

# TE OGH 1987/6/4 7Ob578/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.06.1987

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz, Dr. Warta, Dr. Egermann und Dr. Niederreiter als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Charlotte R\*\*\*, Angestellte, Wien 3., Leonhardgasse 3-5/3/33, vertreten durch Dr. Helmut Boller und Dr. Günther Langhammer, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Johann S\*\*\* jun., Angestellter, 2.) Anna S\*\*\*, Angestellte, beide Traiskirchen, Karl Hilberstraße 16/12, beide vertreten durch Dr. Johann Szemelliker, Rechtsanwalt in Baden, Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Parteien Susanne K\*\*\*, Hausverwalterin, Wien 4., Favoritenstraße 50, wegen restlicher S 82.350,-- s.A., infolge Rekurses der klagenden Partei gegen den Beschluß des Kreisgerichtes Wr. Neustadt als Berufungsgerichtes vom 15. Dezember 1986, GZ R 440/86-42, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Baden vom 21. Juli 1986, GZ 3 C 594/84-38, aufgehoben wurde, beschlossen und zu Recht erkannt:

## Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluß wird aufgehoben und in der Sache dahin zu Recht erkannt, daß das Urteil des Erstgerichtes in seinem Punkt 1. wiederhergestellt wird.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei die mit S 9.933,34 bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens (darin enthalten S 1.800,-- Barauslagen und S 739,39 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu bezahlen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin war Hauptmieterin der Wohnung Nr. 10 im Hause der Beklagten in Baden, Helenenstraße 106. Das Mietverhältnis wurde per 30. Juni 1983 einvernehmlich aufgelöst. Die Klägerin begehrt von den Beklagten zur ungeteilten Hand nach einer Klageseinschränkung S 95.018,40 s.A. Sie behauptet, in der Wohnung Aufwendungen zu deren Verbesserung gemacht zu haben, deren gegenwärtiger Wert S 120.000,-- betrage. Sie habe den Vermietern eine Nachmieterin namhaft gemacht, die zur Befriedigung der Ersatzansprüche der Klägerin bereit gewesen sei. Ihr Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen sei von der Hausverwalterin auch anerkannt worden.

Die Beklagten bestreiten ein Anerkenntnis, das Vorliegen der Anspruchsvoraussetzungen für den Ersatz der Aufwendungen und den behaupteten Wert dieser Aufwendungen. Im Zeitpunkt der Auflösung des Mietverhältnisses seien weder Unterlagen bzw. Rechnungen noch auch der Zeitpunkt der Aufwendungen bekanntgegeben worden. Das Erstgericht gab dem Klagebegehren mit S 82.350,-- s.A. statt und wies das Mehrbegehren von S 12.668,40 s.A. ab. Nach seinen Feststellungen mietete die Klägerin die Wohnung im Jahre 1977 vom damaligen Hauseigentümer. Mit Kaufvertrag vom 5. Jänner 1979 erwarben die Zweitbeklagte und Johann S\*\*\* sen. die Liegenschaft. Der Erstbeklagte

und die Zweitbeklagte sind die Erben nach dem in Verlaufe des Rechtsstreites verstorbenen Johann S\*\*\* sen. Die Zweitbeklagte und Johann S\*\*\* sen. bestellten Susanne K\*\*\* zur Hausverwalterin und bevollmächtigten sie über die gewöhnliche Verwaltungsvollmacht hinaus zur Besorgung sämtlicher Angelegenheiten des Hauses.

Im Jahre 1979 ließ die Klägerin in der Wohnung umfangreiche Verbesserungsarbeiten durchführen. Sie ließ die Sanitärinstallationen im WC und im Bad und die Elektroninstallationen in sämtlichen Räumen komplett erneuern. Im Vorraum, WC, Bad und in der Küche ließ die Klägerin neue Bodenfliesen und Wandfliesen anbringen. Sie gab Anstreicherarbeiten in Auftrag. Es wurden außerdem die Außenfenster, die Innenfenster und die Innentüren neu gestrichen. Schließlich ließ die Klägerin in einem Zimmer einen Einbaukasten herstellen. Vor Durchführung dieser Arbeiten verständigte sie die Hauseigentümer nicht von den beabsichtigten Investitionen. Die Klägerin ließ den größeren Teil der Arbeiten "im Bereich der Schattenwirtschaft" durchführen und beauftragte nur mit einem kleineren Teil gewerblich befugte Professionisten. Der Aufwand der Klägerin im Jahre 1979 für die Wohnungsverbesserung betrug rund S 160.000,--.

Am 26. Mai 1983 suchte die Klägerin, die kein weiteres Interesse mehr an der Aufrechterhaltung des Mietvertrages hatte, die Hausverwalterin auf. Es wurde zwischen beiden ein Gespräch für den 31. Mai 1983 in der Wohnung der Klägerin vereinbart. Am 31. Mai 1983 besichtigte die Hausverwalterin die Wohnung und einigte sich mit der Klägerin auf eine einvernehmliche Auflösung des Mietvertrages per 30. Juni 1983. Die Klägerin teilte der Hausverwalterin mit, daß sie eine Investitionsablöse von S 120.000,-- begehre und die Hausverwalterin erklärte sich auch damit einverstanden. Die Klägerin überreichte der Hausverwalterin ein vorbereitetes Kündigungsschreiben per 30. Juni 1983, in welchem auch die Investitionersatzforderung von S 120.000,-- geltend gemacht wird und dem auch eine Aufstellung über die Wohnungsinvestitionen angeschlossen war (Beilage A). Der letzte Satz dieses Schreibens lautet: "Zum Zeichen Ihres Einverständnisses bitte ich Sie, beiliegende Briefkopie zu unterzeichnen." Susanne K\*\*\* unterfertigte die Kopie dieses Kündigungsschreibens samt Investitionsaufstellung mit dem Vermerk: "Zur Kenntnis genommen". Susanne K\*\*\* versprach der Klägerin mündlich, daß sie den Betrag von S 120.000,-- bekommen werde, wenn ein neuer Mieter gefunden werde, der bereit sei, eine Investitionsablöse in dieser Höhe zu bezahlen. Mit Schreiben vom 7. Juni 1983 übermittelte die Klägerin der Hausverwalterin eine genaue Kostenaufstellung über die Wohnungsinvestitionen (Beilage H). In dieser Aufstellung sind aber auch Einrichtungsgegenstände enthalten, die die Klägerin nicht in der Wohnung zurückließ. In der Folge räumte die Klägerin die Wohnung und gab die Schlüssel am 7. November 1983 der Hausverwalterin zurück. Mit Schreiben ihres Rechtsanwaltes vom 30. Dezember 1983 an die Hausverwalterin machte die Klägerin Christa B\*\*\* als Nachmieterin namhaft. Diese wäre bereit gewesen, im Jahre 1983 die Wohnung zu mieten, den gesetzlich zulässigen Mietzins zu bezahlen und auch die Investitionersatzansprüche der Klägerin zu befriedigen. Nach der einvernehmlichen Auflösung des Mietvertrages mit der Klägerin verhandelte die Hausverwalterin auch mit einer Mietinteressentin namens M\*\*\*.

Die Hausverwalterin wollte jedoch über diese Wohnung keinen neuen Mietvertrag abschließen, da die Hauseigentümer die Absicht hatten, freierwerdende Wohnungen in dem Haus als Eigentumswohnungen zu verkaufen. Susanne K\*\*\* teilte der Klägerin mit, daß für sie keine Möglichkeit bestehe, einen Nachmieter zu nominieren. Weder die Hausverwalterin noch die Hauseigentümer setzten sich mit der von der Klägerin vorgeschlagenen Mietinteressentin in Verbindung. Die von der Klägerin im Jahre 1979 durchgeführten Investitionen, soweit sie über ihre Mietdauer hinauswirken und von Nutzen sind, hatten per 30. Juni 1983 einen Zeitwert von S 82.350,--. Aufgrund eines von der Ö\*\*\* C\*\*\* AG wider Johann S\*\*\* sen. und die Zweitbeklagte eingeleiteten Exekutionsverfahrens wurde die Liegenschaft exekutiv versteigert. Der Zuschlag wurde aufgrund eines Überbotes der Firma C\*\*\* I\*\*\* M\*\*\* MBH erteilt.

Mit Beschluß vom 17. Juli 1985 bewilligte das Exekutionsgericht die Grundbuchsberichtigung gemäß 237 EO. Es wurde ob den den Verpflichteten noch gehörenden 1350/1400-Anteilen die Einverleibung des Eigentumsrechtes für die Firma C\*\*\* I\*\*\* bewilligt. Nach der Auffassung des Erstgerichtes sei das Versprechen der Susanne K\*\*\*, die Klägerin werde S 120.000,-- erhalten, wenn ein neuer Mieter gefunden werde, der bereit sei, die Investitionsablöse zu bezahlen, ein Anerkenntnis namens der Vermieterin, zu dessen Abgabe Susanne K\*\*\* nach dem Inhalt der ihr erteilten Vollmacht berechtigt gewesen sei. Dieses Anerkenntnis sei jedoch nur dem Grunde und nicht auch der Höhe nach verbindlich, da im vereinbarten Betrag von S 120.000,-- auch Einrichtungsgegenstände enthalten gewesen seien, die die Klägerin mitgenommen habe. Es sei daher nur der Zeitwert der Aufwendungen zu ersetzen. Auch die Voraussetzungen für eine gerichtliche Geltendmachung des Ersatzanspruches lägen vor, da die Klägerin rechtzeitig eine Nachmieterin namhaft

gemacht habe, die zur Befriedigung des Ersatzanspruches bereit gewesen wäre. Unerheblich sei, ob die Klägerin die beabsichtigten Wohnungsinvestitionen vorher den Hauseigentümern angezeigt habe, da es sich um Verbesserungen handle, zu deren Durchführung die Vermieter ihre Zustimmung nicht verweigern hätten können. Das Berufungsgericht hob das nur in seinem stattgebenden Teil angefochtene Ersturteil unter Rechtskraftvorbehalt auf. Das Berufungsgericht teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, daß es sich bei der Erklärung der Susanne K\*\*\* um ein konstitutives Anerkenntnis handle. Entgegen der Meinung des Erstgerichtes umfasse dieses aber auch die Höhe des Anspruches der Klägerin. Das Anerkenntnis sei jedoch unter einer aufschiebenden Bedingung erfolgt. Die Beteiligten seien daher verpflichtet gewesen, an der Herbeiführung der Bedingung mitzuwirken. Für die Klägerin bedeute dies, einen Nachmieter zu präsentieren. Diese Verpflichtung habe aber nur bis zu jenem Zeitpunkt bestanden, zu dem die Klägerin erfahren habe, daß keine Möglichkeit bestehe, einen Nachmieter namhaft zu machen. Dieser Zeitpunkt werde im fortgesetzten Verfahren festzustellen sein. Die festgestellte Absicht der Hauseigentümer, die Wohnung als Eigentumswohnung zu verkaufen, sei als Bedingungsverletzung wider Treu und Glauben durch die Beklagten anzusehen. Der zu fingierende Erfüllungseintritt habe aber für die Klägerin bis zu jenem Zeitpunkt nicht die Befreiung von der Verpflichtung, einen Mieter namhaft zu machen, bedeutet, bis zu dem ihr von Susanne K\*\*\* mitgeteilt worden sei, daß ein Nachfolgemmieter nicht akzeptiert werde. Der fingierte Erfüllungseintritt könne der Klägerin nur dann zum Vorteil gereichen, wenn ihr der Nachweis gelinge, sie hätte bis zur Verständigung, daß ein Nachmieter nicht akzeptiert werde, einen solchen gefunden. Das Erstgericht habe zwar festgestellt, daß Christa B\*\*\* bereit gewesen sei, im Jahre 1983 die Wohnung zu mieten, diese Feststellung jedoch in keiner Weise begründet, sodaß sie nicht nachvollzogen werden könne. Insoweit sei daher das Ersturteil mangelhaft.

Der gegen den Aufhebungsbeschluß des Berufungsgerichtes gerichtete Rekurs der Klägerin ist berechtigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Zutreffend ist das Berufungsgericht bei Behandlung der Frage eines Anerkenntnisses davon ausgegangen, daß nicht nur der Inhalt der Urkunde Beilage A zu beurteilen ist. Das Erstgericht hat darüber hinaus festgestellt, daß die Klägerin anlässlich der Wohnungsbesichtigung am 31. Mai 1983 und der Übergabe des Schreibens Beilage A der Hausverwalterin auch mündlich mitteilte, eine Investitionsablöse von S 120.000,-- zu begehren, daß sich die Hausverwalterin damit einverstanden erklärte und der Klägerin versprach, daß sie den Betrag von S 120.000,-- bekommen werde, wenn ein neuer Mieter gefunden werde, der bereit sei, eine Investitionsablöse in dieser Höhe zu bezahlen. Diese Feststellungen wurden von den Beklagten nicht bekämpft. Die Beklagten machten diesbezüglich in der Berufung (AS 124 in ON 39) lediglich geltend, daß Susanne K\*\*\* nach ihrer Aussage ein Anerkenntnis nicht abgeben habe wollen. Wie schon das Berufungsgericht richtig dargelegt hat, kommt es aber auf den subjektiven Willen des Erklärenden nicht an. Sowohl für die Beurteilung des Vorliegens einer Willenserklärung als auch ihrer Bedeutung kommt es vielmehr auf das Verständnis an, das ein redlicher Erklärungsempfänger von dieser gewinnen durfte und gewonnen hat (Rummel in Rummel, ABGB Rdz 8 zu § 863 mwN). Davon ausgehend ist aber die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes zu billigen, daß die Erklärung der Susanne K\*\*\* nicht bloß eine Wissensmitteilung, sondern eine auf die Herbeiführung von Rechtsfolgen gerichtete Willenserklärung war. Schon das erklärte Einverständnis zu der von ihr erhobenen Forderung konnte die Klägerin nicht anders verstehen. Dieses Verständnis mußte aber durch das Versprechen der Zahlung, wenn auch erst nach Eintritt einer Bedingung, verstärkt werden. Die Auffassung der Beklagten, daß lediglich eine Wissensklärung vorliege, kann daher nicht geteilt werden. Daß Susanne K\*\*\* zur Abgabe einer solchen Willenserklärung namens der Beklagten berechtigt war, wird von den Beklagten ohnedies nicht in Abrede gestellt und kann auch nach den unbekämpften Feststellungen über den Umfang der der Susanne K\*\*\* erteilten Vollmacht nicht zweifelhaft sein. Lagen aber übereinstimmende Willenserklärungen über den Ersatz der Aufwendungen der Klägerin vor, kommt der Frage, ob die Vorinstanzen zu Recht ein konstitutives Anerkenntnis im Sinne eines Feststellungsvertrages angenommen haben, keine Bedeutung zu, weil sich am Ergebnis nichts ändert. § 10 Abs. 6 MRG schließt lediglich einen Vorausverzicht des Hauptmieters nicht auch eine vertragliche Regelung der Ersatzansprüche aus. Die Zahlung der vereinbarten Ersatzleistung wurde jedoch davon abhängig gemacht, daß ein neuer Mieter gefunden werde, der bereit ist, eine Investitionsablöse in dieser Höhe zu bezahlen. Das Berufungsgericht hat darin zutreffend eine aufschiebende Bedingung erblickt. Es hat richtig erkannt, daß die Hauseigentümer als bedingt Verpflichtete die vertragliche Sorgfalt schuldeten, alles zu vermeiden, was zur Unmöglichkeit des Bedingungseintrittes führen könnte (Rummel aaO Rdz 5 zu § 897). Nun steht aber unbekämpft fest, daß die Beklagten in der Folge beabsichtigten, die freigewordenen Wohnungen in ihrem Haus als Eigentumswohnungen zu verkaufen, und die

Hausverwalterin daher keinen neuen Mietvertrag abschließen wollte. Der Klägerin wurde deshalb auch mitgeteilt, daß keine Möglichkeit bestehe, einen Nachmieter namhaft zu machen. Durch die Änderung der beabsichtigten Verwertung der freigewordenen Wohnung der Klägerin und die Weigerung, einen Mietvertrag darüber abzuschließen, wurde der Eintritt der Bedingung vereitelt. Bei einer Bedingungsvereitelung wider Treu und Glauben gilt nach ständiger Rechtsprechung die Fiktion des Bedingungseintrittes (MietSlg. 29.101;

EvBl. 1977/230 uva; Rummel aaO Rdz 7 zu § 897 mwN). Diese Fiktion hat auch zur Folge, daß der andere Vertragspartner nicht erst die abstrakte Möglichkeit eines Bedingungseintrittes nachweisen muß. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, daß die Beklagten so zu behandeln sind, als wäre ein Mieter gefunden worden, der bereit war, eine Investitionsabläse in Höhe des vereinbarten Aufwandsatzes zu bezahlen. Die bedingte Zahlungspflicht der Beklagten ist damit zu einer unbedingten geworden. Daraus folgt, daß die Streitsache zur Entscheidung reif ist und sich eine Aufhebung in die zweite Instanz zur Behandlung der Beweisrüge der Beklagten erübrigt. Mit Rücksicht auf die Fiktion des Bedingungseintrittes und die Einigung über die Höhe des Ersatzbetrages kommt es nicht mehr darauf an, ob und wann die Klägerin einen Nachmieter namhaft gemacht hat und welchen Wert die Aufwendungen der Klägerin im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses hatten.

Demgemäß ist dem Rekurs Folge zu geben und durch Urteil in der Sache zu erkennen § 519 Abs. 2 ZPO).

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E11433

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1987:0070OB00578.87.0604.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19870604\_OGH0002\_0070OB00578\_8700000\_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](http://www.jusline.at)