

# TE OGH 2003/1/21 5Ob293/02b

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 21.01.2003

## **Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätiinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Mag. Daniela B\*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Günther Sulan, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Susanna B\*\*\*\*\* 2. Judith W\*\*\*\*\* und 3. Henie Klara W\*\*\*\*\* alle vertreten durch Dr. Peter Balogh, Rechtsanwalts KEG in Wien, wegen § 10 MRG (Rekursinteresse EUR 6.612,13 sA), über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. August 2002, GZ 38 R 101/02p-9, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 12. März 2002, GZ 7 Msch 61/01p-5, bestätigt wurde, den SachbeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätiinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Mag. Daniela B\*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Günther Sulan, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Susanna B\*\*\*\*\* 2. Judith W\*\*\*\*\* und 3. Henie Klara W\*\*\*\*\* alle vertreten durch Dr. Peter Balogh, Rechtsanwalts KEG in Wien, wegen Paragraph 10, MRG (Rekursinteresse EUR 6.612,13 sA), über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. August 2002, GZ 38 R 101/02p-9, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 12. März 2002, GZ 7 Msch 61/01p-5, bestätigt wurde, den Sachbeschluss

gefasst:

## **Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## **Text**

Begründung:

Die Antragstellerin war Mieterin der Wohnung top 12 im Haus \*\*\*\*\*, das den Antragsgegnern gehört. Im Dezember 2000 übermittelte sie der Hausverwaltung ein mit 28. 12. 2000 datiertes Schreiben folgenden Inhalts:

"Betreff: J\*\*\*\*\*straße 70/12

Kündigung

Wir kündigen zum nächstmöglichen Termin den Mietvertrag J\*\*\*\*\*str.

70/12.

Wir übermitteln Ihnen eine Aufstellung der getätigten Investitionen und ersuchen Sie anlässlich der noch zu vereinbarenden Übergabe, den sich nach dem MRG ergebenden Betrag für Investitionskostenablöse auf das Ihnen

bekannter Konto zu überweisen.

...

Anlagen: Rechnung Hassler Bodensanierung

Rechnung Laister Elektroinstallationen

Rechnung Horstmann Installationen

Wohnbausanierungskredit."

Die angeführten Beilagen waren dem Schreiben in Fotokopien angeschlossen.

Da die außergerichtliche Aufkündigung seitens der Antragsgegner nicht akzeptiert wurde, brachte die Antragstellerin am 1. 2. 2001 beim Erstgericht eine gerichtliche Aufkündigung zum 31. 3. 2001 ein (7 C 129/01g), die der Hausverwaltung am 7. 2. 2001 zugestellt wurde (und in Rechtskraft erwuchs). Ein (neuerlicher) Hinweis auf die Forderung eines Investitionskostenersatzes wurde dabei nicht gemacht. Am 26. 9. 2001 hat die Antragstellerin bei der zuständigen Schlichtungsstelle den Antrag gestellt, den Antragsgegnern gemäß § 10 MRG zur ungeteilten die Zahlung eines angemessenen Betrages samt 4 % Zinsen seit 15. 4. 2001 als Investitionskostenersatz aufzutragen. Sie berief sich dabei auf ihr Schreiben vom 28. 10. 2000 und die dort angeschlossenen Rechnungen, setzte aber für die "Durchführung von Installationsarbeiten in der gegenständlichen Wohnung" den im Zeitpunkt der Aufkündigung aushaftenden Betrag des hiefür aufgenommenen geförderten Darlehens von S 79.241,-- an und machte "ebenso" für die Erneuerung des Küchenbodens 40 % der Rechnung der Firma Hassler, also S 11.793,86 von ursprünglich S 29.484,64, geltend. Da die außergerichtliche Aufkündigung seitens der Antragsgegner nicht akzeptiert wurde, brachte die Antragstellerin am 1. 2. 2001 beim Erstgericht eine gerichtliche Aufkündigung zum 31. 3. 2001 ein (7 C 129/01g), die der Hausverwaltung am 7. 2. 2001 zugestellt wurde (und in Rechtskraft erwuchs). Ein (neuerlicher) Hinweis auf die Forderung eines Investitionskostenersatzes wurde dabei nicht gemacht. Am 26. 9. 2001 hat die Antragstellerin bei der zuständigen Schlichtungsstelle den Antrag gestellt, den Antragsgegnern gemäß Paragraph 10, MRG zur ungeteilten die Zahlung eines angemessenen Betrages samt 4 % Zinsen seit 15. 4. 2001 als Investitionskostenersatz aufzutragen. Sie berief sich dabei auf ihr Schreiben vom 28. 10. 2000 und die dort angeschlossenen Rechnungen, setzte aber für die "Durchführung von Installationsarbeiten in der gegenständlichen Wohnung" den im Zeitpunkt der Aufkündigung aushaftenden Betrag des hiefür aufgenommenen geförderten Darlehens von S 79.241,-- an und machte "ebenso" für die Erneuerung des Küchenbodens 40 % der Rechnung der Firma Hassler, also S 11.793,86 von ursprünglich S 29.484,64, geltend.

Nach einer den Sachantrag abweisenden Entscheidung der Schlichtungsstelle wurde das Verfahren von der Antragstellerin gemäß § 40 Abs 1 MRG beim Erstgericht anhängig gemacht. Nach einer den Sachantrag abweisenden Entscheidung der Schlichtungsstelle wurde das Verfahren von der Antragstellerin gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG beim Erstgericht anhängig gemacht.

Die gerichtliche Auseinandersetzung konzentrierte sich auf die zwischen den Parteien strittige Frage, ob die Anzeige des Ersatzanspruchs den Inhaltserfordernissen des § 10 Abs 4 MRG genügte. Die Antragsgegner hatten nämlich ua die Präklusion des Ersatzanspruchs eingewendet, weil er nicht beziffert worden war. Auf das sonstige Vorbringen der Parteien ist hier mangels Entscheidungsrelevanz nicht einzugehen. Die gerichtliche Auseinandersetzung konzentrierte sich auf die zwischen den Parteien strittige Frage, ob die Anzeige des Ersatzanspruchs den Inhaltserfordernissen des Paragraph 10, Absatz 4, MRG genügte. Die Antragsgegner hatten nämlich ua die Präklusion des Ersatzanspruchs eingewendet, weil er nicht beziffert worden war. Auf das sonstige Vorbringen der Parteien ist hier mangels Entscheidungsrelevanz nicht einzugehen.

Das Erstgericht wies den Sachantrag ab. Es teilte die Rechtsansicht der Antragsgegner, dass der Investitionseratzanspruch nicht gesetzmäßig geltend gemacht worden sei, da die Höhe des Anspruches nicht angegeben wurde.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Die Antragstellerin argumentierte vor allem damit, dass nach der Neufassung des § 10 MRG durch das 2. WÄG die Angabe der Höhe des geltend gemachten Ersatzanspruchs in der Anzeige an den Vermieter nicht mehr Anspruchsvoraussetzung sei. Nach der neuen Gesetzeslage seien der Anzeige zwar Rechnungen anzuschließen, doch

bedeutet das nicht, dass auch die Höhe des Ersatzanspruchs genau bekannt gegeben werden müsste. Wegen der in der Praxis üblichen außergerichtlichen Verhandlungen und/oder Schlichtungsstellenverfahren stehe der letztlich zu zahlende Betrag auch bei Bekanntgabe eines zahlenmäßig konkretisierten Betrages in der Anzeige keinesfalls schon mit Sicherheit fest. Im gegenständlichen Fall hätte der Anspruch leicht durch Addition von zwei Beträgen, abgemindert um die gesetzlichen Abzüge, eruiert werden können. Die Antragstellerin argumentiere vor allem damit, dass nach der Neufassung des Paragraph 10, MRG durch das 2. WÄG die Angabe der Höhe des geltend gemachten Ersatzanspruchs in der Anzeige an den Vermieter nicht mehr Anspruchsvoraussetzung sei. Nach der neuen Gesetzeslage seien der Anzeige zwar Rechnungen anzuschließen, doch bedeute das nicht, dass auch die Höhe des Ersatzanspruchs genau bekannt gegeben werden müsste. Wegen der in der Praxis üblichen außergerichtlichen Verhandlungen und/oder Schlichtungsstellenverfahren stehe der letztlich zu zahlende Betrag auch bei Bekanntgabe eines zahlenmäßig konkretisierten Betrages in der Anzeige keinesfalls schon mit Sicherheit fest. Im gegenständlichen Fall hätte der Anspruch leicht durch Addition von zwei Beträgen, abgemindert um die gesetzlichen Abzüge, eruiert werden können.

Dem hielt das Rekursgericht entgegen, dass sich aus dem Anspruchschreiben der Antragstellerin vom 28. 12. 2000 keineswegs eindeutig eine konkrete Summe bestimmen lasse. Aus ihm sei lediglich zu ersehen, dass vor Aufkündigung des Bestandverhältnisses eine "Aufstellung der getätigten Investitionen" in Form von diversen Rechnungen übermittelt, die Höhe des tatsächlich begehrten Ersatzes aber ziffernmäßig nicht genannt wurde. Zutreffend habe daher das Erstgericht auf die Rechtsprechung hingewiesen, wonach auch nach der Novellierung des § 10 Abs 4 MRG durch das 2. WÄG nicht nur die auf die Wohnung während der Mietdauer getätigten Aufwendungen dargelegt, sondern auch die Höhe der behaupteten Ansprüche angegeben werden müssen. Wenn die Rekurswerberin meint, die Rechtsprechung sei nicht anwendbar, weil sie entweder auf der alten Rechtslage beruhe oder sich mit dem Problem der Bezifferung der Anspruchshöhe gar nicht auseinandersetze, übersehe sie, dass sowohl in den Entscheidungen zur alten als auch zur neuen Rechtslage wiederholt auf den Zweck der Bestimmung hingewiesen wurde, an dem sich auch durch das neu eingeführte Erfordernis der Rechnungsvorlage nichts geändert habe. Der Zweck der Bestimmung liege nämlich darin, dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, bei Abschluss eines neuen Mietvertrages Ansprüche des scheidenden Mieters auf Ersatz seiner Aufwendungen zu berücksichtigen, soll er sie nicht endgültig selbst tragen (vgl JBI 1987, 531; 3 Ob 530/87; 5 Ob 186/97g; 5 Ob 169/99k ua). Es genüge daher weder nach der alten noch nach der neuen Rechtslage, dass der Hauptmieter dem Vermieter die Höhe seiner Aufwendungen anzeigt, für die er Ersatz begehrte. Aus der Anzeige müsse sich vielmehr eindeutig ergeben, welchen Betrag er vom Vermieter als Ersatz verlangt (3 Ob 530/87). Nur dann werde der Vermieter in die Lage versetzt, von einem neuen Mieter den ihm nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG ausdrücklich gestatteten Rückersatz des Aufwandes zu verlangen, den er dem bisherigen Mieter zu ersetzen hat(te). Der Verweis auf einen "sich nach dem MRG ergebenden Betrag für Investitionskostenablöse" sei in diesem Zusammenhang viel zu unbestimmt, da § 10 MRG keine bloße Rechenformel enthalte, in welche man nur die Höhe der seinerzeit getätigten Investitionen einsetzen müsste, um rechnerisch den gesetzlich zulässigen Investitionskostenersatz nach § 10 MRG zu ermitteln. Dem hielt das Rekursgericht entgegen, dass sich aus dem Anspruchschreiben der Antragstellerin vom 28. 12. 2000 keineswegs eindeutig eine konkrete Summe bestimmen lasse. Aus ihm sei lediglich zu ersehen, dass vor Aufkündigung des Bestandverhältnisses eine "Aufstellung der getätigten Investitionen" in Form von diversen Rechnungen übermittelt, die Höhe des tatsächlich begehrten Ersatzes aber ziffernmäßig nicht genannt wurde. Zutreffend habe daher das Erstgericht auf die Rechtsprechung hingewiesen, wonach auch nach der Novellierung des Paragraph 10, Absatz 4, MRG durch das 2. WÄG nicht nur die auf die Wohnung während der Mietdauer getätigten Aufwendungen dargelegt, sondern auch die Höhe der behaupteten Ansprüche angegeben werden müssen. Wenn die Rekurswerberin meint, die Rechtsprechung sei nicht anwendbar, weil sie entweder auf der alten Rechtslage beruhe oder sich mit dem Problem der Bezifferung der Anspruchshöhe gar nicht auseinandersetze, übersehe sie, dass sowohl in den Entscheidungen zur alten als auch zur neuen Rechtslage wiederholt auf den Zweck der Bestimmung hingewiesen wurde, an dem sich auch durch das neu eingeführte Erfordernis der Rechnungsvorlage nichts geändert habe. Der Zweck der Bestimmung liege nämlich darin, dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, bei Abschluss eines neuen Mietvertrages Ansprüche des scheidenden Mieters auf Ersatz seiner Aufwendungen zu berücksichtigen, soll er sie nicht endgültig selbst tragen vergleiche JBI 1987, 531; 3 Ob 530/87; 5 Ob 186/97g; 5 Ob 169/99k ua). Es genüge daher weder nach der alten noch nach der neuen Rechtslage, dass der Hauptmieter dem Vermieter die Höhe seiner Aufwendungen anzeigt, für die er Ersatz begehrte. Aus der Anzeige müsse sich vielmehr eindeutig ergeben, welchen Betrag er vom Vermieter als Ersatz verlangt (3 Ob 530/87). Nur dann werde der Vermieter in die Lage versetzt, von einem neuen Mieter den ihm nach Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins,

MRG ausdrücklich gestatteten Rückersatz des Aufwandes zu verlangen, den er dem bisherigen Mieter zu ersetzen hat(te). Der Verweis auf einen "sich nach dem MRG ergebenden Betrag für Investitionskostenabkömmlinge" sei in diesem Zusammenhang viel zu unbestimmt, da Paragraph 10, MRG keine bloße Rechenformel enthalte, in welche man nur die Höhe der seinerzeit getätigten Investitionen einsetzen müsste, um rechnerisch den gesetzlich zulässigen Investitionskostenersatz nach Paragraph 10, MRG zu ermitteln.

Gemäß § 10 Abs 1 MRG habe der Hauptmieter einer Wohnung, der in den letzten 20 Kalenderjahren vor der Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9) gemacht hat, bei der Beendigung des Mietverhältnisses nur dann einen Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen, wenn diese über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind. Bei der Ermittlung des Aufwandsersatzes sei daher nicht nur je nach Zeitpunkt der Investition jährlich 1/10, 1/20 oder der Bruchteil, der sich aus der Laufzeit der Forderung errechnet, von der ursprünglichen Anschaffungssumme abzuziehen, sondern auch konkret zu berücksichtigen, ob die Investition überhaupt noch vorhanden und brauchbar ist. Die Bekanntgabe der Höhe der seinerzeitigen Aufwendungen sei bei gleichzeitiger Unbestimmtheit des konkret begehrten Ersatzanspruches daher nicht geeignet, die zwingenden Erfordernisse gemäß § 10 Abs 4 MRG zu erfüllen. Wenn sich auch die Rechtsprechung soweit überblickbar bisher nicht ausdrücklich mit der Frage zu befassen hatte, ob es genügt, dass der Hauptmieter dem Vermieter die Höhe der seinerzeitigen Aufwendungen anzeigt, so sei doch immer als geradezu selbstverständlich angenommen worden, dass in der Anzeige die Höhe des begehrten Ersatzes ziffernmäßig angegeben sein muss (vgl. etwa JBl 1986, 392; JBl 1987, 531), wobei die Angabe eines Höchstbetrages oder der zu vermindernde ursprüngliche Kostenbetrag nicht ausreichen (§ Ob 530/87, JBl 1988, 47 = WoBl 1988/19 = MietSlg 39.276; Würth/Zingher Wohnrecht 20, Rz 15 § 10 MRG).

Dementsprechend habe das Erstgericht den Sachantrag zu Recht abgewiesen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Revisionsrekurs zulässig sei. Soweit überblickbar habe nämlich der OGH seit der Novellierung des § 10 Abs 4 MRG durch das 2. WÄG noch nicht zur Frage Stellung genommen, ob es ausreicht, anstatt den konkreten Anspruch zu beziffern, abstrakt auf die Anwendung des § 10 MRG zu verweisen (der nur die Abzinsungsvorschrift enthält), wenn sich die gemachten Aufwendungen aus beigelegten Rechnungen herauslesen lassen. In der Praxis habe sich gezeigt, dass diese Form der Geltendmachung kein Einzelfall ist. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Revisionsrekurs zulässig sei. Soweit überblickbar habe nämlich der OGH seit der Novellierung des Paragraph 10, Absatz 4, MRG durch das 2. WÄG noch nicht zur Frage Stellung genommen, ob es ausreicht, anstatt den konkreten Anspruch zu beziffern, abstrakt auf die Anwendung des Paragraph 10, MRG zu verweisen (der nur die Abzinsungsvorschrift enthält), wenn sich die gemachten Aufwendungen aus beigelegten Rechnungen herauslesen lassen. In der Praxis habe sich gezeigt, dass diese Form der Geltendmachung kein Einzelfall ist.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharrt die Antragstellerin auf ihrem Rechtsstandpunkt, dass es seit der

Neufassung des § 10 Abs 4 MRG durch das 2. WÄG nicht mehr notwendig sei, in der schriftlichen Anzeige die Höhe des Ersatzanspruchs anzugeben. Nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut genüge jetzt - anstelle einer Bezifferung des Ersatzanspruchs - die Vorlage der Rechnungen. Die vermeintlich gegenteiligen Entscheidungen seien alle zur alten Rechtslage ergangen (bzw im Fall der Entscheidung 5 Ob 141/97i mit einem anderen Problem befasst gewesen) und daher auf den konkreten Fall nicht anwendbar. Die Bezifferung des Ersatzanspruchs hätte auch gar nichts gebracht, weil durch die Nichtanerkennung der außergerichtlichen Kündigung ein Jahressprung bei der Abschreibung eingetreten sei. Auch für den durchaus häufigen Fall von Vergleichsverhandlungen bringe die Bezifferung des Ersatzanspruchs (zur Bestimmung der auf den Nachmieter überwälzbaren Aufwendungen) nichts. Letztlich komme es immer auf die gerichtliche Ausmittlung des Ersatzanspruchs an. Schließlich sei zu bedenken, dass sich das Schreiben vom 28. 12. 2002 an eine sachkundige, mit den Bestimmungen der §§ 9 und 10 MRG vertraute Person, nämlich die Hausverwalterin, gerichtet habe. Es wurde daher sinngemäß der Antrag gestellt, die Entscheidungen der Vorinstanzen aufzuheben und die Sache an das Erstgericht zurückzuverweisen, wobei letzterem der Auftrag erteilt werden möge, den Antragsgegnern die Zahlung vom 91.034,86 samt 4 % Zinsen seit 15. 4. 2001 aufzutragen. Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharrt die Antragstellerin auf ihrem Rechtsstandpunkt, dass es seit der Neufassung des Paragraph 10, Absatz 4, MRG durch das 2. WÄG nicht mehr notwendig sei, in der schriftlichen Anzeige die Höhe des Ersatzanspruchs anzugeben. Nach dem eindeutigen Gesetzeswortlaut genüge jetzt - anstelle einer Bezifferung des Ersatzanspruchs - die Vorlage der Rechnungen. Die vermeintlich gegenteiligen Entscheidungen seien alle zur alten Rechtslage ergangen (bzw im Fall der Entscheidung 5 Ob 141/97i mit einem anderen Problem befasst gewesen) und daher auf den konkreten Fall nicht anwendbar. Die Bezifferung des Ersatzanspruchs hätte auch gar nichts gebracht, weil durch die Nichtanerkennung der außergerichtlichen Kündigung ein Jahressprung bei der Abschreibung eingetreten sei. Auch für den durchaus häufigen Fall von Vergleichsverhandlungen bringe die Bezifferung des Ersatzanspruchs (zur Bestimmung der auf den Nachmieter überwälzbaren Aufwendungen) nichts. Letztlich komme es immer auf die gerichtliche Ausmittlung des Ersatzanspruchs an. Schließlich sei zu bedenken, dass sich das Schreiben vom 28. 12. 2002 an eine sachkundige, mit den Bestimmungen der Paragraphen 9 und 10 MRG vertraute Person, nämlich die Hausverwalterin, gerichtet habe. Es wurde daher sinngemäß der Antrag gestellt, die Entscheidungen der Vorinstanzen aufzuheben und die Sache an das Erstgericht zurückzuverweisen, wobei letzterem der Auftrag erteilt werden möge, den Antragsgegnern die Zahlung vom 91.034,86 samt 4 % Zinsen seit 15. 4. 2001 aufzutragen.

Die Antragsgegner haben sich dazu in einer Revisionsrekursbeantwortung geäußert und mit dem Hinweis auf die Rechtsprechung – insbesondere auf die Entscheidung 5 Ob 141/97i = MietSig 49.238 – die Bestätigung der angefochtenen Entscheidung beantragt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Da der erkennende Senat die Entscheidung des Rekursgerichtes und deren Begründung als zutreffend erachtet, kann sich die Auseinandersetzung mit den im Revisionsrekurs wiederholten Gegenargumenten auf einige Zusatzbemerkungen beschränken (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 528a, § 510 Abs 3 Satz 2 ZPO). Da der erkennende Senat die Entscheidung des Rekursgerichtes und deren Begründung als zutreffend erachtet, kann sich die Auseinandersetzung mit den im Revisionsrekurs wiederholten Gegenargumenten auf einige Zusatzbemerkungen beschränken (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 528 a., Paragraph 510, Absatz 3, Satz 2 ZPO):

Der Rechtsmittelwerberin ist zuzugestehen, dass der Wortlaut des geltenden § 10 Abs 4 MRG Zweifel darüber aufkommen lässt, ob es nach wie vor zu den inhaltlichen Anforderungen der Anzeige eines (sonst präkludierten) Anspruchs auf Ersatz von Aufwendungen auf die gemietete Wohnung gehört, den Anspruch sofort zu beziffern. Die Wortfolge "unter Angabe der Höhe (des Anspruchs)" in der Urfassung der fraglichen Gesetzesbestimmung wurde nämlich durch das 2. WÄG bei sonst gleich gebliebener Textierung durch die Wortfolge "unter Vorlage von Rechnungen" ersetzt. Die Gesetzesmaterialien (konkret der Bericht des Bautenausschusses zum 2. WÄG, 52 der BlgNR XVIII. GP) sagen dazu nichts, weil sie sich darauf beschränken, die Vereinfachung des Investitionskostenersatzes durch einheitliche Abschreibungsregeln hervorzuheben, die es erlauben, die Sache nunmehr ins außerstreitige Verfahren zu verweisen (Seite 2 und 4 der zitierten Beilagen). Der mit der beibehaltenen Anzeigeobligie verfolgte Gesetzeszweck spricht jedoch für die von den Vorinstanzen gefundene Lösung des Auslegungsproblems. Der Rechtsmittelwerberin ist zuzugestehen, dass der Wortlaut des geltenden Paragraph 10, Absatz 4, MRG Zweifel darüber

aufkommen lässt, ob es nach wie vor zu den inhaltlichen Anforderungen der Anzeige eines (sonst präkludierten) Anspruchs auf Ersatz von Aufwendungen auf die gemietete Wohnung gehört, den Anspruch sofort zu beziffern. Die Wortfolge "unter Angabe der Höhe (des Anspruchs)" in der Urfassung der fraglichen Gesetzesbestimmung wurde nämlich durch das 2. WÄG bei sonst gleich gebliebener Textierung durch die Wortfolge "unter Vorlage von Rechnungen" ersetzt. Die Gesetzesmaterialien (konkret der Bericht des Bautenausschusses zum 2. WÄG, 52 der BlgNR römisch XVIII. GP) sagen dazu nichts, weil sie sich darauf beschränken, die Vereinfachung des Investitionskostenersatzes durch einheitliche Abschreibungsregeln hervorzuheben, die es erlauben, die Sache nunmehr ins außerstreitige Verfahren zu verweisen (Seite 2 und 4 der zitierten Beilagen). Der mit der beibehaltenen Anzeigeobliegenheit verfolgte Gesetzeszweck spricht jedoch für die von den Vorinstanzen gefundene Lösung des Auslegungsproblems.

Die Ratio der in § 10 Abs 4 MRG normierten Anzeigeobliegenheit besteht, wie schon das Rekursgericht ausführte, 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 den Nachmieter zu ermöglichen. Das wurde in Übereinstimmung mit der Lehre schon zur alten Fassung des § 10 Abs 4 MRG judiziert (MietSlg 37.273/42; MietSlg 39.275/18; MietSlg 39.276; MietSlg 40.278; SZ 63/41; MietSlg 43.171; WoBl 1994, 70/13; MietSlg 46.249) und hat auch nach der Novellierung dieser Gesetzesbestimmung durch das 2. WÄG seine Geltung behalten (vgl Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht, Rz 50 f zu § 10 MRG; Pletzer in Schwimann2, Rz 42 zu § 10 MRG). Der Vermieter soll wissen, mit welchen Ersatzansprüchen er definitiv zu rechnen hat (Vonkilch aaO Rz 51). Die Ratio der in Paragraph 10, Absatz 4, MRG normierten Anzeigeobliegenheit besteht, wie schon das Rekursgericht ausführte, 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 den Nachmieter zu ermöglichen. Das wurde in Übereinstimmung mit der Lehre schon zur alten Fassung des Paragraph 10, Absatz 4, MRG judiziert (MietSlg 37.273/42; MietSlg 39.275/18; MietSlg 39.276; MietSlg 40.278; SZ 63/41; MietSlg 43.171; WoBl 1994, 70/13; MietSlg 46.249) und hat auch nach der Novellierung dieser Gesetzesbestimmung durch das 2. WÄG seine Geltung behalten vergleiche Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht, Rz 50 f zu Paragraph 10, MRG; Pletzer in Schwimann2, Rz 42 zu Paragraph 10, MRG). Der Vermieter soll wissen, mit welchen Ersatzansprüchen er definitiv zu rechnen hat (Vonkilch aaO Rz 51).

Das setzt, wie dies zunächst auch ausdrücklich im Gesetzestext zum Ausdruck kam, die Bezifferung des Ersatzanspruches durch den Mieter voraus. Mit dem genannten Betrag ist der Ersatzanspruch dann der Höhe nach begrenzt (vgl SZ 63/41; 3 Ob 1595/92; 5 Ob 193/00v). Der derzeitige Wortlaut des § 10 Abs 4 MRG nennt die Angabe der Höhe des Ersatzanspruchs zwar nicht mehr ausdrücklich als Inhaltsvoraussetzung der Anzeige, doch ist es dabei geblieben, dass "der Anspruch" schriftlich anzuzeigen ist. Die zweckorientierte Gesetzesauslegung, dem Vermieter den Betrag zu nennen, mit dem er bei der Verwertung des Mietobjektes zu kalkulieren hat, ist daher durch den Wortsinn der Norm weiterhin gedeckt. Dass aus der neuen Textierung ein eindeutiger Verzicht auf die Angabe der Höhe des Ersatzanspruchs herauszulesen wäre (wie die Rechtsmittelwerberin meint), trifft also nicht zu. Das setzt, wie dies zunächst auch ausdrücklich im Gesetzestext zum Ausdruck kam, die Bezifferung des Ersatzanspruches durch den Mieter voraus. Mit dem genannten Betrag ist der Ersatzanspruch dann der Höhe nach begrenzt vergleiche SZ 63/41; 3 Ob 1595/92; 5 Ob 193/00v). Der derzeitige Wortlaut des Paragraph 10, Absatz 4, MRG nennt die Angabe der Höhe des Ersatzanspruchs zwar nicht mehr ausdrücklich als Inhaltsvoraussetzung der Anzeige, doch ist es dabei geblieben, dass "der Anspruch" schriftlich anzuzeigen ist. Die zweckorientierte Gesetzesauslegung, dem Vermieter den Betrag zu nennen, mit dem er bei der Verwertung des Mietobjektes zu kalkulieren hat, ist daher durch den Wortsinn der Norm weiterhin gedeckt. Dass aus der neuen Textierung ein eindeutiger Verzicht auf die Angabe der Höhe des Ersatzanspruchs herauszulesen wäre (wie die Rechtsmittelwerberin meint), trifft also nicht zu.

Tatsächlich hat der OGH schon beiläufig ausgesprochen, dass der Mieter auch nach der neuen Fassung des § 10 Abs 4 MRG seinen Anspruch auf Ersatz von Investitionskosten genau beziffern muss, um den Anspruchsverlust zu vermeiden (vgl 5 Ob 141/97i = EWr I/10/36). Mit dieser Rechtsansicht steht er im Einklang mit der Lehre, die - soweit ersichtlich übereinstimmend - ebenfalls den Standpunkt vertritt, in der schriftlichen Anzeige sei nach wie vor die Höhe des begehrten Ersatzanspruchs anzugeben (Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 15 zu § 10 MRG; Pletzer aaO, Rz 42 zu § 10 MRG; Vonkilch aaO, Rz 62 zu § 10 MRG; Ostermayer, Mietrecht3, Anm 1 lit g zu § 10 MRG). Das erfordert, wie dargelegt, die Ratio des Gesetzes. Davon Ausnahmen zu machen - etwa für den Fall, dass sich die

Anzeige an einen fachkundig vertretenen Vermieter richtet, der aus vorgelegten Rechnungen die Höhe des ersatzfähigen Aufwands selbst ermitteln kann - würde dieser Ratio nicht gerecht. Es geht um einen Anspruch des Mieters, den er folglich selbst zu beziffern hat. Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden. Tatsächlich hat der OGH schon beiläufig ausgesprochen, dass der Mieter auch nach der neuen Fassung des Paragraph 10, Absatz 4, MRG seinen Anspruch auf Ersatz von Investitionskosten genau beziffern muss, um den Anspruchsverlust zu vermeiden vergleiche 5 Ob 141/97i = EWr I/10/36). Mit dieser Rechtsansicht steht er im Einklang mit der Lehre, die - soweit ersichtlich übereinstimmend - ebenfalls den Standpunkt vertritt, in der schriftlichen Anzeige sei nach wie vor die Höhe des begehrten Ersatzanspruchs anzugeben (Würth in Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 15 zu Paragraph 10, MRG; Pletzer aaO, Rz 42 zu Paragraph 10, MRG; Vonkilch aaO, Rz 62 zu Paragraph 10, MRG; Ostermayer, Mietrecht3, Anmerkung 1 Litera g, zu Paragraph 10, MRG). Das erfordert, wie dargelegt, die Ratio des Gesetzes. Davon Ausnahmen zu machen - etwa für den Fall, dass sich die Anzeige an einen fachkundig vertretenen Vermieter richtet, der aus vorgelegten Rechnungen die Höhe des ersatzfähigen Aufwands selbst ermitteln kann - würde dieser Ratio nicht gerecht. Es geht um einen Anspruch des Mieters, den er folglich selbst zu beziffern hat. Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

#### **Anmerkung**

E68588 5Ob293.02b

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

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00293.02B.0121.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20030121\_OGH0002\_0050OB00293\_02B0000\_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)