jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2008/2/19 5Ob20/08i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.02.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Flossmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Edith K*****, vertreten durch Dr. Madeleine Zingher, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin Dr. Rose B*****, vertreten durch Dr. Hans Pernkopf, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 10 MRG (9.297,66 EUR), über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 19. September 2007, GZ 39 R 175/07k-20, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 5. April 2007, GZ 5 Msch 9/06d-14, abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Flossmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Edith K*****, vertreten durch Dr. Madeleine Zingher, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin Dr. Rose B*****, vertreten durch Dr. Hans Pernkopf, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 10, MRG (9.297,66 EUR), über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 19. September 2007, GZ 39 R 175/07k-20, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 5. April 2007, GZ 5 Msch 9/06d-14, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin ist schuldig, der Antragsgegnerin binnen vierzehn Tagen die mit 742,27 EUR (darin enthalten 123,71 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin war Mieterin einer Wohnung in Wien. Das Hauptmietverhältnis endete durch gerichtliche Kündigung der Mieterin am 31. 8. 2003. In der Aufkündigung vermerkte die Antragstellerin:

„Beantragter Investitionsersatz in Höhe von 15.895,32 EUR, laut beiliegenden Rechnungen." Die Zustellung der gerichtlichen Aufkündigung erfolgte zunächst ohne Anschluss der beigelegten Rechnungen, diese wurden erst nachträglich übermittelt.

Die Antragstellerin begehrt nach § 10 MRG Investitionskostenersatz.Die Antragstellerin begehrt nach Paragraph 10, MRG Investitionskostenersatz.

Das Erstgericht verpflichtete die Antragsgegnerin zur Bezahlung von 9.297,66 EUR und wies das Mehrbegehren von 3.418,59 EUR unbekämpft ab. Es ging davon aus, dass die Geltendmachung des Ersatzanspruchs durch Angabe des Gesamtbetrags der Investitionen in Verbindung mit den vorgelegten Rechnungen den gesetzlichen Voraussetzungen entsprochen hat.

Das von der Antragsgegnerin angerufene Rekursgericht teilte diese Auffassung nicht und wies den Sachantrag auf Bezahlung des Betrags von 9.297,66 EUR ab. Die Erfüllung der in § 10 Abs 4 MRG normierten Anzeigenobliegenheit setze die Bezifferung des geltend gemachten Ersatzanspruchs voraus, wofür die Angabe weder des Höchstbetrags noch des Betrags der aufgewendeten Investitionen ausreiche.Das von der Antragsgegnerin angerufene Rekursgericht teilte diese Auffassung nicht und wies den Sachantrag auf Bezahlung des Betrags von 9.297,66 EUR ab. Die Erfüllung der in Paragraph 10, Absatz 4, MRG normierten Anzeigenobliegenheit setze die Bezifferung des geltend gemachten Ersatzanspruchs voraus, wofür die Angabe weder des Höchstbetrags noch des Betrags der aufgewendeten Investitionen ausreiche.

Über Zulassungsvorstellung der Antragstellerin änderte das Rekursgericht seinen Ausspruch über die Unzulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses ab und begründete dies mit der nicht einhelligen höchstgerichtlichen Rechtsprechung zur Bezifferung des Ersatzanspruchs durch Angabe der ursprünglich aufgewendeten Kosten.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist entgegen dem nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage nicht zulässig.

Nach § 10 Abs 4 Z 2 MRG - in der hier aufgrund der Aufkündigung vor dem 30. September 2006 anzuwendenden Fassung vor der WRN 2006 (§ 49e Abs 4 MRG) - hat der Mieter den Anspruch auf Ersatz seiner Investitionen bei sonstigem Verlust des Anspruchs dem Vermieter unter Vorlage von Rechnungen spätestens mit der Aufkündigung schriftlich anzuzeigen. Die ratio der in § 10 Abs 4 MRG normierten Anzeigenobliegenheit liegt darin, den Vermieter über die Ersatzansprüche des scheidenden Mieters genau in Kenntnis zu setzen, um ihm die (nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG zulässige) Überwälzung dieser Ansprüche auf die Nachmieter zu ermöglichen (5 Ob 293/02b = MietSlg 55.268 = wobl 2004/2; 5 Ob 193/03y = wobl 2004/48, je mit zahlreichen Nachweisen zur Judikatur vor Novellierung des§ 10 Abs 4 MRG durch das 2. WÄG; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht, § 10 MRG Rz 51; Pletzer in Schwimann² IV § 10 MRG Rz 42). Seit dem 2. WÄG verlangt § 10 Abs 4 MRG ausdrücklich die Vorlage von Rechnungen gemeinsam mit der Anzeige, um eine Präklusion des Anspruchs des Mieters zu verhindern. Die Anzeige des Mieters ist eine empfangsbedürftige Erklärung, weshalb nach allgemeinen Grundsätzen ihre Wirksamkeit auch von einem ordnungsgemäßen Zugang beim Erklärungsempfänger abhängig ist (Vonkilch aaO Rz 53). Dieser Zugang muss spätestens zusammen mit der Aufkündigung erfolgen (3 Ob 510/91 = MietSlg 43.171; RIS-Justiz RS0070072 [T1]). Nur die gleichzeitige Übermittlung der angeschlossenen Rechnungen zum maßgeblichen Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung gewährleistet den Zweck der Anzeigenobliegenheit zu erfüllen: Der Vermieter soll bereits zum Zeitpunkt der Zustellung der Kündigung wissen, mit welchen (berechtigten) Ersatzansprüchen er zu rechnen hat.Nach Paragraph 10, Absatz 4, Ziffer 2, MRG - in der hier aufgrund der Aufkündigung vor dem 30. September 2006 anzuwendenden Fassung vor der WRN 2006 (Paragraph 49 e, Absatz 4, MRG) - hat der Mieter den Anspruch auf Ersatz seiner Investitionen bei sonstigem Verlust des Anspruchs dem Vermieter unter Vorlage von Rechnungen spätestens mit der Aufkündigung schriftlich anzuzeigen. Die ratio der in Paragraph 10, Absatz 4, MRG normierten Anzeigenobliegenheit liegt darin, den Vermieter über die Ersatzansprüche des scheidenden Mieters genau in Kenntnis zu setzen, um ihm die (nach Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG zulässige) Überwälzung dieser Ansprüche auf die Nachmieter zu ermöglichen (5 Ob 293/02b = MietSlg 55.268 = wobl 2004/2; 5 Ob 193/03y = wobl 2004/48, je mit zahlreichen Nachweisen zur Judikatur vor Novellierung des Paragraph 10, Absatz 4, MRG durch das 2. WÄG; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht, Paragraph 10, MRG Rz 51; Pletzer in Schwimann² römisch IV Paragraph 10, MRG Rz 42). Seit dem 2. WÄG verlangt Paragraph 10, Absatz 4, MRG ausdrücklich die Vorlage von Rechnungen gemeinsam mit der Anzeige, um eine Präklusion des Anspruchs des Mieters zu verhindern. Die Anzeige des Mieters ist eine empfangsbedürftige Erklärung, weshalb nach allgemeinen Grundsätzen ihre Wirksamkeit auch von einem ordnungsgemäßen Zugang beim Erklärungsempfänger abhängig ist (Vonkilch aaO Rz 53). Dieser Zugang muss spätestens zusammen mit der Aufkündigung erfolgen (3 Ob 510/91 = MietSlg 43.171; RIS-Justiz RS0070072 [T1]). Nur die gleichzeitige Übermittlung der angeschlossenen Rechnungen zum maßgeblichen Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung gewährleistet den Zweck der Anzeigenobliegenheit zu erfüllen: Der Vermieter soll bereits zum Zeitpunkt

der Zustellung der Kündigung wissen, mit welchen (berechtigten) Ersatzansprüchen er zu rechnen hat.

Im konkreten Fall wurden die Rechnungen zwar der Aufkündigung beigelegt, aber nicht gleichzeitig mit der gerichtlichen Aufkündigung an die Vermieterin übermittelt. Bereits diese fehlende Übermittlung führt zur Präklusion des Ersatzanspruchs; die vom Rekursgericht im Zulassungsausspruch erwähnte Frage, ob die Angabe der aufgewendeten Kosten die Anzeigenobliegenheit erfüllt, ist somit nicht zu lösen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Billigkeitserwägungen rechtfertigen einen Kostenzuspruch an die Antragsgegnerin, die in ihrer Revisionsrekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des gegnerischen Rechtsmittels hingewiesen hat.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Billigkeitserwägungen rechtfertigen einen Kostenzuspruch an die Antragsgegnerin, die in ihrer Revisionsrekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des gegnerischen Rechtsmittels hingewiesen hat.

Textnummer

E86832

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00020.08I.0219.000

Im RIS seit

20.03.2008

Zuletzt aktualisiert am

14.03.2016

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at