

# TE OGH 1985/11/21 7Ob629/85

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.11.1985

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick als Vorsitzenden und durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Petrasch und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz, Dr. Warta und Dr. Egermann als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Josef HÖDL, Pensionist, Hausmannstätten, Hochfeldweg 15 a, vertreten durch Dr. Helmut Cronenberg, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei L\*\*\* GRAZ, Graz, Grieskai 62-66,

vertreten durch Dr. Werner Thurner, Rechtsanwalt in Graz, wegen S 149.396,-- s.A. infolge der Rekurse beider Parteien gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Graz als Berufungsgerichtes vom 13. März 1985, GZ 3 R 34/85-29, womit das Urteil des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 12.September 1984, GZ 24 C 176/83-21, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Keinem der beiden Rekurse wird Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

## Text

Begründung:

Der Kläger begehrte die Zahlung eines Betrages von S 152.500 s. A. und brachte vor, er sei auf Grund des mit der Rechtsvorgängerin des beklagten Vereins am 7.4.1965 abgeschlossenen Mietvertrages Mieter einer aus drei Zimmern, Küche, Vorzimmer, Baderaum und Nebenräumen bestehenden Wohnung gewesen. Das Mietverhältnis sei vom Kläger zum 31.3.1983 gerichtlich aufgekündigt und die Wohnung dem beklagten Verein am 3.5.1983 übergeben worden. Im Jahre 1971 habe der Kläger mit Zustimmung des Hausverwalters eine Reihe von in der Klage im einzelnen angeführten Verbesserungen durchgeführt, die, soweit sie noch vorhanden und für den Vermieter von Nutzen seien, einen Zeitwert von mindestens S 166.000 hätten. Der Klagsbetrag ergebe sich durch die Berücksichtigung fälliger, nicht bezahlter Mietzinse. Der Kläger habe dem beklagten Verein einen Nachmieter namhaft gemacht, der bereit gewesen wäre, den Ersatzanspruch des Klägers zu befriedigen.

Der beklagte Verein beantragte die Abweisung der Klage und wendete ein, dem Kläger stünden Ersatzansprüche nicht zu. Der Kläger hätte nach dem Mietvertrag einen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen nur dann, wenn dies vor der Ausführung der Arbeiten schriftlich vereinbart worden wäre. Eine derartige Vereinbarung liege nicht vor. Der vom Kläger namhaft gemachte Mieter komme auf Grund der Statuten des beklagten Vereins und deshalb als Nachmieter nicht in Frage, weil er die Räume für Geschäftszwecke verwenden wolle (AS 112). Eine Verwertung des

Mietgegenstandes durch den Vermieter sei nicht erfolgt. Die geltend gemachten Beträge seien überhöht. Voraussetzung für den geltend gemachten Anspruch sei die einwandfreie Ausführung der Verbesserungsarbeiten durch befugte Gewerbetreibende. Diese Voraussetzung sei nicht gegeben. Überdies seien die durchgeführten Arbeiten zum Teil Instandhaltungsarbeiten und zum Teil keine wesentlichen Verbesserungen im Sinne des § 10 Abs.3 MRG (AS 112).

Das Erstgericht sprach dem Kläger S 149.396 s.A. zu; das Mehrbegehren wies es ab. Folgende Feststellungen liegen der Entscheidung zugrunde:

Die vom Kläger gemietete Wohnung befand sich zur Zeit des Mietvertragsabschlusses in baufälligem Zustand. Sie wurde durch Vornahme der dringendsten Verbesserungen im Jahre 1965 bewohnbar gemacht. Im Jahre 1971 führte der Kläger eine Generalsanierung durch und tätigte folgende Investitionen:

- 1.) Sanitäranlage, beinhaltend die gesamte Kalt- und Warmwasserinstallation, die Abflußleitungen, die Sanitäreinrichtungen wie Elektrokleinspeicher, Durchlauferhitzer, Handwaschbecken, Niederspülklosett, Gasherd, Unterschrank und Abwäsche... Zeitwert S 33.991;
- 2.) Gas-Etagenheizung, beinhaltend Gas-Etagenheizkessel, Radiatoren, sämtliche Rohrleitungen und die gesamte Montage, sowie Lackierarbeiten... Zeitwert S 48.154
- 3.) Elektroinstallationen, beinhaltend die Verlegung der gesamten Elektroleitung unter Verputz, Liefern und Montieren von Schukosteckdosen und Schaltern, Wandsoffitte im Badezimmer, Rasiersteckdose, Zuleitungen zu den Elektrogeräten, Nachziehen der Leitung vom Verteilerkasten im Stiegenhaus, Beihilfeleistungen  
Zeitwert... S 23.890,--
- 4.) Liefern und Einbauen von neuen Türen, einschließlich der Sturzherstellung und der erforderlichen Putzanschlüsse, sowie Lackierarbeiten, Zeitwert.....S 27.171,--
- 5.) Fußböden, Herstellen von neuen Fußböden für Küche, Speis, ein Zimmer und Toilette (insgesamt 38 m<sup>2</sup>) Zeitwert..... S 7.268,--
- 6.) Trennwand Vorzimmer/Bad, Herstellen einer neuen Leichtwand zwischen Vorzimmer und Badezimmer, einschließlich beidseitigen Wandverputzes, Zeitwert S 4.787,--
- 7.) Verfließungen, Wand- und Bodenverfließung in Küche und Badezimmer, Zeitwert.... S 9.521,--
- 8.) Sonnenjalousien, Liefern und Montieren von Sonnenjalousien in Leichtmetallausführung, Zeitwert ....S 3.500,--
- 9.) Gasversorgung, Verstärkung der Gaszuleitung einschließlich neuer Gaszähler, Zeitwert .... S 3.800,--
- 10.) Fenster Küche/Bad, Reparatur des Fensters, Zeitwert .... S 1.214,--

11.) Wandverkleidungen, Montage einer Hartfaserdekorplatte in der Küche (rund 7 m<sup>2</sup>) Zeitwert S 833,--

12.) Fernsehantenne, Liefern und Montieren einer Fernsehantenne am Wirtschaftsbalkon einschließlich der Zuleitung, Zeitwert ....

S 450,--

13.) Außenflügel, Liefern und Montieren der Außenfenster für 1 Zimmer einschließlich des Anstriches Zeitwert .... S 1.517,--

14.) Telefonanschluß, Zeitwert ....S 300,--.

Sämtliche Investitionen wurden mit ausdrücklicher mündlicher Zustimmung des Gebäudeverwalters Stefan B\*\*\* durchgeführt; hinsichtlich der Gasversorgungsanlage ist die Zustimmung schriftlich erteilt worden.

Der Kläger hat den Ersatzanspruch gegenüber dem beklagten Verein mit Schreiben vom 11.11.1982 geltend und in demselben Schreiben Winfried B\*\*\*, der zur Befriedigung des Ersatzanspruches des Klägers bereit war, als Mieter namhaft gemacht.

Die Satzungen des beklagten Vereins sind nicht Bestandteil des Mietvertrages vom 7.4.1965 geworden.

In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat das Erstgericht die Ansicht, ein Ersatzanspruch des Klägers ergebe sich bereits auf Grund der Bestimmungen der §§ 1097, 1036 und 1037 ABGB. Die vom Kläger getätigten Investitionen gereichten dem beklagten Verein sicherlich zum klaren und überwiegenden Vorteil. Lediglich die vom Kläger installierten Sonnenjalousien müßten als Luxusaufwendung betrachtet werden. Infolge Einhaltung der formellen Erfordernisse des § 10 MRG sei ein Ersatzanspruch auch nach dieser Gesetzesstelle gegeben. Der Hausverwalter habe die ausdrückliche Zustimmung zu den Investitionen gegeben. Der Ersatz der Aufwendungen habe nach deren Zeitwert zu erfolgen. Auch die persönlichen Arbeitsleistungen des Klägers seien zu bewerten gewesen, da sonst eine ungerechtfertigte Vermögensverschiebung zu Gunsten des beklagten Vereins stattfände. Das Berufungsgericht hob das Urteil des Erstgerichtes in seinem stattgebenden Teil unter Rechtskraftvorbehalt auf. Im § 10 MRG werde in Wahrheit nur der Ersatz bestimmter (in Abs.3 aufgezählter), wenn auch typischer nützlicher Aufwendungen im Sinne der §§ 1097, 1037 ABGB behandelt. Andere nützliche Aufwendungen könnten nur unter den Voraussetzungen der §§ 1097, 1037 ff ABGB geltend gemacht werden (§ 10 Abs.7 MRG). Der Ersatz notwendiger (dem Vermieter obliegender) Aufwendungen könne wie bisher nach den §§ 1097, 1036 ABGB jederzeit angesprochen werden und würde durch § 10 MRG überhaupt nicht berührt (§ 10 Abs.7 MRG). Es sei daher zunächst zu prüfen, ob der Kläger nach § 10 Abs.3 MRG zu ersetzende, nützliche Aufwendungen - wobei der Nutzen eine objektive Bedingung sei - gemacht habe. Da das Erstgericht auch einen Gasherd, Unterschrank, Abwäsche, Liefern und Einbau von neuen Türen samt Lackierarbeiten, Fenster, Küche-Bad, Reparatur des Fensters und von Außenflügeln, Liefern und Montieren des Außenfensters für ein Zimmer einschließlich des Anstriches als vom Beklagten zu ersetzende Investitionen festgestellt habe, sei festzustellen, inwieweit hierfür die Voraussetzungen der §§ 1097, 1036 und 1037 ABGB zuträfen. Dies sei dem angefochtenen Urteil nicht zu entnehmen. Dem Bestandnehmer gebühre für Arbeiten, die er selbst verrichte, keine Entlohnung, außer er sei insoweit befugter Gewerbsmann. Die Aufwendungen des Mieters seien gemäß § 10 Abs.1 MRG nach ihrem gegenwärtigen Wert überdies nur zu ersetzen, soweit dieser den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteige. Der Anspruch sei daher auch durch die seinerzeit bezahlten Kosten begrenzt. Das Erstgericht werde daher auch Feststellungen in dieser Richtung - ohne Berücksichtigung der Eigenleistungen des Klägers - zu treffen haben. Nicht gerechtfertigt sei allerdings der Vorwurf, der Kläger habe keinen tauglichen Nachmieter namhaft gemacht. Das Gesetz enthalte keinen Anhaltspunkt, daß es auf die Bereitschaft des Vermieters zur Weitervermietung des aufgegebenen Objektes an einen gesetzmäßig bekanntgegebenen Nachmieter ankomme. Eine solche Auslegung widerspräche der Absicht des Gesetzgebers, den Schutz des Mieters in diesem Bereich zu verbessern. Es bedürfe daher keiner Feststellungen darüber, unter welchen Bedingungen der Nachfolgemmieter bereit gewesen wäre, ein Mietverhältnis einzugehen, insbesondere, ob er bereit gewesen wäre, eine Beschränkung der Ausübung der Bestandrechte auf Wohnzwecke in Kauf zu nehmen. Die Voraussetzungen für einen Rechtskraftvorbehalt im Sinne des § 502 Abs.4 Z 1 ZPO seien gegeben, weil die Frage der Berücksichtigungswürdigkeit von Eigenleistungen nach § 10 MRG und die Abgrenzung von Ansprüchen nach § 1097 ABGB und § 10 MRG von der Rechtsprechung bisher noch nicht eindeutig geklärt worden seien. Den Beschluß des Berufungsgerichtes bekämpfen beide Parteien mit Rekurs.

Der Kläger wendet sich gegen die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, der Klageanspruch sei nicht schon auf Grund

der Bestimmungen des § 10 MRG zur Gänze begründet, es sei der Wert erbrachter Eigenleistungen nicht zu berücksichtigen und es sei nicht schon auf Grund der vom Erstgericht getroffenen Feststellungen ein klarer und überwiegender Vorteil des beklagten Vereins durch die getätigten Investitionen anzunehmen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Rekurs des beklagten Vereins richtet sich gegen die im Aufhebungsbeschluß vertretene Meinung, es bedürfe keiner weiteren Feststellungen darüber, unter welchen Bedingungen der Nachfolgemietler bereit gewesen wäre, ein Mietverhältnis einzugehen, insbesondere, ob er bereit gewesen wäre, eine Beschränkung der Ausübung der Bestandrechte auf Wohnzwecke in Kauf zu nehmen. Beide Parteien beantragen, dem Berufungsgericht aufzutragen, unter Zugrundelegung der von ihnen vertretenen Rechtsansicht über ihre Berufungen neuerlich zu entscheiden, wobei die Rechtssache im Sinne einer Bestätigung des Ersturteils (Rekurs des Klägers) bzw. im Sinne einer gänzlichen Klageabweisung (Rekurs der beklagten Partei) spruchreif erscheine.

In den Rekursbeantwortungen beantragen die Parteien jeweils, den Rekurs ihres Gegners als unzulässig zurückzuweisen, da die Voraussetzungen des § 502 Abs.4 Z 1 ZPO nicht gegeben seien, jedenfalls aber ihm nicht Folge zu geben.

Beide Rekurse sind im Sinne des Ausspruches des Berufungsgerichtes zulässig, da eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zu den zur Erörterung stehenden Rechtsfragen fehlt. Sie sind aber nicht berechtigt.

#### **1.) Zum Rekurs des Klägers:**

Der Kläger vertritt die Ansicht, es seien alle in der Klage angeführten Investitionen (mit Ausnahme der rechtskräftig erledigten Jalousien) schon auf Grund der Bestimmungen des § 10 MRG zu ersetzen. Es komme gemäß § 10 Abs.1 MRG lediglich darauf an, daß eine Aufwendung zur wesentlichen Verbesserung des Mietgegenstandes diene und über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sei. Der Kreis der in Betracht kommenden Aufwendungen sei im § 10 Abs.3 MRG nicht begrenzt. Die im § 10 Abs.3 Z 1 bis 3 MRG vorgenommene Aufzählung sei nur demonstrativ, da die Z 4 alle anderen gleich wesentlichen Verbesserungen in den Ersatzanspruch einbeziehe. Gasherd, Unterschrank, Abwäsche, Lieferung und Einbau neuer Türen samt Lackierungsarbeiten, Fenster, Küche-Bad, Reparatur eines Fensters, sowie Liefern und Montieren der Außenfenster für ein Zimmer einschließlich des Anstriches - wie vom Berufungsgericht angeführt - würden zwar im § 10 MRG nicht ausdrücklich erwähnt. Sie stellten aber im Hinblick auf die vom Erstgericht festgestellte Tatsache, daß der Mietgegenstand bei Beginn des Bestandverhältnisses gänzlich unbrauchbar gewesen sei, Aufwendungen dar, die den Bestandgegenstand erst bewohnbar gemacht hätten. Sie seien hiezu notwendig gewesen und somit ebenfalls eine zur wesentlichen Verbesserung des Bestandgegenstandes geeignete Investition, deren Nutzen noch fortduere. Der klare und überwiegende Vorteil sei bereits auf Grund der vom Erstgericht getroffenen Feststellungen anzunehmen. Den Nachweis des Fehlens dieses Vorteils habe im Hinblick auf die gesetzliche Vermutung des § 10 Abs.3 MRG der Vermieter zu führen.

Der Oberste Gerichtshof pflichtet diesen Ausführungen nicht bei. Im § 10 Abs.3 MRG wird weitgehend abschließend angeführt, welche Aufwendungen als eine "wesentliche Verbesserung" (iS des MRG) anzusehen sind. Die "gleich wesentlichen Verbesserungen" in § 10 Abs.3 Z 4 MRG müssen nämlich in ihrer Bedeutung, aber auch in ihrer Art den in § 10 Abs.3 Z 1 bis 3 MRG ausdrücklich genannten Arbeiten gleichkommen (Würth in Rummel, ABGB, Rdz 3 zu § 10 MRG). Die genannte Gesetzesstelle behandelt daher nur den Ersatz bestimmter, wenn auch typischer nützlicher Aufwendungen iS der §§ 1097, 1037 ABGB. Andere nützliche Aufwendungen können nur unter den Voraussetzungen der §§ 1097, 1037 ff ABGB geltend gemacht werden (§ 10 Abs.7 MRG). Der Ersatz notwendiger (dem Vermieter obliegender) Aufwendungen kann nach den §§ 1097, 1036 ABGB jederzeit angesprochen werden, er wird durch § 10 MRG nicht berührt (§ 10 Abs.7 MRG; Würth-Zingher, MRG 2 FN 1 zu § 10).

Ein Teil der geltend gemachten Aufwendungen wäre dem Kläger zweifellos bereits nach § 10 Abs.3 Z 1 bis 3 MRG zu ersetzen. Dazu gehören die Sanitäranlage, die Gasetagenheizung, Elektroinstallationen, das Herstellen neuer Fußböden und die Verstärkung der Gaszuleitung.

Die Anschaffung eines Gasherdes und einer Abwäsche sowie die Verfliesung in Küche und Badezimmer fällt dann unter § 10 Abs.3 Z 4 MRG, wenn diese Einrichtungsgegenstände und Anlagen bei Inbestandnahme der Wohnung nicht oder nur unzureichend (etwa in der Form einer Elektrokochplatte oder einer "Bassena"-Abwäsche) vorhanden waren, es sich hierbei also nicht nur um die Ersetzung von infolge gewöhnlicher Abnutzung unbrauchbar gewordenen

Inventars handelt. Gemäß § 1109 ABGB sind nämlich Bestandsobjekte in dem Zustand zurückzustellen, in dem sie übernommen wurden, wobei der "Zustand" auch Zubehör und Bestandteile des Bestandgegenstandes umfaßt (Würth in Rummel, ABGB, Rdz 7 zu § 1109). Weitere Voraussetzung wäre in diesem Fall, daß es sich hierbei um eine "normale Ausstattung" handelt. Das Erfordernis der "normalen Ausstattung" ergibt sich aus dem Wortlaut des § 10 Abs.3 Z 1 und 2 MRG, aber auch aus § 1 Abs.2 des in § 10 Abs.3 Z 4 MRG zitierten Wohnungsverbesserungsgesetzes, wonach eine "normale Ausstattung" nach § 3 Z 5 Wohnungsverbesserungsgesetz eine solche ist, bei der die Gesamtausstattung, insbesondere die Ausstattung der Räume mit Koch-, Heiz- und Badegelegenheiten, zwar den Erfordernissen der Hygiene und Haushaltsführung entspricht, hinsichtlich des Baukostenaufwandes jedoch größte Wirtschaftlichkeit gewährleistet erscheint.

Die anderen Aufwendungen des Klägers werden weder in § 10 Abs.3 Z 1 bis 3 MRG angeführt, noch auch können sie als "gleich wesentliche Verbesserungen" iS des § 10 Abs.3 Z 4 MRG angesehen werden. Darunter fallen Unterschrank, Liefern und Einbau von neuen Türen samt Lackierarbeiten, Trennwand Vorzimmer/Bad, Fenster Küche/Bad, Wandverkleidungen sowie Liefern und Montieren der Außenfenster für ein Zimmer einschließlich des Anstriches. Es ist zu prüfen, wie weit bei diesen Investitionen die Voraussetzungen der §§ 1097, 1036, 1037 ABGB zutreffen. Dies gilt auch für Fernsehantenne und den Telefonanschluß, die zwar in § 9 Abs.2 Z 4 und 5 MRG, nicht aber in § 10 Abs.3 MRG angeführt werden, woraus sich ergibt, daß der Gesetzgeber den Ersatz dieser Arbeiten nicht vorsehen wollte (Würth in Rummel, ABGB, Rdz 3 zu § 10 MRG). Die Unterscheidung, ob ein Ersatzanspruch nach § 10 MRG oder aber nach § 1037 ABGB besteht, ist deshalb wesentlich, weil für die Höhe dieses Anspruches nach § 10 MRG der objektive Nutzen (für den durchschnittlichen Benützer) maßgebend ist, nach § 1037 ABGB hingegen der - vom Mieter zu beweisende (Rummel in Rummel, ABGB, Rdz 4 zu § 1037) - klare, überragende Vorteil für den Vermieter (Würth aaO, Rdz 4 zu § 10 MRG).

In jedem Fall ist die Höhe des Ersatzanspruches, wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, zweifach begrenzt, und zwar einerseits durch den tatsächlich aufgewendeten Betrag (also ohne Rücksicht auf die Geldentwertung), andererseits durch den bei Übergabe noch verbliebenen Wert (Würth aaO, Rdz 5 zu § 10 MRG, Würth-Zingher, MRG 2, Anm.6 zu § 10).

Bei der Ermittlung des Ersatzanspruches wird das Erstgericht auch zu berücksichtigen haben, daß nach überwiegender Lehre und ständiger Rechtsprechung für eigene (Arbeits-)Leistungen des Mieters (außer der Mieter ist insoweit befugter Gewerbsmann) kein Ersatz begehrt werden kann (MietSlg.28.135, SZ 47/98; Stanzl in Klang 2 IV/1, 898, Rummel in Rummel, ABGB, Rdz 4 zu § 1036; Ehrenzweig 2 II/1, 719; aA Koziol-Welser, Grundriß 7 I 429). Die Mitwirkung privat entlohnter Arbeitskräfte wird nach dem angemessen aufgewendeten Betrag zu berücksichtigen sein.

Nicht beizupflichten vermag der Oberste Gerichtshof der unter Hinweis auf § 9 Abs.1 Z 3 MRG vertretenen Ansicht der beklagten Partei, Voraussetzung für einen Ersatzanspruch nach § 10 MRG sei die einwandfreie Ausführung der Verbesserungsarbeiten durch befugte Gewerbetreibende. Nach der genannten Gesetzesstelle kann der Vermieter lediglich seine Zustimmung zu Veränderungen des Mietgegenstandes im Sinne des § 9 MRG nicht verweigern, wenn die einwandfreie Ausführung der Veränderung gewährleistet ist (sodaß grundsätzlich nur befugte Gewerbetreibende zur Durchführung der Arbeiten in Betracht kommen (Würth-Zingher, MRG 2, Anm.7 zu § 9). Den Bestimmungen des § 10 MRG kann jedoch nicht entnommen werden, daß Verbesserungsarbeiten von einem befugten Gewerbetreibenden durchgeführt worden sein müssen, zumal die Unterlassung der in § 9 MRG geforderten Anzeige noch nicht zum Verlust des Anspruches überhaupt führt (Würth-Zingher, MRG 2, Anm.9 zu § 9). Daß die Arbeiten nicht sachgerecht durchgeführt worden wären, wurde von der beklagten Partei nicht geltend gemacht (siehe hiezu MietSlg.29.163).

2.) Zum Rekurs der beklagten Partei:

Der beklagte Verein macht geltend, die vom Rekursgericht zum Ausdruck gebrachte Rechtsansicht würde bedeuten, daß der Ersatzanspruch des Mieters nach § 10 MRG ohne jede Einschränkung fällig werde, wenn nur ein Nachmieter namhaft gemacht werde, sei dieser auch nach objektiven Kriterien für den Hauseigentümer vollkommen unannehmbar. Das mindeste sei, daß ein vom weichen Mieter namhaft gemachter Nachmieter bereit sei, einen als Wohnung vermieteten Bestandgegenstand auch weiterhin als Wohnung zu benutzen. Der Oberste Gerichtshof hat sich mit der Frage der Zumutbarkeit eines gemäß § 10 Abs.5 Z 1 MRG namhaft gemachten Mieters für den Vermieter in der vom Berufungsgericht ebenso wie von den Streitparteien zitierten Entscheidung 7 Ob540/84 (veröffentlicht in JBl.1985, 236 und EvBl1985/34) nicht befaßt. Er hat lediglich den Standpunkt vertreten, daß zwar der namhaft gemachte Mieter

außer zur Befriedigung des Ersatzanspruches auch zur Leistung des gesetzlich zulässigen Mietzinses bereit sein müsse, daß aber das Gesetz einen Anhaltspunkt dafür, daß es auf die Bereitschaft des Vermieters zur Weitervermietung an einen gesetzmäßig bekanntgegebenen Mietinteressenten ankomme, nicht enthalte. Diesen Ausführungen lag zugrunde, daß der Vermieter schon bei der Namhaftmachung des Mietinteressenten erklärt hatte, mit einem vom Vormieter namhaft gemachten neuen Mieter unter keinen Umständen einverstanden zu sein und sich die alleinige Verfügung über die Wohnung vorzubehalten. Im vorliegenden Verfahren dagegen hat die beklagte Partei eingewendet, der vom Kläger namhaft gemachte Mieter - ein Versicherungsmakler - wolle den Bestandgegenstand für Geschäftszwecke verwenden; dies sei für sie unzumutbar.

§ 10 MRG befaßt sich ausdrücklich mit dem Ersatz von Aufwendungen auf eine Wohnung. Seine Bestimmungen sind bei Geschäftsräumen nicht anwendbar (Würth in Rummel, ABGB, Rdz 1 zu § 10 MRG). Eine vertragswidrige Benützung des Bestandgegenstandes berechtigt den Vermieter zur Unterlassungsklage (Würth aaO, Rdz 11 zu § 30 MRG), in besonderen Fällen zur Aufkündigung (ImmZ 1956, 327). Es ist daher einerseits davon auszugehen, daß der Gesetzgeber bei der Fassung von § 10 Abs.5 Z 1 MRG die Namhaftmachung eines Nachmieters im Auge hatte, der den Mietgegenstand weiterhin als Wohnung benützt, andererseits davon, daß der Vermieter eine nicht dem Vertrag entsprechende Benützung des Bestandgegenstandes keinesfalls hinnehmen muß. Nun trifft es allerdings zu, daß bei Berufen, die üblicherweise in der Wohnung ausgeübt werden, wie beim Beruf eines Rechtsanwaltes, eines Arztes, eines Realitätenvermittlers, aber auch eines Handels- oder Versicherungsmaklers, die zur Berufsausübung erforderlichen Räume als Wohnräume und nicht als Geschäftsräume anzusehen sind, wobei daran auch eine intensive Benützung des Mietgegenstandes zu Berufs-(Geschäfts-)Zwecken nichts ändern kann, solange nicht der Charakter der vermieteten Räume als Wohnung verlorengegangen ist und nicht alle Räume ausschließlich zu Geschäftszwecken verwendet werden (MietSlg.25.320, MietSlg.XVI/36 ua). Der Ansicht des Berufungsgerichtes, es bedürfe keiner Feststellung, ob der vom Kläger namhaft gemachte Mieter Winfried B\*\*\* bereit gewesen wäre, eine Beschränkung der Ausübung der Bestandrechte auf Wohnzwecke in Kauf zu nehmen, kann daher nicht zugestimmt werden. Es wird vielmehr zu prüfen sein, ob die von Winfried B\*\*\* beabsichtigte Verwendung des Bestandgegenstandes diesem den Charakter einer Wohnung belassen hätte.

Die Aufhebung erweist sich deshalb auch aus diesem Grunde als erforderlich.

Die Kostenentscheidung erfolgte nach § 52 ZPO

#### **Anmerkung**

E07346

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1985:0070OB00629.85.1121.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19851121\_OGH0002\_0070OB00629\_8500000\_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](http://www.jusline.at)