

TE OGH 1987/10/7 3Ob530/87

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 07.10.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Rekursgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Petrasch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hule, Dr. Warta, Dr. Klinger und Dr. Angst als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Gertrude B***, Pensionistin, Klosterneuburg, Dr. Weissgasse 3-5/2/3, vertreten durch Dr. Walter Böhm, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Herbert E*** und 2.) Emilie E***, beide Hauseigentümer, Klosterneuburg, Martinstraße 89 und vertreten durch Dr. Hans Houska, Rechtsanwalt in Wien, wegen je 15.000,-- S sA, infolge Rekurses der beklagten Parteien gegen den Beschuß des Landesgerichtes f. Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 27. März 1987, GZ 48 R 619/86-13, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Klosterneuburg vom 10. Oktober 1986, GZ 2 C 61/86-9 (nunmehr 2 C 403/87-9) aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschuß wird aufgehoben und in der Sache selbst das Urteil des Erstgerichtes mit der Maßgabe wiederhergestellt, daß das Klagebegehren, die Beklagten seien schuldig, der Klägerin je 15.000,-- S samt 4 % Zinsen seit Klagtag zu bezahlen, abgewiesen wird.

Die Klägerin ist schuldig, den Beklagten je die Hälfte der mit 2.593,64 S (darin 235,79 S Umsatzsteuer und keine Barauslagen) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens und der mit 4.093,64 S (darin 235,79 S Umsatzsteuer und 1.500,-- S Barauslagen) bestimmten Kosten des Rekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin war Hauptmieterin einer Wohnung in einem den Beklagten gehörenden Haus. Sie kündigte den Mietvertrag mit einer am 13. Dezember 1985 beim Erstgericht eingelangten Kündigung zum 31. Jänner 1986 auf. Zuvor hatte ihr Prozeßbevollmächtigter dem Verwalter des Hauses mit Schreiben vom 4. November 1985 mitgeteilt, daß sie "Verbesserungen im Sinn des § 10 MRG wie folgt zu den angeführten Beträgen vorgenommen" habe. Im Anschluß daran wurden - zum Großteil unter Angabe des Datums einer Rechnung oder der Zeit der Ausführung der Arbeiten - die Art der Aufwendungen und daneben jeweils ein Betrag angeführt und die Summe dieser Beträge mit 51.687,26 S ausgewiesen. Schließlich wurde ersucht mitzuteilen, ob die Beklagten bereit sind, bei Räumung der Wohnung "einen den aufgewendeten Beträgen unter Berücksichtigung des Zeitablaufes entsprechenden Betrag" zu bezahlen.

Nachdem der Verwalter des Hauses namens der Beklagten jede Zahlung abgelehnt hatte, setzte der Prozeßbevollmächtigte der Klägerin die Beklagten mit einem Schreiben vom 12. Dezember 1985 davon in Kenntnis, daß sie den Bestandvertrag kündige und, wie dem Verwalter des Hauses bereits mitgeteilt worden sei, "den Ersatz ihrer Aufwendungen in der Höhe von 51.687,26 S, korrigiert nach dem Zeitwert", verlange.

Unter Hinweis auf diesen Sachverhalt begehrte die Klägerin in ihrer Klage von den Beklagten zur ungeteilten Hand die Bezahlung von 30.000,-- S sA, weil der Zeitwert der Aufwendungen mit diesem Betrag zu bemessen sei. In der mündlichen Verhandlung änderte sie ihr Klagebegehren dahin ab, daß jeder der Beklagten zur Zahlung von 15.000,-- S sA schuldig erkannt werden solle.

Die Beklagten beantragten die Abweisung des Klagebegehrens, weil ihnen die Klägerin die Höhe des Ersatzanspruches nicht angezeigt und diesen daher verloren habe. Davon abgesehen, sei ihr ein Ersatzanspruch nicht zugestanden, weil die Aufwendungen zum Teil schon mehr als 20 Jahre vor Beendigung des Mietverhältnisses gemacht worden und jedenfalls nicht über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen seien. Das Erstgericht wies das Klagebegehren auf "Bezahlung von 30.000,-- S" sA ab. Es war der Ansicht, daß die Klägerin ihren Anspruch nicht genügend genau beziffert und ihn daher gemäß § 10 Abs 4 MRG verloren habe.

Das Berufungsgericht hob das Urteil des Erstgerichtes mit Rechtskraftvorbehalt auf. Die Klägerin habe dadurch, daß sie den Ersatz ihrer Aufwendungen in der Höhe von 51.687,26 S, korrigiert nach dem Zeitwert verlangt habe, hinreichend zum Ausdruck gebracht, welchen Höchstbetrag sie begehre, wenn sie auch zugleich mit einer Korrektur nach dem Zeitwert einverstanden gewesen sei. Es müsse daher im fortzusetzenden Verfahren geprüft werden, ob die Voraussetzungen des § 10 Abs 1 MRG vorlägen.

Gegen den Beschuß des Berufungsgerichtes richtet sich der Rekurs der Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, ihn im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens abzuändern. Die Klägerin begehrt, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist zulässig.

Zwar überschritt der Beschwerdegegenstand bei jedem der Beklagten 15.000,-- S nicht, weil vom geänderten Klagebegehren auszugehen ist. Da die Klägerin ihren Anspruch aus dem mit den Beklagten geschlossenen Mietvertrag ableitet, wären diese aber bei Berechtigung des Klagebegehrens aus demselben tatsächlichen Grund verpflichtet. Sie sind daher Streitgenossen nach § 11 Z 1 ZPO, weshalb die gegen sie eingeklagten Ansprüche für die Beurteilung der Zulässigkeit des Rekurses zusammenzurechnen sind (§ 55 Abs 1 Z 2 und Abs 4 JN). Der Rekurs ist somit nicht gemäß § 528 Abs 1 Z 5 ZPO unzulässig, was den Rechtskraftvorbehalt unwirksam machen würde (RZ 1984/88 ua). Das Berufungsgericht sah ferner zutreffend die Voraussetzung des § 502 Abs 4 Z 1 ZPO als erfüllt an, weil eine Rechtsprechung zu der hier entscheidenden Frage fehlt, ob es für die im § 10 Abs 4 MRG vorgeschriebene schriftliche Anzeige ausreicht, wenn der Hauptmieter dem Vermieter die Höhe der Aufwendungen bekanntgibt.

Der Rekurs ist auch berechtigt.

Die Klägerin bezog sich im Verfahren erster Instanz zur Begründung ihres Klagebegehrens auf § 10 MRG und die §§ 1097, 1036 und 1037 ABGB. Im Rechtsmittelverfahren wurde jedoch nur mehr der Rechtsgrund nach § 10 MRG geltend gemacht, weshalb auf die anderen Rechtsgründe nicht mehr einzugehen ist (EvBl 1985/154 mwN). Gemäß § 10 Abs 1 MRG hat der Hauptmieter einer Wohnung, der in den letzten zwanzig Kalenderjahren vor der Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9) gemacht hat, die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, bei der Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen nach ihrem gegenwärtigen Wert, soweit dieser den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteigt. Bei Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Hauptmieter ist gemäß § 10 Abs 4 Z 2 MRG der Anspruch auf Ersatz bei sonstigem Verlust des Anspruchs dem Vermieter vom Mieter spätestens mit der Aufkündigung unter Angabe der Höhe schriftlich anzusegnen.

Schon die wörtliche Auslegung der zuletzt angeführten Bestimmung führt zu dem Ergebnis, daß der Hauptmieter (auch) die Höhe des geltend gemachten Anspruchs anzugeben hat, weil sich die Wörter "unter Angabe der Höhe" nur auf die Wörter "Anspruch auf Ersatz" beziehen können, zumal das Wort Aufwendungen im § 10 Abs 4 MRG nicht verwendet wird. Aber auch die Auslegung nach dem Zweck der Bestimmung führt zu demselben Ergebnis. Er liegt darin, dem Vermieter die Möglichkeit zu geben, bei Abschluß eines neuen Mietvertrags Ansprüche des scheidenden Mieters auf Ersatz seiner Aufwendungen zu berücksichtigen, soll er sie nicht endgültig selbst tragen (vgl. JBl 1987, 531). Dies kann der Vermieter nur, wenn ihm die Höhe des Anspruchs angezeigt wurde, den der Hauptmieter als Ersatz für seine Aufwendungen geltend macht.

Wenn sich auch die Rechtsprechung bisher nicht ausdrücklich mit der Frage zu befassen hatte, ob es genügt, daß der Hauptmieter dem Vermieter die Höhe der seinerzeitigen Aufwendungen anzeigt, so wurde doch immer als geradezu selbstverständlich angenommen, daß in der Anzeige die Höhe des begehrten Ersatzes ziffernmäßig angegeben sein muß (vgl. etwa JBl 1986, 392; JBl 1987, 531). Dasselbe Bild ergibt sich aus dem Schrifttum (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rz 6 zu § 10 MRG; Würth-Zingher, MSA MRG2, Anm 13 zu § 10; Edlbacher in ÖJZ 1985, 148; Meinhart in ImmZ 1986, 235).

Es genügt also nicht, daß der Hauptmieter dem Vermieter die Höhe der Aufwendungen anzeigt, für die er Ersatz begeht, sondern es muß sich aus der Anzeige eindeutig ergeben, welchen Betrag er vom Vermieter als Ersatz verlangt. Nur dann wird der Vermieter in die Lage versetzt, von einem neuen Mieter den ihm im § 27 Abs 1 Z 1 MRG ausdrücklich gestatteten Rückersatz des Aufwandes zu verlangen, den er dem bisherigen Mieter zu ersetzen hat.

Die Geltendmachung des Ersatzanspruchs in einer bestimmten Höhe ist auch dann nicht zwecklos, wenn der Vermieter schon auf Grund einer nicht formgerchten Anzeige jede Zahlung abgelehnt hat, weil er erst dann vor die Alternative des § 10 MRG gestellt ist und bereit sein mag, einer geringeren Forderung zu entsprechen. Aus der Anzeige der Klägerin ergab sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes nicht, welchen Betrag sie als Ersatz ihrer Aufwendungen begeht. Der in den Schreiben ihres Prozeßbevollmächtigten angeführte Betrag bezog sich auf die Höhe ihres Aufwandes, wobei die Klägerin zum Ausdruck brachte, daß ihr nur der geringere Zeitwert zustehe. Diesen Betrag hätte sie aber ziffernmäßig angeben müssen. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes genügte die Angabe eines "Höchstbetrages", die offenließ, welcher Betrag tatsächlich begeht wird, nicht. Zutreffend wiesen die Beklagten in ihrem Rekurs darauf hin, daß sie dem Begehren der Klägerin gar nicht hätten entsprechen können, weil deren Anzeige nicht zu entnehmen war, welchen Betrag sie zahlen sollten. Nicht überzeugend ist auch das in der Rekursbeantwortung unter Hinweis auf Würth in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 10 MRG ins Treffen geführte Argument, daß der für den Ersatzanspruch maßgebende Wert der Aufwendungen durch Sachverständige zu ermitteln sei. Dies gilt zwar für den Streitfall, hat aber nichts mit der Verpflichtung des Hauptmieters zu tun, dem Vermieter die Höhe seines Ersatzanspruchs ziffernmäßig anzuzeigen.

Da die Klägerin somit einen möglichen Anspruch auf Ersatz der von ihr behaupteten Aufwendungen gemäß§ 10 Abs 4 MRG verloren hat, wies das Erstgericht das Klagebegehren zutreffend ab. Sein Urteil war gemäß § 519 Abs 2 letzter Satz ZPO unter Bedachtnahme auf das geänderte Klagebegehren wieder herzustellen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E12033

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0030OB00530.87.1007.000

Dokumentnummer

JJT_19871007_OGH0002_0030OB00530_8700000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>