

TE OGH 1984/7/12 7Ob540/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.07.1984

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Petrasch, Dr. Kuderna, Dr. Warta und Dr. Egermann als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G***** S*****, vertreten durch Dr. Franz Gölles, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei H***** L*****, vertreten durch Dr. Gerhard Rene Schmid, Rechtsanwalt in Graz, wegen 50.000 ATS samt Nebengebühren, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 7. Dezember 1983, GZ 3 R 354/83-30, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 3. August 1983, GZ 24 C 231/82-22, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher den

Beschluss

gefasst:

Spruch

1. Die Revisionsbeantwortung der beklagten Partei wird zurückgewiesen.
2. Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird aufgehoben. Dem Berufungsgericht wird eine neue Entscheidung allenfalls nach Ergänzung des Berufungsverfahrens aufgetragen, bei der auf die Kosten der Revision gleich Verfahrenskosten zweiter Instanz Bedacht zu nehmen sein wird.

Text

Begründung:

Die Klägerin war Hauptmieterin einer Wohnung im Hause der Beklagten in Graz, *****. Sie kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 13. 5. 1982 zum 30. 6. 1982 auf und machte gleichzeitig Aufwendungen auf den Bestandgegenstand geltend. Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin den Ersatz dieser Aufwendungen gemäß § 10 MRG in der Höhe von 50.000 ATS. Die Klägerin war Hauptmieterin einer Wohnung im Hause der Beklagten in Graz, *****. Sie kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 13. 5. 1982 zum 30. 6. 1982 auf und machte gleichzeitig Aufwendungen auf den Bestandgegenstand geltend. Mit der vorliegenden Klage begehrt die Klägerin den Ersatz dieser Aufwendungen gemäß Paragraph 10, MRG in der Höhe von 50.000 ATS.

Der Erstrichter gab dem Klagebegehren mit Ausnahme eines Zinsenteilbegehrens statt. Er stellte über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus die Art der von der Klägerin durchgeführten Arbeiten, die seinerzeitige Zustimmung der Beklagten hiezu und einen Zeitwert dieser Investitionen von 56.255,80 ATS zum Stichtag 30.6. 1982 fest. Die Klägerin hat für das ihr gewährte, durch einen Annuitätenzuschuss begünstigte Wohnungsverbesserungsdarlehen 12,5 % Zinsen zu entrichten. Mit Schreiben vom 7. 6. 1982 nahm die Beklagte zwar

die Aufkündigung zur Kenntnis, teilte der Klägerin aber gleichzeitig mit, dass sie unter keinen Umständen damit einverstanden sei, einen von der Klägerin namhaft gemachten Nachfolgemietler zu akzeptieren oder irgendeinen Ersatz für die von der Klägerin getätigten Aufwendungen zu leisten. Am 22. 6. 1982 machte die Klägerin dennoch A***** G***** als Nachfolgemietlerin namhaft, die zur Befriedigung der angemeldeten Ersatzansprüche bereit war. Nach der Rechtsansicht des Erstrichters bestehe damit der Klagsanspruch zu Recht, zumal alle Investitionen unter § 10 Abs 1 und 3 des nach § 43 anzuwendenden MRG fielen. Der Erstrichter gab dem Klagebegehren mit Ausnahme eines Zinsenteilbegehrens statt. Er stellte über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus die Art der von der Klägerin durchgeführten Arbeiten, die seinerzeitige Zustimmung der Beklagten hiezu und einen Zeitwert dieser Investitionen von 56.255,80 ATS zum Stichtag 30.6. 1982 fest. Die Klägerin hat für das ihr gewährte, durch einen Annuitätenzuschuss begünstigte Wohnungsverbesserungsdarlehen 12,5 % Zinsen zu entrichten. Mit Schreiben vom 7. 6. 1982 nahm die Beklagte zwar die Aufkündigung zur Kenntnis, teilte der Klägerin aber gleichzeitig mit, dass sie unter keinen Umständen damit einverstanden sei, einen von der Klägerin namhaft gemachten Nachfolgemietler zu akzeptieren oder irgendeinen Ersatz für die von der Klägerin getätigten Aufwendungen zu leisten. Am 22. 6. 1982 machte die Klägerin dennoch A***** G***** als Nachfolgemietlerin namhaft, die zur Befriedigung der angemeldeten Ersatzansprüche bereit war. Nach der Rechtsansicht des Erstrichters bestehe damit der Klagsanspruch zu Recht, zumal alle Investitionen unter Paragraph 10, Absatz eins und 3 des nach Paragraph 43, anzuwendenden MRG fielen.

Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens ab. Es stellte aufgrund teilweiser Beweiswiederholung und Beweisergänzung weiters fest, dass die von der Beklagten am 22. 6. 1982 namentlich bekanntgegebene Mietinteressentin A***** G***** zwar bereit war, die Wohnung der Klägerin anzumieten und ihr den Betrag von 62.000 ATS (in den Urteilsausfertigungen offener Schreibfehler: 6.200 ATS) als Ablöse für die von der Klägerin getätigten Investitionen zu bezahlen. A***** G***** sprach aber nicht mit der Beklagten über den Abschluss eines Mietvertrags und gab das Projekt einige Monate später auf, weil sich nichts Konkretes für die Anmietung der Wohnung ergab.

Nach der Rechtsansicht des Berufungsgerichts sei der Ersatzanspruch der Klägerin zu verneinen, weil A***** G***** keine konkrete Bereitschaft zur Anmietung der Wohnung unter konkreten Bedingungen zeigte, der Anspruch nach § 10 MRG auch eine Bereitschaft des Vermieters zur Weitervermietung des aufgegebenen Objekts voraussetze (um den Aufwand auf den Nachfolgemietler überwälzen zu können) und schließlich der namhaft gemachte Mietinteressent auch noch im Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung erster Instanz zum Aufwandsersatz bereit sein müsse, was hier nicht zutreffe. Auf andere Rechtsgründe als § 10 MRG sei nicht einzugehen, weil sich die Klägerin ausdrücklich auf diese Bestimmung gestützt habe. Das Berufungsgericht erklärte die Revision für zulässig. Nach der Rechtsansicht des Berufungsgerichts sei der Ersatzanspruch der Klägerin zu verneinen, weil A***** G***** keine konkrete Bereitschaft zur Anmietung der Wohnung unter konkreten Bedingungen zeigte, der Anspruch nach Paragraph 10, MRG auch eine Bereitschaft des Vermieters zur Weitervermietung des aufgegebenen Objekts voraussetze (um den Aufwand auf den Nachfolgemietler überwälzen zu können) und schließlich der namhaft gemachte Mietinteressent auch noch im Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung erster Instanz zum Aufwandsersatz bereit sein müsse, was hier nicht zutreffe. Auf andere Rechtsgründe als Paragraph 10, MRG sei nicht einzugehen, weil sich die Klägerin ausdrücklich auf diese Bestimmung gestützt habe. Das Berufungsgericht erklärte die Revision für zulässig.

Die Revision der Klägerin ist berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Die von der Revisionswerberin geltend gemachte Mangelhaftigkeit des Berufungsgerichts, weil dieses sich mit einer Verlesung der Aussage der Zeugin A***** G***** und von Urkunden begnügt und die Zeugin nicht persönlich befragt und den Parteien nicht Gelegenheit zur Stellungnahme und zu weiterem Vorbringen gegeben habe, liegt allerdings nicht vor. § 281a ZPO idF der Zivilverfahrens-Novelle 1983 gestattet die mittelbare Beweisaufnahme durch Verlesung von Protokollen, sofern nicht eine der Parteien ausdrücklich das Gegenteil beantragt. Nach § 463 Abs 1 ZPO ist diese Vorschrift auch auf das Berufungsverfahren anzuwenden. Es war die erklärte Absicht des Gesetzgebers, auf diese Weise auch Beweiswiederholungen oder Beweisergänzungen durch die zweite Instanz zu vereinfachen (RV 669 BlgNR 15. GP 53 f; Fasching, Die Zivilverfahrens-Novelle 1981, JBl 1982, 124 f, Stohanzl, Zivilprozessgesetze, MTA Anm zu § 281a ZPO). Die Revisionswerberin kann sich demnach nicht mehr darüber beschweren, dass das Berufungsgericht von der gesetzlichen Ermächtigung Gebrauch gemacht hat, zumal nicht etwa eine wesentliche Unwürdigung der Beweise stattgefunden hat. Auch von einer überraschenden Rechtsansicht des Berufungsgerichts kann keine Rede

sein, weil die Erfüllung der Voraussetzungen des § 10 MRG der Hauptfrage des Verfahrens bildet. Ob immer noch Feststellungsmängel vorliegen, ist bereits eine Rechtsfrage. Die von der Revisionswerberin geltend gemachte Mangelhaftigkeit des Berufungsgerichts, weil dieses sich mit einer Verlesung der Aussage der Zeugin A***** G***** und von Urkunden begnügt und die Zeugin nicht persönlich befragt und den Parteien nicht Gelegenheit zur Stellungnahme und zu weiterem Vorbringen gegeben habe, liegt allerdings nicht vor. Paragraph 281 a, ZPO in der Fassung der Zivilverfahrens-Novelle 1983 gestattet die mittelbare Beweisaufnahme durch Verlesung von Protokollen, sofern nicht eine der Parteien ausdrücklich das Gegenteil beantragt. Nach Paragraph 463, Absatz eins, ZPO ist diese Vorschrift auch auf das Berufungsverfahren anzuwenden. Es war die erklärte Absicht des Gesetzgebers, auf diese Weise auch Beweiswiederholungen oder Beweisergänzungen durch die zweite Instanz zu vereinfachen (Regierungsvorlage 669, BlgNR 15. Gesetzgebungsperiode 53, f; Fasching, Die Zivilverfahrens-Novelle 1981, JBl 1982, 124 f, Stohanzl, Zivilprozessgesetze, MTA Anmerkung zu Paragraph 281 a, ZPO). Die Revisionswerberin kann sich demnach nicht mehr darüber beschweren, dass das Berufungsgericht von der gesetzlichen Ermächtigung Gebrauch gemacht hat, zumal nicht etwa eine wesentliche Unwürdigung der Beweise stattgefunden hat. Auch von einer überraschenden Rechtsansicht des Berufungsgerichts kann keine Rede sein, weil die Erfüllung der Voraussetzungen des Paragraph 10, MRG der Hauptfrage des Verfahrens bildet. Ob immer noch Feststellungsmängel vorliegen, ist bereits eine Rechtsfrage.

Der Auslegung des § 10 Abs 5 Z 1 MRG durch das Berufungsgericht kann nicht gefolgt werden. Nach der angeführten Gesetzesbestimmung kann der Hauptmieter einer Wohnung den Ersatzanspruch nach Abs 1 (überdies) nur dann gerichtlich geltend machen, wenn er innerhalb von sechs Monaten nach der Zurückstellung des Mietgegenstands dem Vermieter einen Mieter namhaft macht, der zur Befriedigung des Ersatzanspruchs nach Abs 1 bereit ist. Naturgemäß muss es sich um einen Mieter handeln, der außer zur Befriedigung des Ersatzanspruchs auch zur Leistung des gesetzlich zulässigen Mietzinses bereit ist (Würth-Zingher, MRG 38). Eine sonstige „konkrete Bereitschaft zur Anmietung unter konkreter Bedingung“, wie sie das Berufungsgericht für notwendig erachtet, ist hingegen dem Gesetz nicht zu entnehmen. Noch weniger enthält dieses einen Anhaltspunkt dafür, dass es auf die Bereitschaft des Vermieters zur Weitervermietung des aufgegebenen Objekts an einen gesetzmäßig bekanntgegebenen Mietinteressenten ankäme. Wohl steht die Bestimmung in einem erkennbaren Zusammenhang mit der dem Vermieter in § 27 Abs 1 Z 1 letzter Satz MRG eingeräumten Möglichkeit, einen dem Vormieter nach § 10 MRG ersetzten Aufwand sodann auf den Nachmieter zu überwälzen. Die tatsächliche Vermietung oder sonstige Verwertung des Mietgegenstands durch den Vermieter ist aber nach § 10 Abs 5 Z 2 MRG ein besonderer Tatbestand, der den Vermieter über den hier behaupteten Fall der Z 1 hinaus zur Befriedigung des Ersatzanspruchs des Mieters verpflichtet. Schon daraus folgt, dass die tatsächliche Vermietung nicht auch im Fall der Z 1 Tatbestandserfordernis ist. Das ergibt sich auch aus dem Gesetzesmaterialien (AB 880 BlgNR 15. GP 3 f), wonach dem scheidenden Mieter die rechtlich relevante Initiative eingeräumt wurde, einen Nachmieter namhaft zu machen, der zur Befriedigung des Ersatzanspruchs bereit ist. Diese rechtliche Bedeutung der Mieterinitiative würde durch die Auslegung des Berufungsgerichts beseitigt, weil es danach auch im Fall der Namhaftmachung des Nachmieters nur noch auf den Willen des Vermieters zum Abschluss eines Mietvertrags mit diesem ankäme. Eine solche Auslegung widerspräche der Absicht des Gesetzgebers, den Schutz des Mieters in diesem Bereich zu verbessern. Der Auslegung des Paragraph 10, Absatz 5, Ziffer eins, MRG durch das Berufungsgericht kann nicht gefolgt werden. Nach der angeführten Gesetzesbestimmung kann der Hauptmieter einer Wohnung den Ersatzanspruch nach Absatz eins, (überdies) nur dann gerichtlich geltend machen, wenn er innerhalb von sechs Monaten nach der Zurückstellung des Mietgegenstands dem Vermieter einen Mieter namhaft macht, der zur Befriedigung des Ersatzanspruchs nach Absatz eins, bereit ist. Naturgemäß muss es sich um einen Mieter handeln, der außer zur Befriedigung des Ersatzanspruchs auch zur Leistung des gesetzlich zulässigen Mietzinses bereit ist (Würth-Zingher, MRG 38). Eine sonstige „konkrete Bereitschaft zur Anmietung unter konkreter Bedingung“, wie sie das Berufungsgericht für notwendig erachtet, ist hingegen dem Gesetz nicht zu entnehmen. Noch weniger enthält dieses einen Anhaltspunkt dafür, dass es auf die Bereitschaft des Vermieters zur Weitervermietung des aufgegebenen Objekts an einen gesetzmäßig bekanntgegebenen Mietinteressenten ankäme. Wohl steht die Bestimmung in einem erkennbaren Zusammenhang mit der dem Vermieter in Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, letzter Satz MRG eingeräumten Möglichkeit, einen dem Vormieter nach Paragraph 10, MRG ersetzten Aufwand sodann auf den Nachmieter zu überwälzen. Die tatsächliche Vermietung oder sonstige Verwertung des Mietgegenstands durch den Vermieter ist aber nach Paragraph 10, Absatz 5, Ziffer 2, MRG ein besonderer Tatbestand, der den Vermieter über den hier behaupteten Fall der Ziffer eins, hinaus zur Befriedigung des Ersatzanspruchs des Mieters verpflichtet. Schon

daraus folgt, dass die tatsächliche Vermietung nicht auch im Fall der Ziffer eins, Tatbestandserfordernis ist. Das ergibt sich auch aus dem Gesetzesmaterialien Ausschussbericht 880, BlgNR 15. Gesetzgebungsperiode 3, f), wonach dem scheidenden Mieter die rechtlich relevante Initiative eingeräumt wurde, einen Nachmieter namhaft zu machen, der zur Befriedigung des Ersatzanspruchs bereit ist. Diese rechtliche Bedeutung der Mieterinitiative würde durch die Auslegung des Berufungsgerichts beseitigt, weil es danach auch im Fall der Namhaftmachung des Nachmieters nur noch auf den Willen des Vermieters zum Abschluss eines Mietvertrags mit diesem ankäme. Eine solche Auslegung widerspräche der Absicht des Gesetzgebers, den Schutz des Mieters in diesem Bereich zu verbessern.

Die Beklagte war daher nach der Namhaftmachung eines zum Aufwandersatz bereiten Nachmieters zum Ersatz der in § 10 Abs 1 bis 3 MRG näher bezeichneten Aufwendungen des scheidenden Mieters grundsätzlich verpflichtet. Ihr selbst und nicht der Klägerin fällt es zur Last, dass es zu Vertragsverhandlungen zwischen der Klägerin und der namhaft gemachten Nachmieterin nicht mehr kam und dass diese sich noch vor dem Schluss der mündlichen Streitverhandlung in erster Instanz von dem Projekt der Miete dieser Wohnung zurückzog. Der vorliegende Fall ist nämlich dadurch gekennzeichnet, dass die Beklagte schon anlässlich der Namhaftmachung der Mietinteressentin ausdrücklich erklärte, unter keinen Umständen mit einem von der Vormieterin namhaft gemachten neuen Mieter einverstanden zu sein und sich die alleinige Verfügung über die Wohnung vorzubehalten. Überdies hat der Klagevertreter im Schreiben Beilage ./F vom 22. 6. 1982 um entsprechende Benachrichtigung ersucht, falls die Beklagte sich zum Abschluss eines Mietvertrags mit der namhaft gemachten Mieterin entscheiden sollte. Es war somit die Beklagte, die einen solchen Mietvertrag vereitelte. Der Fall ist gleich dem einer Vereitelung des Eintritts einer rechtsgeschäftlichen Bedingung (nach ständiger Rechtsprechung seit SpR 234; vgl Rummel in Rummel, ABGB, Rdz 7 zu § 897) zu Lasten der Beklagten zu lösen. Wegen dieser besonderen Sachlage kann dahingestellt bleiben, welche Bedeutung dem Ausscheiden eines zunächst zum Vertragsabschluss bereiten Nachmietinteressenten im Zuge von Vertragsverhandlungen sonst zukäme. Die Beklagte war daher nach der Namhaftmachung eines zum Aufwandersatz bereiten Nachmieters zum Ersatz der in Paragraph 10, Absatz eins bis 3 MRG näher bezeichneten Aufwendungen des scheidenden Mieters grundsätzlich verpflichtet. Ihr selbst und nicht der Klägerin fällt es zur Last, dass es zu Vertragsverhandlungen zwischen der Klägerin und der namhaft gemachten Nachmieterin nicht mehr kam und dass diese sich noch vor dem Schluss der mündlichen Streitverhandlung in erster Instanz von dem Projekt der Miete dieser Wohnung zurückzog. Der vorliegende Fall ist nämlich dadurch gekennzeichnet, dass die Beklagte schon anlässlich der Namhaftmachung der Mietinteressentin ausdrücklich erklärte, unter keinen Umständen mit einem von der Vormieterin namhaft gemachten neuen Mieter einverstanden zu sein und sich die alleinige Verfügung über die Wohnung vorzubehalten. Überdies hat der Klagevertreter im Schreiben Beilage ./F vom 22. 6. 1982 um entsprechende Benachrichtigung ersucht, falls die Beklagte sich zum Abschluss eines Mietvertrags mit der namhaft gemachten Mieterin entscheiden sollte. Es war somit die Beklagte, die einen solchen Mietvertrag vereitelte. Der Fall ist gleich dem einer Vereitelung des Eintritts einer rechtsgeschäftlichen Bedingung (nach ständiger Rechtsprechung seit SpR 234; vergleiche Rummel in Rummel, ABGB, Rdz 7 zu Paragraph 897,) zu Lasten der Beklagten zu lösen. Wegen dieser besonderen Sachlage kann dahingestellt bleiben, welche Bedeutung dem Ausscheiden eines zunächst zum Vertragsabschluss bereiten Nachmietinteressenten im Zuge von Vertragsverhandlungen sonst zukäme.

Die ernste Absicht der namhaft gemachten Nachmieterin zur Miete unter Abfindung der Investitionen der Klägerin steht auch nach den Ausführungen des Berufungsgerichts fest. Die Bereitschaft zur Zahlung des zulässigen Mietzinses ist aber bei einer Vereitelung des Mietvertragsabschlusses durch die Vermieterin im Zweifel anzunehmen.

Da somit der Klagsanspruch aus dem vom Berufungsgericht angenommenen Grund nicht verneint werden kann, ist es erforderlich, auf die weiteren rechtlichen Einwendungen der Beklagten einzugehen.

Die von der Revisionsgegnerin geäußerten Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit der hier anzuwendenden Bestimmung des § 10 MRG werden vom Obersten Gerichtshof nicht geteilt. Die verschiedene Behandlung der Miete von Wohnungen einerseits und Geschäftsräumen andererseits beruht wie bei anderen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes und früher des des Mietengesetzes offensichtlich auf der verschiedenen Schutzwürdigkeit der beiden Kategorien von Bestandnehmer. Darüber hinaus könnte höchstens das Fehlen einer gleichartigen Bestimmung, wie sie zugunsten des Wohnungsmieters vorliegt, in Bezug auf den Mieter eines Geschäfts verfassungswidrig sein, nicht aber die zugunsten des Wohnungsmieters vorhandene Vorschrift selbst. Der Oberste Gerichtshof sieht daher keine Veranlassung, der Anregung der Beklagten auf einen Überprüfungsantrag an den Verfassungsgerichtshof zu folgen. Die von der Revisionsgegnerin geäußerten Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit der hier anzuwendenden

Bestimmung des Paragraph 10, MRG werden vom Obersten Gerichtshof nicht geteilt. Die verschiedene Behandlung der Miete von Wohnungen einerseits und Geschäftsräumen andererseits beruht wie bei anderen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes und früher des Mietengesetzes offensichtlich auf der verschiedenen Schutzwürdigkeit der beiden Kategorien von Bestandnehmer. Darüber hinaus könnte höchstens das Fehlen einer gleichartigen Bestimmung, wie sie zugunsten des Wohnungsmieters vorliegt, in Bezug auf den Mieter eines Geschäfts verfassungswidrig sein, nicht aber die zugunsten des Wohnungsmieters vorhandene Vorschrift selbst. Der Oberste Gerichtshof sieht daher keine Veranlassung, der Anregung der Beklagten auf einen Überprüfungsantrag an den Verfassungsgerichtshof zu folgen.

Ebenfalls zu Unrecht vertritt die beklagte Partei die Ansicht, dass ungeachtet der unbestrittenen Anwendbarkeit des zum ersten Hauptstück des MRG gehörenden § 10 gemäß § 43 Abs 1 MRG auch auf die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossenen Mietverträge ein Ersatz nur für jenen Verbesserungsaufwand begehrt werden könne. Der nach dem Wirksamwerden des MRG am 1. 1. 1982 im Sinn des § 9 MRG gemacht worden sei. Wohl wirken Gesetze nach der Regel des § 5 ABGB im allgemeinen nicht zurück. Demnach sind nur die nach dem Inkrafttreten eines Gesetzes verwirklichten Sachverhalte nach dem neuen Gesetz zu beurteilen, vorher geschehene Handlungen und analog sonstige Sachverhalte aber wie vorher entstandene Rechte weiterhin dem alten Gesetz zu unterwerfen (Bydlinski in Rummel aaO 11). Dieser zeitliche Geltungsbereich ist aber nur für einmalige oder jene mehrgliedrigen oder dauernden Sachverhalte abgrenzbar, die zur Gänze in die Geltungszeit des neuen Gesetzes fallen. Andernfalls gelten für den Dauersachverhalt die Rechtsfolgen des neuen Gesetzes ab seinem Inkrafttreten, wenngleich spätere Rechtsänderungen, die den Erwartungen der Beteiligten widersprechen, ebenso bedenklich sein können, wie die echte Rückwirkung (Bydlinski aaO 12). Der Tatbestand des § 10 MRG umfasst nach der soweit zutreffenden Ansicht der Revisionsgegnerin Merkmale, die in die Zeit vor dem Inkrafttreten des MRG zurückreichen (können), nämlich die Aufwendungen auf die Wohnung und die damalige Zustimmung des Vermieters (Abs 2). Selbst insoweit ist die Rückwirkung des neuen Gesetzes durch § 5 ABGB nicht verwehrt, weil dieser nur eine im Zweifel geltende Regel enthält, die durch jede Rückwirkungsanordnung als *lex specialis* durchbrochen werden kann. Eine solche Rückwirkung ist vor allem dann unbedenklich, wenn es sich nur um die gesetzliche Fixierung an sich schon bekannter Rechtsgrundsätze handelt (Bydlinski aaO 12 mwN). Ebenfalls zu Unrecht vertritt die beklagte Partei die Ansicht, dass ungeachtet der unbestrittenen Anwendbarkeit des zum ersten Hauptstück des MRG gehörenden Paragraph 10, gemäß Paragraph 43, Absatz eins, MRG auch auf die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossenen Mietverträge ein Ersatz nur für jenen Verbesserungsaufwand begehrt werden könne. Der nach dem Wirksamwerden des MRG am 1. 1. 1982 im Sinn des Paragraph 9, MRG gemacht worden sei. Wohl wirken Gesetze nach der Regel des Paragraph 5, ABGB im allgemeinen nicht zurück. Demnach sind nur die nach dem Inkrafttreten eines Gesetzes verwirklichten Sachverhalte nach dem neuen Gesetz zu beurteilen, vorher geschehene Handlungen und analog sonstige Sachverhalte aber wie vorher entstandene Rechte weiterhin dem alten Gesetz zu unterwerfen (Bydlinski in Rummel aaO 11). Dieser zeitliche Geltungsbereich ist aber nur für einmalige oder jene mehrgliedrigen oder dauernden Sachverhalte abgrenzbar, die zur Gänze in die Geltungszeit des neuen Gesetzes fallen. Andernfalls gelten für den Dauersachverhalt die Rechtsfolgen des neuen Gesetzes ab seinem Inkrafttreten, wenngleich spätere Rechtsänderungen, die den Erwartungen der Beteiligten widersprechen, ebenso bedenklich sein können, wie die echte Rückwirkung (Bydlinski aaO 12). Der Tatbestand des Paragraph 10, MRG umfasst nach der soweit zutreffenden Ansicht der Revisionsgegnerin Merkmale, die in die Zeit vor dem Inkrafttreten des MRG zurückreichen (können), nämlich die Aufwendungen auf die Wohnung und die damalige Zustimmung des Vermieters (Absatz 2.). Selbst insoweit ist die Rückwirkung des neuen Gesetzes durch Paragraph 5, ABGB nicht verwehrt, weil dieser nur eine im Zweifel geltende Regel enthält, die durch jede Rückwirkungsanordnung als *lex specialis* durchbrochen werden kann. Eine solche Rückwirkung ist vor allem dann unbedenklich, wenn es sich nur um die gesetzliche Fixierung an sich schon bekannter Rechtsgrundsätze handelt (Bydlinski aaO 12 mwN).

Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass das erste Hauptstück des Mietrechtsgesetzes nach seinem § 43 Abs 1 auch für Mietverträge gilt, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind. Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG waren daher auch alte Verträge nach dem neuen Gesetz zu beurteilen, soweit dieses nicht selbst abweichende Bestimmungen enthält. Bei dem hier in Frage stehenden § 10 MRG ist letzteres nicht der Fall. Überdies entsteht der Anspruch des Mieters auf Ersatz der im Gesetz bezeichneten Aufwendungen erst im Zeitpunkt der Auflösung des Mietverhältnisses. Diese ist – anders als die Veräußerung eines Unternehmens und dessen Übernahme zur Fortführung für den Mietrechtsübergang nach § 12 Abs 3 MG (6 Ob 668/83 ua) – das den

Rechtserwerb auslösende Tatbestandsmerkmal. Daher ist für diesen Zeitpunkt die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen zu prüfen. Der Bestandnehmer hat auch bei alten Verträgen den in der neuen Bestimmung geregelten Ersatzanspruch, soweit seine Aufwendungen innerhalb der letzten 20 Jahre vor der Beendigung des Mietverhältnisses mit Zustimmung des Vermieters erfolgten und nicht einer der Fälle des § 10 Abs 2 MRG vorliegt. Diese Rechtslage ist nicht bedenklich, weil sie im Wesentlichen alte Vorbildern entspricht (§§ 1097, 1037 ABGB, § 17 Abs 3 MG) und die Ersatzleistung in keinem Fall den Bestandgeber endgültig trifft: Nach § 10 Abs 5 Z 1 MRG muss der namhaft gemachte Nachmieter zum Ersatz bereit sein, im Fall des § 10 Abs 5 Z 2 MRG aber wird die Ersatzforderung des Altmieters erst mit der Neuvermietung oder Verwertung des Mietgegenstands durch den Vermieter fällig, bei der seine Ersatzleistung gemäß § 27 Abs 1 Z 1 letzter Satz MRG ebenfalls auf den Nachmieter überwält werden kann. Der Ersatz der nützlichen Aufwendungen des Altmieters fällt damit niemals dem Vermieter selbst zur Last, außer dieser wäre im Interesse einer persönlichen Verwendung des Mietgegenstands und damit zu seinem eigenen Vorteil nicht bereit, den namhaft gemachten Nachmieter anzunehmen. Die Rechtsansicht, dass der Aufwandsersatz an den Mieter nach § 10 MRG unter den sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen auch für Investitionen vor dem 1. 1. 1982 gebührt, findet übrigens ihre Bestätigung in der Information der Bundesregierung zum Mietrechtsgesetz (herausgegeben vom Bundeskanzleramt im Zusammenwirken mit dem Bundesministerium für Justiz 1982), die das ausdrücklich betont (S 60). Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass das erste Hauptstück des Mietrechtsgesetzes nach seinem Paragraph 43, Absatz eins, auch für Mietverträge gilt, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden sind. Ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG waren daher auch alte Verträge nach dem neuen Gesetz zu beurteilen, soweit dieses nicht selbst abweichende Bestimmungen enthält. Bei dem hier in Frage stehenden Paragraph 10, MRG ist letzteres nicht der Fall. Überdies entsteht der Anspruch des Mieters auf Ersatz der im Gesetz bezeichneten Aufwendungen erst im Zeitpunkt der Auflösung des Mietverhältnisses. Diese ist – anders als die Veräußerung eines Unternehmens und dessen Übernahme zur Fortführung für den Mietrechtsübergang nach Paragraph 12, Absatz 3, MG (6 Ob 668/83 ua) – das den Rechtserwerb auslösende Tatbestandsmerkmal. Daher ist für diesen Zeitpunkt die Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen zu prüfen. Der Bestandnehmer hat auch bei alten Verträgen den in der neuen Bestimmung geregelten Ersatzanspruch, soweit seine Aufwendungen innerhalb der letzten 20 Jahre vor der Beendigung des Mietverhältnisses mit Zustimmung des Vermieters erfolgten und nicht einer der Fälle des Paragraph 10, Absatz 2, MRG vorliegt. Diese Rechtslage ist nicht bedenklich, weil sie im Wesentlichen alte Vorbildern entspricht (Paragraphen 1097, 1037, ABGB, Paragraph 17, Absatz 3, MG) und die Ersatzleistung in keinem Fall den Bestandgeber endgültig trifft: Nach Paragraph 10, Absatz 5, Ziffer eins, MRG muss der namhaft gemachte Nachmieter zum Ersatz bereit sein, im Fall des Paragraph 10, Absatz 5, Ziffer 2, MRG aber wird die Ersatzforderung des Altmieters erst mit der Neuvermietung oder Verwertung des Mietgegenstands durch den Vermieter fällig, bei der seine Ersatzleistung gemäß Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, letzter Satz MRG ebenfalls auf den Nachmieter überwält werden kann. Der Ersatz der nützlichen Aufwendungen des Altmieters fällt damit niemals dem Vermieter selbst zur Last, außer dieser wäre im Interesse einer persönlichen Verwendung des Mietgegenstands und damit zu seinem eigenen Vorteil nicht bereit, den namhaft gemachten Nachmieter anzunehmen. Die Rechtsansicht, dass der Aufwandsersatz an den Mieter nach Paragraph 10, MRG unter den sonstigen gesetzlichen Voraussetzungen auch für Investitionen vor dem 1. 1. 1982 gebührt, findet übrigens ihre Bestätigung in der Information der Bundesregierung zum Mietrechtsgesetz (herausgegeben vom Bundeskanzleramt im Zusammenwirken mit dem Bundesministerium für Justiz 1982), die das ausdrücklich betont (S 60).

Fraglich könnte nach dem Gesagten nur bleiben, ob die einem Ersatzanspruch des Mieters entgegenstehende Fallgestaltungen des § 10 Abs 2 MRG nach dem alten oder neuen Recht zu beurteilen sind, etwa weil der Vermieter seinerzeit seine Zustimmung verweigert oder diese an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustands gebunden hat. Die Frage, ob ein solches Verhalten des Vermieters im Sinn der ausdrücklichen neuen Prozessbestimmung berechtigterweise erfolgte, könnte auf den Zeitpunkt der seinerzeitigen Erklärung des Vermieters abzustellen sein. Damit ist aber im vorliegenden Fall für die Revisionsgegnerin nichts gewonnen, weil sie nach den vorliegenden Tatsachenfeststellungen ihre Zustimmung zu den Aufwendungen des Mieters damals nicht verweigert, sondern entgegen ihrer Gesetzesbehauptung (S 8) erteilt und diese Zustimmung auch nicht an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustands gebunden hat. Die schon im Mietvertrag geschlossene Vereinbarung aber, dass alle künftigen Investitionen des Mieters unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters übergehen sollen, ist als Vorausverzicht gemäß § 10 Abs 6 MRG nicht rechtswirksam und demnach unbeachtlich. Auch diese Bestimmung begegnet wegen der Überwälzbarkeit des auferlegten Ersatzes auf den Nachmieter keinen verfassungsrechtlichen

Bedenken.Fraglich könnte nach dem Gesagten nur bleiben, ob die einem Ersatzanspruch des Mieters entgegenstehende Fallgestaltungen des Paragraph 10, Absatz 2, MRG nach dem alten oder neuen Recht zu beurteilen sind, etwa weil der Vermieter seinerzeit seine Zustimmung verweigert oder diese an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustands gebunden hat. Die Frage, ob ein solches Verhalten des Vermieters im Sinn der ausdrücklichen neuen Prozessbestimmung berechtigterweise erfolgte, könnte auf den Zeitpunkt der seinerzeitigen Erklärung des Vermieters abzustellen sein. Damit ist aber im vorliegenden Fall für die Revisionsgegnerin nichts gewonnen, weil sie nach den vorliegenden Tatsachenfeststellungen ihre Zustimmung zu den Aufwendungen des Mieters damals nicht verweigert, sondern entgegen ihrer Gesetzesbehauptung (§ 8) erteilt und diese Zustimmung auch nicht an die Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustands gebunden hat. Die schon im Mietvertrag geschlossene Vereinbarung aber, dass alle künftigen Investitionen des Mieters unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters übergehen sollen, ist als Vorausverzicht gemäß Paragraph 10, Absatz 6, MRG nicht rechtswirksam und demnach unbeachtlich. Auch diese Bestimmung begegnet wegen der Überwälzbarkeit des auferlegten Ersatzes auf den Nachmieter keinen verfassungsrechtlichen Bedenken.

Im Übrigen kann die rechtliche Beurteilung des Erstgerichts allerdings nicht überprüft werden, weil die Beklagte eine Reihe von Tatsachenfeststellungen des Erstrichters mit Beweistrüge bekämpft hat. Mit dieser Trüge wird sich das Berufungsgericht nun zu befassen haben.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf § 52 ZPO. Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E116967

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0070OB00540.840.0712.000

Im RIS seit

03.02.2017

Zuletzt aktualisiert am

03.02.2017

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