

# TE OGH 2009/1/13 50b193/08f

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 13.01.2009

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräatinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Silvia Lieselotte H\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Boris Knirsch, Mag. Michael Braun und Mag. Christian Fellner, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegnerin Stadt W\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Johann Sommer, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 10 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 6 MRG, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. April 2008, GZ 38 R 274/07m-11, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Döbling vom 7. September 2007, GZ 9 Msch 42/06y-7, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

## Spruch

Dem ordentlichen Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragstellerin ist schuldig, der Antragsgegnerin die mit 334,66 EUR (darin 55,78 EUR an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Begründung:

Die Antragstellerin begehrte von der Antragsgegnerin die Zahlung von 2.408,77 EUR sA. Sie sei Hauptmieterin der Wohnung Top 7 (Kategorie C im Haus \*\*\*\*\*) gewesen. Das Mietverhältnis sei zum 31. 8. 2004 beendet und die Wohnung in ordnungsgemäßem Zustand am 26. 8. 2004 zurückgestellt worden. Sie habe einen geförderten Kredit nach § 6 Abs 1 WohnungsverbesserungsG übernommen, mit welchem vormals insbesondere der Einbau einer Heizung finanziert worden sei. Im Jahr 2002 habe die Heizung erneuert werden müssen, wofür sie 2.504,69 EUR bezahlt habe. Unter Berücksichtigung der Abschreibungsdauer von 10 Jahren stehe ihr ein Ersatz von 80 %, sohin 2.003,75 EUR zu. Im Juni 2004 habe sie einen Betrag von 120 EUR für die Installationsanzeige bezahlt und anlässlich der Wohnungübergabe für eine Überprüfung der technischen Anlage auf Verlangen der Antragsgegnerin 285,02 EUR aufwenden müssen, womit der Gesamtbetrag von 2.408,77 EUR ausgewiesen sei.

Die Antragsgegnerin beantragte Antragsabweisung. Die Antragstellerin habe bei Bezug der Wohnung per 1. 12. 1987 eine funktionsfähige Heizung übernommen und sei nach dem Mietvertrag verpflichtet gewesen, das Mietobjekt und seine Einrichtungen so zu warten und instand zu halten habe, dass der Vermieterin und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwachse. Ein Investitionskostenersatzanspruch für den Austausch einer defekten Heiztherme

bestehe erst seit der WRN 2006. Überdies sei der Ersatzanspruch unter Vorlage von Rechnungen schriftlich anzuzeigen. Die von der Antragstellerin vorgelegte Kostenaufstellung sei keine solche Rechnung. Kosten für die Installationsanzeige und für die Überprüfungsbefunde stellten keine Kosten im Sinn des § 10 Abs 1 MRG dar.

Das Erstgericht wies den Sachantrag ab. Es traf folgenden Feststellungen:

Die Antragsgegnerin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft mit dem Bestandobjekt. Die Antragstellerin war ab 1. 12. 1987 Hauptmieterin der Wohnung Top 7. Die Vormieterin hatte in der Wohnung eine neue Therme errichten lassen und dies mit einem Wohnungsverbesserungskredit finanziert. Die Therme befand sich bei Abschluss des Mietvertrags der Parteien in der Wohnung. Die Antragstellerin bezahlte für die neu errichtete Heizung eine Ablöse von 10.817,92 EUR, welchen Betrag die Antragsgegnerin direkt an die Vormieterin weiterleitete. Weiters übernahm die Antragstellerin bei Mietvertragsabschluss den Wohnungsverbesserungskredit der Vormieterin und zahlte diesen bis 1994 zurück. Im August 2002 ließ die Antragstellerin eine neue Heiz- und Warmwassertherme von Thomas P\*\*\*\*\*, einem gelernten Installateur, einbauen. Eine eigene Rechnung über die Therme hat dieser der Antragstellerin nicht übergeben. Am 3. 6. 2004 führte DI Andrej A\*\*\*\*\* eine Installationsanzeige durch und bestätigte den Austausch bzw den Anschluss einer Heiz- und Warmwassertherme. Anlässlich der Rückstellung der Wohnung ließ die Antragstellerin eine Installationsüberprüfung vornehmen. Daraufhin wurden am 11. 6. 2004 ein Endbefund der Heiztherme und am 27. 5. 2004 eine Überprüfung der Heiz- und Warmwassertherme sowie ein Befund der elektrischen Anlagen erstellt, wofür die Antragstellerin insgesamt 285,02 EUR bezahlte. Eine Zusage der Kostenübernahme für diese Überprüfung machte die Antragsgegnerin nicht.

Die Antragstellerin kündigte das Mietverhältnis zum 31. 8. 2004 auf. Gleichzeitig machte sie gegenüber der Antragsgegnerin einen Investitionskostenersatz von 2.123,75 EUR für die Neuherstellung der Warmwasseraufbereitung/Heizung und die Kosten einer Installationsanzeige unter Beilage der Kopie einer handgeschriebenen, als „Kostenaufstellung“ bezeichneten Auflistung geltend. Diese „Kostenaufstellung“ enthält im Kopf linksbündig Namen und Adresse der Antragstellerin sowie rechtsbündig den Namen Thomas P\*\*\*\*\*, die Berufsbezeichnung Installateur und dessen Adresse. Nach der Überschrift „Kostenaufstellung“ folgt die Auflistung der Posten:

1 Stk Vaillant Thermoblock Atmotec

VCAT 104 3 EH Erdgas 2.089,20

1 Stk. Vaillant Raumtemperatur

2-Punkt/Stetigregelung 24 V/VRT 90 178,80

1 Stk. Beschicht. Abgasrohr 90/250 mm weiss 10,44

1 Stk. Beschicht. Abgasrohr 90/500 mm weiss 17,96

1 Stk. Beschicht. Abgasknie 90/90 weiss 13,75

1 Stk Beschicht. Alu Rosette 90 mm weiss 4,54

1 Stk. Demontage und Entsorgung des Altgerätes 55,00

1 Stk. Montage Inbetriebnahme, Dichtheits- u.

Funktionskontrolle 135,00

Endbetrag EUR 2.504,69

Nach dieser Auflistung folgt der Satz: „Betrag am 20. 08. 2002 dankend erhalten“ und darunter eine Unterschrift. Aus der „Kostenaufstellung“ ergibt sich weder Aussteller oder Leistungsempfänger noch enthält sie den Zeitpunkt der Lieferung bzw Leistung oder ein Ausstellungsdatum.

Die Antragsgegnerin stimmte der einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses zum 31. 8. 2004 zu und forderte die Antragstellerin mit Schreiben vom 8. 7. 2004 auf, ihr Begehren nach Aufwandsatz gemäß § 10 MRG in schriftlicher Form unter Anschluss der saldierten Originalrechnungen und der allenfalls erforderlichen Überprüfungsbefunde als Nachweis der Funktionsfähigkeit bis zum 15. 8. 2004 geltend zu machen. In einem beigelegten Informationsblatt wies die Antragsgegnerin darauf hin, dass für die Geltendmachnung von Investitionsablösen vom Mieter ein Nachweis der Funktionsfähigkeit durch Überprüfungsbefund zu erbringen sei und

bei Nichtvorlage die Kosten der Befundung in Abzug gebracht würden. Daraufhin übermittelte die Antragstellerin das Original der „Rechnung“ (Thomas P\*\*\*\*\*s Zahlungsbestätigung) und die Installationsanzeige vom 3. 6. 2004 samt „Originalbestätigung“ über 120 EUR, den Endbefund über die Feuerstätte sowie die Überprüfung der Gasanlage und Elektroanlage im Original und Originalzahlungsbelege über die Kosten der Überprüfung. Mit Schreiben vom 25. 8. 2004 teilte die Antragsgegnerin unter gleichzeitiger Rücksendung der von der Antragstellerin übermittelten „Belege“ mit, dass es sich bei der vorgelegten Kostenaufstellung nicht um die geforderte saldierte Originalrechnung mit firmenmäßiger Unterzeichnung handle und sie daher keine Ablöse auszahlen könne.

Rechtlich war das Erstgericht der Ansicht, eine Verbesserung des Bestandgegenstands im Sinn des § 10 Abs 1 MRG liege nur vor, wenn bei Inbestandnahme der Wohnung kein vergleichbarer Einrichtungsgegenstand vorhanden gewesen sei, weil es sich andernfalls bloß um eine Maßnahme der Erhaltung und nicht der Verbesserung handle. Erst im Rahmen der WRN 2006 sei der Kreis der gemäß § 10 MRG ersatzfähigen Aufwendungen um die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses zwar schon vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers erweitert worden. Diese Neuregelung sei jedoch vorliegend nicht anwendbar, weil diese nur gelte, wenn das Mietverhältnis nach dem 30. 9. 2006 aufgelöst worden sei. Die Antragstellerin habe mit Abschluss des Mietverhältnisses eine Therme - wenn auch gegen Ablöse an die Vormieterin - übernommen. Die von ihr vorgenommene Erneuerung stelle somit (nur) die Erhaltung einer bereits bestehenden Therme und keine Verbesserung im Sinn des § 10 Abs 1 MRG af dar, weshalb nach dieser Bestimmung eine Ersatzpflicht der Vermieterin nicht in Betracht komme. Überdies stellten die von der Antragstellerin vorgelegten „Belege“ keine Rechnungen im Sinn des § 10 Abs 4 MRG dar. Darunter seien zwar nicht nur solche von befügten Gewerbetreibenden und Materialrechnungen, sondern auch Rechnungen von „Pfuschern“ zu verstehen, doch könne der „Kostenaufstellung“ die Funktion des Ausstellers nicht eindeutig entnommen werden und darüberhinaus fehlten Angaben über den Zeitpunkt der Leistung bzw Lieferung und ein Ausstellungsdatum. Damit fehlten für die Berechnung der Abschreibung wesentliche Angaben, sodass eine Qualifikation der „Kostenaufstellung“ als Rechnung scheiterte.

Die Kosten für Installationsanzeige und Überprüfungsbefunde seien weder Aufwendungen gemäß § 10 Abs 1 MRG noch gesetzwidrige Zahlungen im Sinn des § 27 MRG.

Das Rekursgericht gab mit seinem Sachbeschluss dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Es führte rechtlich - zusammengefasst - aus, bis zum Inkrafttreten der WRN 1997 am 1. 3. 1997 sei dem Hauptmieter gemäß § 10 Abs 1 MRG bei Vorliegen der weiteren gesetzlichen Voraussetzungen bei Beendigung seines Mietverhältnisses lediglich Anspruch auf Ersatz jener Aufwendungen zugestanden, die er selbst in den letzten 20 Jahren vor der Beendigung des Mietverhältnisses zur wesentlichen Verbesserung gemacht habe und die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen gewesen seien. Die Ablöse von Investitionen des Vormieters, und zwar auch über den Vermieter, habe hingegen, wenn sie vor dem 1. 3. 1997 getätigten worden seien, keinen Anspruch des Hauptmieters nach § 10 MRG bewirkt. Erst aufgrund der Novellierung des § 10 MRG durch die WRN 1997 werde der Mieter, der dem Vormieter Aufwendungen abgelöst habe, demjenigen gleichgestellt, der diese Aufwendungen selbst hergestellt habe; gemäß § 49b Abs 2 MRG aber nur für solche abgelöste Aufwendungen, die der Vormieter nach dem 28. 2. 1997 getätigten habe. Da die Heizungsanlage inklusive Therme von der Vormieterin bereits vor dem 28. 2. 1997 errichtet worden sei, habe der Antragstellerin ein Ersatzanspruch für die Errichtung der Heizung samt Therme, die sie ihrerseits der Vormieterin abgelöst habe, der Antragsgegnerin gegenüber gemäß § 10 MRG nicht zugestanden.

Nach der ständigen Rechtsprechung falle die Erneuerung von bei Beginn des Mietverhältnisses in funktionstüchtigem Zustand vorhandenen, durch den Verlauf der Zeit altersbedingt schadhaft gewordenen Anlagen und Arbeiten nicht unter den Begriff der Verbesserungsarbeiten nach § 10 Abs 3 MRG. Der Ersatz gewöhnlicher Abnutzung werde von § 10 MRG nicht umfasst. Der von der Antragstellerin im Jahr 2002 durchgeführte Austausch der Therme sei lediglich als Erhaltungsarbeit an der bei Beginn ihres Mietverhältnisses bereits vorhandenen Heizungsanlage anzusehen, weshalb der Antragstellerin dafür ein Aufwandsatz nach § 10 MRG nicht zusteht. Es erübrige sich damit ein Eingehen auf die Frage, ob die „Kostenaufstellung“ der Antragstellerin eine Rechnung nach § 10 Abs 4 MRG darstelle.

Soweit die Antragstellerin meine, die Kosten für die Installationsanzeige sowie für die Überprüfung der technischen Anlage seien ihr nach § 27 Abs 3 MRG zu ersetzen, sei ihr entgegen zu halten, dass sie einen auf diese Bestimmung gestützten Anspruch vor der Schlichtungsstelle nicht geltend gemacht habe, sodass sie vor dem Erstgericht insoweit eine unzulässige Antragsänderung vorgenommen habe.

Der Rekurs der Antragstellerin sei daher insgesamt unberechtigt.

Das Rekursgericht sprach - nachträglich über Zulassungsvorstellung der Antragstellerin - aus, der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil - soweit überblickbar - keine Rechtsprechung dazu bestehe, ob die Erneuerung bzw der Austausch einer Therme an einer Heizungsanlage, welche der Hauptmieter seinerseits vor Inkrafttreten der WRN 1997 seinem Vormieter gemäß § 10 MRG abgelöst habe und ihm daher vom Vermieter nicht mitvermietet worden sei, eine ersatzfähige Verbesserung nach § 10 Abs 3 MRG idF vor der WRN 2006 darstelle.

Gegen diese Entscheidung richtet sich der ordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Stattgebung ihres erstinstanzlichen Sachantrags; hilfsweise stellt sie auch einen Aufhebungsantrag.

Die Antragsgegnerin erstattete eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, den Revisionsrekurs der Antragstellerin zurückzuweisen, in eventu diesem keine Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

1. Unter den Revisionsrekursgründen der Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens und der Aktenwidrigkeit macht die Antragstellerin im Wesentlichen das Fehlen von für die umfassende rechtliche Beurteilung notwendigen Feststellungen geltend, wonach sie nach dem Inhalt des zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrags nicht zur Wartung und Instandhaltung der Therme verpflichtet und diese infolge Streichung der „Gasetagenheizung“ als Inventar gar nicht Gegenstand des Mietvertrags gewesen sei. Vermeintliche sekundäre Feststellungsmängel sind allerdings qualitativ der Rechtsrüge zuzuordnen (6 Ob 274/04v; 10 ObS 33/04g; 10 ObS 216/01i; vgl RIS-Justiz RS0043304), weshalb weder die behauptete Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens noch eine Aktenwidrigkeit vorliegt (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Auch im Rahmen ihrer Rechtsrüge stützt sich die Antragstellerin darauf, sie sei nach dem Mietvertrag nicht verpflichtet gewesen, die Therme zu warten und instandzuhalten, diese sei vielmehr nicht Gegenstand des Mietvertrags gewesen. Daraus folgt die Antragstellerin rechtlich, dass sie durch den Einbau der neuen Therme eine Aufwertung des Bestandobjekts und damit eine dem § 10 MRG unterliegende Verbesserung herbeigeführt habe. Dieser Ansicht ist Folgendes entgegen zu halten:

2. Vorauszuschicken ist, dass sich die Antragstellerin, soweit sie Ansprüche aus der „Kostenaufstellung“ geltend macht, (inhaltlich) ausschließlich auf § 10 MRG stützt, weshalb allfälligen anderen Anspruchsgrundlagen nicht nachzugehen ist. Nun hat nach § 10 Abs 1 MRG der Hauptmieter, der in den letzten 20 Jahren vor der Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9 MRG) gemacht hat, die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, oder der solche Aufwendungen dem Vormieter oder dem Vermieter abgegolten hat (Abs 6 erster und zweiter Satz), bei der Beendigung des Mietverhältnisses Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen vermindert um eine jährliche Abschreibung. Die in § 10 Abs 3 MRG erfolgte Ausdehnung ersatzfähiger Aufwendungen auch auf „die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Heiztherme oder eines solchen Warmwasserboilers“ beruht auf der WRN 2006 (BGBI I 2006/124). Das Rekursgericht war in Hinblick auf § 49e Abs 1 MRG und den hier bereits vor dem 1. 10. 2006 bei der Schlichtungsstelle eingelangten Antrag der Meinung, dass besagte Neuregelung im vorliegenden Fall noch nicht anzuwenden sei. Dieser Beurteilung einer selbstständigen Rechtsfrage tritt die Antragstellerin in ihrem Revisionsrekurs nicht entgegen, sodass diese Rechtsansicht nicht mehr zu überprüfen ist (zum [vergleichbaren] Prüfungsrahmen bei der Rechtsrüge nach der ZPO vgl 10 Ob 32/07i; 7 Ob 218/06v; 8 Ob 120/06i; 7 Ob 251/02s; RIS-Justiz RS0043338; Zechner in Fasching/Konecny2 IV/1 § 503 ZPO Rz 189 f mwN).

3. Schon das Rekursgericht hat zutreffend darauf hingewiesen, dass bloße Erhaltungsarbeiten nicht dem § 10 MRG unterfallen; dies folgt schon zwangslässig aus dem Begriff „Verbesserung“, die sich eben nicht bloß auf den Ersatz (die Erneuerung) bereits (gleichwertig) vorhandener und (nur) schadhaft gewordener Gegenstände (Geräte, Einrichtungen) beschränken darf (vgl Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 10 MRG Rz 12 und 17). Dies gilt - offenbar entgegen der Ansicht der Antragstellerin - auf der Basis des § 10 MRG idF vor der WRN 2006 insofern unabhängig von der mietvertraglich vereinbarten Erhaltungspflicht, als Maßnahmen des Mieters, die im zuvor dargestellten Sinn qualitativ lediglich Erhaltungsarbeiten darstellen, auch dann nicht (automatisch) zu „Verbesserungen“ im Sinn des § 10 MRG aF werden, wenn der Mieter für den betreffenden Teil des

Bestandgegenstands nicht zur Erhaltung verpflichtet war. Maßgeblich ist als Ausgangslage für die Qualifikation von (eigenen) Maßnahmen des Mieters als Verbesserungen der tatsächliche (Austattungs-)Zustand des Bestandobjekts bei Beginn des Bestandverhältnisses. Da zu diesem Zeitpunkt hier bereits eine Therme im Bestandobjekt vorhanden war, stellt deren Austausch gegen ein funktionell grundsätzlich gleichwertiges Gerät keine Verbesserung im Sinn des § 10 MRG idF vor der WRN 2006 dar, sodass ein auf diese Bestimmung gestützter Anspruch der Antragstellerin ausscheidet. Andere Anspruchsgrundlagen sind hier betreffend die in der „Kostenaufstellung“ enthaltenen Beträge - wie schon angesprochen (Punkt 2.) - nicht zu prüfen.

4. Nach § 10 Abs 4 MRG ist der Anspruch auf Ersatz - bei sonstigem Verlust - innerhalb dort näher bezeichneter Fristen „unter Vorlage von Rechnungen“ schriftlich anzuzeigen. Es muss in diesem Zusammenhang nicht dazu Stellung genommen werden, ob „inoffizielle“ Rechnungen (von „Pfuschern“ oder im Rahmen von „Schwarzarbeit“) für Anzeigen nach § 10 Abs 4 MRG generell als ungeeignet zu qualifzieren sind (vgl dazu 7 Ob 629/85 = MietSlg 37.269; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 10 MRG Rz 31 und 64 mit weiteren Nachweisen zum Meinungsstand). Die vorliegende „Kostenaufstellung“ stellt nämlich - wie schon vom Erstgericht zutreffend erkannt - keine im Lichte des § 10 MRG taugliche Rechnung dar, erweist sich diese doch inhaltlich als bloße Quittung, aus der sich insbesondere nicht der Leistungszeitpunkt ergibt, der jedoch für den Umfang eines allfälligen Ersatzanspruchs relevant ist.

5. Die Aufwendungen für Installationsanzeige und Anlagenüberprüfung dienten der (sicherheits-)technischen Kontrolle sowie dem Nachweis der einwandfreien Durchführung des Thermen austausches und stellen sich demnach als Folgekosten von - nach § 10 MRG aF nicht ersatzfähigen - Arbeiten dar, die ihrerseits nicht relevant über die Mietdauer hinaus wirken. Für eine Subsumtion dieser Kosten unter § 27 MRG hat die Antragstellerin kein Tatsachensubstrat vorgetragen.

Der Revisionsrekurs ist insgesamt unberechtigt.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG.

**Textnummer**

E89851

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00193.08F.0113.000

**Im RIS seit**

12.02.2009

**Zuletzt aktualisiert am**

24.09.2012

**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)