jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/1/28 1Ob523/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.01.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert, Dr. Gamerith, Dr. Hofmann und Dr. Schlosser als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Marianne L***, Angestellte, Wien 16, Rückertgasse 13/8, vertreten durch Dr. Friedrich Fleischmann, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Eva M***, Angestellte, Wien 10, Favoritenstraße 198,

2.) Christine T***, Angestellte, Wien 10, Gartenschaugasse 5, beide vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wegen

S 164.412,74 s.A. infolge ao. Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 21.März 1986, GZ 41 R 1054/85-34, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Favoriten vom 22. August 1985, GZ 5 C 2583/84-28, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind schuldig, der klagenden Partei die mit S 9.392,35 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (hievon S 679,31 Umsatzsteuer und S 1.920,-- Barauslagen) binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagten sind je zur Hälfte Eigentümer des Hauses Wien 10, Ettenreichgasse 13. Die Klägerin mietete im Oktober 1982 die Wohnung Nr.26, die sich in sehr schlechtem Zustand befand. Sie beschloß, größere Invenstitionen in der Wohnung durchzuführen, und erhielt vom Verwalter des Hauses die Genehmigung zur Ausführung verschiedener Arbeiten. Der Magistrat der Stadt Wien bewilligte mit Bescheid vom 7.2.1983 die Herstellung eines WC durch Errichtung von Trennwänden, die Einrichtung der Küche als Abstellraum und die Umwidmung eines Zimmers als Küche laut den vorgelegten Plänen. Die Klägerin ließ Wasser einleiten, ein WC mit Duschkabine und eine Kombi-Therme für eine Zentralheizung einbauen; in der Wohnung wurden 6 Radiatoren angeschlossen. Es wurden weiters Elektroinstallationen ausgeführt, Spannteppiche bzw. Bodenbelege verlegt, eine Holzverkleidung angebracht und diverse andere Arbeiten ausgeführt. Die von der Klägerin vorgenommenen baulichen Veränderungen entsprechen nicht der Baubewilligung des Magistrats der Stadt Wien. Die Küche wurde in dem als Vorraum bewilligten Raum eingerichtet; sie schließt damit unzulässigerweise unmittelbar an das WC an. Der WC-Raum wurde insoferne abweichend von der Baubewilligung hergestellt, als die Türe verlegt und der Raum etwas abgeschrägt wurde, wodurch sich eine bessere Raumgestaltung ergab. Das Bestandverhältnis wurde von der Klägerin zum 31.10.1984 aufgekündigt. Der Gesamtbetrag der Investitionen beläuft sich auf S 205.424,15, ihr Wert im Zeitpunkt der Beendigung des

Bestandverhältnisses beträgt S 183.081,74. Zur Beseitigung der Bauordnungswidrigkeit sind Bauleistungen in der Höhe von S 16.669,-- (Einrichtung der Küche im straßenseitigen Zimmer) bzw. S 2.500,-- (Umgestaltung des WC) erforderlich; die Unkosten einer Bauverhandlung betragen rund S 2.000,--. Die Klägerin übermittelte dem Hausverwalter Herbert T*** vor der Auflösung des Bestandverhältnisses Rechnungen und sonstige Unterlagen über die von ihr getätigten Investitionen. Herbert T*** anerkannte keinen bestimmten Betrag als Investitionsablöse, bestritt aber auch nicht, daß der Klägerin eine Investitionsablöse zustehe. Nach Besichtigung der Wohnung und Feststellung des der Baubewilligung widersprechenden Zustandes war er nur bereit, weniger als aufgewendet zu bezahlen. Die Wohnung wurde vor Klagseinbringung weitervermietet. Die Klägerin begehrt, die Beklagten schuldig zu erkennen, ihr je den Betrag von S 85.025,-- s.A. zu bezahlen. Sie führte zur Begründung aus, es seien von ihr mit Wissen und Willen des Hausverwalters Investitionen getätigt worden, deren Ersatz sie nach Auflösung des Bestandverhältnisses begehre. Die Zahlungspflicht sei vom Verwalter des Hauses Herbert T*** anerkannt worden. Die Beklagten beantragten Abweisung des Klagebegehrens. Ein Anerkenntnis sei nie erklärt worden.

Das Erstgericht erkannte die Beklagten schuldig, der Klägerin den Betrag von je S 82.206,37 s.A. zu bezahlen; das Mehrbegehren auf Zuspruch von weiteren S 5.637,26 wies es ab. Das Erstgericht stellte fest, die Ausführung des WC weiche nur geringfügig von der baubehördlichen Bewilligung ab, der bauordnungsgemäße Zustand könne mit einem Auswechslungsplan bei einer Bauverhandlung erreicht werden. In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, der Klägerin stehe jedenfalls gemäß § 10 MRG der Ersatz der von ihr getätigten Aufwendungen (mit Ausnahme des Aufwandes von S 2.000 für Vorhänge) zu. Zu berücksichtigen sei jedoch, daß die Klägerin die Investitionen nicht in der Weise ausgeführt habe, wie sie baubehördlich bewilligt worden seien. Es sei daher jener Aufwand, der zur Herstellung des bauordnungsgemäßen Zustandes erforderlich sei, in Abzug zu bringen, so daß das Klagebegehren insgesamt nur mit S 164.412,74 gerechtfertigt sei.

Das Berufungsgericht gab der gegen den dem Klagebegehren stattgebenden Teil dieses Urteils erhobenen Berufung der Beklagten nicht Folge. Die Revision ließ es nicht zu. Das Berufungsgericht übernahm die Tatsachenfeststellungen des angefochtenen Urteils und billigte die rechtliche Beurteilung des Erstgerichtes.

Rechtliche Beurteilung

Die gegen das Urteil des Berufungsgerichtes erhobene außerordentliche Revision der Beklagten ist nicht gerechtfertigt. Die Beklagten machen geltend, daß von nützlichen Aufwendungen iS des § 10 MRG, zu deren Ersatz sie verpflichtet seien, dann nicht die Rede sein könne, wenn ein der Bauordnung nicht entsprechender Zustand herbeigeführt worden sei. Ein Ersatzanspruch sei dann schon dem Grunde nach nicht gegeben, so daß es nicht darauf ankommen könne, ob und mit welchem Aufwand der der Baubewilligung entsprechende Zustand wiederhergestellt werden könne. Gemäß § 10 Abs.1 MRG hat der Hauptmieter einer Wohnung, der in den letzten 20 Kalenderjahren vor der Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9 MRG) gemacht hat, die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, bei der Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen nach ihrem gegenwärtigen Wert, soweit dieser den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteigt. Für welche Aufwendungen Ersatz begehrt werden kann, normiert § 10 Abs.3 MRG. Der Regelung des Gesetzes liegt offenbar zugrunde, daß dem Hauptmieter für Investitionen, die die Wohnqualität verbessert haben und weiterhin wirksam und daher auch für den Vermieter bzw. den Nachmieter von Nutzen sind, Aufwandersatz gebührt (MietSlg.36.265/51; Krejci in Korinek-Krejci, Handbuch zum Mietrechtsgesetz 265, 200). Der vom Vermieter geleistete Betrag kann dann von ihm gemäß § 27 Abs.1 Z 1 auf den Nachmieter überwälzt werden. Der Ersatzanspruch gemäß § 10 Abs.1 MRG gebührt aber gemäß § 10 Abs.2 MRG dann nicht, wenn der Vermieter berechtigterweise seine Zustimmung zu den Aufwendungen verweigert hat oder wenn er deswegen, weil ihm der Hauptmieter die beabsichtigte wesentliche Veränderung nicht angezeigt hat, verhindert war, dies zu tun. Wenn auch dem Gesetz nicht eindeutig entnommen werden kann, unter welchen Voraussetzungen der Vermieter berechtigt sein soll, seine Zustimmung zu Veränderungen zu verweigern (vgl. Schimetschek, ImmZ 1982, 196), so kann doch nicht zweifelhaft sein, daß der Hauseigentümer Veränderungen, die einen der baubehördlichen Bewilligung widerstreitenden Zustand herbeiführen sollen, seine Zustimmung verweigern kann. Hierauf haben sich die Beklagten aber nicht berufen. Sie haben nicht geltend gemacht, daß sie mangels Kenntnis der von der Klägerin vorgenommenen Veränderungen verhindert gewesen wären, ihre Zustimmung zu verweigern. Der Verwalter des Hauses Herbert T*** erklärte nur, daß weniger als der tatsächliche Aufwand ersetzt werde, weil die Installationen nicht der Baubewilligung gemäß verlegt worden seien (ON 28, 57). Die Beklagten hätten ohne weiteres verlangen können, daß die Klägerin den

bauordnungsgemäßen Zustand selbst herstellt. Wenn sie dies nicht verlangten und nur nicht bereit waren, den vollen Aufwand der Klägerin zu ersetzen, konnte die Klägerin die Erklärung des Hausverwalters der Beklagten nur dahin verstehen, daß die Beklagten nicht verlangen, daß sie selbst den bauordnungsgemäßen Zustand herstellt, aber dafür weniger - und zwar um den Aufwand zur Herstellung dieses Zustandes, allenfalls um den dadurch entstehenden Mietzinsentgang - zahlen würden. Ein Mietzinsentgang wird nicht geltend gemacht. Bei Berechnung des der Klägerin zu zahlenden Betrages ist aber von den Vorinstanzen ohnehin der Aufwand zur Herstellung des bauordnungsgemäßen Zustandes in Abzug gebracht worden. Insgesamt erweist sich die Revision demnach als nicht gerechtfertigt, so daß ihr der Erfolg zu versagen ist. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E09935

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0010OB00523.87.0128.000

Dokumentnummer

JJT_19870128_OGH0002_0010OB00523_8700000_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