

TE OGH 1997/12/16 5Ob485/97b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.12.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Martin S*****, vertreten durch Dr.Friedrich Spitzauer, Dr.Georg Backhausen, Rechtsanwälte in Wien, wider den Antragsgegner Dr.Klemens D*****, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der P***** AG, wegen § 37 Abs 1 Z 6 (§ 10) MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Juli 1997, GZ 41 R 259/97k-14, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 17.Februar 1997, GZ 48 Msch 36/96v-9, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Martin S*****, vertreten durch Dr.Friedrich Spitzauer, Dr.Georg Backhausen, Rechtsanwälte in Wien, wider den Antragsgegner Dr.Klemens D*****, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der P***** AG, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, (Paragraph 10,) MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. Juli 1997, GZ 41 R 259/97k-14, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 17.Februar 1997, GZ 48 Msch 36/96v-9, bestätigt wurde, folgenden

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller war Hauptmieter der im Haus ***** gelegenen Wohnung top 2, die er auf Grund eines gerichtlichen Räumungsbefehls am 15.3.1995 zurückstellte. Er hatte mit Wissen der Hauseigentümerin, der P***** AG, diverse Investitionen vorgenommen, die er nun vom Masseverwalter der insolvent gewordenen AG mit S 395.502,- ersetzt verlangt. Die fragliche Wohnung wurde jedoch nach der Rückgabe nicht mehr weitervermietet und steht derzeit leer. Einer der Gründe, warum der Antragsgegner den Aufwandsersatz verweigert und die Abweisung des diesbezüglichen Sachantrags beantragt hat, besteht darin, daß ihm vom Antragsteller nie ein zur Ablöse bereiter Nachfolgiemieternamhaft gemacht worden sei.

Das Erstgericht wies den Sachantrag auf Grund folgender Feststellungen ab:

Im Herbst 1993 wandte sich der Antragsteller an den Antragsgegner und ersuchte, das verfahrensgegenständliche

Objekt anmieten zu können. Der Antragsteller betreibt eine Galerie und benötigte das Objekt als Geschäftsräumlichkeit für Ausstellungszwecke. Am 13.10.1993 schlossen daraufhin die Streitparteien einen bis 11.4.1994 befristeten Mietvertrag über das Objekt ab. Punkt 2.1. dieses Mietvertrags lautet:

"Der Vermieter vermietet und der Mieter mietet den Mietgegenstand ausschließlich zu Wohnzwecken."

Beiden Vertragsparteien war bekannt, und sie stimmten auch überein, daß der Antragsteller das Objekt als Galerie und für eine Ausstellung verwenden soll. Lediglich um Schwierigkeiten mit der Baubehörde und der Widmung als Wohnung zu vermeiden, wurde eine ausschließliche Nutzung zu Wohnzwecken im Mietvertrag festgehalten.

Punkt 7.1. des Mietvertrages lautet:

"Sämtliche bauliche Änderungen, welcher Art auch immer, einschließlich der Umlegung und Neuverlegung von Leitungen sind nur mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet."

Zum Zeitpunkt der Anmietung war das Bestandsobjekt in folgendem Zustand:

Der Vorraum war desolat, es gab Risse in den Wänden und im Gewölbe. Die Wände waren durchgehend verschmutzt. Der am Boden befindliche Steinplattenboden wies lose Steinplatten auf. Die Stromleitungen waren veraltet. Im Bestandsobjekt waren stoffummantelte Leitungen, die unter Putz verlegt waren, vorhanden. Im Salon befand sich ein Parkettboden, der teilweise kaputt und teilweise stark renovierungsbedürftig war. Die Unterbodenkonstruktion des Parkettbodens war erneuerungsbedürftig.

Die Fenster waren undicht. Eine Scheibe war gebrochen. Der Lack bei den Fenstern war abgesprungen. Auch bei den Türen und Türstöcken war der Lack abgesplittert und gerissen. Im Kabinett war der Parkettboden desolat. Teilweise haben Parkettstücke gefehlt.

Dem Antragsteller waren bereits bei Abschluß des Mietvertrages die durchzuführenden Arbeiten und die damit verbundenen Kosten bekannt.

Nicht festgestellt werden konnte, daß über die im Mietvertrag getroffenen Abreden hinaus mündliche Nebenabreden über Art und Umfang durchzuführender Investitionen getroffen wurden.

Der Antragsgegner bzw die Gemeinschuldnerin wurde von der Durchführung der Sanierungsarbeiten durch den Antragsteller nicht informiert; diese Arbeiten wurden auch nicht angezeigt.

Mit der Sanierung der Räumlichkeiten beauftragte der Antragsteller die Fa A***** GmbH, die folgende Arbeiten durchführte:

170 m² des losen Mauerwerks wurden abgeschlagen, wozu eine Gerüstung erforderlich war. Hiefür verrechnete die ausführende Firma S 42.500,-

netto. An den abgeschlagenen Stellen wurden Wand und Gewölbe grob verputzt, wofür S 54.400,- netto in Rechnung gestellt wurden. Da beim Ablösen der Tapeten teilweise der Putz von den Wänden ging, mußten 240 m² Feinputz aufgetragen werden, wofür dem Antragsteller S 26.400,- netto in Rechnung gestellt wurden. Für das Errichten einer Wandnische im Vorraum zur Abdeckung der Glaswand zum Stiegenhaus wurde ihm ein Betrag von S 1.755,- netto in Rechnung gestellt.

Mit Ausnahme des Bades und des WC wurde das Bestandsobjekt gespachtelt und mit Rohfaser ausgemalt. Die dem Antragsteller hiefür ausgestellte Rechnung macht S 45.920,- netto aus. Für das Befestigen diverser Steinplatten im Vorraum verrechnete die Baufirma S 1.500,-

netto.

Die Elektroinstallationen wurden im gesamten Bestandsobjekt erneuert. Dafür stellte die Fa A***** GmbH dem Antragsteller an Stemmarbeiten und Fräsen S 3.250,- netto, für Beistellung und Einziehung der Leitungen sowie für Steckdosen und deren Montage insgesamt S 16.620,-

netto sowie für das Einbauen dreier Dämmerungsschalter und 7 sonstiger Schalter samt Material S 2.390,- netto in Rechnung.

Ferner ließ der Antragsteller ein Koaxialkabel für die Überwachungskamera verlegen, was mit insgesamt S 7.690,- netto verrechnet wurde.

An Malerarbeiten für das Schleifen, Spachteln und Streichen von 4 dreiflügeligen Fensterstöcken und Fenster, 3 dreiflügeligen Fensterläden aus Holz, einem dreiflügeligen Fensterladen aus Metall sowie 5 Türen inkl Türstöcke stellte die Fa A***** GmbH dem Antragsteller S 64.750,- netto in Rechnung.

Der Boden im Kabinett und im Salon mußte ausgebessert werden. Hiezu wurden der Unterboden verfestigt und die Parketten neu verlegt, geschliffen und versiegelt. Die unbrauchbar gewordenen Parketteile wurden erneuert. Hiefür wies die Fa A***** GmbH in ihrer Rechnung vom 30.11.1993 einen Betrag von S 34.560,- netto aus. Darüberhinaus ließ der Antragsteller 50 lfm Sesselleisten verlegen und versiegeln, wofür ihm S 3.750,- netto verrechnet wurden.

Für die Baustelleneinrichtung wurde dem Antragsteller ein Betrag von S 8.500,- netto in Rechnung gestellt, für die Entsorgung von Schutt und sonstigen Abfällen ein Betrag von S 15.600,- netto.

Der Antragsteller hat der Fa A***** GmbH den mit der Rechnung vom 30.11.1993 angesprochenen Betrag von S 329.585,- zuzüglich 20 % Umsatzsteuer in Höhe von S 65.917,-, insgesamt sohin S 395.502,-, bezahlt.

Der Antragsteller hat das Bestandobjekt nicht wie vereinbart am 11.4.1994 zurückgestellt, worauf zu 48 C 135/94y des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien eine Räumungsklage eingebracht wurde. Die dem Klagebegehren stattgebende Entscheidung wurde dem Antragsteller am 2.1.1995 zugestellt. Am 15.3.1995 abends zu einem nicht mehr näher feststellbaren Zeitpunkt übergab dann der Antragsteller dem Hausbesorger den Schlüssel zu den Bestandräumlichkeiten.

Mit Telefax vom 15.3.1995, welches beim Antragsgegner am 15.3.1995 um 16 Uhr 44 einlangte, begehrte der Antragsteller gem § 10 MRG den Rückersatz von S 395.502,-. Diesem Telefax war die Rechnung der Firma Fa A***** GmbH über S 395.502,- angeschlossen. Noch am gleichen Tag übersandte der Antragstellervertreter dem Antragsgegner ein mit dem Telefax gleichlautendes Schreiben samt Rechnung der Firma Fa A***** GmbH. Dieser erhielt das Schreiben auf dem Postweg am 17.März 1995. Mit Telefax vom 15.3.1995, welches beim Antragsgegner am 15.3.1995 um 16 Uhr 44 einlangte, begehrte der Antragsteller gem Paragraph 10, MRG den Rückersatz von S 395.502,-. Diesem Telefax war die Rechnung der Firma Fa A***** GmbH über S 395.502,- angeschlossen. Noch am gleichen Tag übersandte der Antragstellervertreter dem Antragsgegner ein mit dem Telefax gleichlautendes Schreiben samt Rechnung der Firma Fa A***** GmbH. Dieser erhielt das Schreiben auf dem Postweg am 17.März 1995.

Der Antragsgegner hat das gegenständliche Bestandobjekt seither nicht weitervermietet. Es steht seit der Übergabe durch den Antragsteller leer. Derzeit ist die weitere Nutzung des Bestandobjektes und des gesamten P***** ungewiß.

Die rechtliche Erwägungen, die das Erstgericht veranlaßten, den Sachantrag abzuweisen, lassen sich kurz wie folgt zusammenfassen:

§ 10 MRG sei nicht auf die Miete von Geschäftsräumen anzuwenden. Im vorliegenden Fall sei vereinbart worden, daß das Bestandobjekt (entgegen dem Wortlaut im schriftlichen Mietvertrag) als Geschäftsräumlichkeit und nicht als Wohnung verwendet werden solle. Paragraph 10, MRG sei nicht auf die Miete von Geschäftsräumen anzuwenden. Im vorliegenden Fall sei vereinbart worden, daß das Bestandobjekt (entgegen dem Wortlaut im schriftlichen Mietvertrag) als Geschäftsräumlichkeit und nicht als Wohnung verwendet werden solle.

Entgegen § 10 Abs 2 MRG seien dem Antragsgegner die wesentlichen Veränderungen nicht angezeigt worden, sodaß es dem Antragsgegner verwehrt gewesen sei, die Zustimmung hiezu zu verweigern oder sie an die Verpflichtung zur Wiederherstellung zu knüpfen. Entgegen Paragraph 10, Absatz 2, MRG seien dem Antragsgegner die wesentlichen Veränderungen nicht angezeigt worden, sodaß es dem Antragsgegner verwehrt gewesen sei, die Zustimmung hiezu zu verweigern oder sie an die Verpflichtung zur Wiederherstellung zu knüpfen.

Gemäß § 10 Abs 4 MRG sei der Anspruch auf Ersatz bei sonstigem Verlust vom Hauptmieter unter Vorlage von Rechnungen schriftlich anzuzeigen. Dem Erfordernis der Schriftlichkeit sei durch das Fax vom 15.3.1995 nicht entsprochen worden, selbst wenn gleichzeitig ein Bestätigungsschreiben mit eigenhändiger Unterschrift abgesandt worden sei. Gemäß Paragraph 10, Absatz 4, MRG sei der Anspruch auf Ersatz bei sonstigem Verlust vom Hauptmieter unter Vorlage von Rechnungen schriftlich anzuzeigen. Dem Erfordernis der Schriftlichkeit sei durch das Fax vom 15.3.1995 nicht entsprochen worden, selbst wenn gleichzeitig ein Bestätigungsschreiben mit eigenhändiger Unterschrift abgesandt worden sei.

Schließlich habe der Antragsteller nicht einmal behauptet, daß er gemäß § 10 Abs 5 MRG innerhalb von 6 Monaten einen Nachmieter namhaft gemacht habe. Es reiche nicht aus, daß der Antragsteller erklärt habe, selbst zur

Fortsetzung des Mietverhältnisses bereit zu sein. Schließlich habe der Antragsteller nicht einmal behauptet, daß er gemäß Paragraph 10, Absatz 5, MRG innerhalb von 6 Monaten einen Nachmieter namhaft gemacht habe. Es reiche nicht aus, daß der Antragsteller erklärt habe, selbst zur Fortsetzung des Mietverhältnisses bereit zu sein.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Es beschäftigte sich nur mit einem der Abweisungsgründe - dem Versäumnis des Antragstellers, einen zum Ersatz seiner Aufwendungen bereiten Nachmieter namhaft zu machen - und führte dazu aus:

Aus der Regelung des § 10 MRG, den Gesetzesmaterialien und dem Zweck des § 10 Abs 5 MRG ergebe sich eindeutig, daß die Fälligkeit des Aufwandsersatzanspruches gemäß § 10 Abs 5 Z 1 MRG nur dadurch herbeigeführt werden könne, daß der frühere Mieter dem Vermieter eine dritte Person als neuen Mieter namhaft macht. So sei z.B. im § 10 Abs 6 MRG vom "neuen Mieter" und vom Ersatzanspruch des "früheren Mieters" die Rede. Auch der Ausschlußbericht (880 BlgNR XV.GP 3), unterscheide zwischen dem "scheidenden Mieter" und dem "Nachmieter". Aus der Regelung des Paragraph 10, MRG, den Gesetzesmaterialien und dem Zweck des Paragraph 10, Absatz 5, MRG ergebe sich eindeutig, daß die Fälligkeit des Aufwandsersatzanspruches gemäß Paragraph 10, Absatz 5, Ziffer eins, MRG nur dadurch herbeigeführt werden könne, daß der frühere Mieter dem Vermieter eine dritte Person als neuen Mieter namhaft macht. So sei z.B. im Paragraph 10, Absatz 6, MRG vom "neuen Mieter" und vom Ersatzanspruch des "früheren Mieters" die Rede. Auch der Ausschlußbericht (880 BlgNR römisch XV.GP 3), unterscheide zwischen dem "scheidenden Mieter" und dem "Nachmieter".

Die Argumentation des Antragstellers, daß die Person des früheren und des neuen Mieters ident sein könne, sei rechtlich nicht schlüssig, weil sie davon ausgehe, daß der frühere Mieter mit sich selbst einen Ablösevertrag schließen und damit seinen eigenen Ersatzanspruch befriedigen könnte. Nach den Grundsätzen des allgemeinen Schuldrechtes könne aber niemand gegen sich selbst Forderungen haben oder sein eigener Schuldner sein (Kozio/Welser I10, 282). Der Antragsteller würde also jemanden (sich selbst) namhaft machen, der aus rechtlichen Gründen einen Ersatzanspruch gar nicht befriedigen könnte.

Selbst wenn man davon ausgehe, daß § 10 Abs 5 MRG nur eine Regelung über die Fälligkeit des Aufwandsersatzanspruches gegenüber dem Vermieter enthält und nicht in ein Rechtsverhältnis (z.B. Ablösevertrag) zwischen dem früheren und dem neuen Mieter eingreift, sei für den Antragsteller nichts gewonnen. Nach § 10 Abs 5 MRG könne der Aufwandsersatzanspruch nur gerichtlich geltend gemacht werden (was bedeute, daß er erst dann fällig wird, MietSlg 43.364), sobald der Vermieter den Mietgegenstand "sonst vermietet oder verwertet" (Z 2). Mit der Regelung des § 10 Abs 5 Z 1 MRG werde der Mieter in die Lage versetzt, die Realisierung des Ersatzanspruches zu beschleunigen, indem er binnen 6 Monaten nach Rückstellung des Mietgegenstandes "einen Mieter namhaft macht, der zur Befriedigung des Ersatzanspruches nach Abs 1 bereit ist". Der Sinn dieser Regelung bestehe darin, daß der Vermieter, dem ein Mieter namhaft gemacht wird, die konkrete Möglichkeit hätte, den Mietgegenstand zu vermieten. Es sei aber einem Vermieter nicht zuzumuten (und nach der Konzeption des § 10 Abs 5 MRG wohl auch nicht gedacht), daß sich der frühere Mieter selbst als Nachmieter nennt und dies für den Vermieter eine Möglichkeit sein soll, den Mietgegenstand zu vermieten, obwohl der Mietvertrag mit dem früheren Mieter (aus welchen Gründen immer) beendet wurde und danach (bis zur Namhaftmachung) keine Einigung über eine Fortsetzung des Mietverhältnisses oder über den Abschluß eines neuen Mietvertrages zustandegekommen ist. Selbst wenn man davon ausgehe, daß Paragraph 10, Absatz 5, MRG nur eine Regelung über die Fälligkeit des Aufwandsersatzanspruches gegenüber dem Vermieter enthält und nicht in ein Rechtsverhältnis (z.B. Ablösevertrag) zwischen dem früheren und dem neuen Mieter eingreift, sei für den Antragsteller nichts gewonnen. Nach Paragraph 10, Absatz 5, MRG könne der Aufwandsersatzanspruch nur gerichtlich geltend gemacht werden (was bedeute, daß er erst dann fällig wird, MietSlg 43.364), sobald der Vermieter den Mietgegenstand "sonst vermietet oder verwertet" (Ziffer 2,). Mit der Regelung des Paragraph 10, Absatz 5, Ziffer eins, MRG werde der Mieter in die Lage versetzt, die Realisierung des Ersatzanspruches zu beschleunigen, indem er binnen 6 Monaten nach Rückstellung des Mietgegenstandes "einen Mieter namhaft macht, der zur Befriedigung des Ersatzanspruches nach Absatz eins, bereit ist". Der Sinn dieser Regelung bestehe darin, daß der Vermieter, dem ein Mieter namhaft gemacht wird, die konkrete Möglichkeit hätte, den Mietgegenstand zu vermieten. Es sei aber einem Vermieter nicht zuzumuten (und nach der Konzeption des Paragraph 10, Absatz 5, MRG wohl auch nicht gedacht), daß sich der frühere Mieter selbst als Nachmieter nennt und dies für den Vermieter eine

Möglichkeit sein soll, den Mietgegenstand zu vermieten, obwohl der Mietvertrag mit dem früheren Mieter (aus welchen Gründen immer) beendet wurde und danach (bis zur Namhaftmachung) keine Einigung über eine Fortsetzung des Mietverhältnisses oder über den Abschluß eines neuen Mietvertrages zustandegekommen ist.

Aus diesen Gründen könne der Aufwandsersatzanspruch nicht dadurch fällig werden, daß sich der frühere Mieter selbst als Nachmieter gegenüber dem Vermieter namhaft macht. Das Erstgericht habe den Sachantrag zu Recht abgewiesen, ohne daß noch zu prüfen wäre, ob auch die weiteren Tatbestandsvoraussetzungen für einen Aufwandsersatzanspruch nach § 10 MRG vorliegen. Aus diesen Gründen könne der Aufwandsersatzanspruch nicht dadurch fällig werden, daß sich der frühere Mieter selbst als Nachmieter gegenüber dem Vermieter namhaft macht. Das Erstgericht habe den Sachantrag zu Recht abgewiesen, ohne daß noch zu prüfen wäre, ob auch die weiteren Tatbestandsvoraussetzungen für einen Aufwandsersatzanspruch nach Paragraph 10, MRG vorliegen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß keine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob die Fälligkeit des Ersatzanspruches gemäß § 10 MRG auch dadurch herbeigeführt werden kann, daß sich der frühere Mieter selbst als neuen Mieter gemäß § 10 Abs 5 Z 1 MRG namhaft macht. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß keine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob die Fälligkeit des Ersatzanspruches gemäß Paragraph 10, MRG auch dadurch herbeigeführt werden kann, daß sich der frühere Mieter selbst als neuen Mieter gemäß Paragraph 10, Absatz 5, Ziffer eins, MRG namhaft macht.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs hält der Antragsteller der Argumentation des Rekursgerichtes im wesentlichen entgegen, daß die Identität zwischen Vor- und Nachmieter im konkreten Zusammenhang zu vernachlässigen sei, weil ja der Vermieter gemäß § 10 Abs 6 MRG wählen könne, ob bzw wie er beim Nachmieter Regreß nimmt. Er könne darauf verzichten, die dem Vormieter bezahlte Investitionsablässe vom Nachmieter einzufordern und sich an einem höheren Mietzins schadlos halten. In einem solchen Fall spiele die Identität zwischen Vor- und Nachmieter keine Rolle. Außerdem sei der Ersatzanspruch des scheidenden Mieters nach Judikatur und Lehre gar nicht davon abhängig, daß der Vermieter mit dem ihm namhaft gemachten Nachmieter einen Mietvertrag abschließt. Damit müsse es gleichgültig sein, ob ihm eine dritte Person oder der alte Mieter als Nachmieter namhaft gemacht wird. Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs hält der Antragsteller der Argumentation des Rekursgerichtes im wesentlichen entgegen, daß die Identität zwischen Vor- und Nachmieter im konkreten Zusammenhang zu vernachlässigen sei, weil ja der Vermieter gemäß Paragraph 10, Absatz 6, MRG wählen könne, ob bzw wie er beim Nachmieter Regreß nimmt. Er könne darauf verzichten, die dem Vormieter bezahlte Investitionsablässe vom Nachmieter einzufordern und sich an einem höheren Mietzins schadlos halten. In einem solchen Fall spiele die Identität zwischen Vor- und Nachmieter keine Rolle. Außerdem sei der Ersatzanspruch des scheidenden Mieters nach Judikatur und Lehre gar nicht davon abhängig, daß der Vermieter mit dem ihm namhaft gemachten Nachmieter einen Mietvertrag abschließt. Damit müsse es gleichgültig sein, ob ihm eine dritte Person oder der alte Mieter als Nachmieter namhaft gemacht wird.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angefochtenen Sachbeschluß entweder dahin abzuändern, daß dem Sachantrag vollinhaltlich stattgegeben wird, oder ihn aufzuheben und die Sache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Der Antragsgegner hat sich dazu nicht geäußert, obwohl ihm der Revisionsrekurs zugestellt wurde.

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

Rechtliche Beurteilung

Vorweg ist darauf hinzuweisen, daß der erkennende Senat die Rechtsansicht des Rekursgerichtes teilt und auch die hiefür angeführten Gründe für schlüssig hält, soweit sie sich auf den Wortlaut und den Zweck der angewendeten Gesetzesbestimmung (§ 10 Abs 5 Z 1 MRG) stützen. Dagegen bringt der Rechtsmittelwerber nichts Stichhältiges vor. Ob auch die Unmöglichkeit der Vereinigung von Gläubiger- und Schuldnerstellung in einer Person die gerichtliche Geltendmachung des in § 10 MRG geregelten Ersatzanspruches des scheidenden Mieters ausschließt, wenn dieser nur sich selbst als Nachmieter präsentiert, kann auf sich beruhen. Es sei daher unter Inanspruchnahme der durch § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm §§ 528a, 510 Abs 3 ZPO gewährten Begründungserleichterung nur noch folgendes ausgeführt. Vorweg ist darauf hinzuweisen, daß der erkennende Senat die Rechtsansicht des Rekursgerichtes teilt und auch die hiefür angeführten Gründe für schlüssig hält, soweit sie sich auf den Wortlaut und den Zweck der angewendeten Gesetzesbestimmung (Paragraph 10, Absatz 5, Ziffer eins, MRG) stützen. Dagegen bringt der Rechtsmittelwerber nichts

Stichhältiges vor. Ob auch die Unmöglichkeit der Vereinigung von Gläubiger- und Schuldnerstellung in einer Person die gerichtliche Geltendmachung des in Paragraph 10, MRG geregelten Ersatzanspruches des scheidenden Mieters ausschließt, wenn dieser nur sich selbst als Nachmieter präsentiert, kann auf sich beruhen. Es sei daher unter Inanspruchnahme der durch Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraphen 528 a., 510 Absatz 3, ZPO gewährten Begründungserleichterung nur noch folgendes ausgeführt:

Die durch § 6 ABGB gebotene systematisch-teleologische Auslegung der anzuwendenden Norm führt zu dem vom Rekursgericht erzielten Ergebnis, daß der scheidende Mieter einen Dritten als zur Befriedigung seines Ersatzanspruches bereiten Nachmieter namhaft zu machen hat. Schon die Folgebestimmung (§ 10 Abs 6 MRG) spricht vom "neuen" Mieter und unterscheidet ihn vom "früheren". Es wäre, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, dem Vermieter in vielen Fällen gar nicht zumutbar, mit einem Mieter, der einen Grund zur Kündigung oder vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses gesetzt hat, neuerlich einen Mietvertrag abzuschließen (vgl MietSlg 37/48). § 17 Abs 3 WGG normiert in einem vergleichbaren Regelungszusammenhang sogar das Recht des Vermieters, einen ihm vom scheidenden Mieter vorgeschlagenen Dritten als Nachfolgemmieter aus triftigen Gründen abzulehnen. Schließlich spricht gerade das vom Rechtsmittelwerber erwähnte "Wahlrecht" des Vermieters (vom neuen Mieter keinen Ersatz für den dem früheren Mieter geleisteten Betrag zu verlangen, sondern sich durch die Möglichkeit der Vereinbarung eines höheren Mietzinses schadlos zu halten) für die Auslegung, nur eine vom bisherigen Mieter verschiedene Person könne der namhaft gemachte Mieter iSd § 10 Abs 5 Z 1 MRG sein. Geeigneter Nachmieter ist iSd § 10 Abs 5 MRG nur derjenige, der bereit ist, den Ersatzbetrag direkt an den scheidenden Mieter zu leisten, die Wohnung als solche zu benützen und hierfür den gesetzlich zulässigen Mietzins zu zahlen (vgl MietSlg 36/27; MietSlg 37/48). Außerdem muß der scheidende Mieter wohl mit seiner unmittelbaren Befriedigung durch den vorgeschlagenen einverstanden sein (vgl Würth in Rummel2, Rz 7 zu § 10 MRG). Beides läßt sich gedanklich so schwer mit der Identität von scheidendem und nachfolgendem Mieter vereinbaren, daß dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden kann, bei der Regelung des § 5 Abs 5 Z 1 MRG keinen Mieterwechsel im Auge gehabt zu haben.

Die durch Paragraph 6, ABGB gebotene systematisch-teleologische Auslegung der anzuwendenden Norm führt zu dem vom Rekursgericht erzielten Ergebnis, daß der scheidende Mieter einen Dritten als zur Befriedigung seines Ersatzanspruches bereiten Nachmieter namhaft zu machen hat. Schon die Folgebestimmung (Paragraph 10, Absatz 6, MRG) spricht vom "neuen" Mieter und unterscheidet ihn vom "früheren". Es wäre, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, dem Vermieter in vielen Fällen gar nicht zumutbar, mit einem Mieter, der einen Grund zur Kündigung oder vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses gesetzt hat, neuerlich einen Mietvertrag abzuschließen (vergleiche MietSlg 37/48). Paragraph 17, Absatz 3, WGG normiert in einem vergleichbaren Regelungszusammenhang sogar das Recht des Vermieters, einen ihm vom scheidenden Mieter vorgeschlagenen Dritten als Nachfolgemmieter aus triftigen Gründen abzulehnen. Schließlich spricht gerade das vom Rechtsmittelwerber erwähnte "Wahlrecht" des Vermieters (vom neuen Mieter keinen Ersatz für den dem früheren Mieter geleisteten Betrag zu verlangen, sondern sich durch die Möglichkeit der Vereinbarung eines höheren Mietzinses schadlos zu halten) für die Auslegung, nur eine vom bisherigen Mieter verschiedene Person könne der namhaft gemachte Mieter iSd Paragraph 10, Absatz 5, Ziffer eins, MRG sein. Geeigneter Nachmieter ist iSd Paragraph 10, Absatz 5, MRG nur derjenige, der bereit ist, den Ersatzbetrag direkt an den scheidenden Mieter zu leisten, die Wohnung als solche zu benützen und hierfür den gesetzlich zulässigen Mietzins zu zahlen (vergleiche MietSlg 36/27; MietSlg 37/48). Außerdem muß der scheidende Mieter wohl mit seiner unmittelbaren Befriedigung durch den vorgeschlagenen einverstanden sein (vergleiche Würth in Rummel2, Rz 7 zu Paragraph 10, MRG). Beides läßt sich gedanklich so schwer mit der Identität von scheidendem und nachfolgendem Mieter vereinbaren, daß dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden kann, bei der Regelung des Paragraph 5, Absatz 5, Ziffer eins, MRG keinen Mieterwechsel im Auge gehabt zu haben.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E49268 05A04857

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00485.97B.1216.000

Dokumentnummer

JJT_19971216_OGH0002_0050OB00485_97B0000_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