TE OGH 1990/7/11 20b540/90

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.07.1990

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.Vogel, Dr.Melber, Dr.Kropfitsch und Dr.Zehetner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Verlassenschaft nach der am 4.Februar 1983 verstorbenen, zuletzt in Wien 1., Nibelungengasse 7, wohnhaft gewesenen Siegrid B***, vertreten durch den Verlassenschaftskurator Dr.Christian K***, öffentlicher Notar in Wien 1., Riemergasse 1, dieser vertreten durch Dr.Gerhard Schütz, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Sophia P***, Angestellte, Wien

6., Amerlingstraße 1, und 2.) Elisabeth F***, Angestellte, Wien 19., Cottagegasse 67, beide vertreten durch Dr.Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wegen 153.196,37 S sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 22.November 1989, GZ 41 R 630/89-51, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 28.April 1989, GZ 48 C 147/88d-41, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit 7.470,50 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 1.245,09 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagten sind zu 3/40-Anteilen (Erstbeklagte) und zu 9/10-Anteilen (Zweitbeklagte) Miteigentümer des Hauses Wien 1., Nibelungengasse 7; Metaxa S*** ist Miteigentümer eines 40stel Anteiles dieser Liegenschaft. Im Jahr 1979 mietete Siegrid B*** von der Zweitbeklagten, die damals Alleineigentümerin der Liegenschaft war, ab 1.8.1979 die Wohnung Nr. 12 in diesem Haus. Die Bestimmungen der §§ 4 und 5 Z 2 dieses Mietvertrages haben folgenden Wortlaut:

"§ 4: Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. In einverständlicher Abänderung der dem § 1096 ABGB entsprechenden Pflichten übernimmt der Mieter die Verpflichtung, 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: "Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten und dergleichen gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das gleiche gilt für Gas und elektrische Leitungen. Diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden".

Zur Zeit der Anmietung dieser, aus drei Zimmern und Nebenräumen sowie WC bestehenden Wohnung durch Siegrid B*** befand sich die Wohnung in gutem Zustand. In den Räumen waren Einzelheizungen und in der Küche eine Abwäsche, ein Gasherd, eine Badewanne sowie ein Extra-Waschbecken vorhanden. Das WC war brauchbar. Ein eigenes Badezimmer hatte die Wohnung nicht. Die Siegrid B*** zur Verfügung gestellten Gegenstände in der Küche der Wohnung waren zwei Jahre in Benützung und funktionsfähig. Warmwasser gab es in der Küche. In einem der Zimmer der Wohnung befand sich ein funktionsfähiger Kachelofen. Über eine Zentralheizung verfügte die Wohnung nicht. Ein Elektroählerbrett war vorhanden. Im Jahr 1981 ließ Siegrid B*** unter Inanspruchnahme eines Wohnungsverbesserungskredites Arbeiten in der Wohnung durchführen. Es handelte sich dabei um die Installation einer Zentralheizung mit einem Zwei-Rohr-System, wobei eine Kombiheiztherme mit eingebauter Pumpe samt Radiatoren in der Wohnung montiert wurden. Im Zuge der Heizungsinstallation mußten Stahlrohrleitungen frei verlegt werden. Ferner ließ Siegrid B*** ein eigenes Badezimmer in die Wohnung installieren. Im Zusammenhang mit der Installation des Badezimmers und der Heizungsanlage mußten Gas-, Wasser- und Ablaufleitungen geschaffen werden. Ferner wurden Sanitärgegenstände geliefert und montiert. Außerdem wurden Nebenarbeiten durchgeführt, die sich auf das Herausnehmen des Holzbodens und die Herstellung von Unterlagsbeton bezogen. Insgesamt legte der die Arbeiten ausführende Installateur (Leopold B***) über die durchgeführten Arbeiten am 16.12.1981 eine - vom Erstgericht im Detail wiedergegebene - Rechnung über den Betrag von insgesamt 135.637,46 S einschließlich Umsatzsteuer. Auf diese Rechnung ist nur mehr ein Betrag von 18.637,- S offen, der vom Installateur im Verlassenschaftsverfahren nach Siegrid B*** als Forderung angemeldet wurde. Der mit Beschluß vom 12.11.1984 bestellte Verlassenschaftskurator Dr.Wilhelm S*** wurde verlassenschaftsbehördlich ermächtigt, die Mietrechte an der Wohnung aufzugeben. Am 30.5.1985 übergab das von Dr.S*** mit der Räumung beauftragte Unternehmen die Wohnungsschlüssel der Hausbesorgerin des Hauses. Zu dieser Zeit war die Wohnung vollständig geräumt. Mit Schreiben vom 9.7.1985 machte der Verlassenschaftskurator der Hausverwaltung des Hauses gegenüber Investitionskostenersatzansprüche für Aufwendungen in der Wohnung durch Siegrid B*** in der Höhe von 163.993,37 S geltend. Seit dem Ableben Siegrid B*** wurde kein Mietzins mehr bezahlt. Der monatliche Mietzins betrug zwischen Februar 1983 und Dezember 1983 3.715,91 S, im Jahr 1984 3.604,07 S und von Jänner bis Mai 1985 4.415,87 S. Der Gesamtmietzinsrückstand beträgt 106.773,44 S. Es konnte nicht festgestellt werden, daß Siegrid B*** zur Besicherung der Mietzinsrückstände Schmuck der Hausverwaltung übergeben hätte, über den die Hausverwaltung noch verfügt. Zwischen Mai 1985 und Jänner 1988 stand die Wohnung leer. Ab 1.2.1988 ist sie zu einem höheren als von Siegrid B*** bezahlten Mietzins vermietet. Anlässlich der Neuvermietung befanden sich das von Siegrid B*** installierte Badezimmer sowie die Zentralheizungsanlage in der Wohnung. Im Badezimmer waren eine Badewanne und ein Waschbecken vorhanden. Das einen Sprung aufweisende Waschbecken wurde von der neuen Mieterin ausgetauscht. Die Badewanne, die abgeschlagene Ecken aufwies, wurde ausgebessert und belassen. Die Therme der Zentralheizungsanlage war wegen völliger Verschmutzung defekt; sie mußte um 2.500 S von der neuen Mieterin gerichtet werden. Dabei wurden gewisse Teile ausgewechselt. Da in der Wohnung noch offene Leitungen vorhanden waren, die erst verputzt werden mußten und auch noch ein Fehler im Stromkreis behoben werden mußte, konnte die neue Mieterin die Wohnung nicht gleich beziehen. Die Hauseigentümer hatten am Zustand der Wohnung seit deren Räumung durch die klagende Partei bis zur Neuvermietung nichts verändert. Zur Zeit der Neuvermietung der Wohnung waren die von Siegrid B*** durchgeführten Elektroinstallationsarbeiten noch nicht fertiggestellt. Der Zeitwert sämtlicher von Siegrid B*** getätigten Installationen betrug zur Zeit der Räumung der Wohnung durch die klagende Partei 80 % des Neuwertes. Zum 1.2.1988 betrug der Zeitwert dieser Installationen 65 % des Neuwertes.

Mit der am 9.10.1985 erhobenen Klage begehrte die klagende Verlassenschaft von den beiden Beklagten, mit der Behauptung, sie seien zu 1/10 (Erstbeklagte) und zu 9/10 (Zweitbeklagte) Miteigentümerinnen des Hauses, die Bezahlung des Betrages von 163.993,37 S sA. Siegrid B*** habe in den letzten Jahren vor Rückstellung der Wohnung an die Beklagten Aufwendungen für Verbesserungen der Wohnung zum klaren und überwiegenden Vorteil der Hauseigentümer in der Höhe des Klagebetrages erbracht. Dabei habe es sich um die Installation einer Zentralheizungsanlage samt Lieferung und Montage einer Kombiheiztherme mit 6 Radiatoren, Installierung eines Badezimmers, der Küche, des WCs und eines Handwaschbeckens sowie der Lieferung und Montage von Sanitärgegenständen gehandelt, wozu noch der Arbeitsaufwand für die Montage komme. Das Klagebegehren wurde auf jeden tauglichen Rechtsgrund, insbesondere auf die Bestimmungen des § 10 MRG sowie die §§ 1097 und 1036 ff ABGB gestützt.

Die Beklagten beantragten die Abweisung des Klagebegehrens. Insoweit der Anspruch auf § 10 MRG gestützt sei, sei er

verspätet erhoben worden. Die von Siegrid B*** aufgewendeten Investitionen stellten keine wesentlichen Verbesserungen dar, sie wären aber auch über die Mietdauer hinaus nicht wirksam und von Nutzen. Eine allfällige Haftung der Beklagten bestünde nur anteilmäßig. Außerdem wendeten die Beklagten der Klageforderung gegenüber einen Schadenersatzanspruch in der Höhe von 60.000 S - Siegrid B*** habe den in der Wohnung vorhanden gewesenen Jugendstilkachelofen versetzen lassen, wodurch dieser beschädigt und wertlos geworden sei - sowie die offene Mietzinsforderung von insgesamt 106.773,44 S compensando ein.

Demgegenüber bestritt die klagende Partei das Bestehen eines Mietzinsrückstandes, weil Siegrid B*** den Beklagten Schmuck zur Besicherung der Mietzinsrückstände übergeben habe; schließlich wendeten sie hinsichtlich der Gegenforderungen Verjährung ein. Das Erstgericht erkannte im zweiten Rechtsgang - im ersten Rechtsgang wurde die Abweisung des Klagebegehrens in Ansehung des Teilbetrages von 10.797 S sA vom Berufungsgericht bestätigt - die Klageforderung hinsichtlich der Erstbeklagten mit 5.089,81 S und in Ansehung der Zweitbeklagten mit 61.077,74 S als zu Recht bestehend (Punkt 1.); die von den Beklagten eingewendeten Gegenforderungen mit 43.703,77 S als zu Recht bestehend (Punkt 2.) und verhielt die Zweitbeklagte zur Zahlung von 17.373,97 S sA an die klagende Partei (Punkt 3.), während es das gegen die Erstbeklagte gerichtete (restliche) Zahlungsbegehren von 153.196,37 S sA und das gegen die Zweitbeklagte gerichtete Zahlungsmehrbegehren von 135.822,40 S sA abwies (Punkt 4.).

Rechtlich ging das Erstgericht davon aus, daß nach Verneinung eines nach § 10 MRG zustehenden Ersatzanspruches im ersten Rechtsgang nur mehr die Klageansprüche auf der Anspruchsgrundlage nach den §§ 1097, 1037 ABGB zu prüfen gewesen seien. Mangels Erstattung eines zweckentsprechenden Vorbringens zur Frage des mietvertraglichen Verzichtes auf Investitionskostenersatz sei die Regelung, wonach alle im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen erfolgten Investitionen, Einbauten udgl. sowie Gas- und elektrische Leitungen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters übergehen, nach der Unklarheitenregel des § 915 ABGB sowie dem Grundsatz, daß ein Verzicht einschränkend auszulegen sei, dahin zu verstehen, daß lediglich bauliche Veränderungen sowie Gas- und elektrische Leitungen unter die Verzichtsbestimmungen des Mietvertrages fielen. Dies führe dazu, daß von dem für Heizung, sanitäre Installationen, Lieferungen, Montage der Sanitärgegenstände und diverse Nebenkosten in einer Rechnung Beil./A zusammengefaßten Aufwand nur der Zeitwert der für Heizung, sanitäre Installationen mit Ausnahme der Gasleitung und für Montage von Waschbecken und Badewanne samt Wannenbatterie sowie Einlochbatterie ausgewiesenen Investitionen zustehe, während die unter den Punkten III (Lieferungen zum Preis von 16.735 S) und V (Nebenarbeiten zum Preis von 15.942 S) der Rechnung aufscheinenden Posten ebensowenig zuzusprechen seien, wie die Montage von WC-Schale, Gasherd, Handwaschbecken, Abwasch und Bidet und die Kosten der Gasleitung, die eindeutig von der Verzichtsbestimmung des Mietvertrages umfaßt seien. Dies ergebe den aus Punkt 1 des Spruches ersichtlichen Zeitwert der genannten Investitionen zum Zeitpunkt Mai 1985 (5.089,81 S und 61.077,74 S), auf welchen auch dann abzustellen sei, wenn die Wohnung erst im Februar 1988 neu vermietet worden sei. Ab Mai 1985 hätten die Hauseigentümer nämlich über die verfahrensgegenständliche Wohnung wieder verfügen können. Da die beklagten Parteien als Hauseigentümer für Investitionskostenersatzansprüche der klagenden Partei lediglich anteilmäßig hafteten, ergäbe sich, daß die Klagsforderung den beklagten Parteien gegenüber je nach dem Verhältnis ihrer Liegenschaftsanteile festzustellen gewesen sei. Dabei sei zu berücksichtigen, daß der dritte Miteigentümer, Metaxa S***, nicht Prozeßpartei sei, sodaß auf die Erstbeklagte auf Grund ihres Liegenschaftsanteiles 7,5 % und auf die Zweitbeklagte 90 % der berechtigterweise geforderten Investitionen entfielen. Hinsichtlich der für Raumplanung und Elektroinstallationen geltend gemachten Kosten sei ein entsprechend konkretes Vorbringen der klagenden Partei bis zum Schluß der mündlichen Streitverhandlung nicht erfolgt; die in der letzten Streitverhandlung erfolgte Vorlage von Rechnungen sei als offenkundig verspätet im Sinne des § 179 Abs. 1 ZPO anzusehen.

Zu den eingewendeten Gegenforderungen nahm das Erstgericht im wesentlichen dahin Stellung, daß die erstmals am 16.6.1987 aus dem Titel des Schadenersatzes wegen des Umbaues des Kachelofens erhobene Gegenforderung im Hinblick auf die am 30.5.1985 erfolgte Räumung der Wohnung als verspätet iS des § 1111 ABGB anzusehen sei und die ebenfalls erst am 16.6.1987 geltend gemachten Mietzinsrückstände für die Zeit von Jänner 1983 bis einschließlich Juni 1984 verjährt seien, der auf die daran anschließende Zeit bis einschließlich Mai 1985 entfallende Betrag von insgesamt 43.703,77 S hingegen eingewendet werden könnte. Wenngleich neben den Beklagten noch eine weitere Person Miteigentümer des Hauses sei und Mietzinsforderungen Gesamthandforderungen der Eigentümer darstellten, so stünde der einredeweisen Geltendmachung des nicht verjährten Mietzinsrückstandes durch die beiden Beklagten nichts im Wege, weil die klagende Partei den Einwand der mangelnden Legitimation nicht erhoben habe.

Dieses Urteil wurde von beiden Teilen bekämpft. Während die klagende Partei es in Ansehung der nicht gänzlichen Anerkennung der Klageforderung als zu Recht bestehend und der Anerkennung der Gegenforderung als zu Recht bestehend bekämpfte, richtete sich die Berufung der Beklagten gegen die Aussprüche über das Zurechtbestehen der Klageforderung, der Gegenforderungen und die Zahlungspflicht der Zweitbeklagten mit dem Ziel der gänzlichen Abweisung des Klagebegehrens.

Das Gericht zweiter Instanz gab der Berufung der klagenden Partei nicht Folge und änderte das erstgerichtliche Urteil in teilweiser Stattgebung der Berufung der Beklagten dahin ab, daß es

1.) die Klageforderung von 153.196,37 S hinsichtlich der Erstbeklagten mit 4.802,60 S und hinsichtlich der Zweitbeklagten mit 43.223,40 S als zu Recht bestehend, 2.) die von den Beklagten bis zur Höhe des Klagebetrages eingewendeten Gegenforderungen mit 48.026 S als zu Recht bestehend erkannte und das (restliche) Leistungsbegehren (153.196,37 S sA) abwies, wobei es die Revision zuließ.

Bei der Erledigung der Rechtsrüge der klagenden Partei, mit der diese die Aufteilung der Haftung der beiden Beklagten nach den Eigentumsverhältnissen zur Zeit des Schlusses der mündlichen Streitverhandlung und die Abweisung der an sich berechtigten Klageforderung hinsichtlich des auf Metaxa S*** entfallenden Anteiles bekämpfte, ging es davon aus, daß Ersatzansprüche nach § 1097 ABGB nur gegen den Bestandgeber zustünden, der im Zeitpunkt der Rückstellung des Bestandgegenstandes Bestandgeber sei (MietSlg. 16.116; Würth in Rummel Rz 2 zu § 1097 ABGB). Wie die Eigentumsverhältnisse zur Zeit der hier erfolgten Rückstellung der geräumten Wohnung am 30.5.1985 gewesen seien, habe das Erstgericht nicht festgestellt. Aus dem Grundbuch samt Tagebuch zur TZ 09585/85 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien traf das Berufungsgericht die ergänzende Feststellung, daß vor der am 30.9.1985 bewilligten Einverleibung des Eigentumsrechtes von Metaxa S*** zu 1/40 Anteil der gegenständlichen Liegenschaft die Erstbeklagte zu 1/10 Anteil und die Zweitbeklagte zu 9/10 Anteilen Miteigentümer der Liegenschaft waren. Da zur Zeit der Rückstellung der Wohnung nur die beiden Beklagten Miteigentümer gewesen seien, hafteten diese für zur Recht bestehende Ersatzansprüche der klagenden Partei zur Gänze, jedoch jeweils nur nach ihren Miteigentumsanteilen (EvBl. 1961/222 = HBZ 1961 Nr. 15/16, S 3). Von dieser oberstgerichtlichen Rechtsprechung abzugehen, böten die Berufungsausführungen keinen Anlaß. Darüber hinaus komme es hier letztlich auf die Frage einer anteilmäßigen oder solidarischen Haftung gar nicht an, weil der Klageforderung jedenfalls Gegenforderungen in zumindest gleicher Höhe gegenüberstünden. Der zur Begründung des Vorteiles von bestimmten Neuinvestitionen geltend gemachte Feststellungsmangel (Geräte seien bei Einzug in die Wohnung jedenfalls älter als 2 Jahre gewesen, die Wanne habe sich in einem schlechten Zustand befunden), sei nicht gegeben, weil ein Ersatzanspruch für die Installation eines Badezimmers, der Küche, des WCs, eines Handwaschbeckens sowie die Lieferung und Montage weiterer einzelner begehrter Sanitärgegenstände wegen verspäteter Geltendmachung überhaupt nicht zustehe. Gemäß § 1097 ABGB müsse der Mieter längstens binnen 6 Monaten nach Zurückstellung des Bestandstückes den Ersatz gerichtlich fordern, ansonsten die Klage erloschen sei. Nach nunmehr einheitlicher Rechtsprechung handelt es sich hiebei um eine Präklusivfrist, die ab der Zurückstellung der Bestandsache laufe (SZ 56/103 = MietSlg. 35.210/17; MietSlg. 37.144). Die klagende Partei habe in ihrer Klage lediglich den Ersatz von Aufwendungen für eine Heizungsinstallation, für Elektroinstallationen, für "Raumplanung als Voraussetzung für diese beiden Installationen" und Kachelofenumbau begehrt. Erstmals in der Verhandlung vom 29.4.1988 habe sie vorgebracht, die verstorbene Mieterin habe mit Zustimmung der Hauseigentümer auch noch weitere Aufwendungen zum Nutzen und zum klaren und überwiegenden Vorteil der Hauseigentümer getätigt, und zwar: Installation eines Badezimmers, der Küche, des WCs und eines Handwaschbeckens, Lieferung und Montage einer WC-Schale mit Sitzbrett, eines Handwaschbeckens mit Einlochbatterie, eines Gasherdes, einer Abwäsche mit Einlochbatterie, einer Einbauwanne, einer Wannenbatterie, eines Waschtisches mit Einlochbatterie sowie Bidet mit Einlochbatterie, wozu noch der Arbeitsaufwand für die jeweilige Montage komme. Damit erweise sich aber die Geltendmachung von Ersatzansprüchen für die Installation und Einrichtung von Badezimmer, WC und Küche als verspätet. Daran vermöge auch der Umstand nichts zu ändern, daß die hierfür begehrten Kosten in dem klagsweise für "Heizungsinstallation" begehrten Betrag von 135.637,46 S mitenthalten gewesen seien, weil eine die Präklusivfrist des § 1097 ABGB unterbrechende klagsweise Geltendmachung zumindest die konkrete Bezeichnung der zu ersetzenden Aufwendungen voraussetze, die erst am 29.4.1988 beanspruchten Aufwendungen aber selbst bei großzügiger Interpretation nicht unter "Heizungsinstallationen" subsumiert werden könnten. Auch die Kosten für die Herstellung der Einreichunterlagen in der Höhe von 7.670 S seien verspätet, nämlich erst am 6.3.1989 als solche geltend gemacht worden. In der Geltendmachung desselben Betrages

für Raumplanung könne die Einklagung der letztlich begehrten Kosten nicht erblickt werden, weil es sich beim Herstellen von Einreichunterlagen um gänzlich andere Leistungen als solche für Raumplanung handle. Es bedürfe daher weder der vermißten Feststellungen über Alter und Zustand der bei Einzug vorhandenen Sanitärgeräte noch Erörterungen darüber, ob auch die Herausnahme diverser Posten aus der Rechnung Beil./A als vom Verzicht umfaßt bzw. als nicht dem klaren und überwiegenden Vorteil des Vermieters dienend durch das Erstgericht zu Recht erfolgt sei oder nicht, weil mit Ausnahme der ohnedies dem Grunde nach zur Gänze vom Erstgericht anerkannten Kosten für die Heizungsinstallation (Punkt I der Rechnung Beil./A) ein Ersatzanspruch nicht zustehe. Was die begehrten Kosten der Heizungsinstallation betreffe, wie sie in Rechnung Beil./A mit insgesamt 60.032,50 S ausgewiesen seien, könne der Berufungswerberin nicht darin gefolgt werden, daß diese zu 100 % zuzusprechen gewesen wären, weil eine Benützung praktisch nicht stattgefunden habe. Die Bekämpfung der vom Erstgericht an Hand des Sachverständigengutachtens vorgenommenen Einschränkung des Zeitwertes auf 80 % des Neuwertes sei verfehlt, weil die Berücksichtigung des Alters der Investitionen in Form eines Abzuges von der gesamten angenommenen Nutzungsdauer nicht auf der Annahme eines tatsächlichen Benützens beruhe, sondern die bereits abgelaufene Nutzungsdauer einen reinen Zeitfaktor darstelle, mit welchem etwa technische Veralterungen, Korrosionsschäden etc. erfaßt werden sollten. Darüberhinaus könne nach den Beweisergebnissen auch keine Rede davon sein, daß die Zentralheizungsanlage von der Mieterin überhaupt nicht in Betrieb genommen worden sei, zumal diese Arbeiten im Jahre 1981 durchgeführt worden seien und die Mieterin am 4.2.1983 verstorben sei. Gehe man von der ausschließlichen Berechtigung eines Ersatzanspruches für die Heizungsinstallation aus, so habe nach den vom Sachverständigen dargelegten Bewertungsgrundsätzen der Zeitwert dieser Aufwendungen 48.026 S betragen. Mit diesem Betrag sei daher die Klagsforderung als zu Recht bestehend festzustellen, wobei eine Aufteilung im Verhältnis 1 : 9 hinsichtlich der beiden Beklagten vorzunehmen gewesen sei. Ob Vertragsklauseln, wonach alle Investitionen in einem Bestandsobjekt entgeltlos dem Hauseigentümer zufallen, den guten Sitten widersprächen, ließ das Berufungsgericht dahingestellt, weil vorliegendenfalls jedenfalls nur einvereinbart worden sei, daß alle im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen erfolgten Investitionen, Einbauten udgl., sowie Gas- und elektrische Leitungen in das Eigentum des Vermieters übergehen. Einem gesetzlichen Verbot liefen solche Vereinbarungen jedenfalls nicht zuwider. Daß im zeitlichen Geltungsbereich des MG der Mieter wirksam auf Ersatzansprüche nach den §§ 1097, 1037 ABGB habe verzichten können, entspreche nämlich der Lehre und Judikatur des Obersten Gerichtshofes (Zingher, MG18, 79: MietSlg. 39.267/39). Soweit die Berufungswerberin der erstgerichtlichen Auffassung entgegenrete, Kosten für Raumplanung und Elektroinstallationen hätten wegen Verspätung bzw. des in offener Verschleppungsabsicht erstatteten Vorbringens nicht berücksichtigt werden können, indem sie auf das Fehlen möglicher Verschleppungsabsicht verweise, sei ihr entgegenzuhalten, daß die hierfür geltend gemachten Ersatzansprüche auch ohne Berufung auf eine offenbare Verschleppungsabsicht nicht zum Erfolg hätten führen können. Bezüglich der für Raumplanung begehrten Kosten sei bereits darauf hingewiesen worden, daß diese in der Verhandlung vom 6.3.1989 nicht mehr als solche, sondern als Kosten für die Herstellung von Einreichunterlagen geltend gemacht worden seien, weshalb der diesbezügliche Anspruch als präkudiert anzusehen sei. Selbst wenn man aber dessen Geltendmachung unter dem Titel "Raumplanung" als ausreichend ansehen wollte, wäre für die Berufungswerberin nichts gewonnen, weil weder vorgebracht worden sei, daß die Herstellung der Einreichpläne mit den allein zuzuerkennenden Kosten der Heizungsinstallation in einem Zusammenhang gestanden seien, noch die Beweisergebnisse hierfür Anhaltspunkte erbracht hätten. Voraussetzung des Ersatzanspruches des Bestandnehmers nach § 1097 ABGB sei ein von ihm gemachter nützlicher Aufwand, der allein bei objektiver Wertsteigerung des Bestandsgegenstandes infolge der Investitionen noch nicht vorliege, sondern nur dann und insoweit, als auch der Vorteil des Bestandgebers außer Zweifel stehe (vgl. EvBl. 1971/208, Klang2 V, 49). Bei der Beurteilung, ob der Aufwand des Bestandnehmers dem Bestandgeber zum klaren überwiegenden Vorteil gereiche, sei von einer an der Verkehrsauffassung orientierten objektiven Bewertung auszugehen, die auf alle Interessen des Bestandgebers Bedacht nehme (vgl. Rummel in Rummel I, Rz 4 zu § 1037 ABGB mwN; MietSlg. 36.147/15). Stütze der Mieter seine Ansprüche auf § 1097 ABGB, so liege es daher an ihm, zu behaupten und zu beweisen, daß die Aufwendungen zum klaren und überwiegenden Vorteil des Bestandgebers erbracht anzusehen seien. Ein derartiges Vorbringen fehle aber sowohl hinsichtlich der Kosten für die Herstellung der Einreichpläne als auch derjenigen für die Verlegung des Zählers; die Nützlichkeit dieser Aufwendungen sei auch keineswegs evident. Ein Zuspruch dieser Kosten hätte daher schon aus diesem Grunde nicht erfolgen können. Im Rahmen der Erledigung der Bekämpfung der Bejahung der Kompensation hinsichtlich des als nicht verjährt angesehenen Teiles der Mietzinsforderung durch die Berufungswerberin pflichtete das Berufungsgericht der

Berufungswerberin darin bei, daß in der Bestreitung des als Gegenforderung eingewendeten Anspruches auch die Bestreitung der Sachlegitimation gelegen sei. Es treffe weiters zu, daß im Falle einer Rechtsgemeinschaft, insbesondere bei Miteigentum an einer Bestandsache die Rechtsprechung wegen der Unteilbarkeit der Bestandzinsforderung bei dieser gemäß § 848 ABGB eine solche zur gesamten Hand annehme, sodaß mehrere Miteigentümer den Mietzins nur gemeinsam einfordern könnten (MietSlg. 39.064 mwN). Dies bedeute hier, daß für die im Zeitraum Jänner 1983 bis Mai 1985 aufgelaufenen Mietzinsrückstände nur die beiden Beklagten gemeinsam forderungsberechtigt gewesen seien, nicht aber der dritte Miteigentümer (Metaxa S***), der erst mit der Einverleibung seines Eigentumsrechtes am 2.10.1985 rückwirkend mit dem Tag des Einlangens seines Gesuches, dem 23.9.1985, in das mit der Klägerin bestehende Mietverhältnis eingetreten sei (MietSlg. 38.220) und erst ab diesem Zeitpunkt Anspruch auf Bezahlung des Mietzinses gehabt habe (MietSlg. 18.228 mwN). Wenngleich die Gegenforderung erst in der Verhandlung vom 16.6.1987, zu einem Zeitpunkt also, zu dem sich die Eigentumsverhältnisse bereits geändert hätten, eingewendet worden sei, betreffe sie doch einen Zeitraum, in welchem nur beide Beklagte Vermieter gewesen seien und für welche sie mangels Behauptung abweichender Vereinbarungen allein forderungsberechtigt gewesen seien. Die Tatsache, daß beide Beklagte in Ansehung der Mietzinsforderung Gesamthandgläubiger seien, hindere aber die aufrechnungsweise Geltendmachung nicht. Ließe die Rechtsprechung - falls keine gegenteiligen Vereinbarungen bestünden - bei Gesamthandforderungen die Leistung bei Übereinkunft aller an einen Gläubiger, der bevollmächtigt sei, dem die Forderung zugewiesen worden sei udgl. zu (SZ 50/151, SZ 53/101; ZAS 1983/18; RZ 1982/17), so bestünden keine Bedenken, eine Kompensation auch dann als wirksam anzusehen, wenn sämtliche Gesamthandgläubiger im Prozeß die ihnen gemeinschaftlich zustehende Forderung gegen Forderungen, für die sie jeweils nur anteilig haften, aufrechneten. Es könne wohl nicht derjenige Gesamthandschuldner, der den im Prozeß auftretenden Miteigentümer zur kompensationsweisen Geltendmachung bevollmächtige, schlechter (richtig wohl: besser) gestellt sein als der gemeinsam mit diesem im Prozeß selbst auftretende. Auf welche Art und Weise rechnerisch die nach erfolgter Kompensation verbleibenden anteiligen Klagsbeträge zu ermitteln seien, könne im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, weil - wie bei Behandlung der Berufung der beklagten Parteien aufgezeigt werden werde - den Beklagten eine die Klageforderung zumindest erreichende Gegenforderung zustehe, durch die die Klageforderung zum Erlöschen gebracht worden sei.

Der Berufung der beklagten Parteien, mit der diese sich gegen die vom Erstgericht vorgenommene Auslegung der mietvertraglichen Verzichtsbestimmung dahin, daß von dieser lediglich bauliche Veränderungen sowie Gas- und elektrische Leitungen, nicht aber die Installation der Zentralheizungsanlage, des Bades etc. erfaßt seien, bekämpfen, hielt das Berufungsgericht entgegen, die Berufungswerber ließen bei ihrer Argumentation unberücksichtigt, daß der Verfasser des vorformulierten Vertragstextes durch die Gleichstellung von Gas- und elektrischen Leitungen mit baulichen Veränderungen zu erkennen gegeben habe, daß er die Verlegung von Leitungen generell nicht als bauliche Veränderungen verstehe, sondern nur Gas- und elektrische Leitungen dem rechtlichen Schicksal von Investitionen im Zusammenhang mit baulichen Veränderungen habe gleichstellen wollen. Unter diesem Aspekt stehe auch der Beurteilung der Heizungsinstallation als vom Verzicht nicht umfaßt die Bedeutung des Wortes "bauliche Veränderungen" nach dem Sprachgebrauch nicht entgegen, weil geringfügige bauliche Veränderungen wie Wanddurchbrüche für Rohrverlegungen in ihrer Bedeutung gegenüber der als Einheit zusehenden Heizungsinstallation eine völlig untergeordnete Rolle spielten und nicht als eigenständige Baumaßnahmen im Sinne der mietvertraglichen Vereinbarung anzusehen seien. Ob die im Zusammenhang mit der Errichtung eines Badezimmers durchgeführten Arbeiten als vom Verzicht nicht umfaßte bauliche Veränderungen anzusehen seien, erübrige sich im Hinblick auf das Erlöschen der diesbezüglichen Ansprüche infolge Präklusion. Wenn sich die Berufungswerber darauf stützten, ausdrücklich vorgebracht zu haben, daß sämtliche geltend gemachten Investitionen vom Verzicht der Mieterin umfaßt seien, so übersähen sie, daß ihnen der von ihnen zu erbringende Beweis hierfür nicht gelungen sei, ja Beweismittel hierfür nicht einmal angeboten worden seien. Berechtigung komme der Berufung jedoch zu, soweit sie sich gegen die Beurteilung der vor Juli 1984 aufgelaufenen Mietzinsrückstände als verjährt wende. Es entspräche nunmehr ständiger Rechtsprechung, daß keine Verjährung der aufrechnungsweise eingewendeten Gegenforderung vorliege, wenn diese im Zeitpunkt des Entstehens der Hauptforderung noch nicht verjährt gewesen sei, Verjährung also erst nach Aufrechnungslage eingetreten sei (SZ 28/181, SZ 48/79, SZ 59/137). Auf den vorliegenden Fall bezogen bedeutet dies, daß zum Zeitpunkt des Entstehens der Hauptforderung, welcher mit der Rückstellung des Bestandobjektes (30.5.1985) anzunehmen sei, die Mietzinsforderung auch für die Monate Jänner 1983 bis einschließlich Juni 1984 noch nicht verjährt gewesen sei, sodaß die gesamte eingewendete Mietzinsforderung, deren Höhe von 106.773,44 S weder im

erstinstanzlichen Verfahren substantiiert bestritten noch in der Berufung der klagenden Partei in Zweifel gezogen worden sei, für die Aufrechnung heranzuziehen sei. Der Klageforderung, die mit 48.026 S zu Recht bestehe, stünden daher Gegenforderungen der beklagten Parteien in der Höhe von 106.773,44 S gegenüber, sodaß die Klageforderung zur Gänze erloschen sei. Da die beklagten Parteien sich mit ihrer Berufung auch gegen die Anerkennung jeglicher Klageforderung als zu Recht bestehend gewendet hätten, die Abänderung des erstgerichtlichen Urteils im Sinne einer gänzlichen Klageabweisung aber nur teilweise aus der Reduzierung der anzuerkennenden Klageforderung, im übrigen aber aus der Berücksichtigung der eingewendeten Gegenforderung resultiere, sei ihre Berufung nur teilweise erfolgreich gewesen.

Den Ausspruch über die Zulässigkeit der Revision gründete das Berufungsgericht darauf, daß - soweit überblickbar - zur Frage der Kompensierbarkeit einer Gesamthandforderung mit Forderungen, für die die einzelnen Gesamthandgläubiger anteilig haften, keine Judikatur des Obersten Gerichtshofes vorliege.

Gegen dieses Urteil des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich die auf den Anfechtungsgrund des § 503 Z 4 ZPO gestützte Revision der klagenden Partei mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinne der vollinhaltlichen Stattgebung des Klagebegehrens abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagten beantragten in ihrer Revisionsantwortung, der Revision keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig (§ 502 Abs. 4 Z 1 ZPO), aber nicht berechtigt.

Vorweg ist festzuhalten, daß die Abweisung des Klagebegehrens unter dem Gesichtspunkt des § 10 MRG im Revisionsverfahren nicht mehr strittig ist.

In ihrer Rechtsrüge wendet sich die klagende Partei vorerst gegen die Ansicht des Berufungsgerichtes, der Anspruch auf Ersatz der Kosten für die Installation und Einrichtung des Badezimmers, der Küche und des WCs sei wegen verspäteter Geltendmachung erloschen. Zu Unrecht meint die Revisionswerberin, sie hätte in der Klageerzählung detaillierte Beträge unter Hinweis auf entsprechende Rechnungen und Aufforderungsschreiben ausgeworfen und reiche dies zur Verhinderung der Präklusion aus. Das Berufungsgericht hat zutreffend darauf hingewiesen, daß die Klägerin in der Klage die Vornahme von Aufwendungen lediglich für "eine Heizungsinstallation" (135.637,46 S), für "Elektroinstallationen" (9.888,91 S), für nung als Voraussetzung für die beiden obgenannten Installationen" (7.670 S) und für "Kachelofenumbau" (10.797 S) behauptet hat. Aus dem Hinweis in der Klage auf die "vorzulegenden Rechnungen" und das Schreiben vom 17.9.1985, auf das sich die klagende Partei zum Beweis der Behauptung, den Beklagten sei die Höhe der getätigten Investitionen detailliert bekannt gegeben worden, berief, ist hinsichtlich Konkretisierung des Vorbringens über die Investitionen nichts zu gewinnen, weil die als "Rechnung über die Installation der Heizung" vorgelegte Rechnung Beil./A erst am 16.3.1987 zum Akt gelangte (vgl. AS 36) und ein Schreiben vom 17.9.1985 überhaupt nicht vorgelegt wurde. Von einer Konkretisierung der in der Klage geltend gemachten Aufwendungen innerhalb der Frist von 6 Monaten nach Rückstellung der Wohnung (§ 1097 ABGB) kann somit keine Rede sein. In der Ansicht des Berufungsgerichtes, der diesbezügliche Ersatzanspruch der klagenden Partei sei erloschen, weil er nicht innerhalb der Präklusivfrist des § 1097 ABGB (vgl. Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht 19, Rz 4 zu § 10 MRG; Binder in Schwimann, ABGB IV/2, Rz 14 zu § 1097 je samt Rechtsprechungsnachweis; Koziol-Welser 18, 349) geltend gemacht wurde, kann somit kein Rechtsirrtum erblickt werden. Damit erübrigt es sich, auf die in diesem Zusammenhang noch erstatteten weiteren Revisionsausführungen einzugehen, mit welchen die Zulässigkeit des Verzichtes auf die Ansprüche nach den §§ 1097, 1037 ABGB in Zweifel gezogen wird. Die Revisionswerberin vertritt weiters den Standpunkt, daß ein Abgehen von der Rechtsprechung gerechtfertigt sei, wonach mehrere Vermieter für den Aufwand des Mieters gemäß § 1097 ABGB am Bestandgegenstand nicht solidarisch, sondern nur nach ihren Miteigentumsanteilen haften. Abgesehen davon, daß auch der erkennende Senat keine Notwendigkeit sieht, von dieser von der Lehre einhellig gebilligten (Würth in Rummel, ABGB, Rz 2 zu § 1097; Binder, aaO, Rz 12 zu § 1097; Gamerith in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 889; Mayrhofer, Schuldrecht I, 88 FN 11) Rechtsansicht (EvBl. 1961/222 = MietSlg. 8.634) abzugehen, hat das Berufungsgericht dieser Frage mit Recht keine rechtliche Relevanz zuerkannt, weil es zutreffend Gegenforderungen bis zur Höhe der berechtigten Klageforderung als zu Recht bestehend erkannt hat. Nach Ansicht der klagenden Partei sei vom Berufungsgericht auch zu Unrecht die Aktivlegitimation der Beklagten zur Erhebung der Compensandoeinwendung bejaht worden. Es komme dafür ausschließlich auf den Zeitpunkt der Geltendmachung der Forderung an; in diesem Zeitpunkt seien jedoch drei Miteigentümer vorhanden gewesen, sodaß

die Beklagten nicht berechtigt seien, Leistung an sich zu verlangen. Auch hier kann der Revisionswerberin nicht gefolgt werden. Sie übersieht nämlich, daß die Beklagten gar nicht Leistung an sich begehren und darüber hinaus, daß die hier einredeweise geltend gemachte Gegenforderung ausschließlich den beiden Beklagten zusteht, weil sie entstand, als die Liegenschaft bloß den beiden Beklagten gehörte und nicht behauptet wurde, es sei mit dem nunmehrigen dritten Miteigentümer vereinbart worden, er hätte Anspruch auf einen seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Teil der offenen Mietzinsforderung. Befand sich die Gegenforderung aber in der alleinigen Rechtszuständigkeit der Beklagten, so waren auch sie allein berechtigt, die Compensadoinrede zu erheben, zumal dadurch iS der in § 1438 ABGB normierten Rückwirkung der Aufrechnungserklärung die Forderung der Beklagten getilgt und die klagende Partei von ihrer Schuld befreit wurde. Im übrigen handelt es sich bei der Mietzinsreserve nach § 20 MRG um kein an das Haus gebundenes Sondervermögen, das im Falle des Eigentumswechsels automatisch auszufolgen wäre, Mietzinsreserve oder Mietzinsabgang stellen vielmehr bloß Rechnungsgrößen dar, die bestimmen, wieweit der jeweilige Vermieter Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten durchzuführen hat oder wann er eine Mietzinserhöhung begehren kann (vgl. Würth-Zingher, aaO, Rz 13 zu § 20 MRG).

Es besteht aber auch kein Anlaß, von der Rechtsansicht abzugehen, daß die Aufrechnung auf den Zeitpunkt der Aufrechnungslage zurückwirkt, zumal diese Auslegung des § 1438 ABGB - entgegen den Ausführungen in der Revision - auch in der Lehre keineswegs umstritten ist (Koziol-Welser, aaO, 267; Rummel in Rummel, ABGB, Rz 14 zu § 1438; Honsell in Schwimann, ABGB V, Rz 6 zu § 1438; Mayrhofer, aaO, 612 f).

Schließlich erblickt die klagende Partei noch einen Rechtsirrtum des Berufungsgerichtes darin, daß dieses von der Kompensierbarkeit einer Gesamthandforderung mit Forderungen, für die einzelne Gesamthandgläubiger anteilig haften, ausgegangen ist. Das Revisionsgericht billigt die vom Berufungsgericht vertretene Rechtsansicht, weil es - im Sinne der zutreffenden Überlegungen des Berufungsgerichtes - einen Wertungswiderspruch bedeuten würde, ließe man bei Gesamthandforderungen iS der vom Berufungsgericht aufgezeigten Judikatur (vgl. auch RZ 1983/53; Gamerith, aaO, Rz 3 zu § 890) die Leistung an einen Gläubiger, der iS des § 890 Satz 2 ABGB die Zustimmung aller übrigen Gläubiger nachweist, oder an einen der mehreren Gläubiger zu, dem die Forderung zugewiesen ist, nicht jedoch die Geltendmachung der ebenfalls zur Zahlung führenden Aufrechnung mit einer Gesamthandforderung gegen eine teilbare Forderung durch alle im Prozeß gemeinsam auftretenden Gesamthandgläubiger. Dem als zulässig und erforderlich anzusehenden Klagebegehren auf Leistung an alle Gläubiger (Koziol-Welser, aaO, 291) entspricht die gemeinsame Geltendmachung der Aufrechnungseinrede im Prozeß - wo wie hier - jedenfalls dann, wenn die Gesamthandforderung die Forderung, gegen die aufgerechnet werden soll, übersteigt, weil in einem solchen Fall die Klageforderung durch die Aufrechnungserklärung auf den Zeitpunkt der Aufrechnungslage bezogen allen Gläubigern gegenüber erlischt. Daß bei Geldforderungen die Gleichartigkeit gegeben ist, bedarf wohl keiner weiteren Begründung.

Damit erweist sich die Revision aber als unberechtigt, weshalb ihr kein Erfolg beschieden sein konnte.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E21351

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0020OB00540.9.0711.000

Dokumentnummer

JJT_19900711_OGH0002_0020OB00540_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