jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/7/13 6Ob627/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.07.1989

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.Schlosser, Dr.Angst und Dr.Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Maria L***, Hauseigentümerin, Mariahilferstraße 9, 1060 Wien, vertreten durch Dr.Erich Haase, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Karl K***, Zahntechniker, Urban Loritzplatz 4/5, 1070 Wien, vertreten durch Dr.Walter Mardetschläger und Dr.Peter Mardetschläger, Rechtsanwälte in Wien, wegen S 335.414,01 s.A. infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 28.März 1989, GZ 41 R 603/88-32, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Zwischenurteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 16.Mai 1988, GZ 42 C 49/86w-28, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Revisionsverfahrens werden dem Endurteil vorbehalten.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Vertrag vom 20.9.1979 vermietete die Beklagte als Alleineigentümerin der Liegenschaft in der Mariahilferstraße 9, 1060 Wien, dem Kläger die aus vier Räumen im Parterre, WC, einem Raum im Souterrain und einem Leuchtschild im Hausflur bestehende Geschäftsräumlichkeit Nr.9 ausschließlich zum Betrieb eines zahntechnischen Labors ab 1.10.1979. Im Vertrag ist unter anderem festgehalten, daß bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandgegenstandes oder an der - nicht vermieteten - Außenseite nur mit Bewilligung der Vermieterin erfolgen dürfen und Investitionen und dgl. sofort und unentgeltlich in das Eigentum der Vermieterin übergehen. Das Gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen, die nur unter Verputz verlegt werden dürfen. Die Vermieterin gestattete dem Mieter ferner die Vornahme von gesondert festgelegten Investitionen.

Mit gleichzeitig getroffener Vereinbarung verpflichtete sich der Beklagte zur Vornahme "verschiedener Investitionen" in den Räumlichkeiten. Ferner vereinbarten die Streitteile darin, daß sämtliche Investitionen bei Beendigung des Mietvertrages aus welchem Grunde immer entschädigungslos in das Eigentum der Beklagten übergehen sollten. Überdies erteilte die Klägerin die Zustimmung zu den vom Beklagten vorzunehmenden Investitionen nur unter der Bedingung, daß dieser

"a) alle Arbeiten von einem hiezu befugten Gewerbsmann durchführen läßt und sämtliche behördliche Bewilligungen und Auflagen eingeholt und erfüllt werden...

d) die allenfalls notwendigen Gas-, Elektro-, Wasserzu- und Ableitungen unter Putz verlegen läßt;...

g) die Vermieterin für alle von ihm veranlaßten Änderungen schad- und klaglos hält, allen behördlichen und amtlichen Aufträgen, die im Zusammenhang mit den von ihm gemachten Änderungen bzw. Neuherstellungen und Ergänzungen wenn auch später erteilt werden, auf seine Kosten nachzukommen bzw. vorgeschriebene Kosten zu ersetzen..."

Der Beklagte hat der Klägerin die gemieteten Räume am 23.7.1982 zurückgestellt.

Gegen die vom Beklagten am 20.7.1982 beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien zu 42 C 510/82 eingeklagten Ansprüche auf Ersatz seiner von ihm mit insgesamt S 340.379,08 bezifferten Schäden infolge der der Klägerin zur Last gelegten Vertragsverletzungen wendete die Klägerin am 19.10.1982 Ersatzansprüche von S 434.487,12 zur Aufrechnung ein. Das Begehren des Beklagten wurde von allen Instanzen (letztlich vom Obersten Gerichtshof mit Urteil vom 17.10.1985, 6 Ob 643/85) abgewiesen. Da die eingeklagten Forderungen als nicht zu Recht bestehend erkannt wurden, wurde über die nur bedingt eingewendeten Gegenforderungen nicht abgesprochen. Mit der vorliegenden Klage begehrte die Klägerin die Verurteilung des Beklagten zum Ersatz des von ihr insgesamt mit S 335.414,01 bezifferten Schadens. So wie schon im Vorprozeß zur Dartuung ihrer Gegenforderungen, brachte sie darin vor, der Beklagte habe den Bestandgegenstand devastiert und auch am Gang und im WC Schaden zugefügt. Im Lichthof habe er entgegen dem Vertrag ohne Planung und baubehördliche Bewilligung einen Kanal hergestellt. Die Kosten der Wiederherstellung jenes Zustandes, in welchem der Beklagte das Mietobjekt zurückzustellen verpflichtet gewesen wäre, erforderten einen Aufwand in Höhe des Klagsbetrages. Der Beklagte wendete insbesondere ein, der Anspruch sei verfristet. Ihn treffe überdies keinerlei Verschulden, weil es der Klägerin bekannt gewesen sei, daß er in den gemieteten Räumen ein zahntechnisches Labor hätte betreiben wollen. Die Klägerin habe aber die Zustimmung zu den erforderlichen baubehördlichen Ansuchen verweigert, wodurch ihm die Einrichtung eines solchen Labors unmöglich gemacht worden sei. Die Geltendmachung der eingeklagten Ansprüche widerspreche zudem den guten Sitten sowie den Grundsätzen von Treu und Glauben.

Im ersten Rechtsgang wurde dem Erstgericht die Rechtsansicht überbunden, daß die eingeklagten Ansprüche entgegen seiner Auffassung weder verfristet noch verjährt seien (6 Ob 507/87). Im zweiten Rechtsgang sprach das Erstgericht mit Zwischenurteil aus, daß das Klagebegehren dem Grunde nach zu Recht bestehe. Es stellte fest:

Der Klägerin war schon im Zuge der Verhandlungen klar geworden, daß der Beklagte in den gemieteten Räumlichkeiten ein zahntechnisches Labor einrichten wollte. Um sich davon ein Bild zu machen, suchte sie das bisherige Zahnlabor des Beklagten in der Neustiftgasse 3, 1070 Wien, auf. Nach dessen Besichtigung erwartete sie keine allzu große Umbauarbeiten.

Weitere Vereinbarungen - also außer dem Mietvertrag und der schon erwähnten Vereinbarung - haben die Streitteile nicht getroffen. Weder die Klägerin noch ihr Ehegatte machten dem Beklagten darüber hinausgehende Zugeständnisse.

Die vermieteten Räumlichkeiten befanden sich vor Beginn der Umbauarbeiten durch den Kläger in gutem Bau- und Erhaltungszustand. Die Türstöcke und Holzfenster waren gut instandgehalten und gestrichen. Die Wandmalerei war neuwertig, ebenso der auf dem vorhandenen Fußboden auf Filz verlegte PVC-Belag. Lediglich in der Küche und im Kabinett war die Wandmalerei alt und zum Teil schadhaft. Auf dem Boden war in diesen beiden Räumen teils Terrazzo, teils Estrich verlegt. Die Wohnung im Erdgeschoß wies an sanitären Einrichtungen ein WC und einen bloß mit einem Waschtisch ausgestatteten Waschraum auf. Der ursprünglich als Waschküche gewidmete Kellerraum zeigte auf allen vier Wänden bis auf halbe Höhe Putzschäden infolge aufsteigender Feuchtigkeit. Der Putz, die Wandmalerei, die Fenster und die Türen waren erneuerungsbedürftig. Am Gang befand sich noch ein WC mit normaler Muschel. Der im Hof vorhandene Kanal wies keine zusätzlichen Einmündungen aus anderen Bestandobjekten auf.

Der Beklagte begann unverzüglich mit den Umbauarbeiten. Im Garderoberaum ließ er Elektroinstallationen verlegen. In Deckennähe sind über Auftrag des Beklagten Leitungstrassen mit Stichleitungen zur Deckenmitte und zu geplanten Schaltern und Steckdosen aufgestemmt worden. Die Installationen sind nicht fertiggestellt, die Leitungsschlitze nicht verputzt. Bei den Stemmarbeiten für die neuverlegte Gasleitung wurden zwei Kaminschläuche "angeschlossen und geöffnet". Im Waschraum wurden neue Wasser- und Abwasserleitungen für ein künftiges Waschbecken "eingestemmt" und nicht wieder verschlossen. Der WC-Raum wurde in den gleichen Zustand wie die Garderobe versetzt.

Im ersten Arbeitsraum wurden nahe der Decke breite Leitungstrassen gestemmt und in diese Trassen Elektrorohre verlegt.Auch die Stichleitungen zur Deckenauslassung, zu den Schaltern und zu den Steckern in der Wand sind noch offen. Die durch die Garderobe führende Gasleitung wurde an zwei Wänden fortgeführt, wobei über der

Fensteröffnung ein Stahlträger freigelegt und dessen Flansch zum Anschluß einer senkrechten Stichleitung geschwächt wurde. Die rechte Auflage des Stahlträgers wurde zur Unterbringung von Elektroleitungen aufgestemmt. Der Belag in diesem Raum ist durch ein nierenförmiges Loch und einen etwa 40 cm langen Riß beschädigt. Im zweiten Arbeitsraum wurden Wände und Decken für Elektroinstallationen und Wasserrohre aufgestemmt und die Rohre verlegt, ohne daß die Schlitze wieder geschlossen worden wären. Auch der Fußboden wurde aufgestemmt, um Leitungen (Wasserzuführungen, Abfluß- und Elektroleitungen) unterzubringen. Ein Teil der Abfluß- und Wasserleitungen wurde über dem bestehenden Fußboden verlaufend angebracht, der offenbar angehoben werden sollte. Im dritten Arbeitsraum sind die Wände und die Decke gleichfalls aufgestemmt. Auf dem Zementestrich liegen Rohrschlingen, um mit dem Rücklauf der Zentralheizung auch den Fußboden zu erwärmen. Diese Rohrschlingen hängen im Bereich des zweiten Fensters frei herab. Der tragende Mauerpfeiler zwischen zweitem und drittem Arbeitsraum ist in etwa 1,25 m Höhe aufgestemmt, um die Wasser- und die Gasleitung für eine Warmwasser-Therme unterzubringen. Unmittelbar an der Außenwand zwischen erstem und zweitem Fenster wurde ein Deckendurchbruch gemacht, um eine Abflußleitung in den Keller und in weiterer Folge in den Lichthof zu ermöglichen.

Im Kellerraum sind gleichfalls Wand- und Deckenschlitze gestemmt und Elektrorohre verlegt. Die Wasserleitung und die Heizungsrohre liegen frei ober Putz. Die vom darüber liegenden dritten Arbeitsraum herabgeführte Abflußleitung aus gußeisenen Muffenrohren wurde ebenfalls frei verlegt und in Fußbodenhöhe in einem Bogen in einem Mauerdurchbruch zum Lichthof geführt.

Diese Umbauarbeiten waren unverändert geblieben, als der Sachverständige Dipl.Ing.Günther Z*** im Vorprozeß (42 C 510/82) am 13.12.1982 an Ort und Stelle den Befund aufnahm. Für die Wasserentnahmestellen wurden Abflußleitungen montiert, die auf der Kellerdecke verlegt wurden. Sämtliche Ablaufleitungen wurden in einer Sammelleitung zusammengefaßt bis an die Lichthofmauer des hinteren Zimmers im Keller geführt. Dort wurde ein Kunststoffabfallrohr an der Innenseite der Lichthofmauer durch die Kellerdecke in den darunter liegenden Kellerraum geleitet. Die Ablaufleitungen münden in diese Abfalleitung. Diese Ablaufleitungen wurden mittels Verbindungsleitung an die Lichthofentwässerung angeschlossen. Zu diesem Zweck wurden in das Betonpflaster des Lichthofes ein ca. 0,4 m breiter und 3 m langer Schlitz gestemmt und eine entsprechende Künette ausgehoben. Die bestehende Entwässerungsleitung des Lichthofeinlaufes wurde mit der ausgestemmten Öffnung der Lichthofmauer verbunden.

Im Gangklosett wurden die Muschel und ein Beleuchtungskörper demontiert. Die Wasserleitung wurde freigestemmt und ein neuer Leitungsteil eingesetzt.

Zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes sind das Gangklosett wiederherzustellen und eine WC-Schale anzuschaffen und dort zu montieren, die beiden bei der Gasleitungsverlegung beschädigten Kaminschläuche zu sanieren. Zur Instandsetzung der Wohnung und des Kellerlokales sind Baumeisterarbeiten erforderlich, insbesondere die Erneuerung der Eisentürzarge zwischen Hausflur und Küche, weiters das Ausmalen sowie die Erneuerung des Bodenbelages im gesamten Mietobjekt. Die Sanitär- und Elektroinstallationen sind in der vorgefundenen Ausführung für eine Weitervermietung unbrauchbar, so daß aus der erforderlichen Abänderung zusätzliche Kosten erwachsen werden.

Die vom Beklagten vorgenommenen Investitionen zur bautechnischen Umgestaltung sind für einen Nachmieter, der nicht zufällig auch Zahntechniker ist, im wesentlichen nur insoweit von Nutzen, als sie die Baumeisterarbeiten im zweiten und dritten Arbeitsraum betreffen. Die Gas-, Elektro- und Wasserinstallationen sind zur Gänze auf die Bedürfnisse des zahntechnischen Labors abgestimmt.

In rechtlicher Hinsicht meinte das Erstgericht, der auf § 1111 ABGB gestützte Anspruch bestehe dem Grunde nach zu Recht, weil den Beklagten nach Vertrag und Gesetz die Pflicht zur Wiederherstellung des bei der Anmietung vorhanden gewesenen Zustandes treffe. Das Gericht zweiter Instanz bestätigte dieses Urteil. Es führte aus, der Berufungswerber rüge das Fehlen von Feststellungen über jene Umstände, die ihn zur Auflösung des Bestandverhältnisses veranlaßt hätten. Aus diesen wäre zu schließen gewesen, daß ihm gar nichts anderes übrig geblieben sei, als die Fertigstellung des zahntechnischen Labors abzubrechen. Es verstoße wider Treu und Glauben, wenn der Vermieter die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verlange, obgleich er dem Mieter ein Objekt zur Einrichtung eines zahntechnischen Labors vermietet, ihn aber dann an den erforderlichen Umbauarbeiten gehindert habe. Die Klägerin habe sich die geltend gemachten Schäden somit selbst zuzuschreiben. Dieser Argumentation sei entgegenzuahlten, daß der Beklagte damit versuche, jene Umstände, die schon seine im Vorprozeß geltend gemachten

Schadenersatzansprüche nicht getragen hätten, zur Abwehr der nun gegen ihn gerichteten Forderungen erneut ins Treffen zu führen. Dabei übersehe er, daß die Verpflichtung der Klägerin zur Einhaltung des Vertrages im vollen, allenfalls erst durch Vertragsergänzung zu ermittelnden Umfang nichts mit seiner Pflicht zur Zurückstellung der Bestandsache nach § 1109 ABGB und seiner daraus abzuleitenden Haftung nach § 1111 ABGB zu tun habe. Selbst wenn die Klägerin vertragliche Pflichten verletzt haben sollte, würde dies den Beklagten nicht, wie er sich das offenbar vorstelle, gleichsam retorsionshalber von der Verletzung seiner ihn nach den §§ 1109 und 1111 ABGB treffenden Rückstellungs- und Ersatzpflicht exkulpieren. Der Aufrechnung von Schadenersatzansprüchen des Beklagten aus Vertragsverletzungen der Klägerin gegen ihre Forderungen stehe die materielle Rechtskraft der Entscheidung im Vorprozeß entgegen, mit der die Schadenersatzansprüche des Beklagten abgewiesen worden seien. Durch Berufung auf Treu und Glauben allein könne der Beklagte seinen Prozeßstandpunkt, demzufolge er die Ansprüche der Klägerin auch dem Grunde nach bestreite, nicht rechtfertigen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision des Beklagten ist nicht berechtigt.

Mit der Mängelrüge macht er ausschließlich Feststellungsmängel geltend, die bei Erledigung der Rechtsrüge zu erörtern sind. Soweit der Beklagte - wie schon im Berufungsverfahren - Feststellungen über die von ihm behaupteten Gründe vermißt, weshalb er genötigt gewesen sei, das Bestandverhältnis noch während der von ihm unverzüglich in Angriff genommenen Umbauarbeiten vorzeitig aufzulösen und den Bestandgegenstand zurückzustellen, ist ihm entgegenzuhalten, daß seine daraus abgeleiteten Ansprüche im Vorprozeß mangels Verschuldens der Klägerin als nicht zu Recht bestehend erkannt wurden. Diese Ansprüche könnte er schon deshalb nicht den eingeklagten Schadenersatzforderungen der Klägerin zur Aufrechnung einwenden. Das Berufungsgericht hat zutreffend darauf hingewiesen, daß die schon im Vorprozeß vom Beklagten ins Treffen geführten Gründe für die (vorzeitige) Vertragsaufhebung demgemäß an seiner aus § 4 des Mietvertrages, aus der gleichzeitig getroffenen Vereinbarung und aus § 1109 ABGB abzuleitenden Verpflichtung zur Zurückstellung des Mietgegenstandes einschließlich der ins Eigentum des Hauseigentümers übergegangenen Investitionen in gutem, brauchbarem Zustand - also in dem Zustand, in dem er die Bestandsache übernommen hat (vgl. § 1109 ABGB) - nichts zu ändern vermöchten. Soweit der Beklagte auch noch in seiner Revision behauptet, es sei ihm - im Hinblick auf das von ihm behauptete vertragswidrige Verhalten der Klägerin - gar nichts anderes übrig geblieben als den Vertrag vorzeitig aufzuheben, genügt es, ihn auf die Erwägungen des erkennenden Senates in der schon zitierten Entscheidung 6 Ob 643/85 (teilweise in MietSlg 37.076 und 37.196 veröffentlicht) zu verweisen, wonach es an ihm gelegen sei, seine Rechte aus dem Mietvertrag und der Zusatzvereinbarung gegen die Klägerin gerichtlich durchzusetzen. Auf Erklärungen des Ehegatten der Klägerin in diesem Zusammenhang könnte er sich - abgesehen davon, daß das Erstgericht festgestellt hat, daß auch dieser ihm keine über den Mietvertrag und die Zusatzvereinbarung hinausgehenden Zugeständnisse gemacht hat - schon deshalb nicht berufen, weil er selbst noch in seiner Revision nicht vorbrachte, weshalb er aus einem Verhalten der Klägerin - nur dieses könnte unter Umständen die Annahme einer Duldungs- oder Anscheinsvollmacht rechtfertigen - auf dessen Bevollmächtigung durch sie schließen durfte. Soweit der Beklagte ferner behauptet, die Klägerin sei durch seine Umbauarbeiten bereichert, entfernt er sich von den erstinstanzlichen Feststellungen, wonach seine Investitionen nur dann der Klägerin von Nutzen sein könnten, wenn die Räume nachher wieder als zahntechnisches Labor verwendet worden wären. Auf dieses Vorbringen ist schon deshalb nicht näher einzugehen. Auch in dritter Instanz beharrt der Beklagte ferner darauf, die Klägerin handle wider Treu und Glauben, wenn sie - obwohl sie ihn durch ihr Verhalten zum Abbruch der Umbauarbeiten und zur Vertragsaufhebung genötigt habe - nunmehr aus seiner Verpflichtung zur Rückstellung des Bestandgegenstandes im ursprünglichen Zustand Ansprüche gemäß § 1109 und § 1111 ABGB geltend mache. Die Anspruchsverfolgung sei deshalb sittenwidrig und nichtig. Dem ist entgegenzuhalten, daß die Klägerin bei Verfolgung berechtigter vertragliche Ansprüche keineswegs gegen die Grundsätze von Treu und Glauben handelt, weil ihr die vorzeitige Vertragsaufhebung durch den Beklagten, wie im Vorprozeß durch den erkennenden Senat dargelegt, nicht zur Last fällt. Da ihr die - begonnenen - Investitionen des Beklagten aller Erwartung nach zum ganz überwiegenden Teil zum Nachteil gereichen, weil sie die Räume in diesem Zustand kaum weitervermieten könnte, kann das auf Vertrag und Gesetz beruhende Begehren auf Zurückstellung im ursprünglichen Zustand keineswegs als unangemessen bezeichnet werden. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung, den bereits geräumten Bestandgegenstand in den ursprünglichen Zustand zurückzuversetzen, nicht nach, kann der Vermieter die

Wiederherstellung auf seine Kosten vornehmen und dafür Ersatz verlangen (MietSlg 25.175 uva). Da der Beklagte auch nicht behauptet hat, daß er diese Verpflichtung ohne sein Verschulden nicht einzuhalten imstande sei, haben die Vorinstanzen die Schadenersatzforderungen der Klägerin zu Recht dem Grunde nach bejaht.

Der Revision war deshalb ein Erfolg zu versagen.

Der Kostenvorbehalt beruht auf den §§ 393 Abs 4 und 52 Abs 2 ZPO.

Anmerkung

E17764

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0060OB00627.89.0713.000

Dokumentnummer

JJT_19890713_OGH0002_0060OB00627_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