jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/4/23 2Ob540/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.04.1985

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht 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 Annette A, Angestellte, Neubaugasse 53/38, 1070 Wien, vertreten durch Dr. Rainer Brachtel, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Brigitte B, Steuerberaterin, Berggasse 10, 1090 Wien, vertreten durch Dr. Wolfgang Golla, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 87.000,-- s.A., infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 11.Oktober 1984, GZ 41 R 938/84-8, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 30.Mai 1984, GZ 43 C 779/83-5, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Klägerin hat der Beklagten die mit S 4.289,40 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 600,-- Barauslagen und S 335,40

Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin mietete am 30.6.1980 eine Wohnung in einem im Eigentum der Beklagten stehenden Haus. Sie bezahlte dem Vormieter für von diesem getätigte Investitionen (Einbau einer Zentralheizungsanlage mit Warmwasserbereitung und anderes) einen Betrag von S 160.000,--. Der Vormieter hatte der Beklagten mit Schreiben vom 8.9.1978 bestätigt, keinerlei Ansprüche betreffend Investitionen in der Wohnung zu stellen. Das Mietverhältnis zwischen der Klägerin und der Beklagten wurde zum 30.4.1983 einvernehmlich aufgelöst. In einem Schreiben vom 30.3.1983 forderte die Klägerin für die von ihrem Vormieter getätigten und von ihr abgelöste Investitionen einen Betrag von S 110.000,-- von der Beklagten.

In ihrer am 30.11.1983 eingebrachten Klage begehrt die Klägerin für die Investitionen unter Berücksichtigung der Abnutzung einen Betrag von S 87.000,--. Sie stützte ihr Begehren auf die §§ 10 MRG und 1097, 1036 ABGB.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren mit der Begründung ab, nach§ 10 MRG könnte Ersatz für Aufwendungen begehrt werden, die vom Mieter oder von seinen Rechtsvorgängern gemacht worden seien. Da die Klägerin keine Aufwendungen gemacht habe und in das Mietverhältnis des Vormieters nicht eingetreten sei, habe sie keinen Anspruch nach § 10 MRG. Ein Ersatzanspruch nach§ 1097 ABGB sei nicht innerhalb der Präklusivfrist von 6 Monaten geltend gemacht worden. Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge und erklärte die Revision für zulässig. Es führte aus, nur der Hauptmieter, der selbst - oder dessen Rechtsvorgänger die Aufwendungen gemacht

habe, könne gemäß § 10 MRG Ersatz begehren. Im Ausschußbericht würden als Berechtigte die gemäß den §§ 12 und 14 MRG in den Mietvertrag eintretenden Personen genannt. Jedenfalls kämen nur die Personen in Betracht, die in den laufenden Mietvertrag, sei es auf Grund des Gesetzes oder mit Zustimmung des Vermieters, eintreten. Denn nur im Fall des Eintrittes werde das Mietverhältnis nicht beendet, sondern vom Erwerber fortgesetzt. Anders sei es im konkreten Fall, wo das Mietverhältnis mit dem Vormieter beendet worden sei und die Klägerin einen selbständigen vom Vormietverhältnis unabhängigen Mietvertrag abgeschlossen habe. Sie könne daher nicht den Anspruch des Vormieters, den dieser gegenüber dem Vermieter gehabt habe, aber bislang nicht geltend gemacht habe, gegen letzteren betreiben. Dafür biete § 10 MRG keine Grundlage. § 27 Abs 1 Z 1 MRG normiere, daß die Verpflichtung zum Rückersatz des Aufwandes, den der Vermieter dem bisherigen Mieter nach § 10 MRG zu ersetzen habe, nicht ungültig oder verboten sei. Daher könne der Vermieter den Ersatz des Aufwandes nach § 10 MRG, den er an den Vormieter zu leisten gehabt habe, vom Nachmieter zulässigerweise begehren. Habe der Vormieter keinen Anspruch dem Vermieter gegenüber nach § 10 MRG geltend gemacht, sondern sich mit dem Nachmieter über den nach§ 10 MRG grundsätzlich vom Vermieter zu leistenden Ersatz geeinigt und ihn auch vom Nachmieter erhalten, so könne dieser die Leistung, die nach dem Gesetz dem Vermieter oblägen wäre, weder vom Vormieter noch vom Vermieter zurückverlangen. Der Vormieter habe eine gleichwertige Gegenleistung erbracht, die eine Rückforderung der Leistung des Nachmieters ausschließe. Habe der Nachmieter auch eine vom Vermieter grundsätzlich zu erbringende Leistung an den Vormieter erbracht, die sich der Vermieter damit erspart habe und sei demgemäß in diesem Umfang eine Bereicherung des Vermieters eingetreten, so handle es sich jedoch bei dieser geldwerten Leistung des Nachmieters um eine zulässigerweise als Mietzins zu wertende Leistung an den Vermieter. Diese sei jedoch nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG nicht rückforderbar, da sie in dem Umfang geleistet worden sei, als der Vermieter verpflichtet gewesen wäre, gemäß § 10 MRG an den Vormieter zu leisten. In diesem Rahmen hätte er aber vom Nachmieter die Leistung verlangen können. Auf das Nichtvorliegen der Voraussetzung des § 1097 ABGB habe das Erstgericht bereits zutreffend, von der Berufung nicht bekämpft, hingewiesen. Die Klägerin bekämpft dieses Urteil mit Revision, macht den Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung geltend und beantragt Abänderung im Sinne der Klagsstattgebung. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil die hier maßgebliche Frage vom Obersten Gerichtshof bisher nicht entschieden wurde; sie ist jedoch nicht berechtigt.

Die Revisionswerberin führt aus,sie habe mit Zustimmung der Beklagten die Investitionen des Vormieters abgelöst und sei dadurch, sofern die Investitionen nicht mit der Haussubstanz untrennbar verbunden seien, deren Eigentümerin geworden. Sie sei zwar nicht Mietrechtsnachfolgerin, wohl aber Rechtsnachfolgerin zur Geltendmachung der Investitionsansprüche des Vormieters. Es sei nicht der Wille des Gesetzgebers, diese Ansprüche an § 12 oder § 14 MRG zu binden. Auch einem Erben, der das Mietobjekt des Erblassers räume, stünden die Ansprüche gegen den Hauseigentümer zu.

§ 10 MRG erwähne Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung und meine damit Geldaufwendungen zur Zahlung befugter Gewerbsleute. Im vorliegenden Fall habe der Vormieter diese Gewerbsleute beschäftigt und die Klägerin habe ihm diesen Aufwand ersetzt. Es handle sich damit um Aufwendungen der Klägerin, welche im Sinne des Gesetzes über die Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen seien. Im derzeitigen Schwebezustand sei somit die Beklagte bereichert. Diesen Ausführungen kann nicht beigepflichtet werden. Wie schon die Vorinstanzen darlegten, hat gemäß § 10 MRG der Hauptmieter Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen, die er zur wesentlichen Verbesserung gemacht hat und die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind. Ein Ersatzanspruch für Aufwendungen, die ein anderer erbracht hat, der nicht Rechtsvorgänger des Hauptmieters ist, kann daraus nicht abgeleitet werden, und zwar auch nicht für den Fall, daß der spätere Mieter dem Vormieter Ersatz geleistet hat (vgl Würth in Rummel, ABGB, Rdz 2 zu § 10 MRG). Die Behauptung der Revisionswerberin, dies sei nicht der Wille des Gesetzgebers gewesen, findet im Gesetzeswortlaut keine Deckung und steht im Widerspruch zum Justizausschußbericht, in welchem ausgeführt wird, der Anspruch stehe nur dem Hauptmieter zu, der selbst oder dessen Rechtsvorgänger nach den §§ 12 oder 14 MRG die Aufwendungen getätigt habe (88o BlgNR 15.GP 3). Eine Auslegung des Gesetzes dahin, daß es sich bei der von der Klägerin an den Vormieter geleisteten Zahlung um eine gemäß § 10 MRG zu ersetzende Aufwendung der Klägerin gehandelt habe, scheitert schon daran, daß durch die Zahlung der Klägerin an den Vormieter keine Verbesserung der

Wohnung eingetreten ist. Der Hinweis auf die Rechte eines Erben ist nicht zielführend, weil die Klägerin, anders als ein Erbe, nicht Rechtsnachfolgerin ist. Auf § 10 MRG kann die Klägerin ihren Ersatzanspruch daher nicht mit Erfolg stützen.

Da die Revision - ebenso wie die Berufung - zum Rechtsgrund des§ 1097 ABGB keine Ausführungen enthält, genügt es auf die auch in diesem Punkt zutreffenden Entscheidungen der Vorinstanzen sowie auf JBl 1984, 489, hinzuweisen.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E05432

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0020OB00540.85.0423.000

Dokumentnummer

JJT_19850423_OGH0002_0020OB00540_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