

TE OGH 1989/11/7 40b591/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.11.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Prof.Dr.Friedl als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Gamerith, Dr.Kodek, Dr.Niederreiter und Dr.Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Martha F***, Gebäudeverwalterin, Wien 8, Florianigasse 19/10-12, vertreten durch Dr.Elisabeth Stanek-Noverka, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien, 1. Helmut T***, Fußbodenleger, 2. Helga Z***, Köchin, beide Wien 8, Florianigasse 19, beide vertreten durch Dr.Theo Petter, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 86.669,32 s.A. infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 17. Mai 1989, GZ 41 R 206/89-20, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 5. Jänner 1989, GZ 41 C 49/87 i-14, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Beklagten sind schuldig, der Klägerin die mit S 5.092,56 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (davon S 848,76 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist seit 1939 Mieterin der Wohnung top Nr. 10 bis 12 des Hauses Wien 8, Florianigasse 19, das je zur Hälfte im Miteigentum der Beklagten steht. Sie ließ einen Teil der schadhaft gewordenen Holzfenster der Wohnung gegen Internorm-Kunststoffenster austauschen und begehrt nun von den Beklagten den Ersatz des (Netto-) Kostenaufwandes von S 86.669,82 s.A.

Die alten Außenfenster der Wohnung seien irreparabel gewesen. Sie habe die Beklagten (deren Hausverwaltung) wiederholt davon verständigt und auf die Gefahr hingewiesen, daß die völlig desolaten Außenflügel der Fenster auf die Straße hinunterfallen könnten. Schließlich habe die Gebäudeverwaltung den Einbau neuer Fenster "auf Kosten und Gefahr der Klägerin" gestattet. Die Beklagten hätten auch die Fenster ihrer eigenen Wohnungen erneuert, diesen Aufwand aber aus der Mietzinsreserve finanziert. Da die Erhaltungspflicht nicht abbedungen werden könne, habe die Klägerin Anspruch auf Ersatz des den Beklagten als Bestandgebern obliegenden Aufwandes. Die Beklagten beantragten die Abweisung des Klagebegehrens und wendeten ein, daß die Klägerin die Fenster eigenmächtig im Wege unerlaubter Selbsthilfe gegen den Willen der Beklagten erneuert habe. Die Erneuerung sei nicht erforderlich gewesen, weil die Fenster 1965 repariert worden seien und sich noch in gutem Zustand befunden hätten. Die Klägerin habe nur um Vergütung jenes Kostenanteils ersucht, der in einem künftigen Verfahren vor der Schlichtungsstelle

bewilligt werden würde; später sei sie überhaupt damit einverstanden gewesen, die Kosten für den Erneuerungsaufwand selbst zu tragen. Der Preis für die Erneuerung der Fenster sei nicht angemessen. Die Forderung der Klägerin sei verjährt. Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es traf folgende wesentliche Feststellungen:

Die Wohnung der Klägerin hat zur Florianigasse insgesamt 16 nach außen aufgehende Holzfenster, von denen 9 im Jahr 1962 repariert wurden, weil sie sich in einem äußerst schlechten Zustand befunden hatten. 1965 wurden die übrigen 7 Fenster repariert und hiebei mit Fensterleisten versehen. Der Zustand dieser Fenster war bereits so schlecht, daß die Reparatur kaum Verbesserungen brachte. Die Holzrahmen waren verwittert, vermorscht und brüchig, so daß der neue Anstrich nach wenigen Monaten wieder abblätterte. Auch die Fensterstöcke waren derart vermorscht, daß das Öffnen der Fenster, vor allem der Oberlichten, mit der Gefahr verbunden war, daß Fensterflügel auf die Straße fallen. Tischler, Maler und Anstreicher lehnten mehrmals eine Instandsetzung der Fenster ab, weil es nichts mehr nütze, sie zu reparieren oder zu streichen. Die Klägerin versuchte fast jährlich, den Zustand der Fenster durch Anstreichen und Ausbesserungsarbeiten mit Glaserer- und Anstreicher kitt zu verbessern. Der (inzwischen verstorbene) Gatte der Klägerin, Dr.Karl F***, und die Klägerin forderten die Hausverwaltung mehrmals auf, die Fenster der Wohnung endgültig sanieren zu lassen. Mit Schreiben vom 2.Februar 1976 teilte Dr.F*** der Hausverwaltung B*** mit, daß sich die Außenfenster der Wohnung in einem äußerst schlechten Zustand befänden und durch neue ersetzt werden müßten, weil eine Reparatur nicht mehr möglich sei. Die Klägerin schilderte mit Schreiben vom 1.September 1980 der Hausverwaltung B*** ebenfalls den desolaten Zustand der Fenster; sie wies darauf hin, daß laut Auskunft eines Tischlers in absehbarer Zeit Fensterteile auf die Straße fallen würden, und ersuchte daher um Durchführung der unbedingt notwendigen Hausreparaturen. Da die Hauseigentümer trotz dieser Versuche die Fenster nicht reparieren ließen, entschloß sich die Klägerin, die Holzfenster durch Internorm-Kunststoffenster ersetzen zu lassen.

Mit Schreiben vom 19.Oktober 1982 teilte die Klägerin der Hausverwaltung B*** mit, daß sie drei Fenster durch Internorm-Kunststoffenster ersätzen wolle; sie ersuchte, falls eine Fensterreparatur oder Erneuerung vorgenommen werden sollte, ihr dann jeden Kostenanteil zu vergüten, der bei einer künftigen Fensterreparatur oder Erneuerung in einem Schlichtungsstellenverfahren bewilligt werden würde. Dieses Ersuchen der Klägerin bezog sich nicht auf die klagegegenständlichen Fenster, sondern auf Hoffenster.

Der Zustand der gassenseitigen Außenfenster der Wohnung verschlechterte sich immer weiter; die provisorischen Reparaturmaßnahmen der Klägerin konnten diesem Verfall nicht mehr ausreichend entgegenwirken. Mit Schreiben vom 24.Oktober 1983 ersuchte die Klägerin die Hausverwaltung B*** um Zustimmung zum Austausch der schlechten straßenseitigen Fenster ihrer Wohnung gegen 6 Stück Internorm-Fenster. Die Klägerin wies in diesem Schreiben neuerlich auf den schlechten Zustand der Fenster und die Gefahr des Abstürzens von Fensterteilen auf die Straße sowie auf die ständigen Wärmeverluste hin. Sie habe alles versucht, um die Fenster abzudichten und zu verkleben; die Fenster seien derart schlecht, daß es auch zwischen Mauer und Fensterstock und unter dem Fensterbrett in die Wohnung ziehe. Die Hausverwaltung sandte der Klägerin das Schreiben mit dem Vermerk: "Der Einbau von 6 Stück Internorm-Fenstern auf Ihre Kosten und Gefahr wird Ihnen gestattet" zurück. Die Klägerin verstand diesen Vermerk dahin, daß sie die Kosten für den Einbau der 6 Internorm-Fenster zunächst tragen müsse, den Aufwand aber im Rahmen eines § 19-MRG-Verfahrens ersetzt erhalten werde. Im "Jahre 1983" ließ die Beklagte insgesamt 6 neue Kunststoffenster montieren, für die sie netto (= ohne Mehrwertsteuer) laut Rechnung vom 21.Jänner 1983 und 7.Februar 1985 S 86.669,82 zahlte. Es handelte sich dabei nicht um die im Jahre 1962 reparierten Fenster. Die Klägerin entschloß sich deshalb zur Montage von Kunststoffenstern, weil diese an den alten Holzfensterstöcken montiert werden konnten und damit eine Erneuerung der Fensterstöcke (mit Stemm-, Putz- und Tapeziererarbeiten) vermieden wurde. Die neuen lugststoffenster wurden auf die alten Fensterstöcke so montiert, daß sie den alten Fensterstock umschließen. Die morschen Holzteile der alten Fensterstöcke wurden mit einer Plastikverkleidung umgeben. Die Gefahr des Abstürzens von Fensterteilen besteht seither nicht mehr.

Eine Vereinbarung zwischen den Streitparteien, durch die ein Ersatzanspruch der Klägerin auf Aufwendungen nach § 1097 ABGB ausgeschlossen würde, konnte nicht festgestellt werden. Die Beklagten ließen die Fenster ihrer Wohnungen im Hause Florianigasse 19 ca. 1978 bzw. 1980 reparieren; diese Kosten wurden aus der Mietzinsreserve getragen.

Das Erstgericht war der Ansicht, daß die Instandsetzungsarbeiten an den Außenfenstern gemäß § 3 MRG vom Vermieter vorzunehmen seien. Die Außenfenster seien nicht Teile des Mietobjektes, sondern der Außenseite des

Hauses, zu deren Erhaltung der Hauseigentümer verpflichtet sei. Der Mieter habe gemäß § 1097 ABGB Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen auf das Bestandsobjekt, deren Vornahme dem Vermieter obliege. Der Einbau von 6 neuen Internorm-Kunststofffenstern anstelle der desolaten alten Holzfenster sei insgesamt die kostengünstigste Variante gewesen, um die Gefahr, die von den alten Fenstern ausgegangen sei, zu beseitigen und den ortsüblichen Standard der Außenfassade des Hauses zu erhalten. Der Ersatzanspruch der Klägerin sei daher gemäß § 1097 ABGB iVm § 1036 ABGB sachlich gerechtfertigt. Die Klägerin sei auch ihrer Anzeigepflicht nach § 1097 ABGB nachgekommen. Ein Verzicht auf den Ersatzanspruch hätte einen entsprechenden Rechtsfolgewillen vorausgesetzt. Zu einer von der gesetzlichen Regelung des Ersatzanspruches nach § 1097 abweichenden Vereinbarung sei es zwischen den Parteien nicht gekommen. Abgesehen davon sei im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ein Verzicht auf Ersatz notwendiger Aufwendungen unzulässig. Auch die Einrede der Verjährung sei nicht berechtigt, da Ersatzansprüche nach § 1097 ABGB erst nach 30 Jahren verjährten.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten nicht Folge und sprach aus, daß die Revision zulässig sei.

Zur Durchführung von Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich seien, sei, wenn es sich um die Behebung ernster Schäden des Hauses handle - was bei Schäden an den Außenfenstern zutrefte -, gemäß § 3 Abs 1 MRG der Vermieter verpflichtet. Die Kosten derartiger Arbeiten seien gemäß § 3 Abs 2 Z 2 und Abs 3 MRG aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Hauptmietzinsreserven, aus den zukünftigen Hauptmietzinseinnahmen oder im Wege einer Hauptmietzinserhöhung nach §§ 18 f MRG zu decken. Ob die Schlichtungsstelle derartige Aufwendungen bewilligen würde, sei nicht maßgeblich. Der Vermieter könne auf sein Recht, die Erhaltung durch den Mieter zu verlangen, im vorhinein nicht wirksam verzichten; daher sei auch eine Überwälzung der Kosten derartiger Aufwendungen auf den Mieter im vorhinein nicht zulässig. Das gelte nicht nur für Vereinbarungen, mit denen der Vermieter schon im Mietvertrag die Verpflichtung zur Vornahme bestimmter Instandsetzungsarbeiten abbedinge. Auch ein (erst) bei Heranstellen der Erhaltungsarbeit abgegebener Verzicht sei unzulässig. Der Mieter, der Interesse an der Durchführung der Erhaltungsarbeiten habe, befinde sich in einer Situation, die einer Zwangslage ähnlich sei und die der Vermieter nicht dadurch ausnützen dürfe, daß er zwar der Durchführung der Erhaltungsarbeit durch den Mieter zustimme, dies aber von einem Verzicht auf Aufwandsersatz abhängig mache.

Es könne daher auf sich beruhen, ob die stillschweigende Hinnahme des von der Hausverwaltung im Schreiben vom 27. Oktober 1983 angebrachten Zusatzes "auf ihre Kosten und Gefahr" als Verzicht auf den Ersatz für den Aufwand dieser Erhaltungsarbeiten aufzufassen wäre, weil es sich jedenfalls um einen im voraus abgegebenen und damit unwirksamen Verzicht handle.

Was die Höhe des Ersatzanspruches betreffe, bleibe zwar dem Vermieter der Einwand der Unangemessenheit der verrechneten Preise offen, doch hätten die Beklagten diesen Einwand nicht ausreichend konkretisiert. Die eingebauten Internorm-Kunststofffenster seien nicht teurer gewesen als eine Erneuerung der Holzfenster, die einen Ausbau der alten Fensterrahmen erforderlich gemacht hätte. Die Beklagten bekämpfen das Urteil des Berufungsgerichtes mit Revision wegen Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens, Aktenwidrigkeit und unrichtiger rechtlicher Beurteilung. Sie beantragen, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß das Klagebegehren abgewiesen werde; hilfsweise stellen sie einen Aufhebungsantrag.

Die Klägerin beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision der Beklagten nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die Revisionsgründe der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und der Aktenwidrigkeit liegen nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO). Schon das Erstgericht hat als erwiesen angenommen, daß der Austausch der unbrauchbar gewordenen alten Holzfenster durch Internorm-Kunststofffenster die kostengünstigste Variante der erforderlichen Erhaltungsarbeiten war. Das Berufungsgericht hat bei seinen Erwägungen nicht übersehen, daß das Gutachten des Sachverständigen Johann A*** (Beilage D) ein Privatgutachten ist (AS 105).

Auch die Rechtsrüge ist nicht berechtigt.

Wie sich aus den wiederholten Bezugnahmen der Streitparteien auf Bestimmungen des MRG ergibt, gehen sie in ihrem Vorbringen davon aus, daß das seit 1939 bestehende Mietverhältnis der Klägerin zur Gänze (vgl. § 1 Abs 1 und 4 MRG) in den Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) fällt. Die Kosten der Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen

Teile des Hauses und der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind, hat, wenn es sich bei letzteren um die Behebung ernster Schäden des Hauses handelt - was bei Schäden an den Außenfenstern der Fall ist (JBI 1988, 524; vgl. auch MietSlg 36.261) -, der Vermieter gemäß § 3 Abs 2 Z 1 und 2 MRG iVm Abs 3 MRG aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Hauptmietzinsreserven, aus den zukünftigen Hauptmietzinseinnahmen oder im Wege einer Mietzinserhöhung nach §§ 18 f MRG - der Ausnahmefall des § 6 Abs 4 MRG (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rz 3 zu § 3 MRG) wurde nicht behauptet - zu decken (JBI 1988, 524).

Die Bestimmungen des MRG zugunsten des Mieters sind wegen des vom Gesetzgeber als typisch erachteten und ohne Berücksichtigung der besonderen Lage des Einzelfalls ausnahmslos anzunehmenden ökonomischen und sozialen Drucks (MietSlg 37.317) im Zweifel stets als zwingend anzusehen, auch wenn dies nur bei einzelnen Bestimmungen betont wird (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht 6; Würth in Rummel aaO Rz 2 vor § 1 MRG; Assem-Appiano, Der Mietvertrag Geltendmachung der ihm entgegen anderslautenden Vereinbarungen erwachsenen Rechte ist zwar zulässig (Würth aaO), setzt aber voraus, daß der erwähnte ökonomische und soziale Druck weggefallen ist (Würth-Zingher aaO).

Es besteht kein Anhaltspunkt dafür, daß im Fall des § 3 Abs 1 und 2 MRG etwas anderes gilt. Der durch das MRG geschützte Mieter kann daher - anders als bei bloßer Anwendung des § 1096 ABGB, der an sich nachgiebiges Recht enthält - auf sein Recht, die Erhaltung des Mietgegenstandes durch den Vermieter zu verlangen, im vorhinein nicht wirksam verzichten (Würth-Zingher aaO 43; Würth in Rummel, ABGB, Rz 1 zu § 1096 und Rz 3 zu § 3 MRG; JBI 1988, 522; vgl. auch Krejci in Krejci-Korinek, HBzMRG 173 und 186). In dem Ersuchen an den Vermieter, der Vornahme notwendiger Erhaltungsarbeiten durch den Mieter selbst zuzustimmen, liegt noch kein Verzicht auf den Erhaltungsanspruch. Ein Verzicht auf den Ersatz von Aufwendungen nach dem - durch § 10 Abs 7 MRG unberührt gebliebenen - § 1097 ABGB ist zwar grundsätzlich schon im vorhinein zulässig, hinsichtlich notwendigen Aufwandes allerdings nur, soweit auch eine von § 1096 ABGB abweichende Instandhaltungsregelung vereinbart werden könnte (Würth in Rummel aaO Rz 6 zu § 1097). Da es hier um den Ersatz von Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten geht, die der Vermieter unabdingbar vorzunehmen gehabt hätte, konnte die Klägerin auf ihren Ersatzanspruch im voraus nicht wirksam verzichten. Das Berufungsgericht geht davon aus, daß die Klägerin den Aufwand für den Einbau der Außenfenster erst nach dem Zugehen der Erklärung der Hausverwaltung vom 8.November 1983, daß diese Erhaltungsarbeiten "auf ihre Gefahr und Kosten" gestattet würden, getätigt hat. Das ist insofern ungenau, als die Klägerin nach den Feststellungen des Erstgerichtes schon am 20.Jänner 1983 3 Internorm-Kunststoffenster montieren ließ. Die Rechnung stammt schon vom 21.Jänner 1983, während das Ersuchschreiben der Klägerin vom 27.Oktober 1983 datiert. Eine Akontozahlung von S 24.108,- wurde auf diese Rechnung sogar schon am 11.November 1982 geleistet (Beilage A). Nur die weiteren drei Kunststoffenster wurden offenbar erst nach der Erklärung der Hausverwaltung vom 8.November 1983 eingebaut (Akontozahlung vom 6.September 1984; Auftragsbestätigung vom 21.August 1984; die auch in den Feststellungen des Erstgerichtes erwähnte Rechnung vom 7.Februar 1985, Beilage B).

Am zutreffenden Ergebnis der angefochtenen Entscheidung ändert dies aber nichts: Das stillschweigende Hinnehmen der Erklärung der Hausverwaltung vom 8.November 1983 könnte - wenn überhaupt - nur insofern als schlüssiger Verzicht auf einen Aufwandsersatz angesehen werden, als die Klägerin nicht nur geschwiegen, sondern von der ihr unter abweichenden Bedingungen erteilten Erlaubnis zum Einbau neuer Fenster nach Erhalt der Erklärung Gebrauch gemacht und damit zu erkennen gegeben hätte, daß sie sich auch den in ihrem Antrag nicht enthaltenen Bedingungen unterwerfe. Soweit die neuen Fenster damals schon montiert gewesen waren, kommt ein solches schlüssiges Verhalten nicht in Betracht; aus dem bloßen Stillschweigen allein ist keine Zustimmung der Klägerin abzuleiten. Soweit aber die Klägerin von der unter abweichenden Bedingungen erteilten Genehmigung später Gebrauch gemacht hat und daraus zu schließen wäre, daß sie der Durchführung der Erhaltungsarbeiten (endgültig) auf eigene Kosten zugestimmt hätte, kam ihr der Schutz der zwingenden Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes über die Erhaltungspflicht des Vermieters deshalb noch zugute, weil sonst dem Vermieter die Möglichkeit geboten wäre, die typische Unterlegenheit des Mieters gerade dadurch zu seinem Vorteil auszunützen (vgl. Krejci aaO 173), daß er längst überfällige notwendige Erhaltungsarbeiten nicht durchführen läßt und in dieser Situation die Zustimmung zur unmittelbaren Durchführung durch den Mieter von dessen Bereitschaft, die hierfür erforderlichen Kosten ohne Rückersatzanspruch zu tragen, abhängig macht. Gerade solchen Drucksituationen sollen aber zwingende Normen entgegenwirken. Mangels eines (wirksamen) Verzichts ist daher der Ersatzanspruch der Klägerin nach § 1097 ABGB unberührt geblieben.

Der Revision ist daher ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E18847

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0040OB00591.89.1107.000

Dokumentnummer

JJT_19891107_OGH0002_0040OB00591_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