jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/5/8 3Ob510/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 08.05.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.-Prof.Dr.Petrasch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Hule, Dr.Klinger, Dr.Angst und Dr.Schiemer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Thea W*****, vertreten durch Dr.Alois Ruschitzger, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei Dr.Harald H***** vertreten durch Dr.Horst Pechar, Rechtsanwalt in Weiz, wegen S 285.130,12 sA (hier wegen S 275.000,- sA), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Teilurteil des Oberlandesgerichtes Graz als Berufungsgerichtes vom 14.November 1990, GZ 2 R 214/90-17, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Graz vom 28.Mai 1990, GZ 12 Cg 413/88-12, zum Teil abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 11.565,- (darin S 1.927,50 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen vierzehn Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin war von 1979 bis 1986 Hauptmieterin der Wohnung T*****straße 3/8 in Graz. Die Vermieter erklärten wegen Säumnis mit der Mietzinszahlung die Aufhebung des Vertrages, brachten am 5. Feber 1986 die auf Zahlung des Mietzinsrückstandes für Feber 1986 und auf Räumung gerichtete Klage ein und erwirkten am 5. März 1986 das Versäumungsurteil, mit dem die Klägerin zur Räumung der Wohnung und zur Zahlung verhalten wurde. Dieses Urteil wurde der Klägerin am 6.März 1986 zugestellt. Die Rechtskraft des Räumungstitels trat am 4.April 1986 ein.

Seit Mitte 1985 hatte die Klägerin, der die Wohnung zu teuer war, den beklagten Rechtsanwalt mit ihrer Vertretung betraut und beauftragt, das Mietverhältnis aufzulösen und ihre Ansprüche auf Ersatz der von ihr in der gemieteten Wohnung getätigten Aufwendungen durchzusetzen, weil sie aus der Wohnung ausziehen wollte. Der Beklagte erteilte am 4.Dezember 1985 einem Sachverständigen den Auftrag, den Wert der Aufwendungen aus Anlaß der Beendigung des Mietverhältnisses zu ermitteln, und erhielt das Gutachten vom 13.Dezember 1985, in welchem die einzelnen Aufwendungen angegeben und mit einem gegenwärtigen Wert von insgesamt S 275.000,- geschätzt worden waren.

Die Klägerin hatte beträchtliche Schulden, so auch gegenüber einem Darlehensgeber, der gegen sie am 28.Dezember 1984 einen Titel auf Zahlung von S 349.231,11 sA erlangt und zur Hereinbringung seiner vollstreckbaren Forderung die Exekution durch Pfändung der Mietrechte der Klägerin erwirkt hatte.

Die Klägerin zog am 23.Dezember 1985 aus der Wohnung aus.

Der Beklagte nahm mit dem Rechtsanwalt der Vermieter, Dr.Klaus K***** Verhandlungen auf, um eine

einverständliche Auflösung des Mietverhältnisses zu erreichen, und schrieb diesem am 30.Dezember 1985 unter Übermittlung einer Ausfertigung des Sachverständigengutachtens, die Klägerin sei bereit, ihre Mietrechte gegen Zahlung von S 275.000,- aufzugeben. Sie mache als Nachmieter einen bestimmten Hochschulassistenten namhaft, der sich bereit erklärt habe, der Klägerin für den Fall der Übertragung der Mietrechte diesen Betrag zu bezahlen. Es werde angefragt, ob die Vermieter mit der einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses bei gleichzeitiger Zahlung einverstanden seien. Er hoffe, daß eine gerichtliche Aufkündigung vermeidbar sei.

Es kam jedoch zu keiner Einigung, vielmehr zu der Räumungsklage der Vermieter und zur Fällung des Versäumungsurteiles vom 5.März 1986.

Am 25.Feber 1986 teilte der Beklagte dem Rechtsanwalt der Vermieter mit, die Klägerin werde im Räumungsprozeß nicht einschreiten, der Ablösebetrag sei bereits fällig und die Höhe des Ablösebetrages müsse allenfalls gerichtlich ausgetragen werden; die Klägerin verlange jedenfalls den vom Sachverständigen ermittelten Betrag von S 275.000,-. Dies sei noch nicht als formelles Aufforderungsschreiben aufzufassen, weil es dazu noch zu früh sei, es lasse sich doch allenfalls eine einvernehmliche Lösung herbeiführen.

Inzwischen ließ sich die Klägerin in den Fragen der Bereinigung ihrer Schulden und wegen Geltendmachung von Schadenersatz wegen eines von ihr behaupteten ärztlichen Kunstfehlers durch den Rechtsanwalt Dr.Werner A***** vertreten, der aber froh war, für die Klägerin einen Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen auf die Wohnung nicht geltend machen zu müssen. Der Beklagte riet der Klägerin, als sie am 10.März 1986 bei ihm nach Zustellung des Versäumungsurteiles GZ 24 C 36/86-2 vorsprach, das Urteil rechtskräftig werden zu lassen, um die Beendigung des Mietverhältnisses zu erreichen und den Aufwandersatz geltend machen zu können. Es wurde auch erörtert, daß der Darlehensgeber Ansprüche von rund S 349.000,- gegen sie habe und durch eine Abtretung der Forderung auf Ersatz der Aufwendungen (teilweise) befriedigt werden könnte.

Am 17.März 1986 schrieb der Rechtsanwalt des Darlehensgebers an den Beklagten, daß er eine Aufgabe der Pfändung der Mietrechte gegen Abtretung der Ansprüche auf Ersatz der Aufwendungen erst nach näherer Information über diese Forderung nahetreten könnte. Die Klägerin erklärte dem Beklagten, Erträgnisse aus ihrem Anspruch sollte dem Darlehensgeber zukommen. Dessen Rechtsanwalt vertrat den Standpunkt, daß die Pfändung der Mietrechte auch den Anspruch nach § 10 MRG umfasse, teilte aber am 7.Mai 1986 dem Beklagten mit, daß er diesen Anspruch gegen die Vermieter gepfändet habe, obwohl schon mit den Mietrechten auch diese Forderung gepfändet wurde. Er ersuchte um eine Abtretungserklärung der Klägerin. Diese trat in der Folge ihre Ansprüche dem Darlehensgeber ab.

Der beklagte Rechtsanwalt unternahm keine weiteren Schritte zur Hereinbringung der Ansprüche der Klägerin nach§ 10 MRG, er unterließ auch eine (weitere) schriftliche Anzeige des Anspruches auf Ersatz unter Angabe der Höhe an die Vermieter und eine Aufklärung der Klägerin darüber, daß die Ansprüche den Vermietern rechtzeitig anzuzeigen seien.

Am 29.Dezember 1988 erhob die Klägerin gegen den beklagten Rechtsanwalt die Schadenersatzklage. Sie verlangte unter anderem den Ersatz des ihr entgangenen Betrages von S 275.000,- an Ersatz ihrer Aufwendungen auf den Mietgegenstand. Da über den Grund und die Höhe dieses Anspruches der Klägerin gegen die Vermieter keine Einigung zu erzielen war, hätte der Beklagte innerhalb von zwei Monaten nach Rechtskraft des Räumungstitels ein Aufforderungsschreiben an die Vermieter zu richten gehabt. Der Beklagte habe dies versäumt. Er habe sie über die Notwendigkeit der Anzeige in der Frist auch nicht aufgeklärt. Dadurch habe die Klägerin ihren Anspruch verloren (§ 10 Abs 4 MRG idF vor dem 2. WÄG BGBl 1991/68).

Der Beklagte beantragte, das Klagebegehren abzuweisen. Er habe die Klägerin zwar in Sachen ihrer Mietwohnung vertreten und eine vergleichsweise Bereinigung früherer Prozesse erreicht. Die Vermieter hätten ihm am 8.Jänner 1986 durch ihren Rechtsanwalt mitgeteilt, daß ein Vergleich über eine Ablösezahlung nicht möglich sei. Überdies habe der Darlehensgeber durch seinen Rechtsanwalt den Standpunkt vertreten, daß eine solche Forderung ausschließlich ihm zustehe. Die Klägerin sei auch bereit gewesen, dem Darlehensgeber den Anspruch auf Ersatz ihrer Aufwendungen abzutreten und habe dies am 15.April 1986 dem Rechtsanwalt des Darlehensgebers gegenüber erklärt. Der Beklagte habe in der Sache die Klägerin nicht weiter vertreten, sondern das Vertretungsverhältnis aufgelöst.

Die Klägerin beharrte auf ihrem Standpunkt, daß das Vollmachtsverhältnis nicht beendet und auch ihre Forderung nicht wirksam dem Darlehensgeber abgetreten worden sei. Eine Verständigung der Vermieter sei nämlich unterlieben.

Zuletzt hatte der Beklagte noch vorgebracht, er habe einen Anspruch der Klägerin nach§ 10 MRG schon deshalb nicht

geltend machen können, weil dieser Anspruch am 6.Mai 1986 vom Darlehensgeber exekutiv gepfändet wurde, die Vermieter als Drittschuldner sich aber dahin geäußert hätten, der Anspruch sei schon von einer Bank gepfändet worden.

Das Erstgericht verurteilte den Beklagten zur Zahlung des mit insgesamt S 285.130,12 sA geltend gemachten Schadenersatzbetrages und kam auf Grund seiner Tatschenfeststellungen zu dem Ergebnis, dem beklagten Rechtsanwalt sei ein "Kunstfehler" unterlaufen. Er sei deshalb für den der Klägerin entgangenen Aufwandersatz von S 275.000,- haftbar, weil er im Rahmen seiner Treupflicht alle Schritte zu unternehmen und die Klägerin zu unterrichten hatte, daß diese ihre Ansprüche durch ein Aufforderungsschreiben nach § 10 Abs 4 MRG (idF vor 2.WÄG) wahrt.

Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil dahin ab, daß das Klagebegehren auf Zahlung von S 275.000,- sA abgewiesen wird. Im übrigen (restliche Forderung von S 10.130,12) wurde das Urteil der ersten Instanz aufgehoben und die neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen. Das Berufungsgericht sprach aus, daß hinsichtlich des Teilurteiles die ordentliche Revision zulässig sei. Es war der Ansicht, daß dem Beklagten zu Unrecht die Unterlassung der Anzeige des Anspruches nach § 10 Abs 4 MRG vorgeworfen wurde; er habe in der Frist alle Schritte zur Anspruchswahrung unternommen und schon am 30.Dezember 1985 und erneut am 25.Feber 1986 dem Rechtsanwalt der Vermieter angezeigt, daß die Klägerin im Falle der Beendigung des Hauptmietverhältnisses für die im beigeschlossenen Gutachten bezeichneten Aufwendungen den Betrag von S 275.000,- verlange. Damit sei die Schriftform, aber auch die Frist nach § 10 Abs 4 Z 3 MRG gewahrt, auch wenn es zu der angestrebten einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses letztlich nicht gekommen sei. Die Anzeige müsse nur spätestens mit der Zurückstellung des Bestandgegenstandes oder binnen zwei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft des Räumungstitels erfolgen; sie müsse aber nicht wiederholt werden, wenn sie noch vor der Auflösung des Bestandverhältnisses für diesen Fall ergangen war. In der Unterlassung einer (entbehrlichen) Wiederholung der wirksam erfolgten Anzeige liege kein Sorgfaltsverstoß des beklagten Rechtsanwaltes, zumal diese Forderung noch während offener Frist an den Darlehensgeber abgetreten worden war. Die Revision der Klägerin ist nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Wie der erkennende Senat schon in MietSlg 37.273/40 = ImmZ 1986,

235 (Meinhart) = JBl 1986, 392 ausgesprochen hat, genügt es zur

Vermeidung des Anspruchsverlustes iSd § 10 Abs 4 MRG, wenn dem

Vermieter schriftlich die Anspruchsgrundlagen durch Angabe der

auf die Wohnung getätigten Aufwendungen und der Betrag des dafür

beanspruchten Geldbetrages mitgeteilt werden. Der Vermieter soll

wissen, daß der aus dem Mietverhältnis ausscheidende Hauptmieter

einen bestimmten Betrag als Ersatz für seine Aufwendungen geltend

macht, damit er, was bis zur Änderung des § 10 MRG durch Art II

Z 6 des 2.WÄG rechtens war, von einem neuen Mieter den ihm nach

§ 27 Abs 1 Z 1 MRG gestatteten Rückersatz des Aufwandes verlangen

kann, den er dem bisherigen Mieter zu ersetzen hat

(MietSlg 39.276 = JBl 1988, 47 = WoBl 1988/19). Der Vermieter

sollte auf Grund der fristgerechten Anzeige (= Anmeldung) des

Ersatzanspruches bei Abschluß eines neuen Mietvertrages diesen Aufwand berücksichtigen können, damit er ihn nicht endgültig selbst tragen muß (MietSlg 39.275/18 = EvBl 1987/166 = JBl 1987, 531). Daß seit der jüngsten Neuregelung der Überwälzbarkeit des ersetzten Betrages und Beseitigung der früher stets den Neumieter treffenden Doppelbelastung durch § 10 Abs 6 MRG idF des 2.WÄG diese Möglichkeit weggefallen und durch eine Verrechnung aus der Mietzinsreserve ersetzt ist (dazu Würth, 2. Wohnrechtsänderungsgesetz - ein Überblick, WoBl 1991, 26 f), hat hier außer Betracht zu bleiben, weil es auf die Rechtslage bei der Endigung des Mietverhältnisses im Jahre 1986 ankommt.

Die aufrecht gebliebenen Fristen für die Anzeige nach § 10 Abs 4 MRG, bei deren Überschreitung der Anspruch des

Hauptmieters auf Ersatz verloren geht, sind jedenfalls Endtermine, denn bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses ist der Anspruch "spätestens" zum Zeitpunkt dieser Auflösung (vgl MietSlg 39.275), bei Mieterkündigung "spätestens" mit der Aufkündigung, sonst "spätestens" mit der Zurückstellung des Mietgegenstandes aber jedenfalls innerhalb von zwei Monaten ab dem Eintritt der Rechtskraft des Räumungstitels dem Vermieter anzuzeigen.

Wann diese Anmeldung des Anspruches durch schriftliche Anzeige "unter Angabe der Höhe" (nunmehr "unter Vorlage von Rechnungen") frühestens erfolgen kann, um den Anspruch zu wahren, der ja erst mit Beendigung des Mietverhältnisses entsteht und nach der Erfüllung der im § 10 Abs 5 MRG bezeichneten Voraussetzungen gerichtlich geltend gemacht werden kann (vgl Hanel, Aufwandersatz gemäß § 10 MRG - Übergangsregelung im 2.WÄG zu Art V Abs 3 in WoBl 1991, 30 FN 14), bestimmt das Gesetz nicht. Nach dem Regelungszweck der Norm in der ursprünglichen Fassung besteht aber kein Zweifel, daß es dem Hauptmieter nicht schadet, wenn er seinen Anspruch schon vor einer einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses oder vor seiner Aufkündigung anzeigt. Gleiches muß aber auch gelten, wenn der Hauptmieter schon vor der Schaffung oder dem Eintritt der Rechtskraft des Räumungstitels durch den Vermieter an ihn die schriftliche Anzeige unter Angabe der Aufwendungen und des dafür beanspruchten Betrages erstattet hat, sei es, daß er wie hier die einvernehmliche Mietvertragsaufhebung anstrebte und für diesen Fall seinen Ersatzanspruch ankündigte, sei es, daß er selbst gerichtlich zu kündigen beabsichtigte, sei es, daß er von Schritten des Vermieters zur Auflösung des Mietverhältnisses Kenntnis erlangte oder damit rechnete. Jede im Zusammenhang mit der Beendigung des Mietverhältnisses abgegebene schriftliche Erklärung darüber, daß, wofür und in welcher Höhe Ersatz nach § 10 MRG verlangt wird, verhindert den im § 10 Abs 4 MRG für den Fall der Versäumung der Anzeige vorgesehenen Anspruchsverlust.

Diesen Anforderungen genügten die schriftlichen Bekanntgaben durch den beklagten Rechtsvertreter der Klägerin vom 30.Dezember 1985 und vom 25.Feber 1986, weil in dem dem Vermietervertreter übermittelten Privatgutachten die Art der Aufwendungen im einzelnen beschrieben war und kein Zweifel bestand, daß die Klägerin bei Beendigung des Mietverhältnisses den ihr vermeintlich zustehenden Betrag von S 275.000,- einfordern wollte. Die Vermieter konnten sich darauf einrichten. Der Umstand, daß im Schreiben vom 25.Feber 1986 beigefügt war, es handle sich "noch nicht um ein formelles Aufforderungsschreiben", weil es dazu wegen erwarteter Einigung noch zu früh sei, ändert daran nichts. Das Gesetz fordert für die Anzeige außer der Schriftform und den schon erwähnten Inhaltserfordernissen keine weiteren Voraussetzungen, und ein Anspruch auf Ersatz konnte damals mangels Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht entstanden sein; selbst die Auflösungserklärung der Vermieter in der am 5.Feber 1986 überreichten Klage wegen Säumnis mit der Bezahlung des Mietzinses für Feber 1986 entsprach nicht den im § 1118 Fall 2 ABGB aufgestellten Voraussetzungen für die wirksame frühere Aufhebung des Vertrages (Säumnis nach geschehener Einmahnung bis zum nächsten Zinstermin) (Würth in Rummel2, ABGB, Rz 15 zu § 1118). Es könnte das Schreiben vom 25.Feber 1986 als Zustimmung zur einvernehmlichen Aufhebung des Mietverhältnisses umgedeutet werden (vgl MietSlg 39.275/18).

Damit ist der Vorwurf, der Beklagte habe als Rechtsfreund der Klägerin Schaden zugefügt, weil er weder selbst die zur Anspruchswahrung notwendige Anzeige iSd § 10 Abs 4 MRG erstattet noch die Klägerin über das Erfordernis belehrt hatte, widerlegt, und es erübrigt sich jede Erörterung, ob und wie lange die Klägerin überhaupt über den von ihrem Darlehensgläubiger in Anspruch genommenen, gepfändeten und ihm abgetretenen Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen verfügen konnte.

Allfällige Ansprüche auf Ersatz von Aufwendungen auf die Wohnung waren nicht wegen Versäumung der Anzeige des Anspruchs verloren und konnten daher, sobald die Voraussetzungen nach § 10 Abs 5 MRG erfüllt waren - erwähnt sei nur, daß dessen Z 1 nicht durch die Namhaftmachung eines Mieters vollendet war, der nur zu den Bedingungen des Mietvertrages aus 1979 mieten wollte -, gerichtlich geltend gemacht werden, auch wenn sich die Vermieter auf einen Anspruchsverlust beriefen. Daß das Bestandverhältnis bei Zugang der beiden Schreiben mit der Anzeige des Ersatzanspruches noch nicht beendet war, steht der Wirksamkeit der Anzeige nicht entgegen. Auch bei Kündigung durch den Hauptmieter, mit der "spätestens" die Anzeige zu verbinden ist, besteht das Mietverhältnis noch und ebenso dann, wenn die einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses, deren Zustandekommen einen Endzeitpunkt für die Anzeige

bedeutet - daher eine frühere Anzeige ausdrücklich zuläßt - erst für einen noch nicht eingetretenen Endigungszeitpunkt zustande gekommen ist (vgl MietSlg 39.275/18).

Die Abweisung des Begehrens auf Leistung von S 275.0000,- sA an Schadenersatz wegen Versäumung der dem Beklagten als Rechtsanwalt obliegenden Pflichten zur Wahrung der Rechte der Klägerin nach § 10 MRG mit dem Teilurteil des Berufungsgerichtes erfolgte daher ohne Rechtsirrtum.

Die Kostenentscheidung im abschließenden Revisionsverfahren über den Teilanspruch beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E25943

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0030OB00510.91.0508.000

Dokumentnummer

JJT_19910508_OGH0002_0030OB00510_9100000_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