

TE OGH 1986/4/10 80b541/86

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.04.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Stix als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Vogel, Dr. Kropfitsch und Dr. Zehetner als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Erika B***, Angestellte, Graz, Strauchergasse 12, vertreten durch Dr. Bernd Fritsch, Dr. Hans-Peter Benischke und Dr. Klaus Kollmann, Rechtsanwälte in Graz, wider die beklagte Partei Theobald B***, Pensionist, 1090 Wien, Stroheckgasse 4, vertreten durch DDr. Sven D. Fenz, Rechtsanwalt in Graz, wegen S 95.908,20 s.A., infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgerichtes vom 8. Jänner 1986, GZ 3 R 442/85-16, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 30. September 1985, GZ 5 C 145/85-9, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Klägerin ist schuldig, dem Beklagten die mit S 4.243,80 (darin S 385,80 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin war Hauptmieterin einer Wohnung im Hause des Beklagten in Graz, Idlhofgasse 59. Sie kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 12.8.1983 zum 31.8.1983 auf. Die Kündigung wurde mit Schreiben der Hausverwaltung vom 21.10.1983 angenommen. Am 11.1.1984 brachte der Beklagte gegen die Klägerin wegen Nichtzahlung des Mietzinses für die Monate Oktober bis Dezember 1983 eine Räumungsklage ein. Die Räumung der Wohnung erfolgte am 31.3.1984, die Übergabe der Schlüssel am 2.4.1984.

In ihrer am 22.3.1985 eingebrachten Klage begehrte die Klägerin für Investitionen im Bestandobjekt vom Beklagten einen Betrag von S 95.908,20 s.A. Sie stützte ihren Anspruch auf § 10 MRG und "die Bestimmungen des ABGB."

Der Beklagte beantragte Klagsabweisung und wendete Verjährung eines allfälligen Anspruches gemäß § 1097 ABGB ein. Außerdem lägen die Voraussetzungen für eine gerichtliche Geltendmachung des Ersatzanspruches im Sinne des § 10 Abs. 5 MRG nicht vor. Von der Klägerin seien auch werterhöhende Investitionen nicht getätigt und die Arbeiten nicht von Professionisten ausgeführt worden. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte noch nachstehenden wesentlichen Sachverhalt fest:

Der Schwiegersohn der Klägerin, Robert K***, ein gelernter Elektroinstallateur, der mit der Tochter der Klägerin das Bestandobjekt bewohnte und dessen Vater, ein gelernter Maler und Anstreicher, führten etwa Mitte 1980 Arbeiten im Bestandobjekt durch. Die Fenster wurden grundiert und lackiert, die Elektroinstallation auf den letzten technischen

Standard gebracht, eine neue Badewanne und ein Waschtisch installiert, jeweils mit den entsprechenden Kalt- und Warmwasserinstallationen, außerdem wurde das Bad verfließt. Zur Warmwasserbereitung wurde ein Boiler mit 100 l Inhalt angebracht. Der Beklagte wurde auf die Arbeiten aufmerksam und hielt in der Wohnung Nachschau. Am Anfang des Jahres 1983 setzte sich die Klägerin mit dem Beklagten in Verbindung, um über den Nachfolgemietter zu sprechen, der bereit wäre, die mit S 100.000,-veranschlagten Investitionen zu übernehmen. Der neue Mieter sollte Klaus S*** sein, der bereit war, S 120.000,- an Ablöse zu zahlen. Robert K*** besprach mit dem Beklagten die Auflösung des Mietvertrages und gab ihm auch bekannt, daß er einen Nachmieter gefunden hatte, der bereit sei, die geforderte Ablöse zu bezahlen. Dabei nannte er diesen nicht mit Namen, sondern gab nur eine Beschreibung ab. An einer Wohnungsübernahme hatte sich zunächst auch der Beklagte interessiert gezeigt, weshalb über den Nachmieter zwischen den Parteien nicht mehr gesprochen wurde. S*** trat nie an die Hausverwaltung oder den Beklagten mit dem Wunsch auf Anmietung der Wohnung heran. Die Besprechung zwischen K*** und dem Beklagten führte zu keinem Ergebnis; der Beklagte wollte dann nicht mehr selbst die Wohnung übernehmen. Da die Klärung der von der Klägerin verlangten Investitionsablöse durch den Beklagten offenblieb, räumte sie zum 31.8.1983 die Wohnung nicht und bezahlte den vereinbarten Mietzins für September 1983. Am 27.10.1983 erging ein Schreiben des Vertreters der Klägerin mit den aufgelisteten Aufwendungen für die Wohnung zum Zweck des Ersatzes an die Hausverwaltung des Beklagten; weiters wurden der Hausverwaltung ein Angebot der F*** M*** über Elektroinstallationen und Sicherungsverteiler vom 15.9.1983 und eine Kostenschätzung der Firma Sauseng vom 6.9.1983, die auf Grund der von der Klägerin geschilderten Tätigkeiten erstellt wurde, hinsichtlich der in der gegenständlichen Wohnung vorhandenen Badinstallationen mit Einrichtungsgegenständen und Rohinstallation übermittelt. Mit Schreiben vom 4.11.1983 wurde der Ersatzanspruch vom Beklagten bestritten, weil keinerlei quittierte Rechnungen vorgewiesen wurden, die Investitionen nicht von befugten Gewerbsmännern erfolgten, sondern teils im "Pfusch" und teils in Eigenregie vorgenommen worden seien. Nach der Zurückstellung der Wohnung am 2.4.1984 erfolgte keine Neuvermietung der Wohnung; die Wohnung steht leer. Nach ihrem Auszug machte die Klägerin keine Nachfolgemietter mehr namhaft.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht den Sachverhalt dahin, daß die Klägerin die in § 10 Abs. 5 MRG genannten Voraussetzungen für den Ersatz der Aufwendungen nicht erfüllt habe. Auch nach § 1037 ABGB stehe der Klägerin ein Ersatzanspruch nicht zu, da diese Arbeiten als Adaptierungsarbeiten des Mieters zu verstehen seien und nicht zum klaren und überwiegenden Vorteil des Beklagten geführt hätten. Der Klagsanspruch sei, sofern er sich auf eine Geschäftsführung ohne Auftrag gemäß §§ 1036, 1037 ABGB stütze, im Sinne des § 1097 ABGB verjährt, da er nicht binnen sechs Monaten nach Zurückstellung des Bestandgegenstandes gerichtlich geltend gemacht worden sei.

Die Berufung der Klägerin blieb erfolglos. Das Berufungsgericht erklärte die Revision für zulässig und billigte, ausgehend von den unbekämpften Feststellungen des Erstgerichtes, auch die rechtliche Beurteilung der ersten Instanz.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wendet sich die Revision der Klägerin aus dem Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne der Klagsstattgebung; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Der Beklagte beantragt in seiner Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig (§ 502 Abs. 4 Z 1 ZPO), jedoch nicht berechtigt.

Die Klägerin führt in ihrem Rechtsmittel aus, daß die Voraussetzungen des § 10 Abs. 5 Z 1 MRG gegeben seien, da der Beklagte als Vermieter subjektiv vom Interesse eines Nachmieters in Kenntnis gewesen sei; der Beklagte habe jedoch eine ablehnende Haltung gezeigt, sodaß es nicht zur ausdrücklichen Namensnennung des präsumtiven Nachmieters, der zur Ablösung der Investitionen im Betrag von mindestens S 100.000,- bereit gewesen wäre, gekommen sei. Es seien aber auch die Voraussetzungen des § 10 Abs. 5 Z 2 MRG gegeben, da trotz des Umstandes, daß der Beklagte das Bestandsobjekt nach wie vor nicht vermietet habe, eine Verwertung dadurch vorliege, daß sich das Vermögen des Beklagten durch die Standardverbesserung vermehrt habe und dieser die Möglichkeit habe, im Falle einer Vermietung höhere Mietzinse zu erzielen oder das Bestandsobjekt unter Benützung der Standardverbesserung selbst zu bewohnen. Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden.

Nach § 10 Abs. 5 MRG kann der Hauptmieter einer Wohnung den Ersatzanspruch nach Abs. 1 (überdies) nur dann gerichtlich geltend machen, wenn er innerhalb von 6 Monaten nach der Zurückstellung des Mietgegenstandes dem Vermieter einen Mieter namhaft macht, der zur Befriedigung des Ersatzanspruches nach Abs. 1 bereit ist (Z 1) oder,

sobald der Vermieter den Mietgegenstand sonst vermietet oder verwertet (Z 2). Einen Mieter namhaft machen heißt, seinen Namen und seine Anschrift bekanntgeben, somit genügt es nicht, wenn der Hauptmieter dem Vermieter sagt, er wisse jemanden, der zur Befriedigung des Ersatzanspruches bereit ist, ohne aber seinen Namen preiszugeben (vgl. Edlbach in ÖJZ 1985, 149). Im vorliegenden Fall besprach nach den unbekämpften Feststellungen des Erstgerichtes nicht die Klägerin als Hauptmieterin, sondern ihr Schwiegersohn Robert K*** mit dem Beklagten die Auflösung des Mietverhältnisses und gab ihm auch bekannt, daß er einen Nachmieter gefunden habe, der bereit sei, die geforderte Ablöse zu bezahlen. Dabei nannte er diesen nicht mit Namen, sondern gab nur die Beschreibung an. Abgesehen davon, daß somit nicht die Hauptmieterin selbst, sondern eine andere Person, deren Bevollmächtigung durch die Klägerin im Verfahren erster Instanz nicht einmal behauptet wurde, dem Beklagten mitteilte, daß ein Nachmieter gefunden worden sei, entspricht die bloße "Beschreibung" dieses Nachmieters ohne Namensangabe, wie oben dargelegt, nicht dem Erfordernis der Namhaftmachung im Sinne des § 10 Abs. 5 Z 1 MRG. Daß der Beklagte von vornherein erklärt hätte, unter keinen Umständen mit einem von der Klägerin namhaft gemachten neuen Mieter einverstanden zu sein, welcher Fall dem einer Vereitelung einer rechtsgeschäftlichen Bedingung durch den Beklagten gleichzusetzen und zu dessen Lasten zu lösen wäre

(vgl. EvBl 1985/34 ua.), läßt sich den Feststellungen nicht entnehmen, nach welchen der Beklagte, der sich zunächst eher daran interessiert gezeigt hatte, das Mietobjekt selbst zu übernehmen, nach der Besprechung mit dem Schwiegersohn der Klägerin diese Absicht aufgegeben hatte. Auch innerhalb von sechs Monaten nach der Zurückstellung des Mietgegenstandes machte die Klägerin dem Beklagten keinen Nachmieter namhaft, der zur Befriedigung des Ersatzanspruches bereit gewesen wäre. Entgegen der Auffassung der Revision liegen daher im vorliegenden Fall die Voraussetzungen des § 10 Abs. 5 Z 1 MRG nicht vor.

Der Revision kann aber auch darin nicht gefolgt werden, daß die Voraussetzungen des § 10 Abs. 5 Z 2 MRG, nämlich die sonstige Vermietung oder Verwertung des Mietgegenstandes durch den Vermieter, im vorliegenden Fall gegeben sind. Die im § 10 Abs. 5 Z 2 MRG genannte Verwertung der Wohnung (neben die Vermietung gestellt) bedeutet jede geldwerte Nutzung. Etwa die Bittleihe oder die Leihe fallen nicht darunter. Gemeint ist in erster Linie die Begründung der Dienstbarkeit der Wohnung, die ausnahmsweise auch eine entgeltliche sein kann, ohne daß dadurch ein Mietverhältnis entsteht, oder der Verkauf eines Liegenschaftsanteils und Begründung des Wohnungseigentums an der Wohnung (vgl. Edlbacher in ÖJZ 1985, 149 sowie Würth in Rummel, ABGB, Rdz 7 zu § 10 MRG). Nach den Feststellungen ist die gegenständliche Wohnung nach wie vor nicht vermietet; für eine sonstige geldwerte Nutzung durch den Vermieter ergeben sich aus den Feststellungen ebenfalls keinerlei Anhaltspunkte.

Mangels Vorliegens der in der Revision nur mehr allein geltend gemachten Voraussetzungen des § 10 Abs. 5 MRG hat das Berufungsgericht daher ohne Rechtsirrtum die Klagsabweisung durch das Erstgericht gebilligt.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

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

Anmerkung

E08045

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0080OB00541.86.0410.000

Dokumentnummer

JJT_19860410_OGH0002_0080OB00541_8600000_000

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

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at