

TE OGH 1989/10/27 8Ob646/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.10.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kropfitsch, Dr. Huber, Dr. Schwarz und Dr. Graf als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Gottfried D***, Notarsubstitut, 2700 Wiener Neustadt, Wiener Straße 17, vertreten durch Dr. Norbert Schöner, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Elisabeth T*** und 2. Dr. Ludwig T***,

Kaufleute in 1200 Wien, Denisgasse 16, beide vertreten durch Dr. Max Villgrattner, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 164.464,93 s.A., in Folge Rekurses der beklagten Parteien gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 19. Mai 1989, GZ. 48 R 61/89-42, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 14. November 1988, GZ. 41 C 3/88a-38, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Kläger hatte im Hause der Beklagten die Wohnung Nr. 3 gemietet und begehrt nach Beendigung dieses Mietverhältnisses mit der am 20. November 1985 eingebrachten Klage den Ersatz von Investitionen im Zeitwert von S 164.646,93 mit der Behauptung, die Vermieter hätten seinen Investitionen zugestimmt, er habe den Vermietern den Ersatzanspruch rechtzeitig angezeigt und der im schriftlichen Mietvertrag enthaltene Verzicht auf Investitionskostenersatz sei sittenwidrig.

Die Beklagten beantragten Klageabweisung. Sie brachten vor, der Kläger habe im Mietvertrag betreffend die frei vermietbare Wohnung auf Investitionskostenersatz verzichtet, seine Investitionen seien ohne ihre Zustimmung und vor mehr als 20 Jahren erfolgt und es sei das Ersatzbegehren auch verspätet gestellt und solcherart eine Überwälzung auf Nachmieter verhindert worden. Der Kläger habe ihnen einen in der Wohnung entstandenen Wasserschaden in Höhe von S 20.000,- zu ersetzen.

Das Erstgericht wies die Klage ab. Es stellte fest:

Der zwischen den Streitparteien am 20. Jänner 1972 geschlossene Mietvertrag, nach welchem der vierteljährliche Hauptmietzins

S 1.950,-- betrug, enthielt u.a. folgende Punkte:

"§ 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.

§ 5.2: Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten udgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden."

Da die Wohnung weder über Wasserzuleitung noch ein innen gelegenes WC verfügte, führte der Kläger zahlreiche, im einzelnen angeführte Investitionen (Zentralheizungsanlage, Elektro-, Gas- und Sanitärinstallationen, Verfließung usw.) mit einem derzeitigen Zeitwert von S 161.825,20 durch. Am 9. Juli 1982 kündigten die Beklagten dem Kläger die Wohnung wegen Nichtbenützung auf. Diese Kündigung wurde aufgrund rechtskräftigen Urteiles vom 25. November 1984 rechtswirksam, worauf der Kläger die Wohnung am 5. September 1985 den Beklagten geräumt zurückstellte. Während des Kündigungsprozesses richtete der nunmehrige Klagevertreter an den Hausverwalter der Beklagten ein Schreiben vom 2. November 1982, welches u.a. lautet:

"..... von Seiten meines Mandanten wurden in der Wohnung umfangreiche Investitionen getätigt. Insbesondere Gas- und Wasserinstallationen, komplette Neuinstallation der Elektroanlage, Etagenheizung, neue Fußböden, neue Türen, Türstöcke usw.

Die Investitionen meines Mandanten betragen insgesamt ca. S 450.000,-- . Gegen eine Ablösung dieses Betrages könnte sich mein Mandant allerdings vorstellen, seine Mietrechte an der gegenständlichen Wohnung aufzugeben."

Diese Forderung wurde von den nunmehrigen Beklagten "im Kündigungsprozeß nicht anerkannt", in der dort von ihnen erstatteten Berufungsbeantwortung findet sich allerdings der Satz: "Damit steht in unmittelbarem Zusammenhang, daß der Beklagte in ON 9, Seite 2, angegeben hat, die Wohnung unter Umständen herzugeben gegen die Bezahlung einer entsprechenden Ablöse seiner Investitionen. Dazu sind wir nicht nur bereit, sondern auch verpflichtet".

Das Erstgericht vertrat die Rechtsansicht, der Kläger habe im Mietvertrag auf Investitionskostenersatz wirksam verzichtet, und zwar auch hinsichtlich eines nach den Bestimmungen des Mietengesetzes den Vermietern obliegenden Erhaltungsaufwandes, weil auch diese Instandhaltungspflicht im Bereiche zulässiger freier Mietzinsvereinbarung habe ausgeschlossen werden dürfen, woran auch die Änderung des § 17 Abs. 3 MG durch das Stadterneuerungsgesetz vom 1. August 1974, insbesondere des § 3 Z 10, und die neue Bestimmung des § 10 MRG nichts änderten, da diese solche Verzichte nicht rückwirkend für unzulässig erkläre. Da der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden und daher grundsätzlich eine lange Mietdauer mit einer verstärkten Abnützung des Mietgegenstandes möglich gewesen sei, erscheine die Verzichtsklausel auch nicht sittenwidrig; dabei sei noch zu bedenken, daß der Kläger die Beendigung des Bestandverhältnisses selbst veranlaßt habe. Aus der in der Berufungsbeantwortung der nunmehrigen Beklagten im Kündigungsprozeß im Rahmen von Rechtsausführungen enthaltenen Formulierung, sie seien bereit und verpflichtet, eine entsprechende Ablöse zu bezahlen, könne kein von einem Rechtsfolgewillen getragenes konstitutives Anerkenntnis abgeleitet werden. Somit sei das Klagebegehren ohne weitere rechtliche Prüfung abzuweisen. Das Berufungsgericht ordnete sämtliche Berufungsausführungen des Klägers der Rechtsrüge zu, hielt diese für gerechtfertigt, hob das angefochtene Urteil unter Rechtskraftvorbehalt auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es war der Ansicht, daß die Beklagten in ihrer seinerzeitigen Berufungsbeantwortung ein konstitutives Anerkenntnis ihrer Ablöseverpflichtung abgegeben hätten. An ihre dortigen Ausführungen, daß der Gekündigte seinen Lebensschwerpunkt in Wiener Neustadt und nicht in der aufgekündigten Wohnung habe, die er gegen Bezahlung einer entsprechenden Ablöse seiner Investitionen auch aufzugeben bereit sei, hätten sie die Erklärung angeschlossen, zur Ablöse der Investitionen des Mieters bereit und hiezu auch verpflichtet zu sein. Dieser Wortlaut stehe ihrer nunmehrigen Interpretation, hiermit Zahlungsbereitschaft nur im Rahmen gesetzlicher Zahlungspflicht erklärt zu haben, jedenfalls entgegen. Die Höhe der Investitionsablöse sei vom Anerkenntnis allerdings nicht umfaßt. Diese richte sich nach den Bestimmungen des § 10 MRG und der §§ 1097, 1036, 1037 ABGB sowie den Inhalt des Mietvertrages. Den Einwand des im § 5 Abs. 2 des Mietvertrages enthaltenen

Ablöseverzichtes des Klägers hätten sich die Beklagten schon durch dieses Anerkenntnis hinsichtlich der gemäß § 10 Abs. 7 MRG unberührt gebliebenen Ablöseansprüche nach den §§ 1097, 1036, 1037 ABGB zur Gänze abgeschnitten. Die nach § 10 MRG zustehenden Ansprüche seien entgegen der Ansicht des Erstgerichtes von der vertraglichen Verzichtserklärung von vornherein nicht erfaßt worden. Aber auch auf die Ansprüche nach den §§ 1097, 1036 ABGB hätte der Kläger nur bei Zulässigkeit einer freien Mietzinsvereinbarung verzichten können; dazu hätten die behauptungs- und beweispflichtigen Vermieter einen der Ausnahmetatbestände des § 16 Abs. 1 MG erweisen müssen. Durch ihr Anerkenntnis hätten sich die Beklagten auch den Einwand abgeschnitten, sie seien insoweit nicht passiv legitimiert, als der Kläger Aufwendungen nach den §§ 1097, 1036 ABGB vorgenommen hätte, die ihrem Rechtsvorgänger als seinerzeitigem Bestandgeber obliegen wären und daher gegen diesen innerhalb der bestehenden Fallfrist ab der Aufgabe seines Eigentums hätten erhoben werden müssen. Verloren habe dagegen der Kläger die Ansprüche nach § 10 Abs. 1 MRG, weil er diese den Beklagten nicht rechtzeitig im Sinne des § 10 Abs. 4 MRG angezeigt habe; das Schreiben vom 2. November 1982 genüge hiezu nicht. Der Anerkenntniserklärung der Beklagten könne ein Verzicht auch auf die Anzeige nicht entnommen werden, weil sie darauf hätten vertrauen dürfen, daß er die diesbezüglich geltenden Vorschriften einhalten werde, so daß sie die Zahlung bei einem Vertragsabschluß mit einem neuen Mieter hätten berücksichtigen können. Somit stünden dem Kläger nicht mehr die aus § 10 Abs. 1 MRG erfließenden Ersatzansprüche, wohl aber jene aus Aufwendungen zu, welche den Bestandgebern obliegen waren; dies sei gemäß den §§ 1097 und 1036 ABGB nach dem Zeitpunkt ihrer Vornahme, also nach § 6 MG oder § 3 MRG, zu beurteilen. Weiters stünden ihm auch Ansprüche nach den §§ 1097, 1037 ABGB aufgrund von Leistungen zu, welche für die Beklagten im Zeitpunkt der Rückstellung des Bestandgegenstandes einen klaren und überwiegenden Vorteil zur Folge hatten, wofür der Kläger beweispflichtig sei. Die Bestimmung des § 10 Abs. 7 MRG müsse im übrigen auch jenen Mietern zukommen, die ihre Ansprüche im Sinne des § 10 Abs. 1 MRG gemäß § 10 Abs. 4 MRG verloren hätten. Somit habe das Erstgericht die Ansprüche des Klägers nach den §§ 1097, 1036 und 1037 ABGB unter den dargestellten Gesichtspunkten zu prüfen und hierüber neuerlich zu entscheiden.

In dem gegen den berufsgerichtlichen Aufhebungsbeschluß gerichteten und dessen Abänderung im Sinne der Wiederherstellung des erstgerichtlichen Urteiles begehrenden Rekurs wenden sich die Beklagten gegen die Annahme des Vorliegens eines konstitutiven Anerkenntnisses ihrerseits. Im Kündigungsprozeß habe ihr Vertreter weder Auftrag noch Ermächtigung zu einem derartigen Anerkenntnis gehabt noch sei die abgegebene Erklärung von einem derartigen Rechtsfolgswillen getragen gewesen. Sie sei lediglich erfolgt, weil der nunmehrige Kläger im dortigen Verfahren geäußert habe, gegen eine Ablösezahlung von rund 450.000 S die Mietrechte aufzugeben, worauf die Befriedigung der ihm rechtlich zustehenden Ansprüche zugestanden worden sei. Die allenfalls etwas mißglückte Formulierung, "Dazu sind wir nicht nur bereit, sondern auch verpflichtet", besage jedenfalls nichts anderes, als daß gezahlt werde, soweit eine rechtliche Verpflichtung bestehe. Mehr könne dieser anwaltlichen Erklärung ohne Zwang keinesfalls unterstellt werden. Die Beklagten hätten insbesondere auch im Hinblick auf die berechnete Kündigung keinen Anlaß zu einer Schenkung gehabt, die Abgabe eines konstitutiven Anerkenntnisses ihrerseits wäre daher absolut sinnwidrig gewesen und selbst als Irrtum rechtzeitig aufgeklärt worden. Die berufsgerichtliche Annahme, die Beklagten hätten sich durch dieses Anerkenntnis auch den Einwand der mangelnden Passivlegitimation hinsichtlich der gegen ihren Rechtsvorgänger geltend zu machenden Aufwendungen abgeschnitten, zeige die Unhaltbarkeit dieser Interpretation. Soweit das Berufungsgericht eine Unwirksamkeit des Vorausverzichts annehme, werde dies bekämpft, weil Gesetze, hier die Bestimmungen des § 10 MRG, gemäß § 5 ABGB nicht zurückwirkten. Bei Altverträgen müßte demnach Vorausverzichtserklärungen Gültigkeit zuerkannt werden. Im Hinblick auf den bei freier Zinsvereinbarung angemessenen Mietzins und die 13-jährige Benützung der Wohnung durch den Kläger seien seine Investitionen auch weitgehend amortisiert.

Rechtliche Beurteilung

Diesen Ausführungen kommt teilweise Berechtigung so zu, daß es im Ergebnis bei der berufsgerichtlichen Aufhebung des erstgerichtlichen Urteiles zu verbleiben hat.

Im Recht sind die Rekurswerber insoweit, als sie die berufsgerichtliche Annahme des Vorliegens eines konstitutiven Anerkenntnisses ihrerseits bekämpfen.

Ein konstitutives Anerkenntnis setzt nach ständiger Rechtsprechung die Absicht des Erklärenden voraus, unabhängig vom bestehenden Schuldgrund eine neue selbständige Verpflichtung zu schaffen (8 Ob 220/71; HS 8.299/3; SZ 48/21; EvBl. 1981/122; 9 Ob A 180/88 ua.). Ob ein solches vorliegt, ist durch Auslegung des Parteiwillens im Einzelfall zu

ermitteln. Dabei sind vor allem die verfolgten Zwecke, die beiderseitige Interessenlage und die allgemeine Verkehrsauffassung über die Bedeutung eines solchen Anerkenntnisses maßgebend (BankArch. 1989, 537; 2 Ob 2/87; 7 Ob 570/85 ua.). Im Zweifel sind einer Erklärung die weniger weitgehenden Wirkungen des deklarativen Anerkenntnisses zuzuschreiben (Arb. 10.448), dem nur die Bedeutung einer Wissenserklärung zukommt, mit welcher keine Rechtsfolgen herbeigeführt werden sollen (vgl. Ertl in Rummel ABGB, Rz 7 zu § 1380).

Vorliegendenfalls hatte der Kläger als Beklagter des Kündigungsprozesses den nunmehrigen Beklagten als Kündigenden bekanntgegeben, daß er gegen Zahlung einer Ablöse von S 450.000,-- zur Auflösung des Bestandverhältnisses bereit sei. Die aufkündigenden Parteien nahmen dieses Angebot aber nicht an, sondern führten den Kündigungsprozeß weiter. Nach Fällung des ihrer Klage stattgebenden Urteiles erster Instanz verwiesen sie in der Berufungsbeantwortung im Rahmen ihrer Rechtsausführungen darauf, zur Bezahlung einer entsprechenden Ablöse der Investitionen des Klägers "nicht nur bereit, sondern auch verpflichtet zu sein". Diese Erklärung kann sowohl ihrem Wortlaut als auch der gegebenen Sach- und gegenseitigen Interessenlage nach und im Sinne der allgemeinen Verkehrsauffassung keinesfalls dahin ausgelegt werden, daß die nunmehrigen Beklagten hiemit eine selbständige Verpflichtung hätten schaffen wollen. Ihr Hinweis, zur Zahlung einer entsprechenden Ablöse verpflichtet zu sein, bringt vielmehr hinreichend deutlich zum Ausdruck, daß sich ihre Erklärung ausschließlich auf die gesetzlichen Ansprüche bezieht, weil ein anderer Verpflichtungsgrund - siehe die gegenteiligen vertraglichen Regelungen - überhaupt nicht in Frage kam. Aber auch nach der gesamten Sach- und gegenseitigen Interessenlage kann hier ein konstitutives Anerkenntnis keinesfalls unterstellt werden, denn die aufkündigenden Parteien, welche im Zuge des erstgerichtlichen Verfahrens auf die Ablöseforderungen des Gekündigten nicht eingegangen waren, hatten nach Erwirkung eines ihrer Klage stattgebenden Urteiles umso weniger Anlaß, jetzt unberechtigte Ablöseforderungen anzuerkennen. Somit kann dem Standpunkt des Berufungsgerichtes, der Kläger habe diese in der Rechtsmittelbeantwortung enthaltene Erklärung der nunmehrigen Beklagten als konstitutives Anerkenntnis auffassen dürfen, nicht gefolgt werden.

Zutreffend hat das Berufungsgericht den im Mietvertrag vom Kläger abgegebenen Vorausverzicht auf Ersatz von Instandhaltungs- und Investitionsaufwendungen, soweit er den Aufwand als Ersatzanspruch nach § 10 MRG betrifft, als rechtsunwirksam beurteilt (§ 10 Abs. 6 MRG). Entgegen der in der Entscheidung JBl. 1986, 390 ausgesprochenen Ansicht der Wirksamkeit eines vor Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes erklärten Vorausverzichtes vertritt die folgende Rechtsprechung - der hier beigetreten wird - einhellig den Standpunkt, daß der Aufwandsersatzanspruch nach § 10 MRG grundsätzlich auch bei Mietverträgen besteht, die vor Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes abgeschlossen wurden, wenn das Mietverhältnis erst nach dessen Inkrafttreten beendet wurde. Dies deshalb, weil dieser Aufwandsersatzanspruch die Beendigung des Mietverhältnisses zur Voraussetzung hat und daher vorher noch gar nicht bestand (JBl. 1987, 787; ImmZtg 1988, 19; 8 Ob 610/87 ua.). Demgemäß geht es hier auch nicht, wie die Rekurswerber meinen, um die Frage eines Zurückwirkens von Gesetzen im Sinne des § 5 ABGB (RZ 1988/31; 3 Ob 519/87).

Das Bestandverhältnis wurde vorliegendenfalls erst durch die rechtskräftige Aufkündigung im Jahre 1985, also nach Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes (1. Jänner 1982), aufgelöst. Der dem Kläger somit trotz seines diesbezüglichen Verzichtes im Mietvertrag grundsätzlich im Sinne des § 10 Abs. 1 MRG zustehende Aufwandsersatzanspruch ist ihm allerdings mangels der in § 10 Abs. 4 Z 3 MRG geforderten Anzeige binnen der normierten zweimonatigen Frist verlorengegangen, so daß er auf die Ansprüche nach § 10 Abs. 7 MRG beschränkt ist. Die dort genannte Vorschrift des § 1097 ABGB wurde durch das MRG nicht berührt (2 Ob 625/85; 1 Ob 611/88). Ob für diese Ersatzansprüche betreffend Aufwendungen nach den §§ 1036 und 1037 ABGB der im Mietvertrag abgegebene Vorausverzicht gilt, weil die Voraussetzungen für eine nach der beim Mietvertragsabschluß im Jahre 1972 geltenden Bestimmung des § 16 Abs. 1 MG zulässige freie Vereinbarung über die Höhe des Mietzinses (vgl. JBl. 1986, 390) vorlagen, kann noch nicht beurteilt werden, weil diese Frage vom Erstgericht ohne Feststellungsgrundlage bejaht und auch nicht im Hinblick auf § 16 Abs. 1 Z 2 MG erörtert wurde. Die Zulässigkeit der Vereinbarung einer solchen vertraglichen Übernahme der Instandhaltungspflicht durch den Mieter setzte grundsätzlich das Fehlen gesetzlicher Zinsbeschränkungen voraus (5 Ob 43/84; JBl. 1988, 525). Ist der Vorausverzicht des Klägers nach den Ergebnissen des zu ergänzenden Verfahrens mangels Zulässigkeit freier Mietzinsvereinbarung unwirksam, dann steht ihm der Aufwandsersatzanspruch nach den §§ 1079, 1036 und 1037 ABGB zu, da er die in § 1097 ABGB genannte diesbezügliche Fallfrist zur Geltendmachung der Forderungen von sechs Monaten ab Zurückstellung des Bestandgegenstandes durch die Klageführung gewahrt hat. Soweit er allerdings diese Aufwendungen als Geschäftsführer ohne Auftrag für den früheren Eigentümer der

Bestandsache erbrachte, kann er nicht von den Beklagten Ersatz fordern, den der vom Berufungsgericht diesbezüglich herangezogene Verpflichtungsgrund eines konstitutiven Anerkenntnisses der Beklagten liegt, wie oben ausgeführt wurde, nicht vor.

In diesem dargestellten Umfange haften die Beklagten somit allenfalls dem Kläger für den Ersatz der klagegegenständlichen Aufwendungen, so daß ihrem Rekurs im Ergebnis nicht Folge zu geben war.

Die Entscheidung über die Kosten des Rekursverfahrens gründet sich auf§ 50 ZPO.

Anmerkung

E19321

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0080OB00646.89.1027.000

Dokumentnummer

JJT_19891027_OGH0002_0080OB00646_8900000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at