

TE OGH 2001/9/27 5Ob216/01b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.09.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1.) Mag. Margarete T*****, und 2.) Anna S*****, beide vertreten durch Mag. Martina Herz, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, wider die Antragsgegnerin I*****aktiengesellschaft, *****, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 13 MRG über den Revisionsrekurs der Erstantragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. April 2001, GZ 41 R 431/00m-8, womit der Teilsachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 17. August 2000, GZ 43 Msch 49/99y-4, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der Antragsteller 1.) Mag. Margarete T*****, und 2.) Anna S*****, beide vertreten durch Mag. Martina Herz, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, wider die Antragsgegnerin I*****aktiengesellschaft, *****, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 13, MRG, über den Revisionsrekurs der Erstantragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 24. April 2001, GZ 41 R 431/00m-8, womit der Teilsachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 17. August 2000, GZ 43 Msch 49/99y-4, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerinnen - die Erstantragsstellerin als Mieterin der Wohnung Nr 18, die Zweitantragsstellerin als Mieterin der Wohnung Nr 20 im Haus M***** - beehrten mit ihrem Antrag die Rückzahlung der im Zeitraum September 1982 bis Februar 1994 jeweils vorgeschriebenen Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge.

Das Erstgericht wies den Antrag der Erstantragstellerin mit der Begründung ab, sie sei erst mit 3. 8. 1994 in die Mietrechte ihres Vaters eingetreten, zur Rückforderung sei jedoch gemäß § 45 MRG iVm Art II Abschnitt II Z 4 des 3. WÄG nur derjenige berechtigt, der den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag tatsächlich geleistet habe. Die Erstantragsgegnerin sei daher nicht aktiv legitimiert. Das Erstgericht wies den Antrag der Erstantragstellerin mit der Begründung ab, sie sei erst mit 3. 8. 1994 in die Mietrechte ihres Vaters eingetreten, zur Rückforderung sei jedoch

gemäß Paragraph 45, MRG in Verbindung mit Art römisch II Abschnitt römisch II Ziffer 4, des 3. WÄG nur derjenige berechtigt, der den Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag tatsächlich geleistet habe. Die Erstantragsgegnerin sei daher nicht aktiv legitimiert.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Erstantragstellerin nicht Folge, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000,-- übersteige und das der Revisionsrekurs zulässig sei, und führte im Wesentlichen folgendes aus:

Art II Abschn II Z 4 des 3. WÄG bestimme ausdrücklich, dass in allen Fällen einer Rückerstattung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen derjenige rückforderungsberechtigt sei, der sie als Hauptmieter entrichtet habe. Dies sei unstrittig der verstorbene Vater der Erstantragstellerin, in dessen Mietrechte sie erst am 3. 8. 1994, also nach dem Zeitraum, in dem die Zahlung geleistet worden sei, eingetreten sei. Der nach § 14 MRG Eintretende setze zwar das Mietverhältnis unter Ausschluss anderer zur Erbfolge berufener Personen fort, sein Eintritt erfolge aber nur ex nunc mit dem Todesfall. Erst mit diesem Zeitpunkt gehe die Vertragsstellung mit allen Rechten und Pflichten auf ihn über, er werde daher weder "mietvertraglicher Gesamtrechtsnachfolger" des verstorbenen Mieters, noch berührten ihn grundsätzlich vergangene Sachverhalte. Dies ergebe sich auch klar daraus, dass § 14 Abs 2 MRG ausdrücklich eine Haftung des oder der Eintretenden für frühere Mietzinsverbindlichkeiten anordne, was bei einem Eintritt ex tunc oder einer Gesamtrechtsnachfolge unnötig wäre. Mietvertragliche Rechte und Pflichten, die sich auf vergangene Sachverhalte gründeten, beträfen den Eintretenden daher nur, wenn dies ausdrücklich angeordnet sei. Der hier geltend gemachte Rückforderungsanspruch, der sich auf den Nichtverbrauch zulässig eingehobener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge stütze, sei - falls er berechtigt wäre - erst am 31. 1. 1997 fällig geworden und gründe sich daher nicht auf einen in der Vergangenheit bereits abschließend verwirklichten Sachverhalt. Er sei aber kein vertraglicher, sondern ein bereicherungsrechtlicher Anspruch, der daher schon seiner Natur nach nicht dem jeweiligen Mieter zustehe, sondern dem Entreicherten. Diesem Umstand habe auch der Gesetzgeber nach massiver Kritik in der Literatur durch die Änderung des § 45 Abs 8 MRG mit dem 3. WÄG Rechnung getragen. Für den vorliegenden Fall bedeute dies, dass mit dem Eintritt der Erstantragsstellerin in das Mietverhältnis ihres verstorbenen Vaters nicht auch dessen Rückforderungsanspruch auf sie übergegangen sei. Art römisch II Abschn römisch II Ziffer 4, des 3. WÄG bestimme ausdrücklich, dass in allen Fällen einer Rückerstattung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen derjenige rückforderungsberechtigt sei, der sie als Hauptmieter entrichtet habe. Dies sei unstrittig der verstorbene Vater der Erstantragstellerin, in dessen Mietrechte sie erst am 3. 8. 1994, also nach dem Zeitraum, in dem die Zahlung geleistet worden sei, eingetreten sei. Der nach Paragraph 14, MRG Eintretende setze zwar das Mietverhältnis unter Ausschluss anderer zur Erbfolge berufener Personen fort, sein Eintritt erfolge aber nur ex nunc mit dem Todesfall. Erst mit diesem Zeitpunkt gehe die Vertragsstellung mit allen Rechten und Pflichten auf ihn über, er werde daher weder "mietvertraglicher Gesamtrechtsnachfolger" des verstorbenen Mieters, noch berührten ihn grundsätzlich vergangene Sachverhalte. Dies ergebe sich auch klar daraus, dass Paragraph 14, Absatz 2, MRG ausdrücklich eine Haftung des oder der Eintretenden für frühere Mietzinsverbindlichkeiten anordne, was bei einem Eintritt ex tunc oder einer Gesamtrechtsnachfolge unnötig wäre. Mietvertragliche Rechte und Pflichten, die sich auf vergangene Sachverhalte gründeten, beträfen den Eintretenden daher nur, wenn dies ausdrücklich angeordnet sei. Der hier geltend gemachte Rückforderungsanspruch, der sich auf den Nichtverbrauch zulässig eingehobener Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge stütze, sei - falls er berechtigt wäre - erst am 31. 1. 1997 fällig geworden und gründe sich daher nicht auf einen in der Vergangenheit bereits abschließend verwirklichten Sachverhalt. Er sei aber kein vertraglicher, sondern ein bereicherungsrechtlicher Anspruch, der daher schon seiner Natur nach nicht dem jeweiligen Mieter zustehe, sondern dem Entreicherten. Diesem Umstand habe auch der Gesetzgeber nach massiver Kritik in der Literatur durch die Änderung des Paragraph 45, Absatz 8, MRG mit dem 3. WÄG Rechnung getragen. Für den vorliegenden Fall bedeute dies, dass mit dem Eintritt der Erstantragsstellerin in das Mietverhältnis ihres verstorbenen Vaters nicht auch dessen Rückforderungsanspruch auf sie übergegangen sei.

Auch die von ihr vorgelegte Abtretungserklärung vom 14. 4. 1997 vermöge daran nichts zu ändern, weil damit lediglich Forderungen, die ihrer Mutter hinsichtlich der Wohnung zustünden, an die Erstantragstellerin zediert worden seien. Die Mutter sei aber, wie sich aus dem gleichzeitig vorgelegten Beschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 15. 11. 1994 ergebe, nicht Rechtsnachfolgerin des verstorbenen Vaters der Erstantragsstellerin und ehemaligen Mieters, weil ihr der Nachlass nur an Zahlungsstatt überlassen worden sei. Der Rückforderungsanspruch des Vaters sei daher nicht, wie es durch eine Gesamtrechtsnachfolge auf Grund einer Einantwortung der Fall gewesen wäre, auf die

Mutter übergegangen, sie habe ihn daher auch nicht an die Erstantragstellerin abtreten können. Anspruchsberechtigt wäre im vorliegenden Fall allein die Verlassenschaft nach dem Vater, die von der Erstantragstellerin behauptete Erwerbskette sei mangels Gesamtrechtsnachfolge ihrer Mutter nicht gegeben.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil der Oberste Gerichtshof zur Frage, ob der Eintretende nach § 14 MRG auch zur Rückforderung nicht verbrauchter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge aktiv legitimiert sei, bislang nicht Stellung genommen habe. Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil der Oberste Gerichtshof zur Frage, ob der Eintretende nach Paragraph 14, MRG auch zur Rückforderung nicht verbrauchter Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge aktiv legitimiert sei, bislang nicht Stellung genommen habe.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Erstantragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschluss dahin abzuändern, dass dem Sachantrag der Erstantragstellerin vollinhaltlich stattgegeben werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegnerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig, er ist aber nicht berechtigt.

Die Rechtsmittelwerberin macht im Wesentlichen geltend, sie sei als eintrittsberechtigte Person im Sinne des § 14 MRG in das Mietverhältnis ihres verstorbenen Vaters mit allen dessen Rechten und Pflichten eingetreten und hätte auch für allfällige Mietzinsrückstände haften müssen. Sie müsse daher nach dem Tod des Hauptmieters auch das Recht haben, nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zurückzufordern. Die in § 14 Abs 2 MRG und Art II Abschn II Z 4 des 3. WÄG enthaltene Ungleichbehandlung, welche die Erben gegenüber den eintrittsberechtigten Personen bevorzuge, sei sachlich nicht gerechtfertigt, weshalb angeregt werde, beim Verfassungsgerichtshof ein Normprüfungsverfahren einzuleiten. Die Rechtsmittelwerberin macht im Wesentlichen geltend, sie sei als eintrittsberechtigte Person im Sinne des Paragraph 14, MRG in das Mietverhältnis ihres verstorbenen Vaters mit allen dessen Rechten und Pflichten eingetreten und hätte auch für allfällige Mietzinsrückstände haften müssen. Sie müsse daher nach dem Tod des Hauptmieters auch das Recht haben, nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zurückzufordern. Die in Paragraph 14, Absatz 2, MRG und Art römisch II Abschn römisch II Ziffer 4, des 3. WÄG enthaltene Ungleichbehandlung, welche die Erben gegenüber den eintrittsberechtigten Personen bevorzuge, sei sachlich nicht gerechtfertigt, weshalb angeregt werde, beim Verfassungsgerichtshof ein Normprüfungsverfahren einzuleiten.

Der erkennende Senat erachtet demgegenüber die Entscheidung des Rekursgerichtes und dessen Begründung für zutreffend, weshalb es ausreicht, auf deren Richtigkeit hinzuweisen (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 510 Abs 3 Satz 2, § 528a ZPO). Den Rechtsmittelausführungen ist kurz noch folgendes entgegenzuhalten. Der erkennende Senat erachtet demgegenüber die Entscheidung des Rekursgerichtes und dessen Begründung für zutreffend, weshalb es ausreicht, auf deren Richtigkeit hinzuweisen (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, Satz 2, Paragraph 528 a, ZPO). Den Rechtsmittelausführungen ist kurz noch folgendes entgegenzuhalten:

§ 14 Abs 2 MRG normiert die Haftung des Eintretenden für Altschulden (solidarisch mit dem Erben des verstorbenen Hauptmieters) im Außenverhältnis gegenüber dem Vermieter und enthält keine ausdrückliche Regelung der Schuldentragung für das Innenverhältnis zwischen dem Erben und dem Eintretenden (vgl. Fenyves in Korinek/Krejci, Handbuch zum MRG 331), während Art II Abschn II Z 4 des 3. WÄG die Aktivlegitimation für die Rückforderung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen regelt. Paragraph 14, Absatz 2, MRG normiert die Haftung des Eintretenden für Altschulden (solidarisch mit dem Erben des verstorbenen Hauptmieters) im Außenverhältnis gegenüber dem Vermieter und enthält keine ausdrückliche Regelung der Schuldentragung für das Innenverhältnis zwischen dem Erben und dem Eintretenden (vergleiche Fenyves in Korinek/Krejci, Handbuch zum MRG 331), während Art römisch II Abschn römisch II Ziffer 4, des 3. WÄG die Aktivlegitimation für die Rückforderung von Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträgen regelt.

Ansprüche nach dem MRG sind grundsätzlich vererblich (RIS-JustizRS0012202). § 14 MRG sieht allerdings eine kraft Gesetzes eintretende Sonderrechtsnachfolge in das Hauptmietverhältnis über eine Wohnung mit dem Tod des Hauptmieters vor, welche die allgemeine Erbfolge - ausnahmsweise - ausschließt (SZ 71/189; RIS-Justiz RS0069664; Fenyves aaO 329; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 § 14 MRG Rz 9). Zweck der Bestimmung ist die Absicherung

des dringenden Wohnbedürfnisses haushaltszugehöriger naher Angehöriger des verstorbenen Hauptmieters. Dieser Zweck erfordert es nicht, die allgemeine Erbfolge nicht nur für die Wohnungsnutzung, sondern auch für Rückforderungsansprüche wie den gegenständlichen zu durchbrechen. Dem (nicht selbst eintrittsberechtigten) Erben soll durch den Eingriff des Gesetzgebers nicht mehr "weggenommen" (vgl Fenyves aaO 331) werden, als unbedingt nötig. Ansprüche nach dem MRG sind grundsätzlich vererblich (RIS-JustizRS0012202). Paragraph 14, MRG sieht allerdings eine kraft Gesetzes eintretende Sonderrechtsnachfolge in das Hauptmietverhältnis über eine Wohnung mit dem Tod des Hauptmieters vor, welche die allgemeine Erbfolge - ausnahmsweise - ausschließt (SZ 71/189; RIS-Justiz RS0069664; Fenyves aaO 329; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht²⁰ Paragraph 14, MRG Rz 9). Zweck der Bestimmung ist die Absicherung des dringenden Wohnbedürfnisses haushaltszugehöriger naher Angehöriger des verstorbenen Hauptmieters. Dieser Zweck erfordert es nicht, die allgemeine Erbfolge nicht nur für die Wohnungsnutzung, sondern auch für Rückforderungsansprüche wie den gegenständlichen zu durchbrechen. Dem (nicht selbst eintrittsberechtigten) Erben soll durch den Eingriff des Gesetzgebers nicht mehr "weggenommen" (vergleiche Fenyves aaO 331) werden, als unbedingt nötig.

Eine unsachliche Differenzierung ist in dem Umstand, dass der Eintretende, dem die Wohnungsnutzung zufällt, gegenüber dem Vermieter solidarisch mit dem Erben für Altschulden zu haften hat, während nur der - durch die Sonderrechtsnachfolge des Eintretenden ohnehin in seiner Rechtsposition beeinträchtigte - Erbe gegenüber dem Vermieter legitimiert ist, nicht verbrauchte Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge zurückzufordern, nicht gelegen. Es besteht daher auch kein Anlass zur von der Rechtsmittelwerberin angeregten Antragstellung beim Verfassungsgerichtshof.

Dem Revisionsrekurs war somit ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E63283 05A02161

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00216.01B.0927.000

Dokumentnummer

JJT_20010927_OGH0002_0050OB00216_01B0000_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