

Gericht

OGH

Entscheidungsdatum

07.11.1990

Geschäftszahl

3Ob569/90

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr. Petrasch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hule, Dr. Klinger, Dr. Angst und Dr. Schalich als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Hubert W***, Angestellter, Kraig, Pörlinghof 22, vertreten durch Dr. Edwin Kois, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider die beklagte Partei Reinfried B***, Friseurmeister, St. Veit/Glan, Rabengasse 5, vertreten durch Dr. F. W. Martin, Rechtsanwalt in St. Veit/Glan, wegen restl. 184.443,77 S sA, in Folge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgerichtes vom 11. April 1990, GZ 3 R 108/90-35, womit in Folge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes St. Veit/Glan vom 7. August 1989, GZ 4 C 2885/87z-24, teilweise bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Die Revision wird im Umfang der Geltendmachung weiterer Gegenforderungen von S 65.118,24 sA zurückgewiesen. Im übrigen wird ihr nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 8.029,80 (darin S 1.338,30 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Beklagte mietete vom Kläger ab 1.10.1985 die im Erdgeschoß des Hauses St. Veit/Glan, Klagenfurterstraße 9, gelegenen Geschäftsräume samt Nebenräumen auf unbestimmte Zeit. Als Mietzins wurde für das erste Jahr ein monatlicher Betrag von S 26.000, für die folgenden fünf Jahre ein um je S 1.000 höherer Betrag jeweils zuzüglich Umsatzsteuer vereinbart. Darüber hinaus verpflichtete sich der Beklagte, 53 % der Betriebskosten im Sinne des MRG zu bezahlen. Dem Mieter wurde eingeräumt, entweder für eine eigene Heizmöglichkeit zu sorgen oder 50 % der Heizungskosten zu tragen oder die genaue Ermittlung seines Wärmebedarfes durch Anbringen von Kalorienzählern vorzunehmen.

Im Punkt VI. des Mietvertrages wurde festgehalten, daß der Beklagte den Bestandgegenstand zum Zweck der Führung eines Friseur- und Kosmetikgeschäftes (Beauty-Center) miete und beabsichtigte, einen Kaffeehausbetrieb in kleinerem Umfang dort zu eröffnen. Dem Mieter wurde gestattet, die zur Eröffnung und Führung dieser Gewerbebetriebe notwendigen Umgestaltungs- und Adaptierungsarbeiten vorzunehmen, wobei er sämtliche damit im Zusammenhang stehenden Kosten zu tragen habe. Bereits bei den Verhandlungen vor Abschluß des Mietvertrages wurde dem beklagten Mieter erklärt, daß bei diesen Umbauarbeiten auch Kanal- und Wasseranschlußgebühren anfallen würden, er wurde auch über die Stärke des Stromanschlusses informiert, es wurde aber nicht über die Höhe der dadurch zu erwartenden Auslagen gesprochen. Im Zuge der Umbau- und Adaptierungsarbeiten stellte sich auf Grund der umfangreichen Wasserinstallationen die Notwendigkeit heraus, einen eigenen Kanalanschluß an das öffentliche Netz durchzuführen. Auf Grund dieser Umbauarbeiten wurden dem Kläger von der Stadtgemeinde St. Veit/Glan S 34.232 (Wasseranschlußergänzungsbeitrag) und S 56.844 (Kanalanschlußergänzungsbeitrag) zur Zahlung vorgeschrieben und von ihm bezahlt. Der Beklagte verpflichtete sich am 8.4.1987 über Rückersatzverlangen des Klägers zur sofortigen Bezahlung von S 35.000 und zur Zahlung des Restes von S 65.000 in 13 Monatsraten a S 5.000. Insgesamt hat der Beklagte dem Kläger aus diesem Titel S 60.000 bezahlt. Auf Grund der Erweiterung der Elektroinstallationen im Bestandobjekt schrieb die K*** dem Beklagten einen Anschlußpreis von S 53.118,24 vor, den er bezahlte. Der Kläger beehrte vom Beklagten letztlich die Bezahlung von S 194.312,71 sA aus dem Titel Mietzins, Betriebs- und Heizkosten sowie Rückersatz

von (restlichen) Kanal- und Wasseranschlußgebühren. Der Beklagte wendete im wesentlichen ein, die Vereinbarung, wonach er 50 % der Heizkosten und 53 % der Betriebskosten zu bezahlen habe, sei wegen Irreführung nicht rechtswirksam zustande gekommen. Er bestritt (aus im Revisionsverfahren nicht mehr relevanten Gründen) die Höhe der einzelnen Posten und machte geltend, daß er wegen Schäden am Bestandsobjekt zu einer Zinsminderung um 10 % berechtigt sei. Er habe sich in Unkenntnis der Rechtslage verpflichtet, dem Kläger rund 100.000 S für Kanal- und Wasseranschlußarbeiten zu bezahlen; Kanal- und Wasseranschlußergänzungskosten seien Erhaltungskosten im Sinne des § 3 MRG, die allein den Vermieter träfen. Da § 3 MRG relativ zwingendes Recht darstelle, sei die Vereinbarung im Mietvertrag unwirksam. Die Klagsforderung sei im Umfang der (aus diesem Titel) noch begehrten S 40.000 nicht berechtigt und er sei befugt, die von ihm aus der vermeintlichen Verpflichtung getätigten Zahlungen auf seine tatsächlichen Verbindlichkeiten "umzubuchen" und wende S 60.000 als Gegenforderung ein. Auch bei den vom Beklagten an die K*** bezahlten Anschlußkosten von S 53.118,24 handle es sich um Erhaltungskosten im Sinne des § 3 MRG. Auch diesen Betrag fordere er vom Kläger zurück. Nach Begründung des Mietverhältnisses sei der Beklagte gezwungen gewesen, einen Kanalanschluß vom Objekt Klagenfurterstraße 9 in die Botengasse zu leiten, wofür er insgesamt S 9.240 zu bezahlen gehabt habe, die er ebenfalls compensando einwende. Dem Beklagten stünden somit gegenüber dem Kläger S 122.358,24 an Gegenforderungen zu, die er einer etwa zu Recht bestehenden Klagsforderung gegenüber aufrechnungsweise geltend mache. Hierzu komme, daß der Beklagte an einer Wand seines Bestandsobjektes ernsthafte Baumängel festgestellt habe, die ihn gezwungen hätten, mit einem Aufwand von S 29.000 eine Holzverkleidung anzubringen; auch dabei handle es sich um Erhaltungsarbeiten, weshalb er auch diesen Betrag vom Kläger rückverlangen könne. Schließlich stehe dem Beklagten auch noch eine Gegenforderung von S 4.037,85 an in den Jahren 1985 und 1986 zuviel bezahlten Betriebskosten zu.

Das Erstgericht sprach aus, daß die Forderung des Klägers mit S 147.208,49, jene des Beklagten mit S 3.540,36 zu Recht bestehe, und sprach dem Kläger unter Abweisung des Mehrbegehrens S 143.668,13 samt stufenweisen Zinsen zu. Es folgte aus den eingangs wiedergegebenen Feststellungen rechtlich, daß auf das Mietverhältnis das MRG, soweit dieses für Geschäftsräumlichkeiten gelte, anzuwenden sei. Der Beklagte habe an Kosten aus diesem Mietverhältnis um den festgestellten Klagsbetrag zu wenig bezahlt. Die Gegenforderung des Beklagten bestehe nur hinsichtlich der in den Jahren 1985 bis 1987 zuviel bezahlten Betriebskosten von richtig 3.540,36 S zu Recht. Das Zinsminderungsbegehren des Beklagten sei unberechtigt, weil nicht einmal eine teilweise Unbrauchbarkeit des Bestandsobjektes eingetreten sei. Der einem Bestandnehmer nach § 1096 ABGB zustehende Anspruch auf Übergabe der Bestandsache in brauchbarem Zustand sei im Mietvertrag abgedungen worden. Wohl liege ein ernster Schaden des Hauses in Form einer feuchten Wand, teilweise ohne Verputz vor, der einen Anspruch des Beklagten auf Ersatz der Kosten der Behebung dieses Schadens begründen könnte; der Beklagte habe aber nicht nachgewiesen, diesen Schaden behoben zu haben. § 3 MRG regle nur die Erhaltung durch den Vermieter. Der Ausbau des Bestandsobjektes zu einem Friseurgeschäft stelle aber keine Erhaltungsarbeit dar. Aus § 1096 ABGB ergebe sich keine Verpflichtung des Vermieters vorzusorgen, daß die Kanalisation für zusätzliche Wasserinstallationen ausreiche. Der Beklagte habe daher laut Mietvertrag die Kosten für sämtliche Umbau- und Adaptierungsarbeiten zu tragen. Es läge auch keine öffentlich-rechtliche Verpflichtung zur Vornahme von Arbeiten im Sinne des § 3 Abs 2 Z 4 MRG vor; alle im Zuge der Umbauarbeiten von der Stadtgemeinde St. Veit/Glan und der K*** vorgeschriebenen Gebühren seien Folgekosten. Mit (dem ersten) Urteil des Berufungsgerichtes vom 29.12.1989 zu 3 R 535/89 wurde einerseits eine Berufung des Beklagten als verspätet zurückgewiesen und andererseits, der Berufung des Klägers teilweise Folge gebend, die Forderung des Klägers mit dem erhöhten Betrag von S 187.984,13 als zu Recht bestehend erkannt und der Beklagte daher insgesamt (die Gegenforderung blieb wie beim Erstgericht bestimmt) schuldig erkannt, dem Kläger den Betrag von S 184.443,77 sA (unter Abweisung des restlichen Mehrbegehrens) zu bezahlen. Während beide Parteien dieses Urteil unbekämpft ließen, so daß der Mehrzuspruch in Rechtskraft erwuchs, wurde dem Beklagten über seinen Antrag die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand gegen die Versäumung der Berufungsfrist bewilligt und nun mit einem zweiten, jetzt angefochtenen Berufungsurteil seiner Berufung nicht Folge gegeben, mit welcher er die Abänderung des Ersturteiles im Sinne der vollen Abweisung des (von dieser Berufung betroffenen) Klagebegehrens beantragt hatte.

In diesem Berufungsurteil übernahm das Berufungsgericht die wiedergegebenen Feststellungen des Erstgerichtes und folgte daraus rechtlich, daß das Bestandsverhältnis den zwingenden Bestimmungen des MRG unterliege. Bei den vom Beklagten noch nicht bezahlten bzw. rückgeforderten Wasser- und Stromanschlußgebühren sowie bei den Mehrkosten für Grabungs- und Stemmarbeiten zur Schaffung eines neuen Kanalanschlusses in Höhe von ca. S 6.000 handle es sich nicht um Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs 2 MRG. Die Notwendigkeit der Umbauarbeiten, die diese Kosten als Folgekosten verursacht hätten, habe sich nur aus der Verwirklichung des vom Kläger genehmigten Bestandszweckes durch den Beklagten ergeben. Der Beklagte habe aber vertraglich zugesichert, alle Kosten, die durch den von ihm herzustellenden Gebrauch des Bestandsobjektes entstehen, zu übernehmen. Damit sei die den Bestandgeber sonst treffende Verpflichtung nach § 1096 ABGB, dem Mieter den vertraglich zugesicherten Zustand des Bestandgegenstandes rechtswirksam abgedungen worden.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision des Beklagten mit dem Antrag, das Zurechtbestehen (nur mehr) einer weiteren Gegenforderung in der Höhe von S 184.443,77 festzustellen und "sohin" das Klagebegehren abzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist teils unzulässig, teils nicht berechtigt. Das Zurechtbestehen der Klagsforderung mit 187.984,13 S und einer (Teil-)Gegenforderung des Beklagten von 3.540,36 S steht infolge des ersten Berufungsurteils und nach der Anfechtungserklärung der Revision rechtskräftig fest. Gegenstand des Revisionsverfahrens ist nur mehr der Bestand weiterer Gegenforderungen. Der Revisionsgegner verweist aber mit Recht darauf, daß der Beklagte im erstinstanzlichen Verfahren Gegenforderungen nicht bis zur gesamten Klagssumme eingewendet hat. Die Höhe der eingewendeten Gegenforderungen beträgt allerdings nicht bloß, wie es der Revisionsgegner anführt, S 122.358,24, sondern infolge der Klagsausdehnungen S. 65 und S. 112 richtig S 155.396,09. Dazu kommt, daß der Beklagte schon in der Berufung nur noch Gegenforderungen von 122.658,60 S aufrecht erhalten hat (S. 246). Soweit die Revision darüber hinausgehende Gegenforderungen geltend machen will, ist sie unzulässig.

In der Sache selbst haben die Vorinstanzen zutreffend erkannt, daß der vorliegende Mietvertrag mangels nachgewiesenem Ausnahmetatbestand gemäß § 1 Abs 1 MRG voll diesem Gesetz unterliegt, soweit dieses Gesetz auf Geschäftsräumlichkeiten anzuwenden ist (vgl. Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 1 zu § 1 MRG mwN). Nach § 3 MRG hat der Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, daß das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten werden. Im übrigen bleibt § 1096 ABGB unberührt. Nach § 1096 Abs. 1 ABGB ist der Vermieter unter anderem verpflichtet, den Bestandgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Stand zu übergeben und zu erhalten. Ist das Bestandstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandszeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, daß es zu dem bedungenen Gebrauche nicht mehr taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Die Bestimmungen der §§ 1096 f ABGB enthalten nachgiebiges Recht (Würth-Zingher aaO Rz 2 zu § 3 MRG mwN), im besonderen ist die Verpflichtung des Vermieters, den Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben, abdingbar. Dagegen sind die Bestimmungen des MRG im Zweifel zugunsten des Mieters zwingend; § 3 MRG normiert im Erhaltungsbereich zugunsten des Mieters zwingende Regelungen (JBI 1988, 522; Würth-Zingher aaO Rz 1 zu § 3 MRG und Würth in Rummel2 Rz 1 zu § 1096 ABGB). Der zweite Satz des § 3 Abs 1 MRG muß im Zusammenhang mit dem ersten und dem Einleitungssatz zum Abs 2 ("die Erhaltung im Sinn des § 1 umfaßt:") gelesen werden; nur dann wird verständlich, in welchem Umfang die Norm des § 1096 ABGB trotz Vollanwendung des MRG noch aufrecht bleibt. § 3 MRG regelt nur die Erhaltung, diese allerdings unter vollem Ausschluß der Bestimmung des § 1096 ABGB. Alle anderen Pflichten des Vermieters nach § 1096 ABGB bleiben vom MRG unberührt, können aber in diesem eingeschränkten Umfang abbedungen werden.

Unstrittig ist hier, daß das Bestandsobjekt einen (für durchschnittliche Benützungsverhältnisse ausreichenden) Kanal- und Stromanschluß hatte. Der Revisionswerber meint jedoch, daß der dem Mietvertrag zugrunde gelegte und dem Kläger bekannte Verwendungszweck die Notwendigkeit von Umbauarbeiten nach sich zog und daß die Kosten für die Herstellung dadurch notwendig gewordener zusätzlicher Anschlüsse Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 MRG seien. Nach § 3 Abs 1 MRG hat der Vermieter den Mietgegenstand aber bloß im jeweils üblichen Standard zu erhalten. Anstelle des starren Erhaltungsbegriffes des MG tritt hier eine elastische, sich den jeweiligen zeitlichen und örtlichen Komfortvorstellungen anpassende Obergrenze der Erhaltung (Würth in Würth-Zingher aaO Rz 3 zu § 3 MRG; ImmZ 1988, 198 mwN). Welche Arbeiten als Erhaltungsarbeiten gelten, ist im § 3 Abs 2 MRG taxativ aufgezählt (Würth-Zingher aaO Rz 4 zu § 3 MRG). Sie umfassen daher nur die Erhaltung allgemeiner Teile des Hauses (Z 1), die Erhaltung der Mietgegenstände (Z 2) der Gemeinschaftsanlagen (Z 3), Neueinführungen oder Umgestaltungen auf Grund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen (Z 4) und in gewissem Umfang auch energiesparende Maßnahmen (Z 5). Die Kosten der hier vorgenommenen Umgestaltung eines für Geschäftszwecke grundsätzlich geeigneten Lokales - der Kläger betrieb dort einen Textileinzelhandel - in einen Friseur- und Cafehausbetrieb (Beauty-Center), können keinem dieser Tatbestände subsumiert werden, weil diese Arbeiten nicht der Erhaltung dienen, sondern der Zuführung des Mietgegenstandes zu einem anderen als dem bisherigen Zweck. Der Revisionswerber hat auch nicht nachgewiesen, daß er mit diesen Auslagen eine Verbesserung des für Geschäftslokale allgemein ortsüblichen Standards bewirken konnte. Solche Auslagen könnten auch nicht unter § 1096 ABGB subsumiert werden, weil vom Kläger eine Kostenübernahme für die Herstellung des vom Mieter für seine Zwecke gewünschten Zustandes zulässigerweise abbedungen worden ist. Dem Beklagten steht daher kein Anspruch auf Zinsminderung zu. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.