jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/2/24 2Ob534/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.02.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kralik, Dr.Melber, Dr.Huber und Dr.Egermann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Waltraud S***, Haushalt, 1180 Wien, Paulinengasse 9/24/4, vertreten durch Dr. Georg Krasser, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Gabriele E***, Angestellte, 1010 Wien, Maria Theresienstraße 30/3, vertreten durch Dr. Johann Subarsky, Rechtsanwalt in Wien, wegen 27.797 S s.A., infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 10. Oktober 1985, GZ 45 R 700/85-12, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 28.Juni 1985, GZ 22 C 414/84-7, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Klägerin ist gemeinsam mit einer Cousine Erbin nach der im Hause 1010 Wien, Maria Theresien-Straße 30/3, als Mieterin wohnhaft gewesenen, am 5.Juni 1983 verstorbenen Maria R***. Nach Besprechungen mit dem Verwalter dieses Hauses trat sie, auch im Namen ihrer Cousine, mit der eine Wohnung suchenden Beklagten in Verhandlungen über die Übernahme dieser Wohnung.

Nach dem Klagsvorbringen vereinbarten die Streitteile, daß die Beklagte der Klägerin für überlassene Möbel einen Betrag von 20.000 S zu zahlen habe. Hinsichtlich einer mit Hilfe eines Wohnungsverbesserungskredites der Z*** eingebauten Etagenheizung habe die Klägerin keine Ablöse verlangt, weil ihr ein Bankbeamter die Auskunft erteilt habe, der diesbezüglich offene Kreditrest würde von der Gemeinde Wien übernommen, die Erben hätten den noch offenen Kreditrest also nicht zu bezahlen. Von dieser Auskunft habe sie der Beklagten Mitteilung gemacht und diese habe daher gewußt, daß für die Etagenheizung deswegen keine Ablöse verlangt werde, weil die Erben hinsichtlich des offenen Wohnungsverbesserungskredites nicht in Anspruch genommen würden. Am 30. Juni 1983 habe ihr die Beklagte den Betrag von 20.000 S bezahlt, sie habe die Übernahme als "Möbelablöse" bestätigt und gegenüber der Hausverwaltung auf die Mietrechte verzichtet. Zwischen der Hausverwaltung und der Beklagten sei sodann ein Mietvertrag geschlossen worden. Ein Jahr später habe die Z***

plötzlich von den Erben die Rückzahlung des Restdarlehens von 27.704 S begehrt. In folgenden Gesprächen habe die

Beklagte die Übernahme dieser Schuld mit der Begründung abgelehnt, die von ihr gezahlte Ablöse habe auch für die Etagenheizung gegolten und mit dieser Zahlung sei von der Klägerin auf alle Rechte an der Wohnung verzichtet worden. Diese Behauptungen seien jedoch unrichtig. Schon aus der Bestätigung für "Möbelablöse" ergebe sich, daß die Etagenheizung nicht davon betroffen gewesen sei. Einige Zeit nach deren Ausstellung sei der Verdacht entstanden, daß die obgenannte Bankauskunft unrichtig gewesen sein könnte und die Beklagte habe versucht, die vorgenannte Bestätigung gegen eine auf "Ablöse für Etagenheizung" lautende auszutauschen. Dieses Ansinnen sei von der Klägerin abgelehnt worden. Tatsächlich habe diese in der Folge die offene Darlehensschuld an die Bank bezahlt. Bei ihrer Erklärung, auf das Mietrecht zugunsten der Beklagten zu verzichten, sei die Klägerin über die offene Kreditschuld im Irrtum gewesen, ansonsten hätte sie von der Beklagten den Eintritt in den Kreditvertrag begehrt. Somit werde von der Beklagten für den ihr verschafften Nutzen ein angemessenes Entgelt in Höhe des bezahlten Kreditrestes gefordert.

Die Beklagte beantragte Klagsabweisung. Der Klägerin sei bekannt gewesen, daß die Beklagte zufolge ihres geringen Einkommens keine höhere Ablöse zahlen könne und habe dieser demgemäß zunächst erklärt, sie müsse hinsichtlich der frei gewordenen Wohnung nur den Kreditrest übernehmen, die Möbel würden ihr geschenkt. Gemeinsam habe man dann bei der Z*** die Auskunft bekommen, daß der Kreditrest "von niemandem übernommen" werden müsse, weil dieser von der Gemeinde Wien getragen werde. Hierauf habe die Klägerin erklärt, die Beklagte, welche die Möbel geschenkt bekäme und keinen Kreditrest übernehmen brauche, möge ihr für die Zentralheizung eine Ablöse von 20.000 S zahlen. Tatsächlich sei dann eine solche Vereinbarung getroffen und Zahlung geleistet worden. In der von der Klägerin verfaßten Bestätigung sei "Möbelablöse" gestanden, was sofort beanstandet worden sei, worauf die Klägerin die Ausstellung einer anderen, wiederum maschingeschriebenen, Bestätigung zugesagt habe. Eine solche Ausstellung sei von der Klägerin aber immer wieder mit Ausflüchten hinausgezögert worden. Zu Weihnachten 1983 sei der Schwager der Klägerin in der Wohnung erschienen um die Heizung abzumontieren. Nach Mitteilung über die erfolgte Ablösezahlung habe er sich entschuldigt und entfernt. In der Folge habe die Klägerin erklärt, die Sache sei erledigt. Nach den Vorschriften des Mietrechtsgesetzes habe der Mieter seinen Anspruch auf Vergütung für nützliche Aufwendungen bei Räumung des Mietobjektes geltend zu machen. Ein solcher Anspruch sei beim Vermieter nicht erhoben worden, sodaß dieser zur Weitervermietung der Wohnung samt Zentralheizungsanlage berechtigt gewesen sei. Wenn man von einer zulässigen (§ 10 MRG) Vereinbarung zwischen Altmieter und Neumieter ausgehe, sei darauf zu verweisen, daß nach dem Klagsvorbringen keine Investitionsablöse begehrt und somit ein Anspruch nach § 10 MRG verlorengegangen sei. Im Sinne des § 10 Abs 7 MRG bleibe zwar der Anspruch nach §§ 1097, 1036, 1037 ABGB aufrecht, doch sei bei solchen Ansprüchen eine "notwendige Aufwendung" vorausgesetzt, wozu eine Zentralheizung nicht zähle. Überdies müsse dieser Anspruch binnen 6 Monaten geltend gemacht werden (§ 1097 ABGB). Bloß für die alten Möbel hätte die Beklagte niemals 20.000 S bezahlt, weil diese nur Brennholzwert gehabt hätten. Soferne die Klägerin eine Möbelablöse begehrt, die Beklagte aber eine Ablöse für die Heizung bezahlen habe wollen, sei überhaupt keine Vereinbarung zustande gekommen, sodaß ein für Möbel bezahlter Betrag rückgefordert und diesbezüglich der Betrag von 20.000 S gegenüber der Klagsforderung aufrechnungsweise eingewendet werde. Überdies betrage der Wert der Möbel nur einige hundert Schilling, sodaß Verkürzung über die Hälfte und Vertragsaufhebung und Rückzahlung begehrt sowie wiederum compensando eine Forderung von 20.000 S eingewendet werde. In der mündlichen Streitverhandlung brachte der Klagsvertreter vor, das Klagebegehren beziehe sich nicht auf den Ersatz einer Investition sondern auf das Entgelt für einen der Beklagten verschafften Nutzen iS des § 1431 ABGB.

Das Erstgericht schloß die Verhandlung ohne Aufnahme von Beweisen und wies das Klagebegehren ab. Es vertrat die Ansicht, die Kosten der gegenständlichen Zentralheizungsanlage seien als Aufwendung im Sinne des § 10 Abs 1 und Abs 3 MRG anzusehen, gemäß § 10 Abs 4 MRG sei ein diesbezüglicher Ersatzanspruch wegen Fristversäumnis verloren. Vorliegendenfalls sei nun aber davon auszugehen, daß die Klägerin ihren Ersatzanspruch ausdrücklich auf § 1431 ABGB stütze, also Entgelt für einen verschafften Nutzen begehre. Sie habe jedoch nicht vorgebracht, daß sie anläßlich der Überlassung der Mietwohnung samt Zentralheizung über irgendwelche Umstände in Irrtum geführt worden sei. Der Irrtum sei beim Gläubiger entstanden, welcher die Streitteile davon informiert habe, daß der offene Darlehensrest nicht übernommen werden müsse. Somit sei der Irrtum nicht bei der Klägerin, sondern bei einer dritten Person zu suchen. Mit der Erklärung der Bank sei die die Klägerin betreffende Verpflichtung zur Kreditrückzahlung weggefallen. Wenn die Klägerin in der Folge dennoch den Kredit zurückgezahlt habe, so stelle dies die Zahlung einer Nichtschuld gegenüber der Bank dar. Bei den Vereinbarungen der Streitteile sei es nicht um eine Investitionsablöse, sondern

darum gegangen, daß die Klägerin nicht aus dem Kredit beansprucht würde. Eine derartige positive Zusage habe sie vom Gläubiger erhalten. Auch eine irrtümliche Zahlung fremder Schuld liege nicht vor, da der Kredit keine Verbindlichkeit der Beklagten gegenüber der Bank dargestellt habe.

Das Berufungsgericht gab der Berufung Folge, hob das angefochtene Urteil auf und verwies die Rechtssache unter Rechtskraftvorbehalt zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es war der Ansicht, daß die Rechtssache allein auf Grund des widersprechenden Parteivorbringens noch nicht abschließend beurteilt werden könne. Soferne nach dem Beweisverfahren feststellbar sei, daß die Beklagte iS ihrer Behauptungen für die Zentralheizungsanlage eine Ablöse von 20.000 S bezahlt habe, seien die Streitteile an diese Vereinbarung gebunden. Diese Vereinbarung könnte von der Klägerin nur nach den Regeln der Irrtumsanfechtung, insbesondere jenen über den gemeinsamen Irrtum, angefochten werden. Sollte die Ablöse jedoch für Möbel und nicht für die Zentralheizung vereinbart worden sein, weil beide Parteien von der Annahme, der diesbezügliche Kredit brauche nicht zurückgezahlt werden, ausgegangen seien, so komme § 1435 ABGB zur Anwendung. Die Bestimmungen des§ 10 MRG seien lediglich zwischen Vermieter und Mieter anwendbar. Die Anwendung der Frist des § 10 MRG komme hier daher nicht in Frage. Auch die Regelung des § 1431 ABGB sei hier nicht anwendbar, da es an der rechtsgrundlosen Leistung (irrtümlichen Zahlung einer Nichtschuld) mangle. Gemäß § 1435 ABGB könne jedoch der Mieter auch Sachen, die als eine wahre Schuldigkeit gegeben worden seien, vom Empfänger zurückfordern, wenn der rechtliche Grund, sie zu behalten, aufgehört habe. Entscheidend sei, ob der Geschäftszweck oder diejenigen Umstände weggefallen seien, die nach der Interessenabwägung und nach dem Sinn und Zweck des Geschäftes die Grundlage der Leistung gebildet hätten. Die betreffende Erwartung müsse nicht Vertragsbestandteil sein, vielmehr sei es erforderlich und ausreichend, wenn sie vom Leistenden für den Empfänger erkennbar der Leistung zugrunde gelegt worden sei. Vorliegendenfalls sei entscheidend, ob die Klägerin zur unentgeltlichen Überlassung der Heizungsanlage nur unter der von beiden Parteien angenommenen Voraussetzung bereit gewesen sei, sie und ihre Miterbin würden nicht zur Rückzahlung des offenen Wohnungsverbesserungskredites herangezogen werden. In diesem Falle liege im Hinblick auf die unentgeltliche Überlassung ein beachtlicher Motivirrtum im Sinne des § 901 ABGB und andererseits, wie dargestellt, auch ein Kondiktionsgrund vor, da die Umstände weggefallen seien, die nach der Interessenabwägung und dem Sinn und Zweck des Geschäftes die Grundlage der unentgeltlichen Überlassung gebildet hätten. Als Rückforderungsanspruch käme jedoch nicht der von der Klägerin bezahlte Kreditrest, sondern nur der der Beklagten verschaffte Nutzen in Betracht. Dies wäre der Wert der Heizungsanlage im Zeitpunkt ihrer Überlassung, soferne er den wirklich gemachten Aufwand nicht überschreite. Der Rechtskraftvorbehalt gründe sich auf die zu klärende Frage des Umfanges der Anwendbarkeit des § 1435 ABGB.

In ihrem auf Wiederherstellung des erstgerichtlichen Urteils gerichteten Rekurs macht die Beklagte geltend, die Klägerin habe sich ausschließlich auf den Rechtsgrund des § 1431 ABGB gestützt, welcher iS der zutreffenden berufungsgerichtlichen Ausführungen auf den gegenständlichen Anspruch jedoch nicht anwendbar sei. Dieser sei aber auch nach § 1435 ABGB nicht zu rechtfertigen, weil die Klägerin der Beklagten nichts gegeben habe. Die Zentralheizungsanlage sei von der Beklagten vielmehr als Teil des Bestandobjektes von der Hausinnehabung gemietet worden. Die Klägerin habe gar nicht behauptet, Eigentümerin dieser Anlage gewesen zu sein. Durch die Rückstellung der Wohnung an die Hausinnehabung sei diese die Eigentümerin der Anlage geworden. Warum die Klägerin gegenüber der Hausinnehabung auf ihr Eigentumsrecht verzichtet bzw. keine Investitionsablöse verlangt habe, sei für die Beklagte unerheblich. Ein derartiger Anspruch könne jedenfalls nicht gegen die Beklagte geltend gemacht werden.

In ihrer Rekursbeantwortung beantragt die Klägerin, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist nicht gerechtfertigt.

Die Klägerin hat ihren Anspruch sowohl in der Klage als auch in der mündlichen Verhandlung auf den Rechtsgrund der Entgeltforderung für einen verschafften Nutzen gestützt. Ihre Bezugnahme auf § 1431 ABGB erscheint unerheblich, weil Klagsgrund das tatsächliche Vorbringen und nicht dessen rechtliche Subsumtion ist. Zutreffend führte das Berufungsgericht aus, daß das beiderseitige Parteivorbringen im Hinblick auf seine Widersprüchlichkeit allein noch keine Beurteilung des geltend gemachten Anspruches zuläßt. Soferne auf Grund der Ergebnisse des demnach durchzuführenden Beweisverfahrens das Vorliegen der von der Beklagten behaupteten, mit dem Klagsvorbringen in Widerspruch stehenden Vereinbarung der Zahlung des Betrages von 20.000 S als Ablöse für die Heizungsanlage

festgestellt wird, ist das Klagebegehren zur Gänze abzuweisen. Wird der Sachverhalt jedoch entsprechend dem Klagsvorbringen in dem Sinne ermittelt, die Beklagte habe anläßlich der mit der Klägerin getroffenen Vereinbarung der Überlassung der Wohnung an sie gewußt, daß von ihr für die Etagenheizung lediglich deswegen keine Ablöse verlangt werde, weil der diesbezüglich offene Wohnungsverbesserungskreditrest nicht von den Erben zu tragen sei und beide Vertragspartner seien übereinstimmend - siehe auch das diesbezügliche Beklagtenvorbringen - von dieser Erwartung, der offene Kreditrest würde gemäß der ihnen von der Bank gegebenen Auskunft nicht zurückgefordert, ausgegangen, dann besteht der - nicht auf den Titel der vertraglichen Überbindung einer Zahlungspflicht hinsichtlich eines offenen Kreditrestes gestützte - Klagsanspruch grundsätzlich, also unbeschadet der behaupteten Gegenforderung, zu Recht:

Der Wegfall einer von beiden Parteien gemeinsam dem Vertragsabschluß - auch konkludent - unterstellten wesentlichen Voraussetzung ist nach ständiger Judikatur grundsätzlich als Wegfall der Geschäftsgrundlage im Sinne des § 901 ABGB zu werten. Geschäftsgrundlage ist die beim Geschäftsabschluß zu Tage tretende und vom Partner in ihrer Bedeutung erkannte, nicht beanstandete Vorstellung eines der Beteiligten oder die gemeinsame Vorstellung der Beteiligten vom Vorhandensein oder dem Eintreten gewisser Umstände, auf deren Grundlage sich der Geschäftswille aufbaut (NZ 1980, 37; 5 Ob 796/81; 5 Ob 537/86 ua). Die Änderung der Sachlage durch Wegfall der Geschäftsgrundlage hat grundsätzlich sowohl bei entgeltlichen als auch bei unentgeltlichen Rechtsgeschäften die Aufhebung der Bindungswirkung zur Folge. Demjenigen, der eine Sache hingegeben oder eine sonstige Leistung erbracht hat, steht in diesem Falle ein Rückforderungsanspruch nach § 1435 ABGB zu (RZ 1973/197). Der Empfänger hat die Sache herauszugeben, jedoch nur nach Tunlichkeit und Möglichkeit. Ist die Wiederherstellung in natura unmöglich oder untunlich, tritt an ihre Stelle Leistung in Geld. In Analogie zu § 1323 ABGB muß ein angemessenes Entgelt geleistet werden, dessen Höhe sich gemäß § 1431 ABGB nach dem verschafften Nutzen richtet (SZ 53/71). Die Regelung des§ 1435 ABGB ist im Sinne der berufungsgerichtlichen Ausführungen immer dann anzuwenden, wenn der Geschäftszweck oder jene Umstände weggefallen sind, die nach Interessenabwägung und Geschäftsziel die Grundlage der Leistung bildeten (siehe E 6 in Dittrich-Tades, ABGB 32).

Vorliegendenfalls setzt der solcherart auf die §§ 901, 1435 ABGB gegründete Klagsanspruch allerdings auch noch die Untunlichkeit oder Unmöglichkeit der Herausgabe der von der Klägerin der Beklagten überlassenen Etagenheizung voraus.

Dem schließlichen Einwand der Rekurswerberin, die Zentralheizungsanlage sei Teil des Hauses geworden, ist zu entgegnen, daß sich der Vormieter - in dessen Rechtsstellung sein Erbe eintritt - welcher Investitionen vornahm, auch dann, wenn sie Bestandteil des Hauses geworden und in das Eigentum des Vermieters übergegangen sind, ohne Rücksicht auf die Beschränkungen des § 10 MRG vom Nachmieter den noch vorhandenen Wert dieser Investitionen ersetzen lassen darf (6 Ob 502/85 = ImmZtg. 1985, 376; vgl. Würth in Rummel ABGB Rdz 6 zu§ 27 MRG).

Dem ungerechtfertigten Rekurs war somit ein Erfolg zu versagen. Die Kostenentscheidung gründet sich auf§ 52 ZPO.

Anmerkung

E10308

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0020OB00534.86.0224.000

Dokumentnummer

JJT_19870224_OGH0002_0020OB00534_8600000_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