jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/2/24 3Ob233/98f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.02.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Angst als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Dr. Christian S*****, und

2. Dipl. Ing. Rudolf R*****, beide vertreten durch Dr. Josef Bock und Dr. Thomas Wiesinger, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Herbert B*****, vertreten durch Dr. Fritz Wennig, Rechtsanwalt in Wien, wegen Herausgabe, in eventu Zahlung von S 779.223,24 sA, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 25. März 1998, GZ 13 R 3/98a-98, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 22. Oktober 1997, GZ 28 Cg 24/97y-90, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

1. Der außerordentlichen Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird an das Erstgericht zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

Die Kosten der Revision sind wie weitere Kosten des Verfahrens erster Instanz zu behandeln.

2. Die Revisionsbeantwortung der klagenden Parteien wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Mit Kaufvertrag vom 18. 7. 1991 erwarben die Kläger vom Beklagten eine Liegenschaft, auf der ein Haus errichtet war, zum Kaufpreis von S 9,100.000.

Im Zuge der Verkaufsverhandlungen verlangten die Kläger vom Beklagten die Übergabe der Hauptzinsreserve und der Erhaltungsbeiträge. Die vom Beklagten beauftragte Hausverwalterin erstellte am 15. 6. 1991 eine Hauptmietzinsabrechnung für den Zeitraum 1. 1. 1988 bis 30. 6. 1991, die eine Hauptmietzinsreserve per Juli 1991 von S 779.223,24 ergab. Diese Abrechnung übermittelte sie zunächst dem Beklagten und nach dem Verkauf auch dem neuen, von den Klägern bestellten Hausverwalter.

Den Klägern gegenüber, die die Vereinbarung der Übergabe der Hauptmietzinsreserve und Erhaltungsbeiträge im Kaufvertrag verlangten, erklärte der Beklagte, daß die in der Abrechnung der Hausverwaltung ausgewiesene Summe durch von ihm veranlaßte Erhaltungsmaßnahmen aufgebraucht worden sei. Sie forderten ihn daraufhin auf, den

Verbrauch nachweisende Rechnungen vorzulegen. Der Beklagte kam dem jedoch nicht nach, weshalb über Wunsch der Kläger im Kaufvertrag unter Punkt V. nachstehende Verpflichtung aufgenommen wurde: "Der Verkäufer sichert zu, daß die Mietzinsreserve und der Erhaltungsbeitrag aufgebraucht sind. Zum Nachweis dafür verpflichtet sich der Verkäufer, den Käufern innerhalb von zwei Monaten die entsprechenden Originalrechnungen und Belege zu übergeben."Den Klägern gegenüber, die die Vereinbarung der Übergabe der Hauptmietzinsreserve und Erhaltungsbeiträge im Kaufvertrag verlangten, erklärte der Beklagte, daß die in der Abrechnung der Hausverwaltung ausgewiesene Summe durch von ihm veranlaßte Erhaltungsmaßnahmen aufgebraucht worden sei. Sie forderten ihn daraufhin auf, den Verbrauch nachweisende Rechnungen vorzulegen. Der Beklagte kam dem jedoch nicht nach, weshalb über Wunsch der Kläger im Kaufvertrag unter Punkt römisch fünf. nachstehende Verpflichtung aufgenommen wurde: "Der Verkäufer sichert zu, daß die Mietzinsreserve und der Erhaltungsbeitrag aufgebraucht sind. Zum Nachweis dafür verpflichtet sich der Verkäufer, den Käufern innerhalb von zwei Monaten die entsprechenden Originalrechnungen und Belege zu übergeben."

Auch die in diesem Vertrag festgelegte Frist wurde vom Beklagten nicht eingehalten, weshalb er vom Zweitkläger am 12. 2. 1992 schriftlich an seine Verpflichtung erinnert wurde. Daraufhin übermittelte der Rechtsvertreter des Beklagten an den Vertreter der Kläger mit Schreiben vom 20. 2. 1992 insgesamt drei Rechnungen.

Die an die Hausinhabung gerichtete Rechnung Nr 180/3/91 vom 12. 3. 1991 wies einen Betrag von netto S 205.000 (zuzüglich 20 % Umsatzsteuer insgesamt S 246.000) für "gesamte Dachdeckung überprüfen und instandsetzen, Bleche prüfen und richten, Arbeiten und Material" aus. Diese das Dach des Hauses betreffenden Erhaltungsmaßnahmen waren jedoch tatsächlich nicht vorgenommen worden. Das Dach befand sich vielmehr im Zeitpunkt des Verkaufes in schadhaftem und renovierungsbedürftigem Zustand. Alle Mängel bestanden bereits lange Zeit vor Abschluß des Kaufvertrages.

Durch Stürme hervorgerufene Schäden am Dach wurden im Juni 1989 und August 1990 repariert. Die dadurch entstandenen Kosten trug die Hausversicherung. Anläßlich der Behebung der Sturmschäden wurde die Reparaturbedürftigkeit des gesamten Daches festgestellt und dem Beklagten mitgeteilt. Über dessen Auftrag wurde sodann am 20. August 1990 ein Kostenvoranschlag über die Kosten der notwendigen Sanierung des Daches erstellt. Obwohl ein Auftrag nicht erteilt wurde, wurden die Kosten für die Erstellung des Kostenvoranschlages bis zum Abschluß des Kaufvertrages zwischen den Parteien nicht in Rechnung gestellt. Dies geschah erst mit Rechnung vom 10. Mai 1993 mit S 54.303,84. Daß dieser Betrag aber tatsächlich vom Beklagten oder seinem Unternehmen bezahlt worden wäre, kann nicht festgestellt werden.

Mit der Rechnung Nr 1620/2/91 wurden gegenüber der Hausinhabung für "Kellerentfeuchtung auf chemischem Weg und elektrostatischem Weg durchführen, Arbeit und Material" netto S 210.000 (im Ersturteil unrichtig S 220.000) zuzüglich 20 % Umsatzsteuer, insgesamt daher S 252.000, in Rechnung gestellt. Daß dieser Rechnung aber tatsächliche Maßnahmen zur Entfeuchtung zugrundeliegen, kann nicht festgestellt werden.

Mit Rechnung Nr 57/1/91 vom 6. 2. 1991 wurden gegenüber der Hausinhabung S 220.000 zuzüglich 20 % Umsatzsteuer, insgesamt S 264.000, für "Generalsanierung, Planung, Ausschreibung, Offertkontrolle, Zeitablaufplanung" verrechnet. Daß diesem Betrag jedoch tatsächliche Leistungen des Rechnungsstellers gegenüberstünden, kann nicht festgestellt werden. Ob und in welchem Umfang, vor allem auch wann Alfred W***** im Auftrag des Beklagten Planungsleistungen für eine beabsichtigte Sanierung des Hauses erbrachte, kann ebensowenig festgestellt werden wie, ob er dazu überhaupt gewerblich befugt war. Eine Honorarabrechnung des Alfred W***** gegenüber dem Beklagten erfolgte jedenfalls vor Abschluß des gegenständlichen Kaufvertrages nicht. Erst sein Schreiben an den Beklagten vom 1. 6. 1993 enthält eine Honorarforderung von S 488.000. Tatsächliche Zahlungen des Beklagten an ihn im Zeitraum 1. 1. 1988 bis 30. 6. 1991 können ebenfalls nicht festgestellt werden. Eine Ausschreibung von Sanierungsarbeiten, Offertkontrolle und Zeitablaufplanung fand nicht statt, eine Generalsanierung des Hauses wurde, jedenfalls bis zum Verkauf an die Kläger, nicht in Angriff genommen.

Nachdem die Kläger ihre Forderungen gegenüber dem Beklagten gerichtlich geltend gemacht hatten, verkaufte der Erstkläger sämtliche und der Zweitkläger einen Teil seiner Anteile an der vom Beklagten erworbenen Liegenschaft weiter.

Mit ihrer Klage begehrten die Kläger in erster Linie die Verurteilung des Beklagten dazu, ihnen die Originalrechnungen über den Verbrauch der Mietzinsreserve und Erhaltungsbeiträge mit einem Betrag von S 779.223,24 zu übergeben. Hilfsweise begehrten sie die Zahlung des genannten Betrages.

Dazu brachten sie, was den Vertragsabschluß angeht, über das ohnehin Festgestellte noch vor, daß in den ursprünglichen Vertragsentwürfen auch eine Anrechnung der Hauptmietzinsreserve bzw der Erhaltungsbeiträge auf den Kaufpreis vorgesehen gewesen sei. Über ihre Aufforderung habe der Beklagte ihnen fingierte Rechnungen einer Firma B***** überlassen. Diese besitze für die genannten Arbeiten keinerlei Gewerbeberechtigungen. Außerdem seien, wie der Zweitkläger fachmännisch überprüfen habe können, die angeführten Leistungen nicht erbracht worden. Daher hätten die Rechnungen auch nicht akzeptiert werden können. Darüber hinaus sei die Zusicherung, daß die Mietzinsreserve und die Erhaltungsbeiträge aufgebraucht seien, offenbar nicht richtig. Aufgrund der Vereinbarungen im Kaufvertrag und der vorvertraglichen Vereinbarungen sei der Beklagte verpflichtet, die Originalrechnungen und Belege herauszugeben. Da anzunehmen sei, daß der Beklagte wahrheitswidrige Zusicherungen gemacht habe, hafte er für diese Angaben und sei, wenn die Mietzinsreserve und die Erhaltungsbeiträge nicht dem Gesetz gemäß aufgebraucht seien, verpflichtet, ihnen den Betrag von S 779.223,24 zu ersetzen.

Nach den Vereinbarungen der Streitteile sei die Mietzinsreserve für die Preisgestaltung anläßlich des Erwerbes des Hauses von Bedeutung gewesen.

Der Beklagte beantragte Klagsabweisung und wandte ein, daß die geforderten Rechnungen mit Schreiben vom 20. 2. 1992 an die Kläger übermittelt worden seien. Die Mietzinsreserve sei eine bloße Rechnungsgröße, also nicht etwa ein Sondervermögen. Es sei nie vereinbart worden, daß bei Vertragsabschluß ein Geldbetrag in Höhe dieser Verrechnungsgröße an die Käufer auszufolgen sei. Sollten entsprechende Leistungen tatsächlich nicht erbracht worden sein und weitere diesbezügliche Arbeiten auch nicht anfallen, so verbliebe entsprechend dem Vertragsinhalt jener Verrechnungsbetrag in jedem Fall dem Verkäufer, weshalb das Eventualbegehren unschlüssig sei. Die Behauptung, daß Leistungen nicht erbracht worden seien, sei unrichtig. Es werde auch mangelnde Fälligkeit der Klagsforderung eingewendet. Selbst wenn die Leistungen nicht oder nicht vollinhaltlich erbracht worden wären, wäre die Mietzinsreserve zur Deckung der im Gesetz definierten Arbeiten heranzuziehen. Die Fälligkeit sei daher nur gegeben, wenn tatsächlich die Notwendigkeit solcher Arbeiten entstehen sollte. Dies sei aber von den Klägern nicht einmal behauptet worden.

In der Folge bestritt der Beklagte auch die aktive Klagslegitimation der Kläger mit dem Vorbringen, daß diese nur noch anteilige Eigentümer des Objektes seien. Im übrigen sei den Klägern deshalb kein Schaden entstanden, weil offensichtlich seitens der Wohnungseigentümergemeinschaft eine Mietzinsreserve von Null beginnend und ein Erhaltungsbeitrag neu angelegt worden sei.

Die Kläger replizierten, daß sie sich anläßlich des Verkaufes ihrer Anteile bzw überhaupt von Eigentumsanteilen an Wohnungseigentümer die Geltendmachung der klagsgegenständlichen Forderung gegenüber dem Beklagten vorbehalten hätten bzw ihnen die Geltendmachung dieses Anspruches zediert worden sei.

Das Erstgericht wies das Hauptbegehren ab, gab jedoch dem Eventualbegehren zur Gänze statt. Es traf im wesentlichen die eingangs wiedergegebenen Feststellungen und führte im Rahmen dieser Feststellungen noch aus, der Rechtsvertreter des Beklagten habe in seinem Schreiben vom 20. 2. 1992 (Beilage G) "die Bezahlung des Differenzbetrages zur Mietzinsabrechnung (S 17.223,24) durch den Beklagten ausdrücklich" zugesagt.

In seiner rechtlichen Beurteilung kam es zu dem Schluß, daß es über die vom Beklagten behaupteten, tatsächlich aber nicht vorgenommenen Arbeiten keine Originalrechnungen bzw Belege geben könne, die er den Klägern zur Erfüllung seiner vertraglich übernommenen Pflicht vorlegen hätte können, weshalb das darauf gerichtete Klagebegehren abzuweisen sei. Demgegenüber sei das Eventualbegehren berechtigt. Der Beklagte habe wider besseres Wissen zugesichert, daß die nominell ausgewiesenen Beträge für Hauptmietzinsreserve und Erhaltungsbeiträge zweckentsprechend verbraucht seien. Es könne kein Zweifel daran bestehen, daß diese Zusage, wie von den Klägern behauptet, für die Preisgestaltung maßgeblich gewesen sei, weil sie ansonsten die darauf bezogene Verpflichtung des Beklagten zum Nachweis der Verwendung der Beträge durch Rechnungen und Belege nicht in den Vertrag aufgenommen hätten. Wäre der Verbrauch vom Beklagten nicht behauptet worden, hätten sie die Übergabe der Reserven verlangt, insbesondere deshalb, weil offensichtlich Sanierungsmaßnahmen im Haus notwendig gewesen seien.

Beim Abschluß des Vertrages seien die Kläger wegen der ausdrücklichen Zusicherung des Beklagten davon ausgegangen, daß die ausgewiesene Hauptmietzinsreserve bzw die Erhaltungsbeiträge zweckentsprechend verwendet worden seien. Die Kläger seien daher einem vom Beklagten veranlaßten Irrtum im Sinne des § 871 ABGB unterlegen. Sie seien deshalb jedenfalls berechtigt, eine angemessene Vergütung im Sinn des § 872 geltend zu machen, gleichgültig, ob man den ihnen unterlaufenen Irrtum als wesentlich oder unwesentlich qualifiziere (SZ 45/38). Dies umso mehr, als der Beklagte den Irrtum nicht nur veranlaßt, sondern geradezu listig herbeigeführt habe. Im konkreten Fall entspreche die angemessene Vergütung im Sinne der genannten Gesetzesstelle den als Hauptmietzinsreserve und Erhaltungsbeitrag ausgewiesenen Beträgen, weil die Kläger, wenn sie um die tatsächlichen Umstände gewußt hätten, eine Übertragung der ausgewiesenen Reserven bzw allenfalls eine dementsprechende Minderung des Kaufpreises verlangt hätten.Beim Abschluß des Vertrages seien die Kläger wegen der ausdrücklichen Zusicherung des Beklagten davon ausgegangen, daß die ausgewiesene Hauptmietzinsreserve bzw die Erhaltungsbeiträge zweckentsprechend verwendet worden seien. Die Kläger seien daher einem vom Beklagten veranlaßten Irrtum im Sinne des Paragraph 871, ABGB unterlegen. Sie seien deshalb jedenfalls berechtigt, eine angemessene Vergütung im Sinn des Paragraph 872, geltend zu machen, gleichgültig, ob man den ihnen unterlaufenen Irrtum als wesentlich oder unwesentlich qualifiziere (SZ 45/38). Dies umso mehr, als der Beklagte den Irrtum nicht nur veranlaßt, sondern geradezu listig herbeigeführt habe. Im konkreten Fall entspreche die angemessene Vergütung im Sinne der genannten Gesetzesstelle den als Hauptmietzinsreserve und Erhaltungsbeitrag ausgewiesenen Beträgen, weil die Kläger, wenn sie um die tatsächlichen Umstände gewußt hätten, eine Übertragung der ausgewiesenen Reserven bzw allenfalls eine dementsprechende Minderung des Kaufpreises verlangt hätten.

Zum gleichen Ergebnis komme man, wenn man den vom Beklagten ausdrücklich zugesicherten, tatsächlich aber nicht erfolgten widmungsgemäßen Verbrauch der Reserven als behebbaren und wesentlichen Mangel qualifiziere, der die Kläger nach § 932 Abs 1 ABGB zur Geltendmachung einer angemessenen Preisminderung berechtige, die der Höhe nach - entsprechend den oben dargestellten Überlegungen zur Vertragsanpassung - den als Reserven ausgewiesenen Summen und damit dem Klagsbetrag entspreche.Zum gleichen Ergebnis komme man, wenn man den vom Beklagten ausdrücklich zugesicherten, tatsächlich aber nicht erfolgten widmungsgemäßen Verbrauch der Reserven als behebbaren und wesentlichen Mangel qualifiziere, der die Kläger nach Paragraph 932, Absatz eins, ABGB zur Geltendmachung einer angemessenen Preisminderung berechtige, die der Höhe nach - entsprechend den oben dargestellten Überlegungen zur Vertragsanpassung - den als Reserven ausgewiesenen Summen und damit dem Klagsbetrag entspreche.

Der gegen den klagsstattgebenden Teil dieses Urteils gericheten Berufung des Beklagten gab das Berufungsgericht mit dem angefochtenen Urteil nicht Folge und sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei.

Das Berufungsgericht übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen als Ergebnis eines mangelfreien Verfahrens. In rechtlicher Hinsicht gestand es dem Beklagten zu, daß die Mietzinsreserve des § 20 Abs 2 MRG kein an das Haus gebundenes Sondervermögen, sondern eine bloße Rechnungsgröße sei, die die Grundlage mietrechtlicher Entscheidungen bilde. Dasselbe gelte für die eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach § 45 Abs 8 MRG. Daraus ergebe sich, daß die noch nicht verrechenbaren Mietzinsreserven im Zweifel nicht an den neuen Eigentümer auszufolgen seien (für viele Würth in Rummel2 Rz 8 zu § 20 MRG). Der Beklagte übersehe jedoch, daß der vorliegende Anspruch nicht auf eine gesetzliche Regelung, sondern auf eine vom dispositiven Recht abweichende vertragliche Vereinbarung gestützt sei. Nicht die rechnerisch sich ergebende Mietzinsreserve nach der Definition des MRG werde begehrt, sondern jene Rechnungsgröße, die von beiden Parteien als Mietzinsreserve bzw Erhaltungskostenbeitrag angenommen und bei den Kaufpreisverhandlungen ins Spiel gebracht worden sei.Das Berufungsgericht übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen als Ergebnis eines mangelfreien Verfahrens. In rechtlicher Hinsicht gestand es dem Beklagten zu, daß die Mietzinsreserve des Paragraph 20, Absatz 2, MRG kein an das Haus gebundenes Sondervermögen, sondern eine bloße Rechnungsgröße sei, die die Grundlage mietrechtlicher Entscheidungen bilde. Dasselbe gelte für die eingehobenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge nach Paragraph 45, Absatz 8, MRG. Daraus ergebe sich, daß die noch nicht verrechenbaren Mietzinsreserven im Zweifel nicht an den neuen Eigentümer auszufolgen seien (für viele Würth in Rummel2 Rz 8 zu Paragraph 20, MRG). Der Beklagte übersehe jedoch, daß der vorliegende Anspruch nicht auf eine gesetzliche Regelung, sondern auf eine vom dispositiven Recht

abweichende vertragliche Vereinbarung gestützt sei. Nicht die rechnerisch sich ergebende Mietzinsreserve nach der Definition des MRG werde begehrt, sondern jene Rechnungsgröße, die von beiden Parteien als Mietzinsreserve bzw Erhaltungskostenbeitrag angenommen und bei den Kaufpreisverhandlungen ins Spiel gebracht worden sei.

Bei der Auslegung des Punktes V. des abgeschlossenen Kaufvertrages sei nach den Regeln des§ 914 ABGB vorzugehen. Danach sei eine rechtsgeschäftliche Erklärung innerhalb der möglichen Wortbedeutungen und Parteiabsicht immer so zu deuten, daß sie als solche sinnvoll sei, widerspruchsfrei bestehen könne und ihr weitestgehende Rechsgültigkeit zukomme. Hiebei gehe die schlichte Vertragsauslegung dem dispositiven Gesetzesrecht vor. Ziel der einfachen Auslegung sei es, die Absicht der Parteien bei der Wahl einer bestimmten Formulierung festzustellen. Die gesamten Umstände des Einzelfalles sowie der Empfängerhorizont seien zu berücksichtigen. Für den vorliegenden Fall bedeute dies, daß beide Streitteile von der von der Hausverwalterin erstellten Abrechnung vom 15. 6. 1991 ausgegangen seien. Die Kläger hätten die Berücksichigung dieses Betrages bei der Gestaltung des Kaufpreises und dessen Übergabe gewünscht. Dagegen habe sich der Beklagte nicht grundsätzlich ausgesprochen, sondern nur darauf hingewiesen, daß die genannten Beträge widmungsgemäß verbraucht worden seien und daß er diesen Verbrauch nachweisen werde. Die diesbezügliche Verpflichtung sei wörtlich in Punkt V. des Kaufvertrages festgehalten worden. Eine ausdrückliche Regelung, was bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung durch den Beklagten zu geschehen habe, fehle im Kaufvertrag. Diesbezüglich habe dem Beklagten jedoch stets klar sein müssen, daß sich dies auf die Gestaltung des Kaufpreises auswirken werde. Der Versuch des Beklagten, die Vereinbarung darauf zu reduzieren, daß er lediglich zur Vorlage von Originalrechnungen für die Buchhaltung der Kläger verpflichtet sei, lasse den Sinn der vorangegangenen Zusicherung des Verbrauches der Beträge offen. Daß der Beklagte die Vereinbarung auch im oben genannten Sinn verstanden habe, ergebe sich aus dem Schreiben vom 27. 6. 1991, in dem er nicht grundsätzlich seine Verpflichtung zur Übergabe der Mietzinsreserve bestreite, sondern lediglich die Herausgabe der gesamten Mietzinsreserve verweigere, wobei er durch entsprechende Rechnungslegung diese Reserve vermindern werde. Die Richtigkeit dieses Schreibens habe der Beklagte in seiner Parteiaussage bestätigt, wonach er die Bereitschaft betont habe, die Mietzinsreserve durch entsprechende Rechnungslegung deutlich zu vermindern.Bei der Auslegung des Punktes römisch fünf. des abgeschlossenen Kaufvertrages sei nach den Regeln des Paragraph 914, ABGB vorzugehen. Danach sei eine rechtsgeschäftliche Erklärung innerhalb der möglichen Wortbedeutungen und Parteiabsicht immer so zu deuten, daß sie als solche sinnvoll sei, widerspruchsfrei bestehen könne und ihr weitestgehende Rechsgültigkeit zukomme. Hiebei gehe die schlichte Vertragsauslegung dem dispositiven Gesetzesrecht vor. Ziel der einfachen Auslegung sei es, die Absicht der Parteien bei der Wahl einer bestimmten Formulierung festzustellen. Die gesamten Umstände des Einzelfalles sowie der Empfängerhorizont seien zu berücksichtigen. Für den vorliegenden Fall bedeute dies, daß beide Streitteile von der von der Hausverwalterin erstellten Abrechnung vom 15. 6. 1991 ausgegangen seien. Die Kläger hätten die Berücksichigung dieses Betrages bei der Gestaltung des Kaufpreises und dessen Übergabe gewünscht. Dagegen habe sich der Beklagte nicht grundsätzlich ausgesprochen, sondern nur darauf hingewiesen, daß die genannten Beträge widmungsgemäß verbraucht worden seien und daß er diesen Verbrauch nachweisen werde. Die diesbezügliche Verpflichtung sei wörtlich in Punkt römisch fünf. des Kaufvertrages festgehalten worden. Eine ausdrückliche Regelung, was bei Nichterfüllung dieser Verpflichtung durch den Beklagten zu geschehen habe, fehle im Kaufvertrag. Diesbezüglich habe dem Beklagten jedoch stets klar sein müssen, daß sich dies auf die Gestaltung des Kaufpreises auswirken werde. Der Versuch des Beklagten, die Vereinbarung darauf zu reduzieren, daß er lediglich zur Vorlage von Originalrechnungen für die Buchhaltung der Kläger verpflichtet sei, lasse den Sinn der vorangegangenen Zusicherung des Verbrauches der Beträge offen. Daß der Beklagte die Vereinbarung auch im oben genannten Sinn verstanden habe, ergebe sich aus dem Schreiben vom 27. 6. 1991, in dem er nicht grundsätzlich seine Verpflichtung zur Übergabe der Mietzinsreserve bestreite, sondern lediglich die Herausgabe der gesamten Mietzinsreserve verweigere, wobei er durch entsprechende Rechnungslegung diese Reserve vermindern werde. Die Richtigkeit dieses Schreibens habe der Beklagte in seiner Parteiaussage bestätigt, wonach er die Bereitschaft betont habe, die Mietzinsreserve durch entsprechende Rechnungslegung deutlich zu vermindern.

Entscheidend für die Vertragsauslegung sei jedoch das Schreiben des Beklagten vom 20. 2. 1992 (Beilage G), zu dem das Erstgericht unbekämpft festgestellt habe, daß es das Antwortschreiben auf eine schriftliche Mahnung des Zweitklägers vom 12. 2. 1992 sei, womit die Verpflichtung zur Vorlage von Rechnungen in Erinnerung gebracht worden sei. In diesem Schreiben werde ausdrücklich die Bezahlung des Differenzbetrages zwischen Mietzinsreserve und nachgewiesenem Verbrauch zugesagt (vom Erstgericht mit S 17.223,24 errechnet). Daraus ergebe sich, daß der

Beklagte auch nach Vertragsabschluß noch davon ausgegangen sei, daß er sich von der Bezahlung der Mietzinsresreve, wie sie die Hausverwalterin errechnet hatte, nur dadurch befreien könne, daß er den Verbrauch durch Rechnungslegung nachweise, wobei sinnvollerweise nur solche Rechnungen gemeint sein hätten können, denen tatsächliche Leistungen zugrundelagen.

Das Berufungsgericht teilte daher nicht die Rechtsansicht des Erstgerichtes, wonach sich die Zahlungspflicht des Beklagten aus der Irreführung oder der Mangelhaftigkeit ergebe. Wohl aber sei die Klagsstattgebung zu bestätigen, "da die im Kaufvertrag übernommene Verpflichtung zur Bezahlung des Kaufpreises vom Beklagten insofern nicht ausreichend erfüllt" worden sei, als er die von beiden Teilen zugrundegelegte Mietzinsreserve, deren Verbrauch er nicht nachweisen habe können, auch herauszugeben habe.

Den Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision begründete das Berufungsgericht damit, daß das Schwergewicht der Berufung im Bereich der Beweiswürdigung und der Beurteilung der Mangelhaftigkeit des Verfahrens gelegen sei und sich die rechtliche Beurteilung, nämlich welche Art von Forderung geltend gemacht werde und die Vertragsauslegung, im Rahmen der ständigen Lehre und Rechtsprechung bewege.

Gegen dieses Urteil richtet sich die außerordentliche Revision des Beklagten, mit der er in erster Linie die Abänderung der angefochtenen Entscheidung dahin begehrt, daß auch das Eventualbegehren abgewiesen werde. Hilfsweise stellt er auch den Antrag, die Rechtssache zur ergänzenden Verhandlung und neuerlichen Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

In seinem Rechtsmittel macht der Beklagte geltend, daß zur Frage, ob eine Vertragsinterpretation durch das Berufungsgericht vorgenommen werden könne, ohne daß dieses den wahren Parteiwillen im Wege einer ergänzenden Parteienvernehmung erforscht habe, zumal das Interpretationsergebnis des Berufungsgerichtes im Wortsinn des Vertragstextes keinerlei Deckung finde, keine oberstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Weiters wird auch eine Aktenwidrigkeit geltend gemacht, die darin liege, daß das Berufungsgericht die Feststellungen des Erstgerichtes und damit den Inhalt der Beilage G aus dem Zusammenhang gerissen und völlig unrichtig wiedergegeben habe. In Wahrheit beziehe sich die Zusage einer Überweisung auf nicht bezahlte Leibrentenbeträge für das von den Klägern gekaufte Haus.

Eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens erblickt der Beklagte darin, daß die vom Berufungsgericht getroffene Vertragsauslegung weder vom Parteivorbringen der Kläger gedeckt sei noch im Rahmen der Beweisaufnahme durch das Erstgericht erörtert worden sei. In Wahrheit habe das Berufungsgericht eine Beweiswürdigung vorgenommen, obwohl Beweisergebnisse zur Frage der Vertragsauslegung nicht vorlägen, und auch, ohne weitere Beweisaufnahmen vorgenommen zu haben.

Unter dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung führt der Beklagte aus, daß es keine Feststellungen in der Richtung gebe, daß der Beklagte zu irgendeinem Zeitpunkt einen auf die Übertragung der Mietzinsreserve und der Erhaltungsbeiträge gerichteten Willen gehabt habe. Dagegen spreche auch, daß die in einem Entwurf enthaltene Regelung sich im tatsächlich abgeschlossenen Kaufvertrag nicht mehr wiederfinde. Daraus sei zu entnehmen, daß eine Willenseinigung in diesem Punkt nicht herbeigeführt werden habe können und eine Übergabe der Mietzinsreserve bzw der restlichen Mietzinsreserve nicht vereinbart gewesen sei. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes hätte eine Interpretation nicht im Wege der einfachen, sondern der ergänzenden Vertragsauslegung erfolgen müssen, weil die strittige Frage im Kaufvertrag nicht geregelt worden sei. Als Grundlage hätte jedoch eine ergänzende Beweisaufnahme, insbesondere eine ergänzende Parteienvernehmung zu diesem Thema durch das Berufungsgericht vorgenommen werden müssen.

Daß die Übergabe der Mietzinsreserve von den Parteien offensichtlich nicht gewollt gewesen sei, ergebe sich unter anderem daraus, daß dies von keiner der Prozeßparteien im Verfahren vorgebracht worden sei. Es gebe auch keine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob ein Gericht zulässigerweise einen Vertrag durch Auslegung einen Inhalt zuerkennen dürfe, der sich weder aus dem Wortsinn des Vertragstextes oder den getroffenen Feststellungen ergebe noch von den Parteien behauptet worden sei. Die teilweise oder gänzliche Unrichtigkeit der vom Beklagten abgegebenen Erklärung (Punkt V. des Vertrages) könne nicht einer völlig freien und uneingeschränkten Interpretation des Berufungsgerichtes Tür und Tor öffnen, sondern allenfalls Schadenersatzansprüche nach sich ziehen, die von den Klägern aber nicht geltend gemacht worden seien. Die Interpretation des Berufungsgerichtes sei nicht logisch zwingend, weil die Regelung gemäß Punkt V. des Vertrages für sich allein bestehen könne. Die Interpretation gebe der

Bestimmung einen Sinn, der weder dem Vertrag zu entnehmen noch durch das Parteivorbringen gedeckt sei. Da die Mietzinsreserve/Erhaltungsbeitrag zum größten Teil aus vereinnahmten Mietzinsen bestehe, die dem Hauseigentümer (damals der Beklagte) gehörten und heute - sofern die Mietzinsreserve nicht gänzlich aufgebraucht wurde - für ihn frei wären, zumal die Kläger nicht behauptet hätten, daß innerhalb der zehnjährigen Bindungsfrist Reparaturarbeiten durchgeführt werden hätten müssen, sei nicht davon auszugehen, daß der Beklagte im Sinne der Judikatur vernünftigerweise eine Regelung in den Kaufvertrag aufgenommen hätte, wonach von ihm vereinnahmte Mietzinse an die Kläger verschenkt würden. Eine solche Vertragsauslegung sei daher unzulässig. Mangels vertraglicher Vereinbarung habe deshalb die gesetzliche Regelung einzugreifen. Nach Lehre und Rechtsprechung seien einem neuen Eigentümer zwar die erforderlichen Rechnungsunterlagen, Zinslisten u.dgl auszufolgen, nicht jedoch die noch verrechenbaren Mietzinsreserven. Dadurch solle lediglich sichergestellt werden, daß eine allenfalls noch vorhandene Mietzinsreserve für Erhaltungsarbeiten aufgewendet werde, die der spätere Eigentümer im Rahmen der 10-Jahresfrist vornehmen müßte, wobei aber festgehalten werde, daß diese im konkreten Fall verbraucht sei.Daß die Übergabe der Mietzinsreserve von den Parteien offensichtlich nicht gewollt gewesen sei, ergebe sich unter anderem daraus, daß dies von keiner der Prozeßparteien im Verfahren vorgebracht worden sei. Es gebe auch keine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob ein Gericht zulässigerweise einen Vertrag durch Auslegung einen Inhalt zuerkennen dürfe, der sich weder aus dem Wortsinn des Vertragstextes oder den getroffenen Feststellungen ergebe noch von den Parteien behauptet worden sei. Die teilweise oder gänzliche Unrichtigkeit der vom Beklagten abgegebenen Erklärung (Punkt römisch fünf. des Vertrages) könne nicht einer völlig freien und uneingeschränkten Interpretation des Berufungsgerichtes Tür und Tor öffnen, sondern allenfalls Schadenersatzansprüche nach sich ziehen, die von den Klägern aber nicht geltend gemacht worden seien. Die Interpretation des Berufungsgerichtes sei nicht logisch zwingend, weil die Regelung gemäß Punkt römisch fünf. des Vertrages für sich allein bestehen könne. Die Interpretation gebe der Bestimmung einen Sinn, der weder dem Vertrag zu entnehmen noch durch das Parteivorbringen gedeckt sei. Da die Mietzinsreserve/Erhaltungsbeitrag zum größten Teil aus vereinnahmten Mietzinsen bestehe, die dem Hauseigentümer (damals der Beklagte) gehörten und heute - sofern die Mietzinsreserve nicht gänzlich aufgebraucht wurde - für ihn frei wären, zumal die Kläger nicht behauptet hätten, daß innerhalb der zehnjährigen Bindungsfrist Reparaturarbeiten durchgeführt werden hätten müssen, sei nicht davon auszugehen, daß der Beklagte im Sinne der Judikatur vernünftigerweise eine Regelung in den Kaufvertrag aufgenommen hätte, wonach von ihm vereinnahmte Mietzinse an die Kläger verschenkt würden. Eine solche Vertragsauslegung sei daher unzulässig. Mangels vertraglicher Vereinbarung habe deshalb die gesetzliche Regelung einzugreifen. Nach Lehre und Rechtsprechung seien einem neuen Eigentümer zwar die erforderlichen Rechnungsunterlagen, Zinslisten u.dgl auszufolgen, nicht jedoch die noch verrechenbaren Mietzinsreserven. Dadurch solle lediglich sichergestellt werden, daß eine allenfalls noch vorhandene Mietzinsreserve für Erhaltungsarbeiten aufgewendet werde, die der spätere Eigentümer im Rahmen der 10-Jahresfrist vornehmen müßte, wobei aber festgehalten werde, daß diese im konkreten Fall verbraucht sei.

Demnach bilde der Kaufvertrag vom 18. 7. 1991 keine Rechtsgrundlage für das Eventualbegehren der Kläger. Mangels einer konkreten Behauptung der Kläger, daß in der Zwischenzeit Erhaltungsarbeiten angefallen seien, bestehe keine Zahlungsverpflichtung des Beklagten. Im übrigen habe das Berufungsgericht den Beklagten im Hinblick auf das thematisch völlige Abweichen von der Rechtsansicht des Erstgerichtes ebenso wie das Erstgericht mit seiner Rechtsansicht unzulässigerweise überrascht.

Die Kläger haben die ihnen freigestellte Revisionsbeantwortung zwar eingebracht, sie jedoch erst am letzten Tag der Frist, adressiert an das Erstgericht, zur Post gegeben, weshalb sie erst nach Ablauf der Revisionsbeantwortungsfrist beim Obersten Gerichtshof einlangte und deshalb zurückzuweisen ist.

Rechtliche Beurteilung

Die außerordentliche Revision des Beklagten ist zur Wahrung der Rechtssicherheit zulässig, weil das Berufungsgericht das Parteienvorbringen unrichtig beurteilt hat und ihm ferner im Zusammenhang mit der Urkunde Beilage G eine unrichtige rechtliche Beurteilung unterlaufen ist.

Die Revision ist auch berechtigt.

Wie sich aus dem oben wiedergegebenen wesentlichen Prozeßvorbringen der Kläger ergibt, haben diese niemals behauptet, es sei zwischen den Parteien eine vertragliche Einigung in dem vom Berufungsgericht angenommenen

Sinn, nämlich einer bedingten Zahlungspflicht des Beklagten in Höhe des Eventualbegehrens, zustandegekommen. Vielmehr wird - wohl in eventu, weil ja das Hauptbegehren auf Herausgabe der entsprechenden Originalrechnungen lautete - behauptet, die Zusicherung in Punkt V. des Kaufvertrages, daß die Mietzinsreserven und der Erhaltungsbeitrag aufgebraucht seien, sei offenbar nicht richtig. Daher hafte der Beklagte für diese Angaben und sei daher, wenn die Mietzinsreserve und die Erhaltungsbeiträge nicht dem Gesetz gemäß aufgebraucht seien, verpflichtet, den strittigen Betrag zu ersetzen. Daraus kann aber, wie auch in der Revision richtig dargelegt wird, allein auf die Geltendmachung eines Schadenersatzbegehrens geschlossen werden. Darauf deutet nicht nur das Wort "haftet", sondern auch die Formulierung "zu ersetzen" hin. Das Klagsvorbringen kann auch nicht so verstanden werden, daß das Zahlungsbegehren auf ergänzende Vertragsauslegung gestützt werde.Wie sich aus dem oben wiedergegebenen wesentlichen Prozeßvorbringen der Kläger ergibt, haben diese niemals behauptet, es sei zwischen den Parteien eine vertragliche Einigung in dem vom Berufungsgericht angenommenen Sinn, nämlich einer bedingten Zahlungspflicht des Beklagten in Höhe des Eventualbegehrens, zustandegekommen. Vielmehr wird - wohl in eventu, weil ja das Hauptbegehren auf Herausgabe der entsprechenden Originalrechnungen lautete - behauptet, die Zusicherung in Punkt römisch fünf. des Kaufvertrages, daß die Mietzinsreserven und der Erhaltungsbeitrag aufgebraucht seien, sei offenbar nicht richtig. Daher hafte der Beklagte für diese Angaben und sei daher, wenn die Mietzinsreserve und die Erhaltungsbeiträge nicht dem Gesetz gemäß aufgebraucht seien, verpflichtet, den strittigen Betrag zu ersetzen. Daraus kann aber, wie auch in der Revision richtig dargelegt wird, allein auf die Geltendmachung eines Schadenersatzbegehrens geschlossen werden. Darauf deutet nicht nur das Wort "haftet", sondern auch die Formulierung "zu ersetzen" hin. Das Klagsvorbringen kann auch nicht so verstanden werden, daß das Zahlungsbegehren auf ergänzende Vertragsauslegung gestützt werde.

Zu Unrecht hat das Berufungsgericht ferner auf Grund der Tatsachenfeststellungen des Erstgerichtes eine vertragliche Verpflichtung zur Zahlung des eingeklagten Betrages, die im übrigen nach dem Gesagten von den Klägern gar nicht geltend gemacht wurde, angenommen. Die entsprechende Rechtsansicht gründet sich auf die Ausführungen des Erstgerichtes, daß der Vertreter des Beklagten die Bezahlung von S 17.223,24 zusagte. Wenngleich diese Ausführungen im Ersturteil in den Tatsachenfeststellungen enthalten sind, handelt es sich dabei doch um einen Teil der rechtlichen Beurteilung der Sache, weil ihnen allein der Inhalt der Urkunde Beilage G zugrundeliegt und nicht auch über eine Absicht der Parteien durchgeführte Beweise herangezogen wurden (vgl Kodek in Rechberger, ZPO Rz 2 zu § 498 mwN). Die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes kann daher vom Obersten Gerichtshof überprüft werden, zumal deren Unrichtigkeit in der Revision - allerdings zu Unrecht, gemäß § 84 Abs 2 letzter Satz ZPO jedoch ohne Nachteil unter dem Revisionsgrund der Aktenwidrigkeit - geltend gemacht wurde. Diese Prüfung führt aber zu einem von der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes abweichenden Ergebnis. Die Urkunde Beilage G (Schreiben vom 20. 2. 1992) lautet nämlich:Zu Unrecht hat das Berufungsgericht ferner auf Grund der Tatsachenfeststellungen des Erstgerichtes eine vertragliche Verpflichtung zur Zahlung des eingeklagten Betrages, die im übrigen nach dem Gesagten von den Klägern gar nicht geltend gemacht wurde, angenommen. Die entsprechende Rechtsansicht gründet sich auf die Ausführungen des Erstgerichtes, daß der Vertreter des Beklagten die Bezahlung von S 17.223,24 zusagte. Wenngleich diese Ausführungen im Ersturteil in den Tatsachenfeststellungen enthalten sind, handelt es sich dabei doch um einen Teil der rechtlichen Beurteilung der Sache, weil ihnen allein der Inhalt der Urkunde Beilage G zugrundeliegt und nicht auch über eine Absicht der Parteien durchgeführte Beweise herangezogen wurden vergleiche Kodek in Rechberger, ZPO Rz 2 zu Paragraph 498, mwN). Die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes kann daher vom Obersten Gerichtshof überprüft werden, zumal deren Unrichtigkeit in der Revision - allerdings zu Unrecht, gemäß Paragraph 84, Absatz 2, letzter Satz ZPO jedoch ohne Nachteil unter dem Revisionsgrund der Aktenwidrigkeit - geltend gemacht wurde. Diese Prüfung führt aber zu einem von der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes abweichenden Ergebnis. Die Urkunde Beilage G (Schreiben vom 20. 2. 1992) lautet nämlich:

"Zu Ihrem geschätzten Schreiben vom 12. 02. 92 übermittle ich in der Anlage Rechnungskopien, aus welchen sich der Verbrauch der Mietzinsreserve ergibt.

Darüber hinaus wird mein Mandant den Differenzbetrag laut Ihrem Schreiben vom 12. 02. 92 sowie die darauf entfallenden Zinsen überweisen."

Im Hinblick auf seinen inneren Zusammenhang bietet dieses Schreiben keinen Anhaltspunkt dafür, daß sich der zweite Absatz auf die Mietzinsreserve beziehen könnte. Es wäre geradezu widersinnig anzunehmen, der Vertreter des Beklagten hätte die Zahlung eines Teils der Mietzinsreserve zugesagt, nachdem er unmittelbar davor das

Vorhandensein einer solchen geleugnet hatte. Zu Unrecht hat daher das Berufungsgericht diese Urkunde als Beleg dafür hreangezogen, daß der Beklagte (auch noch nach Vertragsabschluß) davon ausgegangen sei, daß er sich von der Bezahlung der Mietzinsreserve nur durch den Nachweis des Verbrauchs derselben befreien hätte können.

Unrichtig war aber auch die rechtliche Beurteilung des Erstgerichtes, soweit es das Klagebegehren alternativ wegen veranlaßten Irrtums oder aus dem Titel der Preisminderung für gerechtfertigt ansah. Auch bei großzügiger Beurteilung des Vorbringens der Kläger kann nicht gesagt werden, daß diese einen unwesentlichen Irrtum nach § 872 ABGB oder aber einen wesentlichen nach § 871 ABGB geltend gemacht und dazu im Sinne der jüngeren Rechtsprechung behauptet hätten, auch der Gegner hätte bei Kenntnis der wahren Lage den Vertrag zu anderen Bedingungen abgeschlossen (Nachweise bei Rummel in Rummel2 Rz 7 zu § 872). Es wird auch nicht, wie erforderlich, behauptet, die Kläger hätten aufgrund der unrichtigen Zusicherung des Beklagten einen zu hohen Kaufpreis entrichtet und würden diesen zurückfordern. Auch wenn § 923 ABGB für die Umschreibung der Gewährleistungspflicht die Worte "hat... dafür zu haften" vewendet, kann doch nicht gesagt werden, die Kläger hätten auch nur angedeutet, sie würden die ohne Deckung durch eine Hauptmietzinsreserve oder durch Erhaltungsbeiträge vorzunehmenden Reparaturen als Sach- oder Rechtsmangel der veräußerten Liegenschaft ansehen und daraus einen Preisminderungsanspruch ableiten.Unrichtig war aber auch die rechtliche Beurteilung des Erstgerichtes, soweit es das Klagebegehren alternativ wegen veranlaßten Irrtums oder aus dem Titel der Preisminderung für gerechtfertigt ansah. Auch bei großzügiger Beurteilung des Vorbringens der Kläger kann nicht gesagt werden, daß diese einen unwesentlichen Irrtum nach Paragraph 872, ABGB oder aber einen wesentlichen nach Paragraph 871, ABGB geltend gemacht und dazu im Sinne der jüngeren Rechtsprechung behauptet hätten, auch der Gegner hätte bei Kenntnis der wahren Lage den Vertrag zu anderen Bedingungen abgeschlossen (Nachweise bei Rummel in Rummel2 Rz 7 zu Paragraph 872,). Es wird auch nicht, wie erforderlich, behauptet, die Kläger hätten aufgrund der unrichtigen Zusicherung des Beklagten einen zu hohen Kaufpreis entrichtet und würden diesen zurückfordern. Auch wenn Paragraph 923, ABGB für die Umschreibung der Gewährleistungspflicht die Worte "hat... dafür zu haften" vewendet, kann doch nicht gesagt werden, die Kläger hätten auch nur angedeutet, sie würden die ohne Deckung durch eine Hauptmietzinsreserve oder durch Erhaltungsbeiträge vorzunehmenden Reparaturen als Sach- oder Rechtsmangel der veräußerten Liegenschaft ansehen und daraus einen Preisminderungsanspruch ableiten.

Geltend gemacht wird, wie bereits oben wiedergegeben, allein, daß der Beklagte für die unrichtigen Angaben über den Verbrauch der Mietzinsreserve hafte. Wie bereits das Berufungsgericht völlig richtig dargestellt hat, ist die Mietzinsreserve auch nach ihrer Positivierung in § 20 Abs 2 MRG kein Sondervermögen, sondern eine bloße Rechnungsgröße als Grundlage mietrechtlicher Entscheidungen (JBl 1985, 360 = EvBl 1985/126; JBl 1991, 379; 1 Ob 126/98f). Mangels besonderer Vereinbarung ist daher bei einem Eigentümerwechsel der frühere Eigentümer zwar nicht verpflichtet, die Mietzinsreserve als Aktivum auszufolgen, wohl aber trifft dies auf die Rechnungsunterlagen zu (zuletzt 1 Ob 126/98f und die dort zitierten E; Würth in Rummel2 Rz 8 zu§ 20 MRG; Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 17 und 18 zu § 20 MRG). Umso mehr ist der Veräußerer eines Mietshauses verpflichtet, dem Erwerber wahrheitsgemäße Angaben über die Verwendung der Mietzinsreserve zu machen. Die Höhe der rechnerisch vorhandenen Mietzinsreserve ist ja maßgeblich dafür, ob und inwieweit nach § 18 MG eine Erhöhung der Hauptmietzinse zur Deckung der Kosten von unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeiten möglich ist. Die Verletzung der Pflicht zur wahrheitsgetreuen Auskunft über die Hauptmietzinsreserve macht den Veräußerer schadenersatzpflichtig (Binder in Schwimann2 Rz 19 zu § 1061 unter Berufung auf Nowotny, Mietzinsreserve und Kaufvertrag, RdW 1990, 103 [104]). Nichts anderes kann aber im Hinblick auf das Ausmaß der nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gelten, die nach § 45 Abs 7 MRG in der hier noch maßgebenden Fassung des 2. WÄG nach Maßgabe des Art II Abschn II Z 4 des 3. WÄG an die Hauptmieter zurückzuzahlen waren, soweit sie nicht zur Finanzierung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt waren, verwendet wurden.Geltend gemacht wird, wie bereits oben wiedergegeben, allein, daß der Beklagte für die unrichtigen Angaben über den Verbrauch der Mietzinsreserve hafte. Wie bereits das Berufungsgericht völlig richtig dargestellt hat, ist die Mietzinsreserve auch nach ihrer Positivierung in Paragraph 20, Absatz 2, MRG kein Sondervermögen, sondern eine bloße Rechnungsgröße als Grundlage mietrechtlicher Entscheidungen (JBl 1985, 360 = EvBl 1985/126; JBl 1991, 379; 1 Ob 126/98f). Mangels besonderer Vereinbarung ist daher bei einem Eigentümerwechsel der frühere Eigentümer zwar nicht verpflichtet, die Mietzinsreserve als Aktivum auszufolgen, wohl aber trifft dies auf die Rechnungsunterlagen zu (zuletzt 1 Ob 126/98f und die dort zitierten E; Würth in Rummel2 Rz 8 zu Paragraph 20, MRG; Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 17 und 18 zu Paragraph 20, MRG). Umso mehr ist der

Veräußerer eines Mietshauses verpflichtet, dem Erwerber wahrheitsgemäße Angaben über die Verwendung der Mietzinsreserve zu machen. Die Höhe der rechnerisch vorhandenen Mietzinsreserve ist ja maßgeblich dafür, ob und inwieweit nach Paragraph 18, MG eine Erhöhung der Hauptmietzinse zur Deckung der Kosten von unmittelbar heranstehenden größeren Erhaltungsarbeiten möglich ist. Die Verletzung der Pflicht zur wahrheitsgetreuen Auskunft über die Hauptmietzinsreserve macht den Veräußerer schadenersatzpflichtig (Binder in Schwimann2 Rz 19 zu Paragraph 1061, unter Berufung auf Nowotny, Mietzinsreserve und Kaufvertrag, RdW 1990, 103 [104]). Nichts anderes kann aber im Hinblick auf das Ausmaß der nicht verbrauchten Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge gelten, die nach Paragraph 45, Absatz 7, MRG in der hier noch maßgebenden Fassung des 2. WÄG nach Maßgabe des Art römisch II Abschn römisch II Ziffer 4, des 3. WÄG an die Hauptmieter zurückzuzahlen waren, soweit sie nicht zur Finanzierung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten, deren Kosten durch die anrechenbare Mietzinsreserve nicht gedeckt waren, verwendet wurden.

Das Schadenersatzbegehren der Kläger ist allerdings in der vorliegenden Form, was die Art des Schadens, dessen Höhe und die Kausalität angeht, nicht vollständig. Dies erfordert die Erörterung mit den Parteien, weshalb es offenbar einer Verhandlung in erster Instanz bedarf. Dabei wird allenfalls auch ein ergänzendes Beweisverfahren durchzuführen sein.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO.Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

Anmerkung

E53323 03A02338

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0030OB00233.98F.0224.000

Dokumentnummer

JJT_19990224_OGH0002_0030OB00233_98F0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at