mietzinsrückstände für das Objekt entstanden waren, brachte der Hausverwalter am 11.2.1988 zu 48 K 21/88 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien die Aufkündigung ein, die dem Kläger am 17.2.1988 zugestellt wurde. Der Kläger erhob keine Einwendungen. Am 27.4.1988 wurde die Räumungsexekution bewilligt und der Räumungstermin für den 23.6.1988 anberaumt. Der Beklagte beauftragte Ing. F*****, einen Mitarbeiter der Immobilienverwaltungskanzlei R***** mit der Vermittlung des nun freiwerdenden Bestandobjektes. Daß der Beklagte

oder der Hausverwalter Ing. F***** damit beauftragt hätten, mit dem Kläger eine Vereinbarung dahingehend zu treffen, daß der Kläger einzelne Gegenstände oder Investitionen im Bestandobjekt gegen Bezahlung eines Investitionskostenersatzes zurücklassen dürfe, konnte nicht festgestellt werden. Trotzdem erörterte Ing. F***** vor der Räumung des Bestandobjektes mit dem Kläger, welche der im Bestandobjekt vorhandenen Gegenstände und Investitionen dort verbleiben sollten. Ing. F***** meinte zum Kläger, die Investitionen sollten im Objekt bleiben, weil sich dieses sonst in einem desolaten Zustand befinde. Damit war der Kläger einverstanden, er machte jedoch sein Einverständnis davon abhängig, daß der Beklagte nichts dagegen habe. Zwischen dem Kläger und Ing. F***** wurde nicht erörtert, ob und welchen Investitionskostenersatzanspruch der Kläger für die Zurücklassung der Gegenstände und Investitionen im Objekt habe. Zum Räumungstermin 23.6.1988 erschien auch Ing. F*****, der sich gegenüber dem Vollstrecker als Vertreter der betreibenden Partei ausgab. Da er keine Vollmacht vorweisen konnte, unterließ der Vollstrecker die zwangsweise Räumung und verfaßte einen entsprechenden Bericht.

Am Abend des 23.6.1988 erschien der Beklagte im Bestandobjekt und sprach mit dem Kläger. Der Beklagte versicherte dem Kläger, daß er das noch vorhandene Gerümpel im Objekt lassen könne, wenn er dieses noch am selben Tag räume. Zwischen den Streitteilen wurde über einen Investitionskostenersatz nicht gesprochen, der Kläger wies den Beklagten auch nicht auf die mit Ing. F***** geführten Gespräche hin. Der Kläger fragte den Beklagten, ob er neben dem Gerümpel auch Investitionen in der Wohnung belassen könne. Der Beklagte sagte, dies könne geschehen, er werde dafür aber nichts bezahlen. Dem Kläger wurde lediglich zugesagt, daß er das Gerümpel im Objekt lassen könne, wenn er die Wohnung noch am selben Tag räume. Nach Räumung der Wohnung ließ der Beklagte das noch vorhandene Gerümpel wegbringen.

Eine Feststellung, daß Ing. F***** mit dem Kläger eine Inventarliste über die im Objekt verbliebenen Gegenstände und Investitionen anfertigte, konnte vom Erstgericht nicht getroffen werden.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, daß Ing. F***** zwar mit der Räumung des Objektes beauftragt gewesen sei, er sei aber nicht dazu bevollmächtigt gewesen, mit dem Kläger Vereinbarungen über Investitionskostenersatzansprüche zu treffen. Aus einer mit Ing. F***** getroffenen Vereinbarung könne der Kläger keine Ansprüche ableiten.

Auf die §§ 1097, 1036 und 1037 ABGB könne der Kläger seine Ansprüche deshalb nicht stützen, da er rechtswirksam auf sämtliche Investitionskostenersatzansprüche verzichtet habe.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers nicht Folge und führte zur rechtlichen Beurteilung aus, daß eine Anscheinsvollmacht bzw. Vollmacht kraft äußeren Tatbestandes des Ing. F***** zu verneinen sei. Eine solche setze ein Verhalten des Vollmachtgebers voraus, aus dem der Dritte nach den Regeln des redlichen Verkehrs auf eine Bevollmächtigung des Vertreters schließen könne. Ein derartiges Verhalten habe der Beklagte aber im vorliegenden Fall nicht gesetzt.

Im übrigen könne ein Bestandnehmer, der einen Bestandgegenstand in Kenntnis der mangelnden Gebrauchsfähigkeit übernimmt und einen Rückersatz der von ihm aufgewendeten Kosten nicht vereinbart, den Ersatz solcher Auslagen vom Bestandgeber nicht nach § 1097 ABGB begehren. Es würde Treu und Glauben widersprechen, wenn der Mieter, der den Mietvertrag in Kenntnis eines solchen Mangels abgeschlossen hat, nachträglich die Behebung des Mangels verlangt. Bedenke man, daß im vorliegenden Fall das Bestandobjekt zum Zeitpunkte der Anmietung in einem sehr schlechten Zustand war und Investitionen des Klägers zu erwarten waren und daher ein relativ niedriger Hauptmietzins vereinbart wurde, scheide ein Rückersatz für die vom Kläger aufgewendeten Kosten aus. Sittenwidrigkeit der zwischen den Streitteilen getroffenen Vereinbarung sei im erstinstanzlichen Verfahren nicht geltend gemacht worden.

Auch gemäß § 10 MRG habe der Kläger keinen Anspruch auf Ersatz der Investitionskosten. Es sei wohl richtig, daß ein Vorausverzicht auf den Ersatzanspruch nach § 10 MRG auch in vor dem 1.1.1982 abgeschlossenen Verträgen unwirksam sei, doch finde § 10 MRG nur auf die Vermietung von Wohnungen und nicht auch auf die Vermietung von Geschäftslokalen Anwendung. Aus den Feststellungen des Erstgerichtes ergäbe sich, daß im vorliegenden Fall einverständlich eine Umwidmung des Objektes in Büroräumlichkeiten vorgenommen wurde, sodaß vom Vorliegen eines Geschäftslokales auszugehen sei. Es scheide somit schon aus diesem Grund ein Ersatz der Aufwendungen gemäß § 10 MRG aus.

Durch die Bestimmung des Mietvertrages, wonach das den Gegenstand dieses Vertrages bildende Bestandobjekt den Bestimmungen des Mietengesetzes unterliege, werde lediglich klargelegt, daß das Mietverhältnis unter die Bestimmungen des Mietengesetzes bzw. Mietrechtsgesetzes falle. Keinesfalls könne daraus aber abgeleitet werden, daß über den gesetzlichen Anwendungsbereich des Mietengesetzes bzw. Mietrechtsgesetzes hinaus die Bestimmungen dieser Gesetze ohne Vorliegen der dort normierten Voraussetzungen anzuwenden seien.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Revision des Klägers aus den Revisionsgründen der Mangelhaftigkeit und unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahingehend abzuändern, daß dem Klagebegehren stattgegeben werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Beklagte hat Revisionsbeantwortung erstattet und beantragt, der Revision des Klägers keine Folge zu geben.

Die Revision ist nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Im Rahmen der Rechtsrüge macht der Kläger geltend, es sei unrichtig, daß eine Umwidmung des Objektes in Büroräumlichkeiten vorgenommen worden sei. Das Erstgericht habe vielmehr festgestellt, daß zum Zeitpunkt der Anmietung des Bestandobjektes als Vertragszweck Wohn- und Bürozwecke festgelegt wurden, es sei nicht besprochen worden, ob die Verwendung zu Wohn- oder zu Bürozwecken überwiegen sollte. Diese Parteienabsicht sei für die Beurteilung der Frage, ob ein Hauptmietvertrag über Geschäftsräumlichkeiten oder ein solcher über eine Wohnung vorliege, maßgeblich. Die tatsächliche Verwendung des Bestandobjektes sei für diese Beurteilung nur dann maßgebend, wenn sie dem Vertragszweck entspreche. Auch eine öffentlich-rechtliche Umwidmung von Wohnräumen in Büro- bzw. Geschäftsräume sei unbeachtlich, es sei allein auf die Parteienabsicht abzustellen. § 10 MRG finde nicht nur auf Wohnungen, sondern auch auf Mietobjekte, die Wohn- und Geschäftszwecken dienten, Anwendung, es sei denn, daß Parteienabsicht die weit überwiegende Verwendung als Geschäftsräumlichkeiten war. Eine derartige Parteienabsicht sei im vorliegenden Fall aber nicht gegeben. Gemäß § 10 Abs 6 MRG sei der vom Kläger bei Vertragsunterfertigung ausgesprochene Verzicht auf Investitionskostenersatz nicht rechtswirksam. Ein Vorausverzicht auf den Ersatzanspruch nach § 10 MRG sei auch in den vor dem 1.1.1982 abgeschlossenen Verträgen unwirksam. Selbst wenn später der Verwendungszweck einvernehmlich geändert worden sein sollte, bedeute dies aufgrund der seinerzeitigen Nichtigkeit der Verzichtsklausel kein Wiederaufleben. In einem solchen Fall hätte neuerlich eine Verzichtsvereinbarung getroffen werden müssen. Die vom Erstgericht festgestellte öffentlich-rechtliche Umwidmung von Wohnräumen zu Geschäftsräumen habe für die mietrechtliche Qualifikation, ob nun Miete von Wohn- oder Geschäftsräumen vorliegt, keine Bedeutung, sodaß der Verzicht auf Ersatz von Investitionskosten nicht rechtswirksam war.

Hiezu ist folgendes zu bedenken:

Gemäß § 10 Abs 1 MRG hat der Hauptmieter einer Wohnung, der in

den letzten 20 Jahren vor der Beendigung des Mietverhältnisses in

der gemieteten Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung

(§ 9) gemacht hat, die über seine Mietdauer hinaus wirksam und

von Nutzen sind, bei der Beendigung des Mietverhältnisses

Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen nach ihrem gegenwärtigen

Wert, soweit dieser den wirklich gemachten Aufwand nicht

übersteigt. § 10 MRG regelt den Ersatz von Aufwendungen des

Wohnungsmieters für bestimmte Verbesserungen (§ 10 Abs 3 MRG). Er

räumt dem Mieter einen von dem in den §§ 1097, 1037 ABGB

geregelten Anspruch ähnlichen, ihn zum Teil überschneidenden,

aber doch diesem gegenüber neuartigen Anspruch ein. Ansprüche

nach § 10 MRG und nach §§ 1097, 1037 ABGB konkurrieren; es steht

dem Mieter frei, seine Ersatzansprüche auf eine der beiden

Bestimmungen oder auf beide zu stützen (EvBl. 1990/111). Nach

nunmehr herrschender Rechtsprechung ist § 10 MRG im Sinne des

§ 43 Abs 1 MRG auch auf solche Investitionen des Mieters

anzuwenden, die innerhalb der 20jährigen Frist, aber schon vor

dem Inkrafttreten des MRG erfolgten. § 10 Abs 6 MRG gilt auch für

vor dem Inkrafttreten des MRG gemachte Aufwendungen

(MietSlg. XXXIX/38 = JBl. 1987, 787 = WoBl. 1988, 19

= ImmZ 1988/4; MietSlg. XXXIX/37 = ImmZ 1988, 10; RZ 1988/31,

8 Ob 646/89 ua).

Der sich aus § 10 MRG ergebende Anspruch ist aber bei sonstigem Verlust gemäß § 10 Abs 4 Z 3 MRG binnen einer Frist von 2 Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des Räumungstitels, bei früherer Zurückstellung des Mietgegenstandes jedoch spätestens mit der Zurückstellung, dem Vermieter unter Angabe der Höhe schriftlich anzuzeigen. Räumungstitel ist vorliegend die Aufkündigung vom 12.2.1988, 48 K 21/88 des Erstgerichtes. Die Zustellung der Aufkündigung an den Kläger erfolgte am 17.2.1988, Einwendungen wurden nicht erhoben. Eine schriftliche Anzeige innerhalb der Frist von 2 Monaten ab Rechtskraft der Aufkündigung wird vom Kläger nicht einmal behauptet (die Zurückstellung des Bestandgegenstandes erfolgte nach den Feststellungen am 23.6.1988 und hat demnach die im § 10 Abs 4 Z 3 MRG genannte Zweimonatefrist nicht verkürzt). Auch den Feststellungen der angefochtenen Entscheidung läßt sich nicht entnehmen, daß der Kläger innerhalb der Frist des § 10 Abs 4 Z 3 MRG schriftlich die Anspruchsgrundlagen durch Angabe der auf die Wohnung während der Mietdauer getätigten Aufwendungen dargelegt und die Höhe des behaupteten Anspruches angegeben hätte. Die Unterlassung der rechtzeitigen Anzeige führt aber dazu, daß der Hauptmieter den Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen nach § 10 Abs 3 MRG verliert. Der Zweck der Befristung dieser Anzeige und des sonst drohenden Anspruchsverlustes liegt in der Notwendigkeit, daß der Vermieter mit dem neuen Mieter bei Abschluß des neuen Mietvertrages Ansprüche des scheidenden Mieters auf Ersatz seiner Aufwendungen berücksichtigen muß, soll sie der Vermieter nicht endgültig selbst tragen. Der Vermieter soll daher wissen, daß der bisherige Mieter solche Ersatzansprüche stellt und auch die Höhe des geforderten Betrages kennen und, wenn ihm eine Anzeige nicht rechtzeitig zukommt, damit rechnen können, daß später derartige Ansprüche nicht mehr mit Erfolg geltend gemacht werden können

(MietSlg. XXXVII/42 = JBl. 1986, 392 = ImmZ 1986, 235;

JBl. 1988, 47 = ImmZ 1988, 20;7 Ob 523/89 uva). Die Ansprüche

des Klägers auf Ersatz der Aufwendungen nach § 10 Abs 3 MRG sind sohin jedenfalls verfristet, sodaß auf die Frage, ob ein Hauptmietvertrag über eine Wohnung oder ein solcher über Geschäftsräume vorliegt und ob sohin § 10 MRG überhaupt anwendbar ist, nicht weiter einzugehen ist.

Wie schon oben ausgeführt behandelt § 10 Abs 3 MRG aber nur den Ersatz bestimmter, wenn auch typischer nützlicher Aufwendungen des Mieters im Sinne der §§ 1097, 1037 ABGB. Der Ersatz anderer nützlicher Aufwendungen, die also nicht nach § 10 Abs 3 MRG begehrt werden können, kann aber trotzdem, allerdings unter den Voraussetzungen der §§ 1097, 1037 ff ABGB verlangt werden (8 Ob 673/89). Ein Verzicht auf derartige Aufwendungen ist allerdings grundsätzlich auch schon im vorhinein zulässig (Würth in Rummel2, Rz 6 zu § 1097 mwN; 7 Ob 523/89). Im vorliegenden Fall wurde zwischen dem Vertreter des Beklagten (Hausveralter) und dem Kläger ausdrücklich erörtert, daß sämtliche Investitionen im Objekt zu Lasten des Mieters gingen und vom Hauseigentümer nicht ersetzt werden. Darin ist ein Verzicht des Klägers auf allfällige Ersatzansprüche zu erblicken, sodaß er auch insoweit keine Ansprüche geltend machen kann.

Weiters verweist der Kläger in seiner Rechtsrüge darauf, daß sich in der schriftlichen Mietvertragsurkunde folgender Satz befindet:

"Das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandobjekt unterliegt den Bestimmungen des Mietengesetzes". Diese Bestimmung könne bei richtiger Vertragsauslegung nur so verstanden werden, daß über den

gesetzlichen Anwendungsbereich des Mietengesetzes bzw. Mietrechtsgesetzes hinausgehende Bestimmungen dieses Gesetzes anzuwenden seien. Es sei daher § 10 MRG auf das gegenständliche Mietverhältnis anzuwenden und damit ein Verzicht auf den Ersatz von Investitionskosten rechtsunwirksam. Diese Ausführungen sind schon allein deshalb unzutreffend, da nach der zur Zeit des Vertragsabschlusses geltenden Rechtslage gemäß § 17 Abs 3 MG ein Vorausverzicht lediglich in Ansehung von Aufwendungen des Mieters für die Beseitigung einer Mangelhaftigkeit der Wohnung im Sinne des § 3 Z 10 des StadtErnG - Wassernentnahme und (oder) Abort außerhalb der Wohnung - nicht rechtswirksam war. Um derartige Aufwendungen des Klägers handelt es sich im vorliegenden Fall aber nicht. Der in der schriftlichen Mietvertragsurkunde enthaltene Bestimmung, daß das Bestandobjekt den Bestimmungen des Mietengesetzes unterliege, kann daher keinesfalls entnommen werden, es sei auf das gegenständliche Mietverhältnis § 10 MRG anzuwenden.

Auf eine mit einem Vertreter des Beklagten anläßlich der Räumung getroffene Vereinbarung über die Tragung von Kosten kommt der Kläger in seiner Revision nicht mehr zurück. Zutreffend hat das Berufungsgericht insoweit das Vorliegen einer Vollmacht von Ing. F***** verneint. Der Ing. F***** erteilte Auftrag zur Vermittlung des freiwerdenden Bestandobjektes erfaßte keinesfalls die Vollmacht, mit dem Vormieter Vereinbarungen über die Tragung von Investitionskosten durch den Vermieter zu treffen. Der Schutz eines Vertrauens des Klägers auf einen äußeren Tatbestand einer Bevollmächtigung kommt schon deshalb nicht in Frage, da nach den Feststellungen des Erstgerichtes eine Mitwirkung des Beklagten an der Schaffung eines derartigen äußeren Tatbestandes nicht vorliegt (JBl. 1971, 422; JBl. 1986, 784 uva).

Der Revision des Klägers mußte daher ein Erfolg versagt bleiben, ohne daß es - wie unter dem Revisionsgrund der Mangelhaftigkeit gerügt - weiteren Feststellungen darüber bedürfte, in welcher Höhe die Ersatzansprüche des Klägers gemäß § 10 MRG zu bemessen sind.

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

Anmerkung

E26025

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0080OB00520.9.0227.000

Dokumentnummer

JJT_19910227_OGH0002_0080OB00520_9000000_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