jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1990/1/31 2Ob587/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.01.1990

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 Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Valentin R***, Versicherungsangestellter, 6414 Mieming 174, vertreten durch Dr.Hugo Haslwanter, Rechtsanwalt in Telfs, wider die beklagte Partei Karl N***, Angestellter, Höhenstraße 28, 6410 Telfs, vertreten durch Dr.Hans Mayr und Dr.Klaus Gürtler, Rechtsanwälte in Hall in Tirol, wegen S 81.367,30 s.A. (Revisionsstreitwert S 80.000), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 24.November 1988, GZ 1 a R 544/88-13, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Telfs vom 19.September 1988, GZ 1 C 983/88p-7, 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 4.629,60 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin Umsatzsteuer von S 771,60, keine Barauslagen) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger war Mieter einer Wohnung im Haus der Beklagten. Der Mietvertrag wurde zum 30.November 1987 einvernehmlich aufgelöst. Zu diesem Termin zog der Kläger aus der Mietwohnung aus. Ansprüche auf Ersatz von Investitionen in der Mietwohnung hat der Kläger gegen den Beklagten erstmals mit Schreiben des Klagevertreters vom 16.Mai 1988 geltend gemacht.

Im vorliegenden Rechtsstreit begehrte der Kläger mit seiner am 25. Mai 1988 eingebrachten Klage die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von S 81.367,30 sA im wesentlichen mit der Begründung, er habe im Februar bzw März 1983 im Bestandobjekt einen Bauernofen im Gegenwert von S 80.000,-- errichten sowie ca 60 m2 Klinkerboden im Gegenwert von S 20.000,-- verlegen lassen. Bezüglich des Klinkerbodens sei zwischen der Ehefrau des Klägers und dem Beklagten eine Ablöse von S 10.000,-- vereinbart worden. Unter Berücksichtigung einer Akontozahlung des Beklagten von S 10.000,-- sowie von vorprozessualen Kosten des Klägers in der Höhe von S 1.367,30 ergebe sich daraus der Klagsbetrag. Diese Investitionen hätten zu einer wesentlichen Qualitätsverbesserung der Wohnung beigetragen und seien zum klaren und überwiegenden Vorteil des Beklagten erfolgt. Insbesondere der Bauernofen könne in der Übergangszeit zur Beheizung der Wohnung herangezogen werden, sodaß die Zentralheizungsanlage für diese Wohnung wesentlich später oder überhaupt nicht eingeschaltet werden müsse. Der Kläger habe diese Installationen im Hinblick darauf vorgenommen, daß er ursprünglich beabsichtigt habe, längere Zeit in der Wohnung zu verbleiben. Infolge eines unerwarteten Familienzuwachses sei er jedoch gezwungen gewesen, aus der Wohnung auszuziehen und

sich um eine größere Wohnung umzusehen. Der Beklagte sei daher durch diese Investitionen bereichert; das Klagebegehren werde auch auf Bereicherung gestützt. Der Beklagte wendete im wesentlichen ein, daß die Ansprüche des Klägers auf Aufwandersatz gemäß § 10 Abs. 4 MRG erloschen seien, weil er sie nicht schriftlich und fristgemäß bei Auflösung des Mietverhältnisses bekanntgegeben habe. Darüber hinaus habe der Kläger von dem Nachmieter namens W*** einen Pauschalbetrag von S 16.300,-- als "Ablöse für Ofen und Lampen" erhalten. Der Ersatzanspruch des Klägers bezüglich des Bauernofens sei damit zur Gänze abgegolten. Die Kosten der Verlegung des Klinkerbodens im Ausmaß von rund S 7.000,-- habe der Beklagte übernommen und mit dem Kläger vereinbart, daß dieser sonst keine Ansprüche mehr zu stellen habe. Bei Auflösung des Bestandverhältnisses habe sich der Beklagte zur Ablöse des Klinkerbodens in der Weise bereit erklärt, daß er anstelle einer Barzahlung für das dem Kläger obliegende Ausmalen der Wohnung aufgekommen sei. Da der diesbezügliche Material- und Arbeitsaufwand mit S 15.000,-- zu bewerten sei, habe der Kläger jedenfalls auch den Klinkerboden abgelöst erhalten. Der Kläger habe den Ofen "in Pfusch" errichten lassen und sei nie in der Lage gewesen, Rechnungsunterlagen oder auch nur eine Kostenaufstellung zur Verfügung zu stellen. Der Ofen stelle auch keine wesentliche Verbesserung des Wertes der Wohnung dar, weil für sie eine Zentralheizung bestehe. Der Ofen entspreche vermutlich den statischen Erfordernissen nicht und sei für die Decke zu schwer. Eine baubehördliche Genehmigung sei vom Kläger nicht eingeholt worden.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Es ging von dem bereits eingangs wiedergegebenen außer Streit gestellten Sachverhalt aus und beurteilte ihn rechtlich im wesentlichen dahin, daß der geltend gemachte Anspruch des Klägers gemäß § 10 Abs. 4 Z 1 MRG präkludiert sei. Was verjährt oder präkludiert sei, könne auch aus dem Titel einer ungerechtfertigten Bereicherung nicht gefordert werden.

Aus Anlaß der gegen diese Entscheidung des Erstgerichtes gerichteten Berufung des Klägers hob das Berufungsgericht mit Beschluß diese Entscheidung im Umfang des Abspruches über einen Betrag von S 1.367,30 sA (vorprozessuale Kosten) als nichtig auf; in diesem Umfang wies es die Klage wegen Unzulässigkeit des Rechtsweges zurück. Im übrigen gab das Berufungsgericht der Berufung des Klägers mit Urteil keine Folge. Es sprach aus, daß die Revision gemäß § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO zulässig sei.

Das Berufungsgericht führte rechtlich im wesentlichen aus, sollten die Aufwendungen des Klägers dem § 10 Abs. 3 MRG unterfallen, so wäre ein Rückgriff auf die Bestimmungen des ABGB nicht mehr möglich; die im § 10 Abs. 3 MRG angeführten typisch nützlichen Aufwendungen sollten eben nur unter den im § 10 MRG festgelegten Umständen geltend gemacht werden können. Ersatzansprüche für Aufwendungen nach § 10 Abs. 3 MRG seien nach § 10 Abs. 4 Z 1 MRG präkludiert, wenn sie der Mieter dem Vermieter nicht bis zum Termin der einvernehmlichen Auflösung schriftlich bekanntgegeben habe.

Aber auch die nach Ansicht des Berufungsgerichtes gegebene Nichtanwendbarkeit der Bestimmungen des § 10 MRG könne zu keiner dem Kläger günstigeren Entscheidung führen.

Die vom Kläger geltend gemachten Aufwendungen, nämlich der Einbau eines Bauernofens und eines Klinkerbodens, könnten bei richtiger rechtlicher Beurteilung nicht unter die Bestimmung des § 10 Abs. 3 Z 1 und Z 3 MRG subsumiert werden. Als zu ersetzende Aufwendungen im Sinne des § 10 Abs. 1 MRG kämen nämlich nur die Errichtung oder die den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende Umgestaltung von Beheizungsanlagen in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung (§ 10 Abs. 3 Z 1 MRG) sowie die gänzliche Erneuerung eines schadhaft gewordenen Fußbodens in einer dem sonstigen Ausstattungszustand der Wohnung entsprechenden Ausführung (§ 10 Abs. 3 Z 3 MRG) in Betracht. Vorausgesetzt sei demnach, daß es sich bei den Einrichtungsgegenständen und Anlagen um solche handle, die bei Inbestandnahme der Wohnung gar nicht oder nur unzureichend vorhanden gewesen seien, also nicht nur um die Ersetzung des infolge gewöhnlicher Abnützung unbrauchbar gewordenen Inventars. Überdies müsse durch die Aktivität des Mieters eine sogenannte "normale" Ausstattung, vor allem also keine Luxusausstattung vorliegen. Dem vom Beklagten erhobenen Einwand, es sei bereits eine Zentralheizung in der Wohnung vorhanden gewesen, habe der Kläger nie widersprochen und damit seine Richtigkeit zugestanden. Daß sich im Bestandobjekt überhaupt kein entsprechender Bodenbelag befunden hätte, habe der Kläger nicht behauptet. Mangels konkreter Behauptungen müsse daher von gewöhnlichen Verhältnissen entsprechendem bloßem Bodenersatz infolge Abnützung ausgegangen werden.

Könnten somit die vom Kläger vorgenommenen Investitionen nicht als solche im Sinne des § 10 Abs. 3 Z 1 und Z 3 MRG

angesprochen werden, kämen zwar die subsidiäten Normen des ABGB zur Anwendung; aber auch sie führten zu keiner dem Kläger günstigeren Beurteilung. In Betracht kämen dabei die §§ 1036, 1037, 1097 ABGB, auf die § 10 Abs. 7 MRG ausdrücklich verweise.

Die §§ 1097, 1036 ABGB handelten vom Ersatz notwendiger (also dem Vermieter obliegender) Aufwendungen; diese könnten jederzeit angesprochen werden, würden also durch § 10 MRG nicht berührt. Der Kläger habe aber niemals vorgebracht, daß es sich um solche notwendige Aufwendungen gehandelt hätte; dies wäre nur dann der Fall, wenn das Bestandobjekt ohne die Aufwendungen praktisch unbewohnbar oder in seiner Benützbarkeit stark beeinträchtigt gewesen wäre. Auf die Bestimmungen der §§ 1036, 1097 ABGB könne sich daher der Kläger nicht stützen.

Die §§ 1097, 1037 ABGB behandelten die sogenannten nützlichen Aufwendungen, die, soweit sie nicht im § 10 MRG enthalten seien, unter den in diesen Gesetzesstellen normierten Voraussetzungen geltend gemacht werden könnten. Der Ersatz solcher Aufwendungen unterscheide sich vom Ersatz unter § 10 MRG fallender Aufwendungen dadurch, daß es nicht auf den objektiven Nutzen für den Vermieter ankomme, sondern auf den vom Mieter zu behauptenden und zu beweisenden klaren und überwiegenden Vorteil. Die Eignung der hier in Frage stehenden Investitionen zum klaren und überwiegenden Vorteil des Beklagten habe der Kläger zwar ohne nähere Konkretisierung behauptet. Da er aber zugestanden habe, daß sich bereits vor Inbestandnahme eine Zentralheizung im Bestandobjekt befunden habe und bezüglich des Bodenbelages mehr als ein Abnützungsersatz konkret nie behauptet worden sei, könnten die in Frage stehenden Aufwendungen schon ihrer rechtlichen Natur nach keinesfalls zum klaren und überwiegenden Vorteil des Vermieters gewesen sein.

Seinen Ausspruch über die Zulässigkeit der Revision begründete das Berufungsgericht damit, daß der Oberste Gerichtshof bisher noch keinen vergleichbaren Fall entschieden habe und die hier zu lösenden Fragen auch für andere Bestandrechtsstreitigkeiten zumindest potentiell bedeutsam sein könnten.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision des Klägers. Er bekämpft es aus den Revisionsgründen der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens, der Aktenwidrigkeit und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im klagsstattgebenden Sinn abzuändern; hilfsweise stellt er einen Aufhebungsantrag.

Der Beklagte hat eine Revisionsbeantwortung mit dem Antrag erstattet, der Revision des Klägers keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, sachlich aber nicht berechtigt. Die Revisionsgründe der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und der Aktenwidrigkeit liegen nicht vor, was nicht näher zu begründen ist (§ 510 Abs. 3 ZPO).

Auch der Rechtsrüge des Klägers kommt keine Berechtigung zu. Die Vorschrift des § 1097 zweiter Satz ABGB normiert zwei streng voneinander zu trennende Fälle von Aufwandersatz des Mieters gegen den Vermieter im Rahmen der sogenannten "angewandten Geschäftsführung".

Aufwendungen, die dem Bestandgeber obliegen, stellt das Gesetz ausdrücklich der sogenannten "notwendigen Geschäftsführung" nach § 1036 ABGB gleich. Das MRG oder frühere mietrechtliche Vorschriften sind dafür nur insofern von Bedeutung, als sie dem Vermieter Erhaltungsarbeiten zwingend auferlegen; eine Konkurrenz zu § 10 MRG besteht insoweit nicht (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19 § 10 MRG Rz 1 und 2; ImmZ 1986, 216 ua).

Soweit es sich nicht um dem Bestandgeber obliegende Aufwendungen handelt, sondern um sogenannten "nützlichen Aufwand", führt die Verweisung auf § 1037 ABGB dazu, daß der Bestandnehmer den Ersatz des Aufwandes nur insoweit verlangen kann, als diese Arbeiten im Zeitpunkt der Beendigung des Bestandverhältnisses als zum klaren und überwiegenden Vorteil des Bestandgebers erbracht anzusehen sind (Würth-Zingher aaO § 10 MRG Rz 3; Würth in Rummel, ABGB, Rz 4 zu § 1097 mwN).

§ 10 MRG regelt den Ersatz von Aufwendungen des Wohnungsmieters für bestimmte Verbesserungen (§ 10 Abs. 3 MRG). Er räumt dem Mieter einen dem in den §§ 1097, 1037 ABGB geregelten Anspruch ähnlichen, zum Teil überschneidenden, aber doch diesem gegenüber neuartigen Anspruch ein. Ansprüche nach § 10 MRG und solche nach den §§ 1097, 1037 ABGB konkurrieren. Es steht dem Mieter frei, seine Ersatzansprüche auf eine der beiden Bestimmungen oder auf beide zu stützen (Würth-Zingher aaO § 10 MRG Rz 5 mwN entgegen Edlbacher in ÖJZ 1985, 149; ähnlich 8 Ob 673/89).

Im vorliegenden Fall hat sich der Kläger im Verfahren erster Instanz zunächst - zumindest zum Teil - auf eine vertragliche Vereinbarung mit dem Beklagten berufen, diesen Klagsgrund aber im Rechtsmittelverfahren nicht mehr aufrecht erhalten. Daß es sich bei den Aufwendungen, deren Ersatz der Kläger vom Beklagten begehrt, um solche gehandelt hätte, die dem Beklagten als Bestandgeber oblegen wären (§§ 1096 ABGB, 3 MRG), hat der Kläger nicht behauptet. Die Behauptungs- und Beweispflicht für derartige Tatsachen trifft den Kläger. Er kann daher seinen behaupteten Anspruch nicht auf die §§ 1097, 1036 ABGB stützen.

Es braucht hier nicht näher untersucht zu werden, ob die vom Kläger behaupteten Aufwendungen der Bestimmung des § 10 Abs. 3 MRG zu unterstellen sind. Trifft dies zu, dann ist ein Anspruch des Klägers auf Aufwandersatz nach § 10 Abs. 1 MRG jedenfalls nach § 10 Abs. 4 Z 1 MRG präkludiert, weil er ihn dem Beklagten nicht spätestens bei der einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses schriftlich angezeigt hat.

Auf die §§ 1097, 1037 ABGB kann der Kläger seinen behaupteten Anspruch aber deswegen nicht mit Erfolg stützen, weil dies voraussetzte, daß seine Aufwendungen zum klaren und überwiegenden Vorteil des Beklagten erfolgten. Voraussetzung des Ersatzanspruches des Bestandnehmers nach diesen Gesetzesstellen ist ein von ihm gemachter nützlicher Aufwand, dessen Voraussetzungen allein bei objektiver Wertsteigerung des Bestandgegenstandes infolge der Investitionen noch nicht vorliegen muß, sondern nur dann und insoweit, als auch der Vorteil des Bestandgebers außer Zweifel steht. Bei der Beurteilung, ob der Aufwand des Bestandnehmers dem Bestandgeber zum klaren, überwiegenden Vorteil gereicht, ist von einer an der Verkehrsauffassung orientierten objektiven Bewertung auszugehen, die auf alle Interessen des Bestandgebers Bedacht nimmt (Rummel in Rummel, ABGB, Rz 4 zu § 1037 mwN; SZ 57/71 ua). Die Behauptungs- und Beweislast dafür, daß eine derartige Verbesserung dem Vermieter zum klaren und überwiegenden Vorteil gereicht, trifft den Mieter (Rummel in Rummel, ABGB, Rz 4 zu § 1037 mwN; Edlbacher in ÖJZ 1985, 147). Im vorliegenden Fall hat der Kläger zwar ausgeführt, daß der von ihm gemachte Aufwand zum klaren und überwiegenden Vorteil des Beklagten erfolgt sei (ON 4 S 14), aber in Wahrheit keinerlei konkrete Tatsachenbehauptungen aufgestellt, aus denen dies im Sinne obiger Rechtsausführungen erschlossen werden könnte. Zur Bejahung eines Aufwandersatzanspruches des Klägers im Sinne der §§ 1097, 1037 ABGB reichen somit in Wahrheit die Klagsbehauptungen nicht aus. Soweit sich der Kläger in seiner Revision zur Begründung seines behaupteten Anspruches auf den Rechtsgrund der "Bereicherung" beruft, ist ihm zu entgegnen, daß die spezielle Regelung der Ansprüche des Mieters auf Ersatz für das Bestandobjekt gemachter Aufwendungen im § 1097 ABGB bzw im § 10 MRG die Anwendung anderer bereicherungsrechtlicher Grundsätze ausschließt (vgl MietSlg. 8.635). Der Revision des Klägers muß daher ein Erfolg versagt bleiben. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E19961

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0020OB00587.89.0131.000

Dokumentnummer

JJT_19900131_OGH0002_0020OB00587_8900000_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