jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/9/7 6Ob602/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.09.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schobel, Dr. Melber, Dr. Schlosser und Dr. Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Elisabeth G***, Rechtsanwältin, 3506 Krems - Hollenburg 86, wider die beklagte Partei Franz H***, Hauseigentümer, 1190 Wien, Paul Ehrlich-Gasse 4, vertreten durch Dr. Karl Leitner, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 600.000 s.A. (Revisionsinteresse: S 217.186,56), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 18.Mai 1988, GZ 41 R 166/88-43, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 31.Dezember 1987, GZ 48 C 20/88 b-35, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden im Umfang des noch in Rede stehenden Zuspruches von S 217.186,56 s.A. aufgehoben. Die Rechtssache wird in diesem Umfang zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen, das auf die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gleich Verfahrenskosten erster Instanz Bedacht zu nehmen haben wird.

Text

Begründung:

Am 7.7.1972 schloß die Klägerin mit dem damaligen Eigentümer des Hauses in Wien 1., Mölkerbastei 3, einen schriftlichen Mietvertrag über die Wohnung Tür Nr.11 im 1.Stock. Gemäß dessen § 1 ("Mietgegenstand") bestand die Wohnung aus einem Zimmer, einem Kabinett, Küche, Vorzimmer und einem Badezimmer. Die §§ 4 ("Instandhaltung") und 5 ("Benützung") des Vertragsformulars lauteten im wesentlichen wie folgt:

"§ 4: Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbaren 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, brauchbaren Zustand zu erhalten und nach Beendigung der Mietzeit in gutem, brauchbaren 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 u.dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden."

Die Wohnung wies bei Anmietung keine Etagenheizung auf, sondern wurde mit Öfen beheizt. Es waren zwar ein Badezimmer und ein WC vorhanden, das aber völlig veraltet und "grauslich" war. Im ersten Raum stand gleich links neben der Eingangstüre lediglich ein uralter, schwarzer Gasherd. Auch eine Küchenspüle war vorhanden, sie befand sich aber nicht im ersten Raum, wo der Gasherd stand. Sowohl dem damaligen Hauseigentümer als auch dessen Hausverwaltungskanzlei war bekannt, daß die Klägerin die von ihr gemietete Wohnung sanieren wird. Der Hausverwalter teilte dies dem Hauseigentümer mit und dieser war einverstanden.

Mit Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 31.12.1984, 48 C 426/83-19, wurde die vom Beklagten als nunmehrigen Hauseigentümer gegenüber der Klägerin ausgesprochene Aufkündigung für rechtswirksam erklärt und die Klägerin zur Räumung der Wohnung verhalten. Dieses Urteil ist mit der am 25.7.1985 erfolgten Zustellung des bestätigenden Berufungsurteiles an die Streitteile in Rechtskraft erwachsen. Die Klägerin gab dem Beklagten daraufhin mit Schreiben vom 1.8.1985 ihre für die Wohnung getätigten Aufwendungen mit einer detaillierten Liste samt Rechnungen unter Hinweis auf § 10 MRG mit insgesamt S 492.480,98 bekannt. Am 8.11.1985 übergab sie dem Beklagten die Wohnung geräumt von ihren Fahrnissen. Mit Schreiben vom gleichen Tag machte sie dem Beklagten Dr. Renate B*** als Mietinteresentin für die Wohnung namhaft, die zur Zahlung eines angemessenen Mietzinses und von S 600.000,-- als Ersatz für die Aufwendungen der Klägerin bereit sei. Der Beklagte teilte der Klägerin mit Schreiben vom 18.11.1985 mit, daß er nicht bereit sei, mit der namhaft gemachten Mieterin einen Mietvertrag abzuschließen, und er den Ersatzanspruch der Klägerin grundsätzlich verneine. Mit der am 25.11.1985 beim Erstgericht eingebrachten Klage begehrte die Klägerin - gestützt auf § 10 MRG, §§ 1037, 1097 ABGB "und jeden sonstigen in Betracht kommenden Rechtsgrund" - vom Beklagten den Ersatz ihrer zur wesentlichen Verbesserung der Wohnung vorgenommenen Aufwendungen in Höhe von S 600.000,-- s.A. Sie behauptete, sie habe die bei Anmietung desolate Wohnung ohne Heizung, Kücheninstallation und ausreichende Elektrizitätsanlage, mit einer Installationsanlage, die mindestens 50 Jahre alt und total unbrauchbar gewesen sei, sowie mit einem völlig desolaten Boden im Wege eines mindestens ein Jahr dauernden Umbaues unter Beiziehung eines Architekten und von Professionisten auf einen "supermodernen Standard Kategorie A" gebracht. Diese wesentlichen Verbesserungen seien über den 8.11.1985 hinaus wirksam und von Nutzen. Die Klägerin habe unter anderem durch Ein- und Umbau einen weiteren Wohnraum geschaffen, eine komplette neue Elektrizitätsanlage installieren, eine Zentralheizung, Bad, Küche und WC einbauen und Decken einziehen lassen sowie den Boden entsprechend saniert.

Der Beklagte hielt dem entgegen, die Wohnung habe sich bei Anmietung keineswegs in einem desolaten Zustand befunden. Die Klägerin habe darin bereits vor dem späteren Beginn der Veränderungen mehr als ein halbes Jahr lang gewohnt. Sowohl Küchen- als auch Badezimmerausstattung seien vorhanden gewesen. Die Klägerin wäre verpflichtet gewesen, dem Beklagten den Wert der von ihr entfernten Gegenstände zu ersetzen. Sie habe entgegen den Bestimmungen des § 5 Z 2 des Mietvertrages in der Wohnung bauliche Veränderungen ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen und dadurch einen konsenswidrigen Bauzustand geschaffen. Schon der Rechtsvorgänger des Beklagten habe auf Grund dieser Bestimmung des Mietvertrages an sämtlichen Investitionen der Klägerin unentgeltlich Eigentum erworben. Im übrigen hätten die von ihr getätigten Aufwendungen keinen gegenwärtigen Wert mehr. Sie seien bereits zwölf Jahre alt, unmodern, veraltet und verbraucht oder abgewohnt und entsprächen in keiner Weise mehr dem heutigen Stand der Technik. Das Erstgericht verpflichtete den Beklagten zur Zahlung von S 247.114,-- s.A. und wies das Mehrbegehren der Klägerin in Höhe von S 352.886,-- s.A. ab. Das Urteil erwuchs in seinem abweisenden Teil in Rechtskraft. Über den eingangs dargelegten Sachverhalt hinaus traf das Erstgericht noch folgende, für das Revisionsverfahren wesentliche Tatsachenfeststellungen:

Die Klägerin ließ in den Jahren 1973 und 1974 in der von ihr gemieteten Wohnung unter Beiziehung eines Architekten Umbauten und sonstige Arbeiten durch Professionisten durchführen. Sie nahm eine Grundrißveränderung vor, indem sie durch den Einbau einer Holztrennwand eine eigene, vom Vorraum abgetrennte Küche schuf, noch eine weitere Türe zwischen Schlafzimmer und Salon machen ließ und im Schlafzimmer mittels einer Holzriegelwand eine Trennung zu einer begehbaren Garderobe errichtete. Im Vorraum und in der Küche wurde eine Decke eingezogen. Das Bad wurde vom WC getrennt und eine Türe eingebaut. Aus dem ursprünglichen WC wurde eine Speis. Der wellige Boden wurde nach Ausgleich der Bretter mit Spanplatten belegt und darüber ein Teppichboden verlegt. Sämtliche schadhaften Fenster und Türen wurden repariert bzw erneuert und an den Fensterflügeln Reparaturverglasungen vorgenommen. Die ganze Wohnung wurde nach Abscheren vieler Schichten ausgemalt. Die Türen und Fenster wurden neu gestrichen.

Darüberhinaus ließ die Klägerin noch folgende Arbeiten durchführen, die allein Gegenstand des Revisionsverfahrens sind:

1.)

Einbau einer Gasetagenheizung;

2.)

Sanitärinstallationen in Bad, WC und Küche, wobei in dem vorhandenen Badezimmer ein neues Bad eingerichtet, das WC aber vom übrigen Bad seitlich versetzt und abgetrennt wurde. Dazu kamen Mehrleistungen für Material, Kalt- und Warmwasserleitungen, sowie Abflußleitungen bzw für Komplettierungsarbeiten. Diese stellen eine normale, den damaligen und heutigen Anforderungen entsprechende übliche Ausstattung dar;

3.) Erneuerung der Elektroinstallationen (ohne Beleuchtungskörper) in der gesamten Wohnung. Die vorhandenen Installationen waren veraltet und entsprachen nicht mehr den damaligen Sicherheitsvorschriften;

4.) Baumeisterarbeiten (Stemm-, Verputzarbeiten, Transport von Bauschutt), die im Zuge der zu 1.) bis 3.) genannten Arbeiten erforderlich wurden;

5.) WC-Verfliesung.

Für die zu 1.) bis 3.) genannten Arbeiten erhielt die Klägerin einen Wohnungsverbesserungskredit. Sie wurden auf diesem Wege - mit Ausnahme der Kosten für das Versetzen des Wandauslasses im WC - zur Gänze gefördert. Gemäß nachstehender Aufstellung bezahlte die Klägerin für diese Arbeiten im einzelnen die in Spalte 1 ausgeworfenen Beträge (inklusive Umsatzsteuer). Ausgehend von den geleisteten Zahlungen beträgt der "Restwert" (vom Erstgericht auch "Zeitwert" genannt) dieser Arbeiten per November 1985 laut Spalte 2:

	Spalte 1	Spalte 2
1.) Gasetagenheizung	S 41.896,88	S 16.758,75
2.) Sanitärinstallationen	S 55.901,61	S 22.360,64
Mehrleistungen	S 23.851,45	S 9.540,58
3.) Elektroinstallationen	S 35.818,45	S 14.327,38
4.) Baumeisterarbeiten	S 79.566,45	S 31.826,58
5.) WC-Verfliesung	S 4.611,--	S 1.844,40

Zwischen 1973 und 1985 trat für Baumeisterarbeiten eine durchschnittliche Wertsteigerung von 230 %, für alle übrigen Professionistenarbeiten eine solche von 196 % ein.

An Architektenhonorar für den gesamten Umbau bezahlte die Klägerin S 30.000,--, was etwa 7 % der Bausumme entspricht. Rechtlich folgerte das Erstgericht daraus, daß der Klägerin wegen des im Mietvertrag gültig vereinbarten Verzichtes keine Ansprüche nach den §§ 1037, 1096 und 1097 ABGB zustünden. Für Ersatzansprüche nach § 10 MRG sei aber dieser Vorausverzicht unwirksam. Die Frage nach einer allfälligen widmungswidrigen Wohnungsveränderung der Klägerin könne dahingestellt bleiben, weil der damalige Hauseigentümer mit der Wohnungssanierung einverstanden gewesen sei. Bei den oben zu 1.) bis 5.) genannten Aufwendungen handle es sich um nach § 10 Abs 3 Z 1 MRG bzw - da sie nach dem WohnungsverbesserungsG gefördert worden seien -§ 10 Abs 3 Z 4 MRG zu ersetzende Aufwendungen. Dies treffe darüberhinaus auch noch auf die zur Neuschaffung des Küchenraumes erforderlichen Tischlerarbeiten, auf die Reparatur und Erneuerung der Fenster und Türen einschließlich der Fensterverglasung und auf das anteilig auf all diese Arbeiten entfallende Architektenhonorar von S 19.252,-- zu. Da nach § 10 MRG die Aufwendungen nach ihrem gegenwärtigen Wert zu ersetzen seien, müsse der an Hand der von der Klägerin geleisteten Zahlungen für November 1985 errechnete Restwert (Zeitwert) noch um die zwischen 1973 und 1985 eingetretenen Baukostensteigerungen aufgewertet werden. Das Erstgericht errechnete so auf der Grundlage des eingeholten Sachverständigengutachtens für die oben genannten insgesamt acht Positionen einen "gegenwärtigen Wert" von S 227.862,--, welcher der Klägerin als Ersatzanspruch nach § 10 Abs 1 MRG zustehe. Hinzu komme noch der anteilige Betrag des von ihr für diese Arbeiten geleisteten Architektenhonorars. Das Berufungsgericht bestätigte den Zuspruch von S 217.186,56 s. A. und wies das im Berufungsverfahren noch in Rede stehende weitere Mehrbegehren von S

29.927,44 s.A. (nämlich Kosten von S 12.914,05 für Erneuerung und Reparatur der Fenster und Türen, S 8.482,76 für Abtrennung Küche/Vorzimmer, von S 6.193,60 für Fensterverglasung und von S 2.337,03 für anteiliges Architektenhonorar) ab. Auch diese Abweisung ist mangels Anfechtung in Rechtskraft erwachsen. Das Berufungsgericht sprach aus, daß die Revision zulässig sei. Es übernahm die Tatsachenfeststellungen des Erstgerichtes und billigte dessen Auffassung, daß die Zustimmung des Voreigentümers zur Sanierung der Wohnung auch bauliche Veränderungen umfaßt habe, zumal vom Beklagten keinerlei Sachvorbringen in Richtung eines Ausnahmetatbestandes nach § 10 Abs 2 MRG erstattet worden sei. Die Aufwendungen für Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallationen seien der Klägerin schon deshalb mit Recht zugesprochen worden, weil diese Arbeiten - unabhängig davon, ob sie zur Gänze unter § 10 Abs 3 Z 1 MRG zu subsumieren seien - im Hinblick auf ihre Förderung nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz jedenfalls unter § 10 Abs 3 Z 4 MRG fielen. Der Nutzen dieser Verbesserungen wirke zweifellos über die Mietdauer hinaus. Dasselbe gelte für die WC-Verfliesung, die eine der Haushaltsführung dienliche Umgestaltung von sanitären Anlagen normaler Art und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung gleich wesentliche Verbesserung darstelle, gewährleiste sie doch eine "wesentlich bessere und hygienischere" WC-Benützung. Auch die Demontagekosten von im Zusammenhang mit Verbesserungen auszuwechselnden Gegenständen seien im Sinne des § 10 Abs 1 MRG ersatzfähig. Diese seien im vorliegenden Fall gleichfalls nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz gefördert worden. Der zu ersetzende Zeitwert der Investitionen bestimme sich nicht nach dem seinerzeitig getätigten Aufwand, sondern er sei, da er auch vom individuellen Zustand sowie von der Abnützung und Lebensdauer der Investition abhänge - gesondert zu ermitteln und nur der Höhe nach durch den seinerzeitigen wirklichen Aufwand begrenzt. In diesem Sinne habe das Erstgericht den gegenwärtigen Wert der Investitionen mit Hilfe des Sachverständigen ohenhin festgestellt. § 10 MRG gehe dabei von dem Aufwand aus, den der Mieter tatsächlich habe tätigen müssen, also zweifllos von einem Aufwand inklusive Umsatzsteuer. Zu den vom Beklagten nach § 10 Abs 1 MRG zu ersetzenden Investitionen von insgesamt S 200.271,36 komme noch das anteilig darauf entfallende Architektenhonorar von S 16.915,20 hinzu. Dieser Aufwand sei insoferne über die Mietdauer hinaus noch wirksam und von Nutzen, als die Aufwendungen in einer von einem Architekten überwachten, ordnungsgemäßen und auch zeitgemäßen Form erfolgt seien. Gegen den bestätigenden Teil des Berufungsurteiles richtet sich die Revision des Beklagten aus dem Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtliche Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des Urteiles im Sinne einer gänzlichen Klagsabweisung, hilfsweise auf Urteilsaufhebung.

Die Klägerin stellt in ihrer Revisionsbeantwortung den Antrag, dem Rechtsmittel des Beklagten nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist im Sinne des gestellten Aufhebungsantrages berechtigt.

Da Gegenstand des Revisionsverfahrens nur mehr die Ersatzfähigkeit der von der Klägerin für die oben unter 1.) bis 5.) genannten Arbeiten zur Herstellung oder der Haushaltsführung dienenden Umgestaltung von Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen getätigten Auslagen gemäß § 10 Abs 1 MRG ist, welche von der festgestellten Zustimmung des Voreigentümers zur Wohnungssanierung jedenfalls umfaßt waren, kann die vom Beklagten neuerlich aufgeworfene Frage nach den baulichen Veränderungen dahingestellt bleiben. Dies umsomehr, als sich der Rechtsmittelwerber im erstinstanzlichen Verfahren diesbezüglich nie auf einen Ausnahmetatbestand des § 10 Abs 2 MRG berufen und insbesondere nicht geltend gemacht hat, daß sein Voreigentümer etwa mangels Kenntnis der von der Klägerin vorgenommenen Veränderungen verhindert gewesen wäre, seine Zustimmung zu verweigern.

Die hier noch in Rede stehenden Aufwendungen sind bereits nach§ 10 Abs 3 Z 1 MRG zu ersetzen, betrafen sie doch allesamt die dort genannte, im Mietrechtsgesetz immer wiederkehrende (vgl § 4 Abs 2 Z 1 und § 9 Abs 2 Z 1) Herstellung bzw Umgestaltung von Beheizungs-, Leitungs- und Sanitäranlagen im weitesten Sinne, also mit allem Zubehör und Nacharbeiten. Daß es sich dabei etwa auch nur teilweise um bloße Reparaturen oder um den Ersatz von infolge gewöhnlicher Abnützung unbrauchbar gewordenen Inventars gehandelt hätte, welche nicht unter die genannten ersatzfähigen Aufwendungen fielen (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 9 zu § 10 MRG; vgl RdW 1986, 141 = ImmZ 1986, 216 = MietSlg.37.269/48), ist den Feststellungen nicht zu entnehmen. Danach handelt es sich aber um Investitionen, die der Errichtung und Umgestaltung der erwähnten Anlagen "in normaler und dem jeweiligen Stand der Technik entsprechender Ausstattung" gedient haben (vgl MietSlg 37.269/48). Auf die Beantwortung der Frage, ob diese Investitionen, soweit sie eine öffentliche Förderung nach dem Wohnungsverbesserungsgesetz erfahren haben, auch dem § 10 Abs 3 Z 4 MRG zu unterstellen sind und ob die Gewährung dieser Förderung eine unwiderlegliche

Vermutung für die Ersatzfähigkeit der geförderten Investitionen begründet oder nicht (vgl Würth-Zingher, aaO, Rz 11), kommt es daher nicht mehr an. Entgegen der Meinung des Beklagten gehört auch die Verfliesung eines WC zu den nach § 10 Abs 3 Z 1 MRG zu ersetzenden Aufwendungen, entspricht eine derartige Maßnahme doch den Erfordernissen der Hygiene und Haushaltsführung. Die Verfliesung gehört daher grundsätzlich zur "normalen" Ausstattung einer sanitären Anlage.

Da auch der im § 5 Z 2 des vor Inkrafttreten des

Mietrechtsgesetzes abgeschlossenen Mietvertrages enthaltene

Vorausverzicht der Klägerin auf Ersatz von Investitionen nach der

neueren Rechtsprechung für Ansprüche nach § 10 MRG nicht wirksam ist

(Würth-Zingher, aaO, Rz 8; EvBl 1985/34 = JBl 1985, 236 =

MietSlg 36.264/27; JBl 1987, 787; ImmZ 1988, 4 = MietSlg 39.267/39;

ImmZ 1988, 19 = MietSlg 39.266/37; RZ 1988/31), sind die noch in

Rede stehenden Ersatzansprüche der Klägerin somit grundsätzlich berechtigt. Der Beklagte macht aber zutreffend geltend, daß die vorliegenden Feststellungen noch nicht ausreichen, um auch deren Höhe verläßlich beurteilen zu können:

Für die Höhe des Anspruches nach § 10 MRG ist der objektive Nutzen (für einen durchschnittlichen Nachmieter der Wohnung) maßgebend (Würth-Zingher, aaO, Rz 14; MietSlg 36.265/51; MietSlg 37.269/48) und in jedem Falle ist die Höhe des Ersatzanspruches zweifach begrenzt, nämlich einerseits durch den tatsächlich aufgewendeten Betrag (also ohne Berücksichtigung einer Geldentwertung oder Verzinsung) und andererseits durch den bei Übergabe noch verbliebenen Wert (Würth-Zingher aaO Rz 16; MietSlg 37.269/48). Entgegen der Meinung des Beklagten kann es keinem Zweifel unterliegen, daß zu den vom Mieter tatsächlich aufgewendeten Beträgen auch die Umsatzsteuer zählt, die in den von ihm entrichteten Rechnungssummen der herangezogenen Professionisten enthalten war, weil sie zum zivilrechtlichen Preis der Leistungen dieser Professionisten gehörte. Dasselbe gilt für Architektenhonorare, wenn die Heranziehung eines Architekten zur Planung und Überwachung der konkret vorgenommenen Investitionen zweckmäßig und verkehrsüblich ist. Ob dies für die hier noch in Rede stehenden Arbeiten gemäß den Positionen 1) bis 5) der oben genannten Liste zutrifft, also ob bei Ausführung dieser Wohnungsverbesserungen allein die Heranziehung eines Architekten zweckmäßig und üblich war, bedarf daher noch einer ergänzenden näheren Prüfung. Für den gegebenenfalls durch einen Sachverständigen zu ermittelnden Nutzungswert oder Zeitwert, den die Investitionen im maßgeblichen Zeitpunkt (hier: November 1985) noch für einen durchschnittlichen Nachmieter hatten, können nur objektive Gesichtspunkte maßgeblich sein. Er ist nach allgemeinen Bewertungsregeln zu ermitteln und richtet sich weder nach dem seinerzeitigen Aufwand der Klägerin, noch stellen die im § 10 Abs 1 MRG genannten 20 Jahre die zu berücksichtigende Amortisationsdauer dar (Würth-Zingher, aaO, Rz 16). Vielmehr ist der gemeine Wert der Investitionen zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses bzw der Übergabe der Wohnung zu ermitteln (Sobotka in ImmZ 1986, 81). Die Investitionen sind daher nach dem Nutzen zu schätzen, den sie für einen durchschnittlichen Nachmieter noch haben. Da aber Wohnungsverbesserungen der hier noch in Rede stehenden Art jeweils eine verschiedene Lebensdauer haben und nach elf bzw zwölf Jahren einen verschiedenen Abnutzungsgrad aufweisen, kann ihnen kein entsprechender Verkehrswert zugeordnet werden, weil solche Leistungen nicht Gegenstand des Wirtschaftslebens sind. Ebenso wie im Schadenersatzrecht, wo dasselbe Problem auftritt, wenn bei bloß leichter Fahrlässigkeit des Schädigers von diesem der gemeine Wert einer von ihm zerstörten alten und gebrauchten Sache zu ersetzen ist, muß daher der gemeine Wert auch hier nach den Herstellungskosten bestimmt werden, wobei bei Berechnung des gemeinen Wertes von gebrauchten Wohnungsverbesserungen für die bisher erfolgte Abnützung ein angemessener Abzug von den Kosten ihrer Neuherstellung vorzunehmen ist (vgl JBl 1987, 789 = EvBl 1988/17). Diese Art der Wertermittlung liegt im vorliegenden Fall aber den dem Sachverständigen folgenden Feststellungen der Vorinstanzen über den Nutzungswert der Investitionen nicht zugrunde. Insoweit gibt es dazu auch keine bindende Tatsachenfeststellung, weil im vorliegenden Fall die anzuwendende Methode der Nutzwertermittlung eine Rechtsfrage ist. Der Sachverständige und ihm folgend die Vorinstanzen haben die Wertermittlung durch Abzug einer auf Grund der ab Investitionsvornahme zwölfjährigen Dauer des Bestandvertrages und einer zwanzigjährigen Amortisationsdauer errechneten 60 %igen Amortisation von den Rechnungsbeträgen vorgenommen und die so

ermittelten "Restwerte" bzw "Zeitwerte" dann an Hand des Baukostenindex aufgewertet. Dies erweist sich aber nach dem bisher Gesagten schon deshalb als verfehlt, weil mit der im § 10 Abs 1 MRG genannten Frist der Gesetzgeber lediglich zum Ausdruck gebracht hat, daß eine länger als 20 Jahre zurückliegende Wohnungsverbesserung keine Ersatzansprüche nach § 10 MRG gewähren soll. Diese Frist kann daher nicht die maßgebliche Amortisationsdauer sein, sondern hiefür kommt nur die objektive (durchschnittliche) Lebensdauer der jeweils konkret zu beurteilenden Investition in Betracht, welche aber im einzelnen länger oder kürzer sein kann. Bei der Bewertung muß daher die tatsächliche Abnützung, der Zustand und die regelmäßige Pflege der Investitionen ebenso berücksichtigt werden wie die sich daraus ergebende verschiedene Lebensdauer und - insbesondere bei vorhandenen Geräten - auch deren allfällige technische Veralterung, letztlich auch Modetrends (Sobotka, aaO, 82).

Es liegen somit Feststellungsmängel vor, die noch eine Verfahrensergänzung in erster Instanz erforderlich machen. In Stattgebung der Revision waren daher die Urteile der Vorinstanzen im noch in Rede stehenden Umfang aufzuheben. Die Rechtssache mußte zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen werden. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 ZPO.

Anmerkung

E19082

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0060OB00602.89.0907.000

Dokumentnummer

JJT_19890907_OGH0002_0060OB00602_8900000_000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at