

# TE OGH 1968/4/3 6Ob55/68 (6Ob56/68)

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 03.04.1968

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Turba als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Nedjela, Dr. Greissinger, Dr. Wittmann und Dr. Sperl als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Lotte P\*\*\*\*\*, Hausbesitzerin in \*\*\*\*\*, 2.) Grete T\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Hellfried Muhri, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagten Parteien

1.) Eduard G\*\*\*\*\*, Kaufmann, 2.) Renate G\*\*\*\*\*, Haushalt, beide\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Gerald Kleinschuster, Rechtsanwalt in Graz, wegen S 38.000,- sA, infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Teilurteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgerichtes vom 29. November 1967, GZ 3 R 311/67-27, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 15. Juni 1967, GZ 6 C 226/66-22, teilweise abgeändert wurde, sowie infolge Rekurses beider Parteien gegen den Beschluss des nämlichen Gerichtshofes vom 29. November 1967, GZ 3 R 311/67-27, womit das obgenannte Urteil im Übrigen aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung I.) zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens wird dem Endurteil vorbehalten.

II. den Beschluss gefasst:

Beiden Rekursen wird nicht Folge gegeben.

Die Rekurskosten sind als weitere Verfahrenskosten zu behandeln.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagten waren in der Zeit vom 1. 12. 1959 bis 27. 10. 1966 Mieter der Wohnung im ersten Stock des Hauses der Klägerinnen\*\*\*\*. Die für den Rechtsstreit maßgebenden Bestimmungen des Mietvertrages vom 25. 11. 1959 lauten auszugsweise wie folgt:

"1.) .....

2.)......

3.)......

4.) Investitionen und bauliche Veränderungen dürfen nur mit Zustimmung der Vermieter vorgenommen werden. Sämtliche Investitionen und Reparaturen gehen zu Lasten der Mieter, ohne dass diese bei Beendigung des

Mietverhältnisses einen Anspruch auf Rückersatz oder ein Wegnahmerecht gegen die Vermieter geltend machen können.

5.) Die Mieter haben das Mietobjekt genau besichtigt und bestätigen dasselbe in gutem Zustand zu übernehmen. Sie verpflichten sich, die gemietete Wohnung auf eigene Kosten unter einverständlichem Ausschluss der Bestimmungen des § 1096 ABGB in gutem Zustand zu erhalten und eventuelle Beschädigungen unverzüglich zu beheben. Die Mieter verzichten ausdrücklich auf das Recht, Instandsetzungen im Inneren des Mietobjektes von den Vermietern zu fordern und nehmen weiters zur Kenntnis, dass während der Mietdauer auftretende Schäden, im Klosett und in der Klosettanlage von ihnen selbst zu beheben sind.

6.) - 10.) ...."

Die Kläger behaupten, die Beklagten hätten bei der Räumung der Wohnung entgegen der obgenannten Vertragsbestimmung diese in einem desolaten Zustand zurückgelassen. Sie stellen die einzelnen geltend gemachten Vertragsverletzungen der Beklagten dar und gelangen zu dem zusammenfassenden Ergebnis, dass sich die Kosten der Wiederherstellung des vertragsmäßigen Zustandes der Wohnung auf rund S 38.000 belaufen. Aus dem Grunde des Schadenersatzes fordern sie die Bezahlung dieses Betrages samt Anhang.

Die Beklagten bestreiten eine Vertragsverletzung auf ihrer Seite und sie behaupten, das Bestandobjekt in einem desolaten Zustand übernommen zu haben. Den oben zitierten Verzicht auf einen Ersatzanspruch oder ein Wegnahmerecht beziehen die Beklagten auf solche Investitionen, die erd-, mauer-, niet- und nagelfest mit dem Bestandobjekt verbunden seien. Einen Verzicht auf andere Wegnahmen bestreiten sie. Sie berufen sich darauf, dass sie keineswegs verpflichtet seien, das Bestandobjekt in gutem oder sogar besserem Zustand zurückzugeben als sie es seinerzeit übernommen haben. Die Beklagten bringen vor, sie hätten auf das Bestandobjekt Aufwendungen im Gesamtbetrag von 62.024 S gemacht, die sie einzeln aufgliedern. Bei dieser Summe sei noch nicht der Wert der persönlichen Arbeitsleistungen der Beklagten berücksichtigt.

In der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung vom 7. 6. 1967 stellten die Klägerinnen ein weiteres Begehren (S 149), welches in der Folge vom Erstgericht, welches dem zuerst erhobenen Klagebegehren vollinhaltlich stattgab unbekämpft als Eventualbegehren behandelt wurde (S 179), worüber also überhaupt nicht entschieden wurde. Auf dieses Alternativbegehren ist daher im Revisionsverfahren nicht weiter einzugehen.

Mit Urteil vom 15. 6. 1967 ON 22 gab das Erstgericht dem Klagebegehren in vollem Umfang statt und stellte fest:

Die gegenständliche Wohnung wurde von den Beklagten vom Vermieter Oberst K\*\*\*\*\* in gutem Zustand übernommen. Die Beklagten haben Investitionen im Gesamtbetrag von 59.659 S vorgenommen, wovon auf verbliebene werterhöhende und nützliche Investitionen der Teilbetrag von 9.410 S entfällt. Die Beklagten haben die Wohnung nach der Räumung und nach Entfernung von Gegenständen in einem Zustand zurückgelassen, welcher zur Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes der Wohnung im Rahmen der vertraglichen Verpflichtungen der Beklagten einen Aufwand von 39.092 S erfordert. Das Erstgericht stellte die einzelnen Positionen fest, deren Summe den genannten Betrag ergibt. Ohne Rücksicht auf die vertragliche Vereinbarung der Parteien würde ein Aufwand von 16.892 S notwendig sein, um die Wohnung bewohnbar zu machen. Auch die einzelnen Positionen, die in Summe den genannten Betrag ergeben, wurden vom Erstgericht festgestellt.

Rechtlich ging das Erstgericht davon aus, dass die Bestimmung des § 1109 ABGB nachgiebiges Recht sei, weshalb von den Vereinbarungen der Parteien auszugehen sei. Da die Beklagten entgegen ihrer Vertragspflicht die Wohnung so zurückgelassen haben, dass die Herstellung des vertragsmäßigen Zustandes einen den Klagsbetrag übersteigenden Aufwand erfordere, sei das Klagebegehren begründet. Mit dem nunmehr angefochtenen Teilurteil bestätigte das Berufungsgericht einen Zuspruch des Betrages von 7.292 S sA an die Klägerinnen, es wies ein Teilbegehren von 3.600 S sA ab und hob gleichzeitig mit Beschluss die erstgerichtliche Entscheidung hinsichtlich eines Teilbegehrens von 27.108 S sA unter Rechtskraftvorbehalt auf und verwies in diesem Umfang die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück.

Das Berufungsgericht nahm eine Unterscheidung der einzelnen Ansprüche der Kläger in solche vor, die sich aus Punkt 4) und solche die sich aus Punkt 5) des Mietvertrages ableiten. Den zugesprochenen Betrag von 7.292 S sA errechnete das Berufungsgericht aus der Summe nachstehender Einzelpositionen, wobei es die diesbezüglichen Feststellungen des Erstgerichtes als unbedenklich übernahm:

a) Ausbesserung von Löchern in

der Wand S 400,--

b) Feinputz und Ausbesserungen

von Flecken in der Küche S 250,--

c) Streichen von Fensterkitt S 12,--

d) Ausbesserung der Fußböden S 1.800,--

e) Ersatz eines Kellerfensters S 30,--

f) Malerarbeiten einschließlich

Putzausbesserungen S 4.000,--

g) Wiederherstellung des Plastik-

bodens in der Küche S 800,--

S 7.292,--

Durch Abzug der bereits dargestellten Summe von 7.292 S von der vom

Erstgericht für alle Positionen zu Punkt 5.) des Mietvertrages

berechneten Summe von 10.892 S gelangte das Berufungsgericht zum

Differenzbetrag von 3.600 S, d.i. der Betrag des abgewiesenen

Mehrbegehrens.

Der verbliebene Teilanspruch von 27.108 S betrifft die Ansprüche, die aus Punkt 4.) des Mietvertrages abgeleitet werden, auf der Behauptung einer Verletzung des vertraglichen Wegnahmeverbotes beruhen und sich auf die eingebaute Etagenheizung und eine Doppelabwäsche beziehen. Diesbezüglich urteilte das Berufungsgericht die Sache als nicht spruchreif und es führte aus, zunächst sei zu klären, was die Parteien unter den "Investitionen" verstanden haben. Soweit das Erstgericht darunter auch die eingebaute Etagenheizung samt Ofen und Radiatoren sowie die Doppelabwäsche verstehe, sei ihm beizupflichten. Der Begriff der Investitionen sei nicht rechtlicher, sondern wirtschaftlicher Natur; er umfasse nach allgemeiner Verkehrsauffassung nicht nur die unselbständigen, sondern auch die selbständigen Bestandteile einer Sache, also solche, deren Abtrennung von der Hauptsache technisch und wirtschaftlich möglich sei. Die Ansicht des Erstgerichtes, dass daher die gesamte Etagenheizung sowie die Doppelabwäsche als Investitionen im Vertragssinne zu verstehen seien, könne sich daher auf den Wortlaut der Mietvereinbarung und die Parteiaussage der Erstklägerin stützen und stünde mit der allgemeinen Auffassung im Einklang. Das Berufungsgericht übernehme daher die Feststellungen des Erstgerichtes als unbedenklich. Handle es sich bei der Etagenheizung und der Doppelabwäsche um Investitionen im Vertragssinne, so seien die Beklagten zu ihrer Entfernung mangels eines ihnen zustehenden Wegnahmerechtes nicht befugt gewesen. Durch die Wegnahme hätten die Beklagten ihre Vertragspflicht verletzt und die Kläger könnten die Wiederherstellung des früheren Zustandes, aber auch unmittelbar den Ersatz der erforderlichen Aufwendungen in Geld verlangen, wobei mit Rücksicht auf das Alter der Etagenheizung und der Doppelabwäsche ein entsprechender Abschlag gegenüber dem Wiederbeschaffungspreis vorzunehmen sei. Der Ersatz des Schadens richte sich nach dem Zustand der Sache im Zeitpunkt der Beschädigung (Entfernung) und bestehe darin, den Geschädigten so zu stellen, wie er ohne Beschädigung gestellt wäre. Was die Etagenheizung betreffe, so habe das Erstgericht für die Wiederbeschaffung einen Betrag von 26.400 S für erforderlich gehalten und zugesprochen. Dieser Betrag erscheine bedenklich, weil die Beklagten nach eigenen Angaben seinerzeit für den Einbau der Zentralheizung nur 15.800 S aufgewendet haben, wovon der Wert der verbliebenen Rohre in Abzug zu kommen habe. Das Erstgericht werde daher festzustellen haben, welche Aufwendungen zur Wiederherstellung einer Etagenheizung der von den Beklagten eingebauten Art unter Berücksichtigung der altersbedingten Wertminderung (Abschlag für Abnutzung) einschließlich aller Nebenarbeiten (Stemm- und Verputzarbeiten) erforderlich seien. All dies gelte auch für die Doppelabwäsche. Das Erstgericht werde

festzustellen haben, welche Doppelabwäsche vorhanden gewesen sei, in welchem Zustand sie sich befunden habe und welche Kosten für die Wiederbeschaffung und Anbringung einer gleichartigen Abwäsche unter Bedachtnahme auf die altersbedingte Wertminderung im Rahmen des begehrten Betrages von 1.800 S erforderlich seien.

Gegen das Teilarteil des Berufungsgerichtes wendet sich die Revision der Beklagten aus dem Grunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung insoweit, als den Klägern ein Betrag von 5.800 S sA zugesprochen wurde, das sind die Positionen von 1.800 S (Ausbesserung der Fußböden) und 4.000 S (Malerarbeiten einschließlich Putzausbesserung). Aus der Anfechtungserklärung ergibt sich, dass das Teilarteil des Berufungsgerichtes hinsichtlich eines Zuspruches von 1.492 S sA und der Abweisung eines Mehrbegehrens von 3.600 S sA in Teilrechtskraft erwachsen ist. Die Revisionswerber stellen den Antrag, das angefochtene Teilarteil dahin abzuändern, dass auch das Teilbegehr von 5.800 S sA abgewiesen werde. Das unter der einheitlichen Bezeichnung als Revision eingebrachte Rechtsmittel der Beklagten stellt sich aber inhaltlich auch als eine Bekämpfung des Aufhebungsbeschlusses des Berufungsgerichtes dar und die Beklagten stellen auch den Antrag, das Teilbegehr von 27.108 S sA abzuweisen. Daraus ergibt sich, dass in Wahrheit neben der Revision gegen das Teilarteil auch ein Rekurs der Beklagten gegen den Aufhebungsbeschluss vorliegt, dessen unrichtige Bezeichnung als Revision nicht schadet (§ 84 Abs 2 ZPO).

Der Aufhebungsbeschluss des Berufungsgerichtes wird auch von den Klägerinnen mit Rekurs bekämpft, die ihrerseits den Antrag stellen, den angefochtenen Beschluss aufzuheben und dem Berufungsgericht insoweit eine neue Entscheidung aufzutragen.

Die Klägerinnen stellen den Antrag, der Revision der Beklagten keine Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Weder der Revision noch den beiden Rekursen kommt Berechtigung zu.

a) Zur Revision:

Auszugehen ist von den Feststellungen des Erstgerichtes, die vom Berufungsgericht als unbedenklich übernommen wurden, soweit es sich darum handelt, dass die beiden von der Revision bekämpften Positionen zur Wiederherstellung des vertragsmäßigen Zustandes erforderlich sind. Entgegen der Ansicht der Revisionswerber haben die Klägerinnen die in Frage stehenden Ansprüche sehr wohl aus dem Rechtsgrund des Schadenersatzes, nämlich aus dem Grunde der Verletzung von Vertragspflichten durch die Beklagten, geltend gemacht. Der Begriff der Wiederherstellung des früheren Zustandes (§ 1323 ABGB) bzw der Kostenaufwand hiefür gehört durchaus dem Schadenersatzrecht an. Mit Recht ist das Berufungsgericht nicht von der Bestimmung des § 1109 ABGB ausgegangen, weil diese Norm dispositiven Charakter hat, sondern von den vertraglich übernommenen Verpflichtungen der Beklagten. Diesen Verpflichtungen aber entspricht es zur Wiederherstellung des vertragsmäßigen Zustandes der Wohnung in den strittigen Belangen die zugesprochenen Beträge aufzuwenden. Die sehr weit ausholenden Ausführungen der Revisionswerber über die Ausbesserung der Fußböden und die Malerarbeiten einschließlich Putzausbesserungen betreffen zur Gänze die im Revisionsverfahren nicht überprüfbarer Beweisfrage und sie sind daher unbeachtlich. Verfehlt ist die Rechtsansicht der Revisionswerber, der Mietvertrag verstößt gegen die guten Sitten. Auf Grund der vorliegenden Feststellungen fehlt es sowohl an einem auffallenden Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung als auch an der Ausbeutung einer der im § 879 Abs 2 Z 4 ABGB genannten Umstände durch die Vermieter. Die Rechtsrüge der Revision ist somit jedenfalls verfehlt, dem Rechtsmittel war daher ein Erfolg zu versagen.

Der Vorbehalt der Kostenentscheidung gründet sich auf § 52 Abs 2 ZPO.

b) Zu den Rekursen:

Darüber, was die Parteien unter "Investitionen" verstanden haben, liegen Feststellungen vor, die sich nicht nur aus der Vertragsurkunde, sondern auch aus einer Parteiaussage ergaben, es handelt sich somit um eine den Obersten Gerichtshof bindende Tatsachenfeststellung über den Vertragswillen der Parteien. Demgemäß ist dem Berufungsgericht darin beizupflichten, dass sowohl die Etagenheizung als auch die Doppelabwäsche unter das

vertragliche Wegnahmeverbot fielen, weshalb den Beklagten insoweit auch eine Vertragsverletzung mit der Rechtsfolge des Schadenersatzes zur Last fällt. Die Aufträge, die das Berufungsgericht dem Erstgericht hinsichtlich notwendiger weiterer Feststellungen erteilt hat, unterliegen im Rekursverfahren nur insoweit der Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof, als es sich um die Frage handelt, ob sie auf rechtlich einwandfreier Beurteilung beruhen. In diesem Zusammenhang ist auf die im Rekurs der Klägerinnen aufgeworfene Frage einzugehen, ob sich die Klägerinnen einen Abzug "neu für alt" gefallen lassen müssen oder nicht. Der Schadenersatzanspruch hat das Ziel einer möglichst genauen Wiederherstellung des Zustandes, wie er ohne Schadenszufügung (Wegnahme) bestünde. Keinesfalls kann der Geschädigte aus den Unrechtsfolgen der Vertragsverletzung einen Gewinn für sich ableiten. Dennoch wird es von den Gegebenheiten des Einzelfalles abhängen, ob der frühere Zustand überhaupt genau wieder hergestellt werden kann. Sollte dies ohne Gewinn für die Geschädigten möglich sein, dann wird eben diese Schadensgutmachung geschuldet werden. Im gegenteiligen Fall wird eine Vorteilsausgleichung, also eine Kompensation des Schadens und des Nutzens im Sinne der zutreffenden Ausführungen des Berufungsgerichtes vorzunehmen sein. Aus all dem ergibt sich, dass der Aufhebungsbeschluss des Berufungsgerichtes auf richtiger rechtlicher Beurteilung beruht, weshalb den beiden Rekursen nicht Folge zu geben war. Die Entscheidung über die Rekurskosten beruht auf § 52 Abs 1 ZPO.

#### **Anmerkung**

E76848 6Ob55.68

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

ECLI:AT:OGH0002:1968:0060OB00055.68.0403.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19680403\_OGH0002\_0060OB00055\_6800000\_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)