jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1988/10/11 5Ob606/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.10.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Klinger, Dr.Petrag und Dr.Schwarz als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ing.Franz H***, Elektrounternehmer, Neusiedl am See, Hauptplatz 35, vertreten durch Dr.Josef Deitzer, Rechtsanwalt in Schwechat, wider die beklagten Parteien 1.) Erna C***, Hauseigentümerin, 2.) Koloman C***, Hauseigentümer, beide Neusiedl am See, Obere Hauptstraße 14, beide vertreten durch Dr.Friedrich Pechtold, Rechtsanwalt in Wien, sowie die Nebenintervenienten auf Seite der beklagten Parteien 1.) Emil W***, Pensionist, Wien 19, Kreindlgasse 21, 2.) Dr.Helfried S***, Notariatskandidat, Maria Enzersdorf, Hohe Wand-Straße 29, 3.) Gertraude S***, Angestellte, Wien 2, Glockengasse 13, 4.) Dr.Irmgard W***, Ärztin, Linz, Scharitzstraße 12, alle vertreten durch Dr.Günther Steiner, Dr.Hanspeter Werle und Dr.Anton Krautschneider, Rechtsanwälte in Wien, wegen 490.000 S s.A. infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Eisenstadt als Berufungsgerichtes vom 28.April 1988, GZ R 94/88-57, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Neusiedl am See vom 23.Dezember 1987, GZ C 254/86-52, in der Hauptsache bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit 17.462,10 S (darin enthalten 1.587,47 S an Umsatzsteuer) und den Nebenintervenienten auf Seite der beklagten Parteien die mit 19.049,58 S (darin enthalten 1.731,78 S an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger war von 1954 bis Mai bzw. Dezember 1986 Mieter von im Parterre des Hauses Neusiedl am See, Obere Hauptstraße 12, gelegenen Räumlichkeiten. Das Mietobjekt umfaßte ein gassenseitig gelegenes Geschäftslokal, bestehend aus zwei Räumen (45 m2), eine daran anschließende Wohnung, bestehend aus Schlafzimmer und Küche (40 m2), dahinter zwei Werkstättenräume (40 m2) und abschließend einen gemauerten Schuppen (14 m2). Der Mietzins betrug ursprünglich 50 S, ab 1.Juli 1964 250 S und zuletzt, seit Anfang 1969, 650 S monatlich. Betriebskosten wurden nicht gesondert verrechnet und vom Kläger auch nicht bezahlt. Mit Kaufvertrag vom 15.April 1985 erwarben die Beklagten von den Nebenintervenienten die Liegenschaft EZ 3584 KG Neusiedl am See im Ausmaß von 2248 m2, auf der sich die Häuser Obere Hauptstraße 10 und 12 befanden, um 2,500.000 S. Die Beklagten waren bereits Eigentümer der Nachbarliegenschaft Obere Hauptstraße 14 und 16, auf welcher sie ein Kindermodengeschäft betreiben. Den Beklagten war bekannt, daß im Objekt Obere Hauptstraße 12 der Kläger Mieter von Geschäfts- und Wohnräumen war.

Sie nahmen den Umfang des Mietrechtes und die Höhe des Mietzinses zustimmend zur Kenntnis und traten in das

Mietverhältnis mit dem Kläger im gegebenen Umfang auf der Vermieterseite ein. Weitere Bestandverhältnisse bestanden auf der Liegenschaft - mit Ausnahme eines Platzmietvertrages bezüglich eines Kaugummiautomaten - nicht. Eine Mietzinsreserve war im Zeitpunkt des Eigentumserwerbes der Beklagten nicht vorhanden.

Da sich das Gebäude Obere Hauptstraße 12 in einem auch für einen Laien erkennbar schlechten Bauzustand befand, holten die Beklagten verschiedene Kostenvoranschläge zur Sanierung des Gebäudes ein. Danach belief sich der geplante Instandsetzungsaufwand für das Objekt ohne Umsatzsteuer auf rund 2 Mill. S. Eine Kreditbeschaffung in dieser Höhe war den Beklagten bei Besicherung nur durch die Liegenschaft nicht möglich. Unter Mitberücksichtigung der Bonität ihres Unternehmens und des Wertes der Gesamtliegenschaft erwirkten sie im Jahre 1985 Kredite für andere Zwecke in der Höhe von 530.000 S samt Anhang und im Höchstbetrag von 1,780.000 S, die auf der gesamten Liegenschaft EZ 3584 KG Neusiedl am See pfandrechtlich sichergestellt wurden.

Am 3.März 1986 beantragten die Beklagten durch ihren Rechtsbeistand beim Bürgermeister der Stadtgemeinde Neusiedl am See als Baubehörde erster Instanz unter Vorlage der Kostenvoranschläge den Auftrag zum Abbruch des Gebäudes Obere Hauptstraße 12, weil dieses baufällig und mit einem wirtschaftlich zumutbaren Aufwand nicht zu sanieren sei. Nach Durchführung einer Verhandlung unter Beiziehung eines Bausachverständigen erteilte die Baubehörde mit Bescheid vom 18.März 1986 den Beklagten gemäß § 106 Abs. 4 der burgenländischen Bauordnung den baupolizeilichen Auftrag zum Abbruch des Gebäudes Obere Hauptstraße 12 bis längstens 30.April 1986. Sie stellte fest, daß das Objekt in allen Teilen abbruchreif und baufällig und zu mehr als der Hälfte unbenützbar geworden sei; die Abtragung sei aus Gründen der Sicherheit von Personen geboten; eine Behebung der Gebrechen sei wirtschaftlich unzumutbar. Der Bescheid erwuchs in Rechtskraft. Der Kläger war dem Verfahren nicht beigezogen worden. Am 18.April 1986 brachten die Beklagten auf Grund des rechtskräftigen Abbruchsauftrages der Stadtgemeinde Neusiedl am See gegen den Kläger die Klage auf Räumung der Bestandräumlichkeiten im Objekt Obere Hauptstraße 12 ein. Mit Vergleich vom 6.Mai 1986 verpflichtete sich der Kläger zur Räumung des Schuppens bis 31.Mai 1986 sowie der Geschäfts- und Wohnräume bis 31.Dezember 1986. Der Kläger räumte fristgerecht. Danach wurden die Baulichkeiten von den Beklagten abgetragen.

Mit der am 12.Dezember 1986 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrte der Kläger die Verurteilung der Beklagten zur ungeteilten Hand, ihm 490.000 S samt Anhang zu zahlen. Er brachte vor, daß ihm der Ersatz des Schadens zustehe, den er erlitten habe, weil das Mietobjekt aus dem Verschulden der Beklagten bzw. der Nebenintervenienten, das von den Beklagten zu verantworten sei, untergegangen sei. Er habe sowohl die Nebenintervenienten als auch die Beklagten immer wieder (vergeblich) zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten aufgefordert. Den erlittenen Schaden (Differenz zwischen dem für das untergegangene Mietobjekt vereinbarten und dem für angemessene Ersatzobjekte zu zahlenden Mietzins, berechnet auf 25 Jahre; Übersiedlungskosten; im Mietobjekt in den Jahren 1980 bis 1983 getätigte Investitionen von 346.153,98 S, die nunmehr einen verlorenen Aufwand darstellten) bezifferte der Kläger mit 2,641.573,38 S, von dem er vorerst nur den eingeklagten Teilbetrag geltend machte. In der letzten Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung vom 18.November 1987 erklärte der Kläger, sein Begehren auf jeden erdenklichen Rechtsgrund zu stützen (AS 384). Die Beklagten und die Nebenintervenienten auf Seite der Beklagten beantragten die Abweisung der Klage. Sie bestritten den Klageanspruch dem Grunde und der Höhe nach und wendeten insbesondere ein, daß weder die Beklagten noch die Nebenintervenienten ein Verschulden an der technischen und wirtschaftlichen Abbruchreife des Gebäudes Obere Hauptstraße 12 treffe; für ein etwaiges Verschulden der Nebenintervenienten hätten die Beklagten nicht einzustehen. Die Voraussetzungen für einen Aufwandersatzanspruch nach § 10 MRG bzw. § 1097 ABGB seien nicht gegeben.

Das Erstgericht wies die Klage ab. Es traf über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus noch folgende Feststellungen:

Der Kläger besitzt eine Gewerbeberechtigung für Elektroinstallationen sowie für das Radio- und Fernsehmechanikergewerbe mit Standort Neusiedl am See. Seine Konzession lautet auf die Standorte Obere Hauptstraße 12 und Hauptplatz 35. Ursprünglich führte er seinen Betrieb und wohnte auch mit seiner Familie im Bestandobjekt Obere Hauptstraße 12. Ungefähr Mitte der Siebzigerjahre dehnte er seinen Gewerbebetrieb aus und eröffnete ein Geschäft in dem seiner Ehefrau Theresia H*** gehörigen Haus Hauptplatz 35, das der Familie danach auch als Wohnhaus diente. Die Geschäfts- und Werkstättenräume im Bestandobjekt Obere Hauptstraße 12 wurden vom Kläger aber weiterhin für fallweise Reparatur- und Wartungsarbeiten sowie vorwiegend zur Lagerung von Ware verwendet. Zuletzt waren in den Betriebsräumen keine Arbeitnehmer mehr tätig. Auch benützte der Kläger selbst aus

gesundheitlichen Gründen weiter die Wohnung und nächtigte häufig dort.

Bei den auf der Liegenschaft EZ 3584 KG Neusiedl am See errichteten Häusern Obere Hauptstraße 10 und 12 handelte es sich um sogenannte Halbwirtschaften. Für jedes Haus bestand eine eigene Grundstücksnummer, dazwischen lag ein gemeinsamer Hof. Die Objekte waren zur Unteren Hauptstraße zu durch ein gemeinsames überbautes Tor verbunden. Die einzelnen Gebäude erstreckten sich jeweils in einem rund 5,5 m bis 5,7 m breiten Schlauch nach hinten, das Gebäude Obere Hauptstraße 10 links vom Eingang auf der Parzelle Nr. 94 im Ausmaß von 108 m2 und das Gebäude Obere Hauptstraße 12, in dem sich das Bestandobjekt des Klägers befand, rechts vom Eingang auf dem Grundstück Nr. 95 im Ausmaß von 320 m2. Die einzelnen Räumlichkeiten waren jeweils hintereinander angeordnet, der Zugang bestand teilweise vom Hof her, teilweise auch von einem Raum in den anderen. Die gesamte Länge des Traktes, der vom Kläger gemietet war, betrug rund 27,40 m, die Länge der übrigen Wohntrakte des Hauses Obere Hauptstraße 12 insgesamt rund 27,60 m und die Länge der Wirtschaftsgebäude zusammen rund 32,70 m. Die Höhe der Räume lag im Bereich von rund 2,75 m bis 3 m. Der umbaute Raum des vom Kläger in Bestand genommenen Traktes umfaßte rund 720 m3, ebenso der des übrigen Wohntraktes. Die Baulichkeit war offenbar noch im vorigen Jahrhundert errichtet worden und ist geschätzt - genaue Angaben sind nicht möglich - rund 150 Jahre alt. Das Außenmauerwerk und die Fundamente bestanden aus Sandstein, unregelmäßig geformt, mit Lehm vermauert; in einigen Bereichen waren auch Ziegel verwendet worden. Die Fundamenttiefe betrug weniger als 1 m, Keller war keiner vorhanden. Für das Gebäude Obere Hauptstraße 10 bestand sowohl ein Kanal- als auch ein Wasseranschluß, nicht jedoch für das Objekt Obere Hauptstraße 12. Mit Vergleich vom 1.Juli 1964 hatte der Kläger auf jede Benützung eines Klosetts verzichtet.

Zum Zeitpunkt des Kaufes der Liegenschaft durch die Beklagten wies das Gebäude Obere Hauptstraße 12 gravierende Mängel auf, die einer Sanierung bedurft hätten: Der Verputz des hofseitigen Mauerwerks war mindestens bis zu einer Höhe von 1 m stark durchfeuchtet, fleckig, gerissen oder bereits herabgefallen. Auch an der Innenseite der Wohnungen zeigten die Mauern - im Bereich des Mietobjektes des Klägers jedoch nur in der Küche und im Schlafzimmer - starke Durchfeuchtungen. Der Anstrich der Fenster und Türen, insbesondere der hofseitige Außenanstrich, war teilweise schlecht. Einige Fenster und Türen wären überhaupt zu erneuern gewesen. Der Satteldachstuhl war durchgehend schadhaft und nicht mehr reparabel; die Mauerbänke waren teilweise vermorscht, sodaß an diesen Stellen keine feste Verbindung mehr mit dem Bundtram vorhanden war, auch die Sparren hielten zum Großteil nicht mehr.

Einige Deckentrame waren angemorscht. Die Decken waren als Tram- oder Dippelbaumdecken ausgebildet und wären bei einer Sanierung des Dachstuhls als Holzdecken nicht mehr zugelassen worden, sondern als Beton- oder Fertigteildecken zu erneuern gewesen. Die Dachhaut bestand aus einer Ziegeldeckung, die an einzelnen Stellen, jedoch nicht mit Sicherheit im Bereich des Miettraktes des Klägers, schadhaft war. Dachrinnen waren zu erneuern. Sanitäre Einrichtungen fehlten, es befanden sich lediglich weit außerhalb der Wohneinheiten zwei Klosettmuscheln über einer Senkgrube in kleinen Räumen, direkt vom Hof aus zugänglich.

Bei einem Antrag auf Bewilligung von Sanierungsmaßnahmen an dem Gebäude hätte durch die Baubehörde eine Bauplatzerklärung erfolgen müssen. Es wäre dabei eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben worden. Dies hätte den Auftrag zu einer einheitlichen Dachgestaltung im Bereich der beiden Gebäudefronten zur Oberen Hauptstraße hin zur Folge gehabt. Die Kosten für eine derartige Dachkonstruktion hätten sich auf rund 24.600 S belaufen.

Der Neubauwert (Sachwert) für das Gebäude Obere Hauptstraße 12 errechnet sich mit rund 2,838.750 S. Der Zeitwert (Sachwert) und der Ertragswert waren vor dem Abbruch in Anbetracht der Schäden und der notwendigen Maßnahmen jeweils mit Null anzusetzen.

Um den Gebäudeteil, in dem sich das Mietobjekt des Klägers befand, in einen bewohnbaren und die Gebäudesubstanz erhaltenden Zustand zu versetzen, wären nach dem Kauf durch die Beklagten jedenfalls Baumeister-, Spengler-, Tischler- und Malerarbeiten mit einem Kostenaufwand von 291.850 S notwendig gewesen. Dazu wären noch die Maßnahmen gekommen, die nach der Bauordnung zwingend vorgeschrieben hätten werden müssen, nämlich der Einbau eines Bades und eines Klosetts, die Einleitung des Trinkwassers und ein Kanalanschluß, wodurch sich der Kostenaufwand auf rund 470.000 S erhöht hätte. Daneben wären weitere Vorschreibungen durch die Baubehörde möglich gewesen, die heute nicht mehr mit Sicherheit nachvollzogen werden können, nämlich die Sanierung des

Dachstuhls und der Dacheindeckung, in Verbindung damit die Schaffung neuer Decken sowie die Isolierung der Fußböden, wodurch für die Dach- und Deckensanierung weitere Kosten von rund 297.000 S und für die Fußbodenisolierung weitere Kosten von rund 36.000 S aufgelaufen wären.

Für den übrigen Gebäudeteil des Objektes Obere Hauptstraße 12, der sich in einem baulich schlechteren Zustand befand, wären - wiederum, um diesen in einen bewohnbaren und die Gebäudesubstanz erhaltenden Zustand zu versetzen - Baumeister-, Spengler-, Tischler-, Maler-, Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten notwendig gewesen. Weiters wären die Holzdecken durch Fertigteildecken zu ersetzen und der Deckenputz neu zu machen, Fußböden zu isolieren, Elektroinstallationen durchzuführen und Sanitärräume zu schaffen gewesen, was einen Kostenaufwand von insgesamt rund 1,112.600 S erfordert hätte. Für die Einleitung des Trinkwassers und den Kanalanschluß wären weitere rund 200.300 S an Kosten entstanden.

Durch die Sanierung des Gebäudes Obere Hauptstraße 12 hätte dieses einen Wertzuwachs erfahren, der bezogen auf das Mietobjekt des Klägers 435.980 S und bezogen auf die übrigen Teile des Gebäudes

459.750 S, insgesamt daher 895.730 S betragen hätte. Bei Gegenüberstellung mit dem Sanierungsaufwand zeigt sich, daß in jedem Fall der Wertzuwachs geringer als der Kostenaufwand der Instandsetzung gewesen und somit durch die Sanierung ein tatsächlicher Wertverlust eingetreten wäre. Noch nicht berücksichtigt sind dabei die Geldbeschaffungskosten und die Zinsen. Dazu kommt weiters, daß auch nach einer Sanierung des Altbestandes eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Gebäudes nicht möglich gewesen wäre, weil durch dessen Figuration einerseits eine optimale Verbauung des Grundstückes und andererseits eine zeitgemäße und funktionelle Gestaltung der Wohnräume nicht erfolgen hätte können, was zu einem weiteren tatsächlichen Wertverlust geführt hätte. Im Jahre 1982 hatte der Kläger die Absicht, im Bestandobjekt das Wasser in die Küche einzuleiten, einen Kanalanschluß von der Küche zu installieren und ein Bad mit WC an der Westseite in der Küche zu errichten. Die damaligen Eigentümer sprachen sich "im Hinblick auf den Erhaltungszustand des Hauses" gegen die beabsichtigten Veränderungen aus und versagten ihre Zustimmung zu deren Vornahme. Auch die Beklagten ließen nach dem Kauf der Liegenschaft durch ihren Rechtsbeistand dem Kläger mit Schreiben vom 11.Juli 1985 mitteilen, daß sie mit Umbauarbeiten im Bestandobjekt nicht einverstanden seien. Im April 1986 stellte der Kläger bei Gericht den Antrag, ihm im Mietobjekt die Errichtung einer Waschgelegenheit, eines Klosetts und stärkerer Elektroinstallationen zu bewilligen. Im Hinblick auf den Abbruchsauftrag der Gemeinde zog er den Antrag wieder zurück. In den Jahren 1981 bis 1983 wurden vom Kläger auf seine Kosten im Bestandobjekt verschiedene Instandsetzungsarbeiten durchgeführt:

Fußböden wurden teilweise erneuert, Wände verputzt, Elektroinstallationen durchgeführt, Fenster und Türen gestrichen, Räume ausgemalt, ein I-Träger und eine Ytong-Mauer in der Werkstätte errichtet, eine Heraklith-Wand im Schlafzimmer aufgestellt, ein Rauchfang repariert, eine Wärmedämmung in der Werkstätte aufgebracht und zwei Werkstättenfenster eingebaut.

Seit der Räumung des Bestandobjektes betreibt der Kläger sein Unternehmen ausschließlich am Standort Hauptplatz 35 in Neusiedl am See; seine im Bestandobjekt gelagerten Waren schaffte er dorthin; er wohnt in diesem Haus auch mit seiner Familie. Ein Ersatzlokal oder eine Ersatzwohnung hat der Kläger bisher nicht angeschafft.

In rechtlicher Beziehung führte das Erstgericht aus:

Zwischen den Parteien habe ein wirksamer Mietvertrag über Geschäfts- und Wohnräume im Haus Obere Hauptstraße 12 in Neusiedl am See bestanden. Der baubehördliche Abtragungsauftrag habe den Untergang der Bestandsache und damit das Erlöschen des Mietvertrages des Klägers zur Folge gehabt. Treffe den Vermieter ein Verschulden daran, sei er dem anderen Teil zum Schadenersatz verpflichtet (§ 1112 ABGB). Ein Verschulden des Vermieters sei dann anzunehmen, wenn er seiner Pflicht zur Erhaltung der Bestandsache nicht nachgekommen und diese dadurch abbruchreif geworden sei (MietSlg. 21.216/35, 22.126/7, 23.224 ua).

Die Erhaltungspflicht des Vermieters ergebe sich aus § 1096 ABGB. Danach sei der Vermieter grundsätzlich verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu erhalten, jedenfalls aber ernste Schäden des Hauses zu beseitigen. Er müsse dabei alles unternehmen, um die Bewilligung der Baubehörde zur Benützung des Bestandobjektes in der vereinbarten Weise zu erreichen, erforderlichenfalls auch Umbauarbeiten vornehmen (MietSlg. 29.154). Die Grenze dieser Erhaltungspflicht stelle die Möglichkeit und Erschwinglichkeit der Arbeiten dar. Eine rechtlich als Unmöglichkeit zu wertende Unerschwinglichkeit sei nur dann anzunehmen, wenn der notwendige Aufwand zur Erwirkung der Leistung in keinem Verhältnis zum Wert der Leistung selbst stehe, sodaß sich diese

Leistung objektiv als eine unvernünftige und wirtschaftlich sinnlose darstellen würde (MietSlg. 15.076/15; 26.100 ua). Beweispflichtig hiefür sei der Vermieter (§ 1298 ABGB). Mangels abweichender vertraglicher Regelung sei somit von diesen gesetzlichen Grundlagen auszugehen. Danach seien den Beklagten aber zielführende und wirtschaftlich vertret- und zumutbare Maßnahmen zur Erhaltung des Bestandgegenstandes des Klägers ab dem Zeitpunkt des Erwerbes der Liegenschaft nach den Feststellungen nicht mehr möglich gewesen. Der Kostenaufwand zur Sanierung des Gebäudes hätte jedenfalls - gleichgültig, ob man nur vom Bestandtrakt oder vom Gesamtgebäude ausgehe - den Wertzuwachs, den das Bauwerk durch die Instandsetzung erfahren hätte, weit überstiegen und wirtschaftlich gesehen zu einem tatsächlichen Wertverlust geführt. Überdies wären auch bei einer entsprechenden Mietzinserhöhung die Kosten aus dem Ertrag des Zinses nie hereinzubringen gewesen (MietSlg. 18.321/15). Für eine allfällige Verletzung der Instandhaltungspflicht der Rechtsvorgänger der Beklagten und Voreigentümer der Bestandsache hafteten die Beklagten nicht. Im Kaufvertrag sei eine derartige Übernahme der Haftung nicht vorgesehen; gesetzliche Bestimmungen sähen keine Haftung des Einzelrechtsnachfolgers für ein Verschulden des Vormannes vor, vielmehr ergebe sich aus § 1313 ABGB, daß man für fremde widerrechtliche Handlungen, woran man keinen Teil genommen habe, in der Regel auch nicht verantwortlich sei. Es könne daher im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, ob die Nebenintervenienten als Rechtsvorgänger der Beklagten ihre Instandhaltungspflicht schuldhaft vernachlässigt hätten.

Wohl habe der Kläger seine Forderungen gegen die Beklagten außer auf Schadenersatz auch auf jeden weiteren erdenklichen Rechtsgrund gestützt. Es fehle aber an einem substantiierten Vorbringen, das die Unterstellung des Sachverhaltes unter einen anderen Rechtsgrund möglich machen würde, was insbesondere für allfällige Ansprüche nach § 10 MRG (der allerdings nur auf Wohnungen Anwendung finde) oder §§ 1036, 1037 ABGB gelte (nach dem Klagevorbringen "verlorener Aufwand").

Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil in der Hauptsache. Es übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen als Ergebnis einer unbedenklichen Beweiswürdigung und führte zur Rechtsrüge des Klägers aus:

Die im § 1112 Satz 2 ABGB normierte Schadenersatzpflicht sei aus der Verletzung der Vertragspflichten des Vermieters (§ 1096 ABGB) abzuleiten. Sei die Erhaltungspflicht des Bestandgebers nicht rechtswirksam abbedungen worden, dann bewirke deren Vernachlässigung nach Beginn des Mietverhältnisses ein Verschulden des Bestandgebers an der Demolierung. Den Bestandgeber treffe dabei die Beweislast dafür, daß ihn am Untergang der Bestandsache kein Verschulden anzulasten sei (Würth in Rummel, ABGB, Rz 2 zu § 1096, Rz 1 zu § 1098 und Rz 5 zu § 1112 je mwN). Der Erwerber eines Gebäudes, in welchem sich vermietete Objekte befänden, trete als Einzelrechtsnachfolger in alle Bestimmungen bestehender Bestandverträge mit Ausnahme derjenigen über die Dauer des Mietverhältnisses und über längere als die gesetzlichen Kündigungsfristen ein (EvBl. 1972/125 ua). Ab diesem Zeitpunkt träfen den Erwerber auch die sich aus § 1096 ABGB ergebenden Pflichten, damit auch die Pflicht zur Erhaltung der übergebenen Bestandsache "in diesem Zustand". Die Pflicht des Bestandgebers zur laufenden Instandhaltung während des Bestandverhältnisses, die nicht nur das eigentliche Bestandobjekt mit allen seinen Teilen, sondern auch die allgemeinen Teile des Hauses, die der Bestandnehmer nach Vertrag oder Verkehrsübung zu benützen berechtigt sei, umfasse, finde allerdings ihre Grenze in der Möglichkeit und Erschwinglichkeit der vorzunehmenden Instandhaltungsarbeiten (MietSlg. 7154/7, 7893/15, 33.153 ua). Sie bestehe nicht bei Unwirtschaftlichkeit dieser Arbeiten (MietSlg. 20.131 ua) sowie insbesondere im Fall der wirtschaftlichen Abbruchreife (MietSlg. 18.321/15). Vertragspflichten könnten den Erwerber aber erst ab dem Zeitpunkt treffen, in dem er in den bereits mit seinen Vormännern bestehenden Mietvertrag eintrete. Auf eine außenstehende Person könne nicht - ohne gesetzliche Grundlage oder vertragliche Vereinbarung - eine Vertragspflicht übergehen, die sie vorher nicht gehabt habe. Demgemäß könne die Erhaltungspflicht im Sinne des § 1096 ABGB den Erwerber (und damit den Einzelrechtsnachfolger des Bestandgebers) nur ab dem Zeitpunkt seines Eintrittes als Bestandgeber in den Bestandvertrag treffen. Sei das Gebäude, in dem sich das Bestandobjekt des Mieters befinde, im Zeitpunkt des Erwerbes bereits abbruchreif, dann treffe den Erwerber keine Pflicht zur Instandhaltung im Sinne des § 1096 ABGB mehr, er könne demnach seine Vertragspflicht auch nicht mehr verletzen. Die Tatsache, daß der Vormann des Erwerbers allenfalls seine Vertragspflicht schuldhaft verletzt habe und damit dem Bestandnehmer aus dem Titel des Schadenersatzes hafte, ereigne sich im Vertrags- und Rechtsbereich des Rechtsvorgängers des Erwerbers und des Bestandnehmers, betreffe also nicht den Erwerber, sodaß ein Schadenersatzanspruch gegen den Erwerber nicht bestehe. Nur dann, wenn der Erwerber eines (noch) nicht abbruchreifen Objektes seine Instandhaltungspflicht schuldhaft vernachlässige und dadurch den Eintritt der Abbruchreife und damit den Untergang des Bestandobjektes

verschulde, seien Schadenersatzansprüche des Bestandnehmers gegen diesen Erwerber überhaupt denkmöglich. Gehe man von den erstinstanzlichen Feststellungen aus, dann erweise sich das Ersturteil aus den vorstehenden rechtlichen Erwägungen als rechtsbeständig. Die in diesem Belang beweispflichtigen Beklagten hätten dargetan, daß der im Zeitpunkt ihres Erwerbes notwendige Aufwand zur Sanierung des Hauses in keinem Verhältnis zum Wert der Leistung selbst gestanden hätte, sodaß sich diese Leistung objektiv als eine unvernünftige und wirtschaftlich sinnlose dargestellt hätte (MietSlg. 15.076/15, 26.100 ua).

Soweit der Kläger abschließend sein Begehren auf jeden erdenklichen Rechtsgrund gestützt habe, übersehe er, daß die Rechtsprüfung nur im Rahmen der Klagebehauptungen (hier Schadenersatz) erfolgen könne und dürfe. Die Parteienmaxime verpflichte die Prozeßparteien, jene rechtserzeugenden und rechtsvernichtenden Tatsachen, auf die sie sich stützen wollen, konkret vorzubringen. Es sei nicht Sache des Gerichtes, von sich aus Umstände zur Diskussion zu stellen, bezüglich deren das prozessuale Verhalten der Parteien keinen Anhaltspunkt dafür biete, daß die Parteien sich ihrer bedienen wollten (RZ 1979/10).

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die auf den Revisionsgrund des § 503 Abs. 1 Z 4 ZPO gestützte Revision des Klägers mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Klage bzw. der Feststellung abzuändern, daß die Klageforderung dem Grunde nach zu Recht bestehe. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagten und die Nebenintervenienten auf Seite der Beklagten beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Der Umstand, daß der Kläger bereits seit 1928 im gegenständlichen Mietobjekt gewohnt hatte und, bevor er 1954 in das Mietverhältnis eingetreten war, seine Großeltern und anschließend seine Eltern Mieter dieses Objektes gewesen waren, ist für die Entscheidung des gegenständlichen Rechtsstreites ohne Bedeutung.

Dasselbe gilt für den Umstand, daß das Berufungsgericht bei der Beschreibung des Umfanges des Mietobjektes die beiden Werkstättenräume mit einem Flächenausmaß von zusammen 40 m2 unerwähnt ließ, übernahm es doch sämtliche Feststellungen des Erstgerichtes, die eine vollständige Aufzählung der Räume des Mietobjektes enthalten.

Eine Bekämpfung der erstgerichtlichen Feststellung, daß im Zeitpunkt des Erwerbes der Liegenschaft durch die Beklagten im April 1985 eine Mietzinsreserve nicht vorhanden war, welche Feststellung vom Berufungsgericht mangels Bekämpfung durch den Kläger in der Berufung zu übernehmen war, kann in dritter Instanz nicht mehr nachgetragen werden. Das Revisionsvorbringen, die gemäß § 20 Abs. 1 Z 1 lit. a bis c MRG als Einnahmen auszuweisenden Beträge der letzten 10 Jahre müßten ungeschmälert vorhanden sein, weil von den Vermietern keinerlei Erhaltungsarbeiten vorgenommen worden seien, ist überdies eine unbeachtliche Neuerung.

Ebenso kann der Kläger in dritter Instanz die vom Berufungsgericht übernommenen Feststellungen des Erstgerichtes betreffend den für das Gebäude Obere Hauptstraße 12 erforderlichen Sanierungsaufwand und den daraus resultierenden Wertzuwachs nicht mehr in Zweifel ziehen. Diese Feststellungen beruhen auf einem Gutachten desselben Sachverständigen, der auch die vom Kläger in den Jahren 1981 bis 1983 im Mietobjekt vorgenommenen und gleichfalls vom Erstgericht festgestellten Instandsetzungsarbeiten begutachtet hatte und dennoch zu dem nunmehr vom Kläger bekämpften nach dem Kauf der Liegenschaft durch die Beklagten erforderlichen Sanierungsaufwand gekommen war. Geht man aber von den Feststellungen der Vorinstanzen aus, dann ist auch deren rechtliche Beurteilung des festgestellten Sachverhaltes beizutreten.

Daß der baupolizeiliche Abbruchsauftrag vom 18.März 1986 zum Untergang des Mietobjektes und damit zum Erlöschen des zwischen den Streitteilen bestehenden Mietvertrages im Sinn des § 1112 ABGB geführt hat, ist nicht strittig (vgl. dazu aus letzter Zeit etwa MietSlg. 34.242/31 und 37.173/32 je mwN). Den Ersatz des durch den Untergang des Mietobjektes erlittenen Schadens kann der Mieter vom Vermieter verlangen, wenn dieser den Untergang des Mietobjektes - etwa durch Vernachlässigung seiner Erhaltungspflicht - verschuldet hat, wobei die Beweislast dafür, daß ein Verschulden des Vermieters nicht vorliegt, diesen trifft (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 1112 mwN). Für eine etwaige Vernachlässigung der Erhaltungspflicht durch die Nebenintervenienten haben die Beklagten, wie der Oberste Gerichtshof bereits in MietSlg. 21.216/35 ausgesprochen hat, nicht einzustehen.

Gegenteiliges läßt sich auch nicht aus § 1120 ABGB oder § 2 Abs. 1 Satz 2 und 3 MRG ableiten. Ein Sachverhalt, der eine Haftung der Beklagten für eine gegenüber den Nebenintervenienten bestehende Schadenersatzforderung des Klägers

nach § 1409 ABGB zur Folge hätte (vgl. dazu SZ 50/27), wurde weder behauptet noch festgestellt. Ein Schadenersatzpflicht auslösendes Verschulden kann den Beklagten nicht deshalb angelastet werden, weil sie bei der Baubehörde die Erlassung eines Abbruchsauftrages beantragt haben, ohne dem Kläger die Möglichkeit einer Beteiligung an dem baubehördlichen Verfahren zu geben. Nach § 106 Abs. 4 der burgenländischen Bauordnung hat die Baubehörde den Abbruch eines Baues mit schriftlichem Bescheid anzuordnen, wenn Z 1. mehr als die Hälfte eines Baues unbenützbar geworden ist oder die Abtragung aus Gründen der Sicherheit von Personen, der Hygiene, der Feuerpolizei geboten ist, oder Z 2. der Eigentümer nachweist, daß die Behebung des Baugebrechens wirtschaftlich nicht zumutbar ist. Die zur Wiener Bauordnung ergangene Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofes vom 4.Mai 1970 (VwSlgNF 7789 A = MietSlg. 22.578/3) ist im Bereich der burgenländischen Bauordnung wegen der unterschiedlichen Rechtslage nicht anwendbar. Die Beklagten waren angesichts der ihnen durch § 106 Abs. 4 der burgenländischen Bauordnung und durch § 1112 ABGB eröffneten Möglichkeit, bei Vorliegen der Voraussetzungen der erstgenannten Gesetzesstelle die Erlassung eines Abbruchsauftrages zu erwirken und sodann gegen den Kläger mit einer auf die zweitgenannte Gesetzesstelle gestützten Räumungsklage vorzugehen, nicht verpflichtet, lediglich eine Abbruchsbewilligung zu beantragen und sodann den mit dem Kläger bestehenden Mietvertrag nach § 30 Abs. 2 Z 14 MRG unter Ersatzbeschaffung aufzukündigen. Die Rechtsprechung zur Rechtslage nach dem Mietengesetz (§ 19 Abs. 2 Z 4, § 21 a), wonach den Bestandgeber bei auf § 1112 ABGB gestützten Räumungsklagen keine (verschuldensunabhängige) Pflicht zur Ersatzbeschaffung wie bei Kündigungen nach § 19 Abs. 2 Z 4, 4 a oder 4 b MG trifft (MietSlg. 26.136/11 ua, zuletzt etwa MietSlg. 34.242/31), ist im Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes (§ 30 Abs. 2 Z 14, 15 oder 16, § 32; vgl. dazu Würth in Rummel, ABGB, Rz 46 bis 48 zu § 30 MRG) mangels wesentlicher Änderungen der Rechtslage aufrecht zu erhalten. Eine Umgehung der Schutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes liegt daher nicht vor. Der Mieter hat in einem baubehördlichen Verfahren wegen Erlassung eines Abbruchsauftrages keine Parteistellung (MietSlg. 18.384/1; 19.303, 26.136/11 ua). Im übrigen fehlt es an Behauptungen und Feststellungen in der Richtung, daß es bei einer vorausgegangenen Verständigung des Klägers von der seitens der Beklagten beabsichtigten Antragstellung bei der Baubehörde nicht zur Erlassung des Abbruchsauftrages gekommen wäre. Die Schadenersatzpflicht der Beklagten hängt somit allein davon ab, ob sie durch ihre Verhaltensweise schuldhaft ihre Erhaltungspflicht (zur gesetzlichen Erhaltungspflicht siehe §§ 3, 6 MRG und § 1096 ABGB) verletzt haben. Diese Pflicht findet, wie die Vorinstanzen richtig erkannt haben, auch im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes an der Unwirtschaftlichkeit der Erhaltung des Gebäudes, in dem das Mietobjekt liegt, ihre Grenze (siehe Würth in Rummel, ABGB, Rz 6 zu § 1096 und Rz 4 aE zu § 6 MRG und MietSlg. 37.255/28, wonach dem Vermieter in einem Verfahren nach § 6 MRG wie bisher der Einwand der Unwirtschaftlichkeit - ausgenommen in bezug auf im Sinne des§ 3 Abs. 3 Z 2 MRG privilegierte Arbeiten - zugebilligt werden muß).

Die von den Vorinstanzen getroffenen Tatsachenfeststellungen über den Zustand des Gebäudes Obere Hauptstraße 12 im Zeitpunkt des Erwerbes durch die Beklagten (das Berufungsgericht hob hervor, daß es sich bei dem Alter des Gebäudes und dessen Bauzustand nach allgemeinen Erfahrungssätzen ausschließen läßt, daß etwa erst Feuchtigkeitsschäden von April 1985 bis Frühjahr 1986 die Abbruchreife herbeigeführt hätten), über den erforderlichen Sanierungsaufwand und den sich daraus ergebenden Wertzuwachs sowie darüber, daß eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung des Gebäudes auch nach einer Sanierung des Altbestandes nicht möglich gewesen wäre, hen entgegen der Auffassung des Klägers aus, um in rechtlicher Hinsicht im Sinne der bereits von den Vorinstanzen zitierten Rechtsprechung (siehe etwa noch MietSlg. 27.354 mwN) zu dem Ergebnis gelangen zu können, daß die Beklagten wegen wirtschaftlicher Abbruchreife des Gebäudes schon im Zeitpunkt des Erwerbes durch sie zur Instandsetzung und Erhaltung des Gebäudes nicht mehr verpflichtet waren. Wenn der Kläger in diesem Zusammenhang zur Unterstützung seiner Argumentation, wirtschaftliche Abbruchreife sei nicht gegeben gewesen, insbesondere darauf hinweist, daß nach den erstgerichtlichen Feststellungen ein Sanierungsaufwand von 1,112.600 S einen Wertzuwachs von 895.730 S zur Folge gehabt hätte, ist ihm entgegenzuhalten, daß sich zwar der zuletzt genannte Betrag auf das gesamte Gebäude Obere Hauptstraße 12 bezieht, der Sanierungsaufwand von 1,112.600 S nach den Feststellungen des Erstgerichtes aber allein für den Gebäudeteil erforderlich gewesen wäre, in dem das Mietobjekt des Klägers nicht gelegen war; zur Sanierung des Gebäudeteils, in dem sich das Mietobjekt des Klägers befand, wären weitere 830.000 S, zur Einleitung des Trinkwassers und zur Herstellung des Kanalanschlusses weitere rund 200.300 S notwendig gewesen (um den Wertzuwachs von 895.730 S zu erzielen). Daß die Nebenintervenienten die Vornahme von Sanierungsarbeiten durch den Kläger abgelehnt haben, kann nicht den Beklagten angelastet werden. Darauf, daß die Beklagten selbst solche Arbeiten abgelehnt haben, hat der Kläger seinen Anspruch in erster

Linie nicht gestützt. Die Vorlage von Urkunden ohne Angabe des Beweisthemas vermag ein Parteivorbringen nicht zu ersetzen (6 Ob 97/72, 6 Ob 540/78 ua). Davon abgesehen fehlen jegliche Behauptungen und auch Feststellungen in der Richtung, daß der Kläger bereit gewesen wäre, unter Verzicht auf Ersatz Sanierungsarbeiten in einem Umfang vorzunehmen oder zu finanzieren, daß die wirtschaftliche Abbruchreife beseitigt worden wäre. Es kann daher auf sich beruhen, ob der Kläger andernfalls aus der Entscheidung MietSlg. 25.235/26 etwas für sich gewinnen könnte.

Der Auffassung des Klägers, die von ihm in der Klage als verlorener Aufwand (erlittener Schaden) geltend gemachten Adaptierungskosten von 346.153,98 S hätten auch unter dem Gesichtspunkt des § 1097 ABGB beurteilt werden müssen, ist entgegenzuhalten, daß er jegliches Tatsachenvorbringen zu den in dieser Gesetzesstelle normierten Anspruchsvoraussetzungen (dem Bestandgeber obliegender oder nützlicher Aufwand) unterließ, obgleich dies - insbesondere im Hinblick auf den schlechten Bauzustand des Gebäudes - erforderlich gewesen wäre, um die Verpflichtung des Gerichtes auszulösen, das Vorliegen der genannten Anspruchsvoraussetzungen zu prüfen. Der Revision des Klägers war somit ein Erfolg zu versagen. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Den Nebenintervenienten gebührt lediglich ein Streitgenossenzuschlag von 20 %.

Anmerkung

E15759

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00606.88.1011.000

Dokumentnummer

JJT_19881011_OGH0002_0050OB00606_8800000_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