jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/2/23 7Ob523/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.02.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz, Dr. Warta, Dr. Egermann und Dr. Niederreiter als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Elisabeth W***, Handelsfrau, Wien 1, Wipplingerstraße 20, vertreten durch Dr. Anton Gruber und Dr. Arno Gruber, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Christa S***, Geschäftsfrau, und 2.) Robert S***, Kaufmann, beide Badgastein, Kaiser Franz Josef-Straße 19, beide vertreten durch Dr. Rupert Wolf, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen S 400.000,-- s.A., infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 23. November 1988, GZ 21 R 296/88-14, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Gastein vom 16. Juni 1988, GZ 1 C 1180/87-9, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Untergerichte werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur allfälligen Ergänzung der Verhandlung und zur neuen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen, das auf die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gleich weiteren Verfahrenskosten erster Instanz Bedacht zu nehmen haben wird.

Text

Begründung:

Die Klägerin war Mieterin eines Geschäftslokales und weiterer Räume in einem im Eigentum der Beklagten stehenden Haus in Badgastein. Das Mietverhältnis wurde von den Beklagten zum 30. Juni 1987 gerichtlich aufgekündigt. Die Aufkündigung - gegen die Einwendungen nicht erhoben worden sind - wurde der Klägerin am 30. Jänner 1987 zu eigenen Handen zugestellt.

Mit der am 30. November 1987 eingelangten Klage begehrt die Klägerin die Zahlung von S 400.000,-- samt Anhang. Die Klägerin und ihre Rechtsvorgänger als Bestandnehmer hätten umfangreiche werterhöhende Investitionen vorgenommen, die zur Zeit der Beendigung des Mietverhältnisses am 30. Juni 1987 mit dem eingeklagten Betrag als zum klaren und überwiegenden Vorteil der Bestandgeber erbracht anzusehen seien.

Die Beklagten beantragen die Abweisung der Klage. Die Bestandnehmer hätten sich in dem Vertrag vom 19. September/10. Oktober 1960 verpflichtet, die ihnen gestatteten Umbaumaßnahmen auf eigene Kosten durchzuführen und hätten damit auf Rückersatz der von ihnen aufgewendeten Kosten verzichtet. Die für Investitionen in den Jahren 1960/61 geltend gemachten Ersatzansprüche seien verjährt.

Die Klägerin brachte dagegen vor, die seinerzeitigen Vertragspartner hätten den im Mietvertrag enthaltenen Passus "auf ihre Kosten" "so verstanden, wie auch der Vertragswille war, nämlich daß Investitionen von den Mietern für die Dauer des Mietverhältnisses von ihnen zu tragen sind: Bei Vorhandensein werterhöhender Investitionen mit Ablauf des Mietverhältnisses sollten diese von den Vermietern nach Maßgabe der objektiven Werterhöhung abgelöst werden" (AS 20).

Dies wurde von den Beklagten bestritten.

Das Erstgericht, das das Verfahren auf den Grund des Anspruches einschränkte, wies die Klage ab und traf folgende Feststellungen:

Mit Vertrag vom 19. September 1960 vermieteten die damaligen Eigentümer des Hauses den Eheleuten Paul und Hilde F***, das sind die Eltern der Klägerin, das ebenerdige Geschäftslokal und alle Räume im Zwischenstock. Der Bestandvertrag enthält unter anderem folgende Vereinbarungen:

"IV.2.: Der erforderliche Einbau einer Heizung in den Geschäftsraum ..... wird von den Mietern auf deren Kosten vorgenommen. Ein allenfalls von den Mietern eingebauter Öltank sowie in das Mauerwerk eingebaute Leitungen gehen in das Eigentum der Bestandgeber über; bewegliche Sachen können von den Mietern entfernt werden.

IV.3.: Die Vermieter gestatten den Mietern die bauliche Umgestaltung der im Zwischenstock gemieteten Räume ..... zu einer Wohnung und übernehmen die Mieter die Verpflichtung, diesen Bau plangemäß auf ihre Kosten durchzuführen.

IV.6.: Alle in den Bestandräumen erforderlich werdenden Reparaturen haben die Mieter auf ihre Kosten durchzuführen."

Mit Vertrag vom 25. April 1979 wurde die Liegenschaft an die Beklagten verkauft.

Nach dem Tod des Paul F*** war dessen Witwe Hilde F*** alleinige Mieterin des Bestandobjektes. Hilde F*** starb am 5. September 1971; die Klägerin ist ihre Alleinerbin. Auch die Rechtsvorgänger der Beklagten und der Vertragserrichter sind bereits verstorben.

Schon bald nach Abschluß des Bestandvertrages wandelten Hilde und Paul F*** entsprechend der ihnen vertraglich eingeräumten Ermächtigung das Bestandobjekt in ein Geschäftslokal samt Schau- und Lagerräumen sowie in eine Wohnung um, wobei sie in den Jahren 1960/61 Arbeiten im Gesamtbetrag von S 188.977,56 vornehmen ließen. Die Klägerin ließ 1981 eine Zentralheizung installieren, das Badezimmer einrichten und verfliesen, die Küche verschalen, Zwischendecken anbringen und Spannteppiche legen; die Arbeiten erforderten einen Aufwand von insgesamt S 410.291,33. Bezüglich der kleineren Arbeiten wie im Badezimmer und in der Küche holte die Klägerin keine Genehmigung der Beklagten ein. Der Einbau der Heizung wurde ihr über ihr Ersuchen entsprechend dem Vertrag vom 19. September 1960 gestattet. Dabei wurde über Kosten und Kostenersatz nicht gesprochen, obwohl hiebei zwischen den Streitteilen ein Dissens insoferne bestand, als die Klägerin den Vertrag so verstand, daß die Kostentragung durch die Bestandnehmer nur vorläufig erfolge und von den Bestandgebern nach Beendigung des Bestandverhältnisses Ersatz zu leisten sei.

Bei Räumung des Bestandobjektes durch die Klägerin am 30. Juni 1987 war von Aufwandersatz nicht die Rede. Es wurde lediglich der Klägerin von den Beklagten freigestellt, die beweglichen Teile der Heizung mitzunehmen, wovon jedoch die Klägerin nicht Gebrauch machte. In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat das Erstgericht die Ansicht, ein Ersatz der Aufwendungen nach § 10 MRG sei (im Hinblick auf den Zeitpunkt der Übergabe des Bestandobjektes) präkludiert. Die Bestimmungen der §§ 1097/1036 ABGB schieden als Anspruchsgrundlage aus, weil es sich bei den getätigten Investitionen nicht um Ausbesserungen handle. Ein Ersatzanspruch nach den §§ 1097/1037 ABGB werde durch die Punkte IV.2. bis IV.6. des Bestandvertrages ausdrücklich ausgeschlossen. Diese Vereinbarung sei nicht sittenwidrig und könne auch nicht so verstanden werden, daß damit ein Rückersatz nur für die Dauer des Bestandverhältnisses ausgeschlossen werden sollte.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Ausgehend von den Feststellungen des Erstgerichtes teilte es im Ergebnis dessen rechtliche Beurteilung. Soweit der Klageanspruch auf § 10 MRG gestützt werde, sei dies hinsichtlich der Aufwendungen in den Jahren 1960/61 schon deswegen verfehlt, weil sie mehr als 20 Kalenderjahre vor der Beendigung des Mietverhältnisses gemacht worden seien (§ 10 Abs 1 MRG). Ein Vorbringen dahin, daß sie ihren Anspruch fristgerecht iS des § 10 Abs 4 MRG dem Vermieter angezeigt habe, habe die Klägerin nicht erstattet. Das Vorbringen in der Berufung, die Geltendmachung eines Investitionsaufwandes "von jedenfalls S 346.001,--" sei

(rechtzeitig) mit Schriftsatz im Verfahren 1 C 93/87 des Erstgerichtes erfolgt, verstoße gegen das Neuerungsverbot. Im übrigen ergebe sich aus dem genannten Akt, daß der in Rede stehende Schriftsatz vom 5. August 1987 den Beklagten jedenfalls nicht in der im § 10 Abs 4 Z 3 MRG genannten Frist von zwei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des Räumungstitels zugegangen sei. § 1097 ABGB scheide als Anspruchsgrundlage aus, weil hier ein Verzicht auf den Ersatz von Aufwendungen grundsätzlich auch schon von vornherein zulässig und nach den Feststellungen ein derartiger Verzicht im Bestandvertrag vom 19. September 1960 vereinbart worden sei. Eine über den Wortlaut des Vertrages hinausgehende Vereinbarung habe die Klägerin nicht behauptet. Die Parteienaussage der Klägerin könne ein entsprechendes Vorbringen nicht ersetzen. Werde das Klagebegehren in der Berufung hilfsweise auch auf einen Bereicherungsanspruch gestützt, stehe dem die Subsidiarität der Kondiktionstatbestände entgegen, weil eine durch den entschädigungslosen Übergang der Investitionen den Beklagten allenfalls zugutekommende Wertsteigerung des Bestandobjektes durch ein Vertragsverhältnis, nämlich einen wirksamen Verzicht auf den Ersatzanspruch, gerechtfertigt sei.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Klägerin ist im Ergebnis berechtigt. Zwar bildet es keine Aktenwidrigkeit iS des§ 503 Abs 1 Z 3 ZPO, wenn das Berufungsgericht ungeachtet des eingangs festgehaltenen Vorbringens der Klägerin in der Tagsatzung vom 3. Februar 1988, AS 20 (die seinerzeitigen Vertragspartner hätten den im Mietvertrag enthaltenen Passus "auf ihre Kosten" so verstanden "wie auch der Vertragswille" gewesen sei, daß nämlich Investitionen zwar für die Dauer des Mietverhältnisses von den Mietern zu tragen, werterhöhende Investitionen aber mit Ablauf des Vertragsverhältnisses von den Vermietern nach Maßgabe der objektiven Werterhöhung abzulösen seien) ausführt, es habe bei der reinen Wortinterpretation des vorliegenden Bestandvertrages zu bleiben, weil die Klägerin über den Wortlaut der Urkunde hinausgehende Vereinbarungen nicht behauptet habe. Aktenwidrigkeit liegt nur vor bei einem Widerspruch zwischen dem Akteninhalt und der darauf berufenden wesentlichen Tatsachenfeststellung im Urteil, der nicht das Ergebnis eines richterlichen Werturteils ist (Fasching. Lehrbuch Rdz 1771). Es bildet daher keine Aktenwidrigkeit, wenn Parteienbehauptungen unrichtig wiedergegeben werden (JBl 1968, 624). Allerdings kann die Nichtbeachtung tatsächlicher Behauptungen unter Umständen einen Verfahrens- oder Feststellungsmangel begründen (3 Ob 531/81).

Dies ist hier der Fall. Wird die rechtliche Beurteilung der Sache allein auf Grund des Bestandvertrages vom 19. September 1960 und unter Bedachtnahme auf den Eintritt der Rechtskraft der gerichtlichen Aufkündigung des Bestandverhältnisses sowie darauf, daß die Klägerin im Verfahren vor dem Erstgericht ein Vorbringen über eine schriftliche Anzeige iS des § 10 Abs 4 MRG nicht erstattet hat, eine solche Anzeige unbestritten auch keinesfalls vor dem Schriftsatz vom 5. August 1987, ON 3 im Verfahren 1 C 93/87 des Erstgerichtes, vorgenommen wurde, erweist sich das Klagebegehren nicht als berechtigt.

Der sich aus § 10 MRG ergebende Anspruch - der gemäß § 10 Abs 1 MRG nicht auch die Aufwendungen der Bestandnehmer erfaßt, die 1960/61 gemacht wurden, weil diese mehr als 20 Kalenderjahre vor der Beendigung des Mietverhältnisses zurückliegen - ist bei sonstigem Verlust nach der hier allein in Betracht kommenden Bestimmung des § 10 Abs 4 Z 3 MRG binnen einer Frist von zwei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des Räumungstitels, bei früherer Zurückstellung des Mietgegenstandes jedoch spätestens mit der Zurückstellung, dem Vermieter unter Angabe der Höhe schriftlich anzuzeigen. Räumungstitel ist vorliegend die Aufkündigung vom 29. Jänner 1987, K 2/87 des Erstgerichtes. Da die Zustellung der Aufkündigung an die Klägerin am 30. Jänner 1987 erfolgte und Einwendungen dagegen nicht erhoben wurden, ist die Rechtskraft am 14. Februar 1987 eingetreten. Eine schriftliche Anzeige innerhalb von zwei Monaten ab diesem Zeitpunkt wird von der Klägerin nicht einmal behauptet (Die Zurückstellung des Bestandgegenstandes erfolgte nach den Feststellungen am 30. Juni 1987 und hat demnach die in § 10 Abs 4 Z 3 MRG genannte Zweimonatefrist nicht verkürzt; die in der Revision vertretene Ansicht, die erwähnte Frist habe erst mit der Zurückstellung am 30. Juni 1987 zu laufen begonnen, findet in § 10 Abs 4 MRG keine Deckung). Ein allfälliger Ersatzanspruch der Klägerin nach dem Mietrechtsgesetz ist daher verfristet. Nicht erloschen wäre zwar ein Anspruch der Klägerin nach § 1097 ABGB, da er innerhalb von sechs Monaten nach Zurückstellung des Bestandstückes gerichtlich zu fordern wäre. Doch ist ein Verzicht auf den Ersatz von Aufwendungen, soweit nicht § 10 MRG anzuwenden ist, grundsätzlich auch schon von vornherein zulässig (Würth in Rummel, ABGB, Rdz 6 zu § 1097 mwN). Die Vereinbarungen Punkt IV.2., 3. und 6. des Bestandvertrages vom 19. September 1960

"der Einbau einer Heizung .... wird von den Mietern auf deren Kosten

vorgenommen", "die bauliche Umgestaltung .... übernehmen die Mieter

auf ihre Kosten", "die Mieter sind verpflichtet, die übernommenen Bestandräume auf ihre Kosten in gutem, ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten" können, geht man allein von ihrem Wortlaut aus, nur als Verzicht auf einen Ersatz für die getätigten Aufwendungen verstanden werden. Von einer undeutlichen Äußerung iS des § 915, zweiter Satz, ABGB, kann keine Rede sein; wird in Punkt IV.2., Abs 2, des Vertrages festgehalten, daß ein allenfalls eingebauter Öltank und in das Mauerwerk eingebaute Leitungen in das Eigentum der Bestandgeber übergehen, bewegliche Sachen dagegen von den Mietern entfernt werden können, verstärkt dies noch das Verständnis der genannten Vertragsbestimmungen als jenes eines - entgültigen - Verzichts. Die vertraglichen Bestimmungen sind aber doch nicht so gefaßt, daß ein anderes Verständnis schlechthin auszuschließen ist, zumal auch ein deutlicher und klarer Ausdruck in einem schriftlich festgehaltenen Vertrag die Absicht der Parteien nicht richtig wiedergeben kann und in diesem Fall korregiert werden muß (EvBl 1960/3).

Die Klägerin hat behauptet, die seinerzeitigen Parteien des Bestandvertrages hätten die Worte "auf ihre Kosten" so verstanden, daß zwar ein Ersatz der Aufwendungen der Mieter während des Bestandverhältnisses ausgeschlossen sei, daß aber werterhöhende Investitionen nach dem Ablauf des Bestandverhältnisses nach Maßgabe der objektiven Werterhöhung abzulösen seien, und sie hat auch Beweise für dieses Vorbringen angeboten. Die Beweise wurden auch durchgeführt (Tagsatzung vom 25. April 1988, ON 7), doch wurde eine Feststellung hiezu vom Erstgericht nicht getroffen. Was sich nämlich die Parteien bei der Durchführung von Arbeiten durch die Klägerin im Jahre 1981 über die Kostentragung gedacht haben - Gespräche darüber fanden nach den Feststellungen zu dem genannten Zeitpunkt nicht statt -, ist unerheblich. Unerheblich ist es auch, was sich die Vertragspartner bei Abschluß des Bestandvertrages vom 19. September 1960 nur gedacht haben, ohne daß es in schriftlicher Form festgehalten oder aber zumindest mündlich vereinbart wurde. Nach dem Vorbringen der Klägerin AS 20 ist davon auszugehen, daß der von der Klägerin behauptete Vertragswille der Parteien des Bestandvertrages in irgendeiner Form geäußert wurde und nicht nur nicht geäußerten Vorstellungen der Klägerin oder ihrer Rechtsvorgänger entsprach.

Das Erstgericht wird daher Feststellungen zu dem dargestellten Vorbringen der Klägerin zu treffen haben. Dabei bleibt es dem Erstgericht überlassen, ob es eine ergänzende Befragung der Klägerin für erforderlich hält oder die bereits vorliegenden Verfahrensergebnisse als ausreichend ansieht.

Sollte ein den schriftlichen Vertrag ergänzender bzw. iS der Behauptung der Klägerin AS 20 klarstellender zum Ausdruck gebrachter Vertragswille nicht festgestellt werden, wird das Klagebegehren als unberechtigt abzuweisen sein. Nach dem Parteienvorbringen ist nämlich nicht ersichtlich, inwiefern der Klägerin ein Kondiktionsanspruch zustehen könnte. Es ist unzulässig, Verträge mit Hilfe des Bereicherungsrechtes zu korrigieren (Koziol-Welser, Grundriß8 I 381).

Der Kostenvorbehalt erfolgte nach § 52 ZPO.

Anmerkung

E16848

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0070OB00523.89.0223.000

Dokumentnummer

JJT_19890223_OGH0002_0070OB00523_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