jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/3/24 2Ob535/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.03.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Melber, Dr. Huber und Dr. Egermann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr.Franz B***, praktischer Arzt, 1080 Wien, Albertgasse 30/1/1, vertreten durch Dr.Rainer Blasbichler, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Gustav W***,

2.) Etelka W***, Hausbesitzer, beide 1010 Wien, Jasomirgottgasse 5, vertreten durch Dr.Peter Prenner, Rechtsanwalt in Wien, wegen

S 73.600,-- s.A, infolge Rekurses der klagenden Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 4. November 1986, GZ 41 R 603/86-10, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 15.Juli 1986, GZ 46 C 763/84-6, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben, der angefochtene Beschluß wird aufgehoben und in der Sache selbst erkannt:

Das Klagebegehren des Inhaltes, die beklagten Parteien seien zur ungeteilten Hand schuldig, dem Kläger zu Handen Dr.Rainer B*** einen Betrag von S 73.600,-- samt 4 % Zinsen seit 1.8.1984 und die Kosten des Rechtsstreites binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu bezahlen, wird abgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit S 6.040,65 bestimmten Kosten des Verfahrens (darin S 528,-- Barauslagen und S 501,15 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Die klagende Partei ist weiters schuldig, den beklagten Parteien die mit S 3,112,73 (darin keine Barauslagen und S 282,98 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens und die mit S 3.737,09 (darin keine Barauslagen und S 339,74 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Rekursverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger begehrte die Bezahlung von S 73.600,-- s.A und brachte vor, die Beklagten seien je zur Hälfte Eigentümer des Hauses Wien 8., Albertgasse 11; der Kläger sei gemäß Mietvertrag vom 17.6.1974 Hauptmieter der Wohnung top. Nr. 8 in diesem Haus gewesen. Er habe in dem Bestandobjekt namhafte Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung getätigt. Er habe das Bestandverhältnis per 31.7.1984 gerichtlich aufgekündigt und gleichzeitig seine Aufwendungen gemäß § 10 Abs 4 MRG schriftlich bekanntgegeben, weiters habe er zwei Mietinteressenten namhaft gemacht, die zur sofortigen Übernahme der Wohnung inklusive der Investitionen bereit gewesen seien. Die Gebäudeverwaltung habe den Anspruch des Klägers mit der Begründung bestritten, das Bestandobjekt sei bereits am 7.4.1983 aufgekündigt worden und der Anspruch sei daher gemäß § 10 Abs 4 MRG präkludiert. Dies sei nach Meinung des Klägers unrichtig, da von der Hausverwaltung auf ein als Aufkündigung bezeichnetes Schreiben vom 7.4.1983

Bezug genommen worden sei, das zwar vom Kläger tatsächlich unterfertigt worden, jedoch lediglich ein von der Magistrats-Abteilung 50 aufgelegtes Formular zur Erfüllung der formalen Voraussetzungen bei Anmietung einer Gemeindewohnung sei. Diesem Formular könne keinerlei rechtliche Wirksamkeit einer Aufkündigung im Sinne des Mietengesetzes zukommen. Nach dem Mietvertrag wie auch nach § 33 Abs 1 MRG könnten Mietverträge nur gerichtlich gekündigt werden. Die Hausverwaltung weigere sich jedoch beharrlich weiterhin, irgendeine Zahlung zu leisten. Der Kläger habe per 31.7.1984 das Bestandobjekt geräumt und die Schlüssel der Hausverwaltung übermittelt. Allerdings seien noch Fahrnisse in der Wohnung verblieben, die erst in der Folge beseitigt wurden. Die Beklagten bestritten, beantragten kostenpflichtige Klagsabweisung und wendeten ein, es sei zu einer außergerichtlichen Auflösung des Mietverhältnisses zwischen den Streitteilen per 7.4.1983 über Initiative des Klägers gekommen, es werde daher Verfristung eingewendet. Außerdem seien keinerlei Investitionen mit fortwirkendem Wert vorhanden.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab, wobei es im wesentlichen von folgenden Feststellungen ausging:

Der Kläger war Mieter der Wohnung top. Nr. 8 im Hause Wien 8., Albertgasse 11. Da er eine Gemeindewohnung erhalten wollte, sprach er beim Wohnungsamt vor. Es wurde ihm die Erklärung Beilage ./1 vorgelegt und ihm mitgeteilt, hiezu sei die Unterschrift der Hausverwaltung nötig, es handle sich dabei um eine reine Formalsache. Der Kläger befragte damals noch seinen Rechtsvertreter, der ihm erklärte, im Mietvertrag sei die Form der Kündigung genau vermerkt, bei dem genannten Schreiben handle es sich um eine Formsache. Somit legte der Kläger der Hausverwaltung das Schreiben vor. Der Verwalter war zwar verwundert, eine Kündigung zum 1. des Monats (August 1984) mit so langer Räumungsfrist zu erhalten, hatte jedoch hiegegen keinen Einwand und unterschrieb am 7.4.1983 das Formular. Dieses Formular hat folgenden Wortlaut:

"Ich kündige meine Wohnung in Wien 8., Albertgasse 11/8 mit 1. August 1984. Unterschrift des Hauptmieters, Unterschrift der Hausverwaltung."

Weiters enthält das Formular den Beisatz: "Wird nur zur Vorlage bei der MA 50 verwendet".

In der Folge nahm der Kläger erneut im April 1984 Kontakt mit der Hausverwaltung auf, und erklärte unter Vorlage einer Liste der von ihm getätigten Investitionen, nunmehr aus der Wohnung ausziehen zu wollen. Der Hausverwalter erklärte ihm, die Liste an den Hauseigentümer weiterzuleiten. Inzwischen meldeten sich beim Kläger zwei Interessenten, die bereit gewesen wären, dem Kläger dessen Investitionen abzugelten. In der Folge brachte der Rechtsvertreter des Klägers die gerichtliche Kündigung ein, die von der Hausverwaltung ebenfalls akzeptiert wurde und gegen die Einwendungen nicht erhoben wurden.

Zur Rechtsrüge führte das Erstgericht aus, gemäß § 10 Abs 4 MRG sei der Anspruch auf Ersatz bei sonstigem Verlust des Anspruches dem Vermieter vom Hauptmieter unter Angabe der Höhe schriftlich anzuzeigen, und zwar bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses spätestens zum Zeitpunkt dieser Auflösung, bei Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Hauptmieter spätestens mit der Aufkündigung. Im gegenständlichen Fall habe der Kläger dem Verwalter die von der Gemeinde vorgeschriebene Aufkündigung vorgelegt und um die Unterschrift des Hausverwalters ersucht. Dieser habe sich vorerst über Kündigungstermin und Räumungsfrist gewundert, dennoch aber die Kündigung unterschrieben und akzeptiert. Der Kläger habe den Hausverwalter nicht ausdrücklich darüber informiert, daß es sich hiebei nicht um eine tatsächliche Kündigung handle, sondern, daß er das genannte Schreiben lediglich zur Vorlage beim Wohnungsamt benötige. Es habe sohin dem Hausverwalter das ihm zur Unterschrift vorgelegte Formular als außergerichtliche Aufkündigung erscheinen müssen, weshalb er auch seine Unterschrift daraufgesetzt habe; der Kläger habe auch gar nicht mehr näher ausgeführt, welche Bewandtnis es mit dem Schreiben habe. Aus der Aussage des Klägers gehe hervor, daß er bereits bei Vorlage dieses Schreibens beim Hausverwalter die Absicht hatte, aus der Wohnung auszuziehen, daß er jedoch den genauen Zeitpunkt nicht sagen konnte. Somit stehe aber fest, daß es sich bei dem Schreiben um eine außergerichtliche Aufkündigung gehandelt habe. Der Kläger habe den langen Räumungstermin damit erklärt, daß die ihm zur Verfügung zu stellende Wohnung vorerst adaptiert werden müßte und er "nicht ins Gedränge kommen wollte". Es habe also bereits bei Vorlage des Kündigungsschreibens der Gemeinde Wien auf Seiten des Klägers die Absicht bestanden, aus der Wohnung auszuziehen. Es liege daher eine einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses vor, da das Kündigungsschreiben von der Hausverwaltung anstandslos unterfertigt wurde. Der Einwand der Verfristung sei sohin gerechtfertigt. Die vom Kläger getätigten Investitionen seien nämlich nicht sofort im Zuge der außergerichtlichen Aufkündigung bekanntgegeben worden. Infolge Berufung des Klägers hob das Gericht zweiter Instanz das Urteil des Erstgerichtes unter Beisetzung eines

Rechtskraftvorbehaltes auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück. Das Berufungsgericht führte aus, daß auf die Frage, ob mit Vorlage der Aufkündigung (Beil./1) der Kläger seinen Auflösungswillen in erkennbarer objektiver Weise zum Ausdruck gebracht habe oder ob noch vernünftige Gründe für den Hausverwalter übrig geblieben seien, am Auflösungswillen zu zweifeln, die Kriterien der §§ 863 i.V.m. 870 und 914 ABGB anzuwenden seien. Selbst wenn der Kläger erklärt habe, daß es sich bei der Aufkündigung lediglich um ein Papier für die Gemeinde handle, reiche diese unzureichende Erklärung nicht aus, um eindeutig in einer alle Zweifel ausschließenden Weise erkennen zu lassen, daß damit nicht wirklich der Wille zur Auflösung des Mietverhältnisses geäußert wurde. Auch die Aussage, daß das Papier für die Gemeinde bestimmt sei, lasse sich nicht dahingehend interpretieren, daß der darin zum Ausdruck gebrachte Auflösungswille aus der Sicht eines redlichen Erklärungsempfängers nicht ernsthaft sei. Wenn der Hausverwalter zu einem bestimmten weit in der Zukunft liegenden Termin die in der Aufkündigung zum Ausdruck gebrachte Auflösungsabsicht zur Kenntnis nahm und der Kläger nicht mehr erläuterte, als ohnehin aus der Urkunde zu entnehmen war, nämlich daß diese für die Gemeinde bestimmt sei, so habe auf Grund dieser nach außen erkennbaren Verhaltensweisen, welche allein maßgeblich seien, für den Hausverwalter kein vernünftiger Grund übrig bleiben können, am Auflösungswillen des Klägers zu zweifeln. Durch die Annahme des Anbotes des Mieters, den Vertrag zu einem bestimmten Zeitpunkt auflösen zu wollen, liege eine einvernehmliche Auflösung vor, die auch bei mietrechtlich geschützten Mietverhältnissen jederzeit zulässig sei. Gemäß § 10 Abs 4 lit 1 MRG sei bei einvernehmlicher Auflösung des Mietverhältnisses der Aufwandersatzanspruch des Mieters spätestens zum Zeitpunkt der Auflösung schriftlich anzuzeigen. Dieser Zeitpunkt sei jedoch nach Ansicht des Berufungsgerichtes nicht der Zeitpunkt der Äußerung des Auflösungswillens und der Annahme desselben, sondern der Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses. Dies folge daraus, daß gemäß § 10 Abs 1 MRG Aufwendungen abgegolten werden sollten, die in den letzten 20 Jahren vor Beendigung des Mietverhältnisses gemacht worden seien. Damit sei deutlich, daß der Gesetzgeber darauf abgestellt habe, daß die nach § 10 MRG abzugeltenden Investitionen vor Beendigung des Mietverhältnisses gemacht worden sein müßten. Die Beendigung des Mietverhältnisses trete aber nicht bereits mit der Erklärung des einvernehmlichen Auflösungswillens ein, sondern sei von dem Ablauf der Frist, nach der das Mietverhältnis nach der dem beiderseitigen Vertragswillen entsprechenden Absicht enden sollte, abhängig. Wenn man § 10 Abs 4 im Zusammenhang mit § 10 Abs 1 MRG sinnvoll anwenden wolle, bedeute dies, daß der Zeitpunkt der Auflösung nicht dem der tatsächlichen Beendigung des Mietverhältnisses gleichzuhalten sei. Dieser Zeitpunkt könne naturgemäß nach dem Vertragswillen auch sofort eintreten; dann und nur dann müßten allerdings die Aufwendungen sofort schriftlich bekanntgegeben werden. In allen anderen Fällen müsse der Ersatzanspruch vor dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses angemeldet werden. Würde man den Standpunkt vertreten, daß die Aufwendungen sofort mit der Auflösungserklärung geltend zu machen sind, würde ein Ersatzanspruch des Mieters nach § 10 MRG für solche Aufwendungen nicht bestehen, die dieser nach der Auflösungserklärung, aber vor Beendigung des Mietverhältnisses mache, obwohl nach § 10 Abs 1 MRG auch solche Aufwendungen vom Ersatzanspruch umfaßt sein sollten. Das bedeute, daß bei sinnvollem Verständnis der Bestimmung des § 10 Abs 4 Z 1 MRG der Ersatzanspruch spätestens zu dem der Vereinbarung entsprechenden Beendigungstermin des Mietverhältnisses geltend zu machen sei, bei früherer Zurückstellung, soferne sie angenommen werde, jedoch zu diesem Zeitpunkt, da in diesem Falle das Mietverhältnis dann zu diesem Zeitpunkt schlüssig ende. Unter diesen Umständen habe aber der Kläger den schriftlichen Ersatzanspruch im April 1984 noch vor dem vereinbarten Ende des Mietverhältnisses am 1.8.1984 rechtzeitig erhoben. Die der einvernehmlichen Auflösung folgende gerichtliche Aufkündigung müsse für die Geltendmachung des Aufwandsersatzanspruches nach § 10 MRG unbeachtlich bleiben, da bereits vor der gerichtlichen Aufkündigung eine einverständliche unwiderrufliche Auflösungserklärung das Bestandverhältnis beendet habe. Da das Erstgericht infolge der von ihm angenommenen, vom Berufungsgericht aber nicht geteilten Verfristung des Anspruches nach § 10 MRG nicht inhaltlich geprüft habe, inwieweit der Anspruch des Klägers zu Recht bestehe, habe dies zur Aufhebung des angefochtenen Urteiles führen müssen.

Gegen den Beschluß des Berufungsgerichtes wendet sich der Rekurs der Beklagten aus dem Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne der Wiederherstellung des Urteiles des Erstgerichtes; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Kläger beantragt in seiner Rekursbeantwortung, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist zulässig und auch berechtigt.

Die Beklagten vertreten in ihrem Rechtsmittel die Auffassung, daß bei einvernehmlicher Auflösung des Mietvertrages (§ 10 Abs 4 Z 1 MRG) der Ersatzanspruch nach § 10 MRG spätestens im Zeitpunkt der Annahme der Auflösungserklärung des Hauptmieters durch den Vermieter dem letzteren unter Angabe der Höhe des begehrten Ersatzes anzuzeigen sei, ebenso wie das nach § 10 Abs 4 Z 2 MRG für den Fall einer Aufkündigung durch den Hauptmieter gelte.

Hiezu ist wie folgt Stellung zu nehmen: Was zunächst die im Rekurs nicht mehr bekämpfte, sondern nur in der Rekursbeantwortung relevierte Frage, der Beurteilung des Verhaltens des Klägers und des Hausverwalters betreffend die "Aufkündigung" Beilage./1 als einvernehmliche Auflösung des Mietvertrages anlangt, folgt der Oberste Gerichtshof der Auffassung des Berufungsgerichtes, auf dessen zutreffende Begründung verwiesen werden kann. Zur Auslegung des § 10 Abs 4 Z 1 MRG ist zunächst auf die Bestimmung des § 10 Abs 4 Z 2 MRG Bedacht zu nehmen, nach welcher der Anspruch auf Ersatz bei sonstigem Verlust des Anspruches dem Vermieter vom Hauptmieter unter Angabe der Höhe bei Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Hauptmieter spätestens mit der Aufkündigung schriftlich anzuzeigen ist. Daß in diesem Falle die Anzeige spätestens mit der Aufkündigung und nicht etwa erst mit dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses nach Ablauf der Kündigungsfrist zu erfolgen hat, ergibt sich zweifelsfrei aus dem Gesetzestext; es ist aber auch unter Heranziehung der Gesetzesmaterialien keinerlei Grund ersichtlich, warum der Gesetzgeber in der Z 1 des Abs 4 mit dem Zeitpunkt der Auflösung nicht jenen der Annahme der Auflösungserklärung des Hauptmieters durch den Vermieter, sondern etwa jenen der Beendigung des Mietverhältnisses nach Ablauf der einvernehmlich vereinbarten Frist gemeint haben sollte, ohne dies im Text der Bestimmung zum Ausdruck zu bringen. Es kann dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden, zwischen Auflösung und Beendigung des Mietverhältnisses nicht zu unterscheiden vermocht zu haben. Aber auch eine Auslegung nach dem Zweck der Bestimmung des Abs 4 Z 1 führt zum gleichen Ergebnis. Wie der Oberste Gerichtshof in der E. 3 Ob 591/85 (veröffentlicht in JBl 1986, 392, vgl. auch ImmZ 1986, 235) ausgesprochen hat, wird in der Vorschrift des § 10 MRG der Ersatz bestimmter nützlicher Aufwendungen des Hauptmieters auf die gemietete Wohnung im Sinne des § 1097, 1037 ABGB behandelt. § 10 Abs 4 MRG knüpft an die Unterlassung der vom Hauptmieter an den Vermieter zu dem maßgebenden Zeitpunkt zu richtenden schriftlichen Anzeige des Anspruchs auf Ersatz die Rechtsfolge des Verlustes des Anspruchs. Zu rechtfertigen ist dieser drohende Anspruchsverlust, weil der Vermieter bei Abschluß des neuen Mietvertrages über die Wohnung nach Beendigung des bisherigen Mietverhältnisses den Betrag kennen muß, den er allenfalls als Ersatz zu leisten hat. Er kann ja den nach § 10 MRG dem bisherigen Mieter zu ersetzenden Aufwand vom neuen Mieter rückersetzt verlangen, ohne daß diese Vereinbarung unter das Verbot des § 27 Abs 1 Z 1 erster Halbsatz MRG fallen kann (Würth-Zingher, MRG 2 Anm. 13 zu § 10 MRG und Anm. 1 zu § 27 MRG). Zum Inhalt der schriftlichen Anzeige bestimmt das Gesetz nur, daß die Höhe des vom Hauptmieter angesprochenen Ersatzanspruches anzugeben ist (§ 10 Abs 4 MRG). Hier ist das Gesetz unverändert dem Entwurf (dort § 7 Abs 2) gefolgt, der die Erweiterung des Anspruchs auf Investitionskostenersatz für Aufwendungen des scheidenden Mieters mit dem Interesse an der Standardverbesserung begründet (RV 425 BlgNR 15.GP A. III.7.). Aus dem Gesetz folgt klar, daß der Hauptmieter rechtzeitig seinen bezifferten Anspruch auf Aufwandersatz bei sonstigem Anspruchsverlust dem Vermieter bekanntzugeben hat (Rieder, Mietrechtsgesetz, 71; Schuppich, Die Neuordnung des Mietrechts, 111, Edlbacher, Aufwandersatzanspruch des Hauptmieters, ÖJZ 1985, 145 ff, 148). Der Zweck der Befristung dieser Anzeige und des sonst drohenden Anspruchsverlustes liegt in der Notwendigkeit, daß der Vermieter mit dem neuen Mieter bei Abschluß des neuen Mietvertrages Ansprüche des scheidenden Mieters auf Ersatz seiner Aufwendungen berücksichtigen muß, soll sie der Vermieter nicht endgültig selbst tragen. Der Vermieter soll daher wissen, daß der bisherige Mieter solche Ersatzansprüche stellt und auch die Höhe des geforderten Betrages kennen und, wenn ihm eine Anzeige nicht rechtzeitig zukommt, damit rechnen können, daß später derartige Ansprüche nicht mehr mit Erfolg geltend gemacht werden können. Daraus folgt aber, daß die Annahme einer unterschiedlichen Regelung des zur Vermeidung des Anspruchsverlustes festgelegten Zeitpunktes der schriftlichen Anzeige des Ersatzanspruches des Hauptmieters in Z 1 und Z 2 des Abs 4 auch aus dem Zweck des Gesetzes nicht zu rechtfertigen wäre. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes kann aber auch aus der Bestimmung des § 10 Abs 1 MRG nicht abgeleitet werden, daß in Abs 4 Z 1 der Zeitpunkt der Auflösung mit jenem der Beendigung des Mietverhältnisses gleichzusetzen wäre. Nach § 10 Abs 1 MRG hat der Hauptmieter einer Wohnung, der in den letzten 20 Kalenderjahren vor der Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung 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. Der Auffassung des Berufungsgerichtes, daß in dem Falle, in welchem die Aufwendungen sofort mit der Auflösungserklärung geltend zu machen sind, ein Ersatzanspruch des Mieters nach § 10 MRG für solche Aufwendungen nicht bestehen würde, die dieser nach der Auflösungserklärung, aber vor Beendigung des Mietverhältnisses gemacht habe, obwohl nach § 10 Abs 1 MRG auch solche Aufwendungen vom Ersatzanspruch umfaßt sein sollten, ist entgegenzuhalten, daß nach der genannten Bestimmung nur solche Aufwendungen des Hauptmieters - bei Vorliegen der sonstigen in § 10 festgelegten Voraussetzungen - abzugelten sind, die der Hauptmieter in den letzten 20 Kalenderjahren vor der Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung gemacht hat. Daraus folgt aber, daß bei den allgemein üblichen Kündigungsfristen für Mietverträge über Wohnungen (vgl. auch § 560 Abs 1 Z 2 d.) ZPO) wohl nur in besonderen Ausnahmsfällen der Zeitpunkt der Auflösung bzw. jener der Aufkündigung zeitlich so weit vor dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses liegen wird, daß der Hauptmieter des Ersatzanspruches nach § 10 MRG hinsichtlich solcher Aufwendungen, die er nach der Auflösung bzw. Aufkündigung des Mietverhältnisses gemacht hat, die aber nicht mehr in das Kalenderjahr vor der Beendigung fallen, im wesentlichen Ausmaß verlustig gehen könnte. Andererseits ist auch kaum damit zu rechnen, daß der Hauptmieter nach dem Zeitpunkt der von ihm selbst herbeigeführten Auflösung des Mietverhältnisses noch wesentliche Aufwendungen im Sinne des § 10 MRG in der Wohnung tätigen wird. Tut er es aber in Kenntnis der bereits feststehenden Beendigung des Mietverhältnisses dennoch, erscheint es bei Vornahme einer Abwägung der Interessenlage des Hauptmieters und jener des Vermieters an einer möglichst raschen Information über die zu erwartenden Aufwandersätze nicht unbillig, dem Hauptmieter das Risiko einer Verwirkung des Ersatzanspruches nach § 10 MRG - die weitergehenden Ansprüche nach den §§ 1097, 1036 und 1037 ABGB bleiben ja gemäß § 10 Abs 7 MRG unberührt - hinsichtlich solcher Aufwendungen, die nicht mehr in das Kalenderjahr vor der Beendigung des Mietvertrages fallen, aufzuerlegen. Zutreffend hat daher das Erstgericht das Klagebegehren wegen Verwirkung des Anspruches des Hauptmieters zufolge nicht rechtzeitiger Anzeige an den Vermieter abgewiesen. Gemäß § 519 Abs 2 letzter Satz ZPO war somit in der Sache selbst im Sinne der Wiederherstellung des Urteiles des Erstgerichtes zu erkennen.

Die Entscheidung über die Verfahrenskosten erster Instanz beruht auf § 41 ZPO, jene über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E10691

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0020OB00535.87.0324.000

Dokumentnummer

JJT_19870324_OGH0002_0020OB00535_8700000_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