

TE OGH 1997/9/16 5Ob141/97i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.09.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Adamovic, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Ulrike R*****, vertreten durch Dr.Gerald Kreuzberger, Rechtsanwalt in Graz, wider den Antragsgegner Dipl.-Ing.Helmut Z*****, vertreten durch Dr.Gert Kleinschuster, Rechtsanwalt in Graz, wegen Feststellung der Höhe und Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung (§ 37 Abs 1 Z 6 MRG), infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 28.Februar 1997, 7 R 101/96s-9, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 4.Oktober 1996, 42 Msch 45/96a-5, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Floßmann, Dr.Adamovic, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Ulrike R*****, vertreten durch Dr.Gerald Kreuzberger, Rechtsanwalt in Graz, wider den Antragsgegner Dipl.-Ing.Helmut Z*****, vertreten durch Dr.Gert Kleinschuster, Rechtsanwalt in Graz, wegen Feststellung der Höhe und Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, MRG), infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 28.Februar 1997, 7 R 101/96s-9, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 4.Oktober 1996, 42 Msch 45/96a-5, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben; die Rechtssache wird zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen.

Die Revisionsrekursbeantwortung des Antragsgegners wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsgegner ist Eigentümer der Liegenschaft mit dem Haus G*****; die Antragstellerin war (auf Grund eines Vertrages vom 8.5.1987) Mieterin einer im 4.Stock dieses Hauses gelegenen Wohnung.

Mit dem zunächst an die Schlichtungsstelle des Magistrates Graz gerichteten, später gemäß§ 40 Abs 2 MRG an das Gericht gelangten Antrag machte die Antragstellerin gegen den Antragsgegner unter Berufung auf§ 10 MRG Ersatzansprüche im Gesamtbetrag von S 150.000,-Mit dem zunächst an die Schlichtungsstelle des Magistrates Graz

gerichteten, später gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG an das Gericht gelangten Antrag machte die Antragstellerin gegen den Antragsgegner unter Berufung auf Paragraph 10, MRG Ersatzansprüche im Gesamtbetrag von S 150.000,- geltend. Auf Einzelheiten ihres Vorbringens wird noch zurückzukommen sein.

Der Antragsgegner wendete ein, es seien seitens der Antragstellerin keine ersatzpflichtigen Investitionen vorgenommen worden; im übrigen sei der Anspruch gemäß § 10 Abs 4 MRG präkludiert. Der Antragsgegner wendete ein, es seien seitens der Antragstellerin keine ersatzpflichtigen Investitionen vorgenommen worden; im übrigen sei der Anspruch gemäß Paragraph 10, Absatz 4, MRG präkludiert.

Das Erstgericht wies den Antrag, "die Höhe der Ersatzpflicht des Antragsgegners mit S 150.000,- festzusetzen und dem Antragsgegner den Ersatz dieses Betrages aufzutragen", ab. Es ging dabei von folgendem Sachverhalt aus:

Am 27.4.1995 richtete der Antragstellervertreter ein Schreiben mit nachstehendem Inhalt an den Antragsgegnervertreter:

"Bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 4.4.1995 ist nochmals auf das Telefonat zwischen ihrem Herrn Mandanten und meiner Frau Mandantin vom 23.1.1995 zu verweisen, wonach vereinbart worden war, daß Frau P***** als Nachmieterin, beginnend mit 1.5.1995 Mieterin der Wohnung T*****,

4. Stock, ist und das Bestandverhältnis mit meiner Mandantin mit Ende April 1995 beendet ist.

Die Darstellung ihres Herrn Mandanten in Ihrem werten Schreiben vom 4.4.1995 ist daher nicht den Tatsachen entsprechend.

Unter einem wird der Anspruch meiner Frau Mandantin auf Ersatz gemäß § 10 MRG für von meiner Mandantin getätigte Investitionen in Höhe von S 150.000,- nochmals angezeigt und wird um Überweisung ersucht. Unter einem wird der Anspruch meiner Frau Mandantin auf Ersatz gemäß Paragraph 10, MRG für von meiner Mandantin getätigte Investitionen in Höhe von S 150.000,- nochmals angezeigt und wird um Überweisung ersucht.

Die von meiner Mandantin getätigten Investitionen sind Herrn DI Z***** ohnedies bestens bekannt und handelt es sich hierbei insbesondere um die Adaptierung des Bades, des WC's, Einrichtung der Thermostate für die Gasheizung samt Zeituhr, Verfließung des Balkons usw.

Im übrigen wäre gegebenenfalls die Nachmieterin, Frau Elke P*****, zur Befriedigung des Ersatzanspruches bereit."

Dieses Schreiben ist ungeachtet der darin enthaltenen Wendung "nochmals angezeigt" die einzige schriftliche Anzeige von Investitionen der Antragstellerin gegenüber dem Antragsgegner.

Rechtlich führte das Erstgericht aus, daß die Anzeige des Ersatzanspruches bei sonstigem Anspruchsverlust spätestens mit der Auflösungserklärung des Mietverhältnisses zu erfolgen habe; maßgeblich sei nicht der vereinbarte Auflösungsstermin, sondern das Zustandekommen der einverständlichen Auflösung. In ihrer schriftlichen Anzeige vom 27.4.1995 habe sich die Antragstellerin auf eine demonstrative Aufzählung der behaupteten Aufwendungen beschränkt. Berücksichtige man den Zweck der Anzeigepflicht gemäß § 10 Abs 4 MRG, dem Vermieter so rasch wie möglich eine Beurteilung der Rechtmäßigkeit des erhobenen Anspruchs zu ermöglichen, müsse ihm neben der Höhe des geltend gemachten Anspruchs zumindest eine taxative Auflistung aller behaupteten Aufwendungen übermittelt werden. Im übrigen sei das Bestandverhältnis in einer telefonischen Vereinbarung am 23.1.1995 zum 30.4.1995 einverständlich aufgelöst worden, weshalb die schriftliche Anzeige der Aufwendungen vom 27.4.1995 verspätet und der Aufwandsersatz somit präkludiert sei. Rechtlich führte das Erstgericht aus, daß die Anzeige des Ersatzanspruches bei sonstigem Anspruchsverlust spätestens mit der Auflösungserklärung des Mietverhältnisses zu erfolgen habe; maßgeblich sei nicht der vereinbarte Auflösungsstermin, sondern das Zustandekommen der einverständlichen Auflösung. In ihrer schriftlichen Anzeige vom 27.4.1995 habe sich die Antragstellerin auf eine demonstrative Aufzählung der behaupteten Aufwendungen beschränkt. Berücksichtige man den Zweck der Anzeigepflicht gemäß Paragraph 10, Absatz 4, MRG, dem Vermieter so rasch wie möglich eine Beurteilung der Rechtmäßigkeit des erhobenen Anspruchs zu ermöglichen, müsse ihm neben der Höhe des geltend gemachten Anspruchs zumindest eine taxative Auflistung aller behaupteten Aufwendungen übermittelt werden. Im übrigen sei das Bestandverhältnis in einer telefonischen Vereinbarung am 23.1.1995 zum 30.4.1995 einverständlich aufgelöst worden, weshalb die schriftliche Anzeige der Aufwendungen vom 27.4.1995 verspätet und der Aufwandsersatz somit präkludiert sei.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Es führte aus:

Gemäß § 10 Abs 4 MRG sei der Anspruch des Mieters auf Ersatz seiner Aufwendungen bei sonstigem Verlust des Anspruchs dem Vermieter unter Angabe der Höhe schriftlich anzuzeigen, und zwar bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses spätestens zum Zeitpunkt dieser Auflösung. Der vom Gesetz normierte Endtermin sei nach dem klaren Gesetzeswortlaut mit dem Zeitpunkt der Annahme der Auflösungserklärung definiert (vgl Würth/Zingher 19 Rz 15 zu § 10 MRG; MietSlg 39.275/18; 1 Ob 525/93). Gemäß Paragraph 10, Absatz 4, MRG sei der Anspruch des Mieters auf Ersatz seiner Aufwendungen bei sonstigem Verlust des Anspruchs dem Vermieter unter Angabe der Höhe schriftlich anzuzeigen, und zwar bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses spätestens zum Zeitpunkt dieser Auflösung. Der vom Gesetz normierte Endtermin sei nach dem klaren Gesetzeswortlaut mit dem Zeitpunkt der Annahme der Auflösungserklärung definiert vergleiche Würth/Zingher 19 Rz 15 zu Paragraph 10, MRG; MietSlg 39.275/18; 1 Ob 525/93).

Da es nach dem eigenen Vorbringen der Antragstellerin am 23.1.1995 zu einer einvernehmlichen Auflösung des Bestandverhältnisses mit Wirkung vom 30.4.1995 gekommen sei, sei das Anspruchsschreiben vom 27.4.1995 verspätet und der Anspruch nach § 10 MRG somit präkludiert. Da es nach dem eigenen Vorbringen der Antragstellerin am 23.1.1995 zu einer einvernehmlichen Auflösung des Bestandverhältnisses mit Wirkung vom 30.4.1995 gekommen sei, sei das Anspruchsschreiben vom 27.4.1995 verspätet und der Anspruch nach Paragraph 10, MRG somit präkludiert.

Bei der Frist des § 10 Abs 4 MRG handle es sich um eine Präklusionsfrist, deren Nichteinhaltung jedenfalls zum Anspruchsverlust führe. Es komme nicht darauf an, ob zwischen den Parteien irgendwelche Vergleichsgespräche betreffend den gegenständlichen Anspruch geführt oder Vereinbarungen betreffend einen Nachmieter getroffen wurden. Bei der Frist des Paragraph 10, Absatz 4, MRG handle es sich um eine Präklusionsfrist, deren Nichteinhaltung jedenfalls zum Anspruchsverlust führe. Es komme nicht darauf an, ob zwischen den Parteien irgendwelche Vergleichsgespräche betreffend den gegenständlichen Anspruch geführt oder Vereinbarungen betreffend einen Nachmieter getroffen wurden.

Da somit das Anspruchsschreiben ohnedies verspätet erfolgte, erübrige es sich, auf dessen Inhalt einzugehen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO hätten sich nämlich nicht gestellt. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO hätten sich nämlich nicht gestellt.

Im jetzt vorliegenden außerordentlichen Revisionsrekurs macht die Antragstellerin geltend, daß die ihr nach § 10 Abs 4 MRG obliegende Anzeigepflicht nicht schon im Zeitpunkt der Auflösungsvereinbarung (23.1.1995) entstanden sei, sondern erst bei der vereinbarungswidrigen Weigerung des Antragsgegners, die ihm von der Antragstellerin präsentierte Nachmieterin zu akzeptieren. Es sei darauf abzustellen, daß die Antragstellerin erst durch diese Weigerung gezwungen gewesen sei, die ihr von der Nachmieterin für die verfahrensgegenständlichen Investitionen geleistete Ablöse zurückzuzahlen. Außerdem wäre festzustellen gewesen, daß die Streitparteien Vergleichsgespräche über die Höhe des Ersatzanspruches geführt haben; diese hätten die Präklusion des Ersatzanspruches nach § 10 Abs 4 MRG verhindert. Schließlich könne eine Präklusion des Ersatzanspruches nach § 10 Abs 4 MRG gar nicht eintreten, wenn der Vermieter - was ebenfalls noch festzustellen gewesen wäre - ohnehin die Investitionen des Mieters (und zwar deren Ausmaß und deren Höhe) kennt, weil damit die Anzeige keinen Zweck mehr erfülle. Vor allem aber hätten die Vorinstanzen unberücksichtigt gelassen, daß die Auflösungsvereinbarung vom 23.1.1995 ein Weitergaberecht der Antragstellerin inkludiert habe. Wegen der Weigerung des Antragsgegners, die ihm namhaft gemachte Nachmieterin zu akzeptieren, sei es gar nicht zu einer einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses gekommen, sondern der Mietvertrag "normal" gekündigt worden. Aus diesem Grund könne der Ersatzanspruch durch die nicht schon am 23.1.1995 erfolgte Bekanntgabe des Ersatzanspruches nicht präkludiert sein. Im jetzt vorliegenden außerordentlichen Revisionsrekurs macht die Antragstellerin geltend, daß die ihr nach Paragraph 10, Absatz 4, MRG obliegende Anzeigepflicht nicht schon im Zeitpunkt der Auflösungsvereinbarung (23.1.1995) entstanden sei, sondern erst bei der vereinbarungswidrigen Weigerung des Antragsgegners, die ihm von der Antragstellerin präsentierte Nachmieterin zu akzeptieren. Es sei darauf abzustellen, daß die Antragstellerin erst durch diese Weigerung gezwungen gewesen sei, die ihr von der Nachmieterin für die verfahrensgegenständlichen Investitionen geleistete Ablöse zurückzuzahlen. Außerdem wäre festzustellen gewesen, daß die Streitparteien Vergleichsgespräche über die Höhe des Ersatzanspruches geführt haben; diese hätten die Präklusion des Ersatzanspruches nach Paragraph 10, Absatz 4, MRG verhindert. Schließlich könne eine Präklusion des Ersatzanspruches nach Paragraph 10, Absatz 4, MRG gar nicht eintreten, wenn

der Vermieter - was ebenfalls noch festzustellen gewesen wäre - ohnehin die Investitionen des Mieters (und zwar deren Ausmaß und deren Höhe) kennt, weil damit die Anzeige keinen Zweck mehr erfülle. Vor allem aber hätten die Vorinstanzen unberücksichtigt gelassen, daß die Auflösungsvereinbarung vom 23.1.1995 ein Weitergaberecht der Antragstellerin inkludiert habe. Wegen der Weigerung des Antragsgegners, die ihm namhaft gemachte Nachmieterin zu akzeptieren, sei es gar nicht zu einer einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses gekommen, sondern der Mietvertrag "normal" gekündigt worden. Aus diesem Grund könne der Ersatzanspruch durch die nicht schon am 23.1.1995 erfolgte Bekanntgabe des Ersatzanspruches nicht präkludiert sein.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den angefochtenen Sachbeschluß entweder in einer Stattgebung des Sachantrages (Feststellung des Ersatzanspruches der Antragstellerin mit S 150.000,- und Auftrag an den Antragsgegner, der Antragstellerin S 150.000,- zu zahlen) abzuändern oder aber aufzuheben und die Mietrechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen.

Dem Antragsgegner wurde die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt. Er hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Revisionsrekursbeantwortung allerdings am letzten Tag der Rechtsmittelfrist beim Erstgericht statt beim Obersten Gerichtshof eingebracht (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 528 Abs 3 und § 508a Abs 2 ZPO), sodaß sie verspätet beim Obersten Gerichtshof einlangte. Dem Antragsgegner wurde die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt. Er hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, die Revisionsrekursbeantwortung allerdings am letzten Tag der Rechtsmittelfrist beim Erstgericht statt beim Obersten Gerichtshof eingebracht (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 528, Absatz 3 und Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO), sodaß sie verspätet beim Obersten Gerichtshof einlangte.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil durch eine Verkennung der Rechtslage ein wesentlicher Teil des Vorbringens der Antragstellerin unerörtert geblieben ist; das Rechtsmittel erweist sich auch im Sinn seines Aufhebungsantrages als berechtigt.

Richtig ist, daß der Ersatzanspruch nach § 10 MRG dem Vermieter im Fall einer einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses spätestens im Zeitpunkt des Zustandekommens der Vereinbarung schriftlich angezeigt werden muß, mit dieser Anzeige also - bei sonstigem Anspruchsverlust - nicht bis zum vereinbarten Auflösungsstermin zugewartet werden darf (MietSlg 39/18; 8 Ob 563/87 = MietSlg 39.275; WoBl 1991, 33/25; MietSlg 45/15; Würth in Rummel2, Rz 6 zu § 10 MRG). Dementsprechend wäre der hier von der Antragstellerin geltend gemachte, dem Antragsgegner erstmals durch das Schreiben vom 27.4.1995 angezeigte Ersatzanspruch präkludiert, sollte das Mietverhältnis der Streitteile tatsächlich am 23.1.1995 einvernehmlich aufgelöst worden sein. Genau diese Tatsache erscheint jedoch klärungsbedürftig. Richtig ist, daß der Ersatzanspruch nach Paragraph 10, MRG dem Vermieter im Fall einer einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses spätestens im Zeitpunkt des Zustandekommens der Vereinbarung schriftlich angezeigt werden muß, mit dieser Anzeige also - bei sonstigem Anspruchsverlust - nicht bis zum vereinbarten Auflösungsstermin zugewartet werden darf (MietSlg 39/18; 8 Ob 563/87 = MietSlg 39.275; WoBl 1991, 33/25; MietSlg 45/15; Würth in Rummel2, Rz 6 zu Paragraph 10, MRG). Dementsprechend wäre der hier von der Antragstellerin geltend gemachte, dem Antragsgegner erstmals durch das Schreiben vom 27.4.1995 angezeigte Ersatzanspruch präkludiert, sollte das Mietverhältnis der Streitteile tatsächlich am 23.1.1995 einvernehmlich aufgelöst worden sein. Genau diese Tatsache erscheint jedoch klärungsbedürftig.

Die Vorinstanzen stützten ihre Annahme, bei einem von der Antragstellerin mit dem Antragsgegner am 23.1.1995 geführten Telefongespräch sei es zur einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses zum 30.4.1995 gekommen, auf das Vorbringen der Antragstellerin. Da dieses Vorbringen vom Antragsgegner ausdrücklich bestritten wurde (und zwar mit der konkreten Behauptung, das Mietverhältnis sei erst am 26.9.1995 beendet worden: siehe dazu die Schriftsätze vom 19.12.1995 sowie vom 11.3.1996 im Akt der Schlichtungsstelle) und als einziges Beweisergebnis feststeht, daß die Anzeige des verfahrensgegenständlichen Ersatzanspruches frühestens mit dem Schreiben vom 27.4.1995 erfolgte, beruht also die Abweisung des Sachantrages letztlich auf der Rechtsauffassung, die zu seiner Begründung vorgetragenen Tatsachenbehauptungen seien unschlüssig. Dabei wurde übersehen, daß sich das Vorbringen der Antragstellerin keineswegs darin erschöpfte, sich am 23.1.1995 mit dem Antragsgegner telefonisch über die Beendigung des Mietverhältnisses zum 30.4.1995 einig geworden zu sein. Sie hat vielmehr behauptet, es sei bei diesem Telefongespräch auch der Übergang des Bestandverhältnisses ("zu denselben Bedingungen") auf eine von

ihr namhaft gemachte Nachmieterin vereinbart worden, die ihr S 150.000,- für die verfahrensgegenständlichen Investitionen gezahlt habe, dann aber - vereinbarungswidrig - vom Antragsgegner nicht als Nachmieterin akzeptiert worden sei (Schriftsatz vom 1.2.1996 im Akt der Schlichtungsstelle; Vorbringen der Antragstellerin in der Verhandlung vom 9.9.1996, ON 4, 3). Die Frage eines Ersatzanspruches habe sich für die Antragstellerin erst gestellt, als sie der vom Antragsgegner zu Unrecht abgelehnten Nachmieterin die Investitionsablässe zurückzuzahlen mußte (ON 4, 2).

Dieses Vorbringen kann nur so gedeutet werden, daß sich die Antragstellerin - wie sie das auch jetzt in ihrem Revisionsrekurs geltend macht - auf ein ihr vom Antragsgegner anlässlich der "Auflösung" des Mietverhältnisses eingeräumtes Weitergaberecht beruft. Dies ist deshalb von Bedeutung, weil die in § 10 Abs 4 Z 1 MRG normierte Anzeigeobliegenheit des Mieters an die einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses anknüpft, der Eintritt eines neuen Mieters in das Mietverhältnis - zB nach §§ 12 - 14 MRG oder auf Grund eines Weitergaberechts - aber gar nicht zur Auflösung des Mietverhältnisses führt (MietSlg 38/48; Würth aaO, Rz 4 zu § 10 MRG). Das gilt auch für ein beschränktes Weitergaberecht, bei dem - wie das Vorbringen der Antragstellerin auch im konkreten Fall vermuten läßt - der Vermieter den Eintritt des namhaft gemachten Dritten ablehnen darf, wenn gegen dessen Person als Mieter sachlich begründete Bedenken bestehen (vgl WoBl 1991, 57/44; WoBl 1993, 114/77 ua; Würth aaO, Rz 14 zu § 1098 ABGB). Wenn es richtig ist, daß der Antragstellerin das Recht der Weitergabe des Mietgegenstandes an einen von ihr namhaft gemachten Mieter zustand, kann es also beim Telefonat zwischen ihr und dem Antragsgegner am 23.1.1995 nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses gekommen sein; die vom Antragsgegner geltend gemachte Präklusion des verfahrensgegenständlichen Ersatzanspruches hätte, sofern man die mittlerweileige Vertragsauflösung unterstellt, bei einem späteren Ereignis anzusetzen. Die damit zusammenhängenden Tat- und Rechtsfragen bedürfen, um die Sache spruchreif zu machen, noch einer Erörterung mit den Parteien sowie daraus resultierender Beweisaufnahmen. Dieses Vorbringen kann nur so gedeutet werden, daß sich die Antragstellerin - wie sie das auch jetzt in ihrem Revisionsrekurs geltend macht - auf ein ihr vom Antragsgegner anlässlich der "Auflösung" des Mietverhältnisses eingeräumtes Weitergaberecht beruft. Dies ist deshalb von Bedeutung, weil die in Paragraph 10, Absatz 4, Ziffer eins, MRG normierte Anzeigeobliegenheit des Mieters an die einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses anknüpft, der Eintritt eines neuen Mieters in das Mietverhältnis - zB nach Paragraphen 12, - 14 MRG oder auf Grund eines Weitergaberechts - aber gar nicht zur Auflösung des Mietverhältnisses führt (MietSlg 38/48; Würth aaO, Rz 4 zu Paragraph 10, MRG). Das gilt auch für ein beschränktes Weitergaberecht, bei dem - wie das Vorbringen der Antragstellerin auch im konkreten Fall vermuten läßt - der Vermieter den Eintritt des namhaft gemachten Dritten ablehnen darf, wenn gegen dessen Person als Mieter sachlich begründete Bedenken bestehen vergleiche WoBl 1991, 57/44; WoBl 1993, 114/77 ua; Würth aaO, Rz 14 zu Paragraph 1098, ABGB). Wenn es richtig ist, daß der Antragstellerin das Recht der Weitergabe des Mietgegenstandes an einen von ihr namhaft gemachten Mieter zustand, kann es also beim Telefonat zwischen ihr und dem Antragsgegner am 23.1.1995 nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses gekommen sein; die vom Antragsgegner geltend gemachte Präklusion des verfahrensgegenständlichen Ersatzanspruches hätte, sofern man die mittlerweileige Vertragsauflösung unterstellt, bei einem späteren Ereignis anzusetzen. Die damit zusammenhängenden Tat- und Rechtsfragen bedürfen, um die Sache spruchreif zu machen, noch einer Erörterung mit den Parteien sowie daraus resultierender Beweisaufnahmen.

Die Verfahrensergänzung ist auch nicht mit dem Argument zu umgehen, das Schreiben vom 27.4.1995 genüge den inhaltlichen Anforderungen einer schriftlichen Anzeige des Ersatzanspruches nach § 10 Abs 4 MRG ohnehin nicht (zu diesen Voraussetzungen siehe MietSlg 37/42; MietSlg 39.276; SZ 63/41; WoBl 1992, 32/26; 3 Ob 1595/92). Abgesehen davon, daß das Rekursgericht diese Frage offenließ, gilt es primär, die Art und den Zeitpunkt der Auflösung des Mietverhältnisses zwischen der Antragstellerin und dem Antragsgegner zu klären, um sodann beurteilen zu können, bis wann die Antragstellerin ihrer Anzeigenobliegenheit nach § 10 Abs 4 Z 1 bis 3 MRG nachkommen konnte. Daß der am 21.11.1995 bei der Schlichtungsstelle überreichte und dem Antragsgegner möglicherweise noch innerhalb der Frist des § 10 Abs 4 Z 3 MRG zugekommene Sachantrag diesen inhaltlichen Anforderungen genügt, wäre nicht zu bezweifeln und würde, da er eine schriftliche Anzeige ersetzt, jegliche Auseinandersetzung mit dem Inhalt des Schreibens vom 27.4.1995 bzw mit Kenntnissen oder Erkundigungsmöglichkeiten des Antragsgegners erübrigen. Auch wenn in der angefochtenen Entscheidung des Rekursgerichtes eine Stellungnahme zur Eventualbegründung des Erstgerichtes fehlt, das Schreiben vom 27.4.1995 stelle keine ausreichende Anzeige iSd § 10 Abs 4 MRG dar, empfiehlt sich daher aus Gründen der Verfahrensökonomie eine Rückverweisung der Mietrechtssache in die erste Instanz, um sie entscheidungsreif zu machen. Nicht einzugehen ist dabei allerdings auf die jetzt von der Antragstellerin behaupteten Vergleichsgespräche mit dem Antragsgegner über die Ablöse ihrer Investitionen (mit denen offensichtlich ein

deklaratives Anerkenntnis des verfahrensgegenständlichen Ersatzanspruchs - etwa iS der Entscheidung MietSlg 41.217 - dargetan werden soll), weil dieses Vorbringen gegen das auch im Verfahren nach § 37 MRG geltende Neuerungsverbot verstößt. Die Verfahrensergänzung ist auch nicht mit dem Argument zu umgehen, das Schreiben vom 27.4.1995 genüge den inhaltlichen Anforderungen einer schriftlichen Anzeige des Ersatzanspruchs nach Paragraph 10, Absatz 4, MRG ohnehin nicht (zu diesen Voraussetzungen siehe MietSlg 37/42; MietSlg 39.276; SZ 63/41; WoBI 1992, 32/26; 3 Ob 1595/92). Abgesehen davon, daß das Rekursgericht diese Frage offenließ, gilt es primär, die Art und den Zeitpunkt der Auflösung des Mietverhältnisses zwischen der Antragstellerin und dem Antragsgegner zu klären, um sodann beurteilen zu können, bis wann die Antragstellerin ihrer Anzeigenobliegenheit nach Paragraph 10, Absatz 4, Ziffer eins bis 3 MRG nachkommen konnte. Daß der am 21.11.1995 bei der Schlichtungsstelle überreichte und dem Antragsgegner möglicherweise noch innerhalb der Frist des Paragraph 10, Absatz 4, Ziffer 3, MRG zugekommene Sachantrag diesen inhaltlichen Anforderungen genügt, wäre nicht zu bezweifeln und würde, da er eine schriftliche Anzeige ersetzt, jegliche Auseinandersetzung mit dem Inhalt des Schreibens vom 27.4.1995 bzw mit Kenntnissen oder Erkundigungsmöglichkeiten des Antragsgegners erübrigen. Auch wenn in der angefochtenen Entscheidung des Rekursgerichtes eine Stellungnahme zur Eventualbegründung des Erstgerichtes fehlt, das Schreiben vom 27.4.1995 stelle keine ausreichende Anzeige iSd Paragraph 10, Absatz 4, MRG dar, empfiehlt sich daher aus Gründen der Verfahrensökonomie eine Rückverweisung der Mietrechtssache in die erste Instanz, um sie entscheidungsreif zu machen. Nicht einzugehen ist dabei allerdings auf die jetzt von der Antragstellerin behaupteten Vergleichsgespräche mit dem Antragsgegner über die Ablöse ihrer Investitionen (mit denen offensichtlich ein deklaratives Anerkenntnis des verfahrensgegenständlichen Ersatzanspruchs - etwa iS der Entscheidung MietSlg 41.217 - dargetan werden soll), weil dieses Vorbringen gegen das auch im Verfahren nach Paragraph 37, MRG geltende Neuerungsverbot verstößt.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden. Ergänzt sei nur noch, daß die angebliche Kenntnis des Antragsgegners von den Investitionen der Antragstellerin letztere - schon wegen der Notwendigkeit einer genauen Bezifferung des Ersatzanspruches - nicht von ihrer Anzeigepflicht iSd § 10 Abs 4 MRG entbinden konnte (vgl MietSlg 45/15). Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden. Ergänzt sei nur noch, daß die angebliche Kenntnis des Antragsgegners von den Investitionen der Antragstellerin letztere - schon wegen der Notwendigkeit einer genauen Bezifferung des Ersatzanspruches - nicht von ihrer Anzeigepflicht iSd Paragraph 10, Absatz 4, MRG entbinden konnte (vgl MietSlg 45/15).

Anmerkung

E47934 05A01417

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00141.97I.0916.000

Dokumentnummer

JJT_19970916_OGH0002_0050OB00141_97I0000_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