jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2019/2/20 5Ob192/18y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.02.2019

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Grohmann und Mag. Malesich sowie die Hofräte Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin G*****, vertreten durch die Dr. Gerhard Rößler Rechtsanwalt KG in Zwettl, gegen den Antragsgegner Dr. O*****, wegen § 37 Abs 1 Z 6 MRG iVm § 10 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Korneuburg als Rekursgericht vom 19. Juni 2018, GZ 22 R 9/18f-35, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Die Antragstellerin begehrte – auf § 10 MRG gestützt – Investitionskostenersatz.

2. Kündigt der Hauptmieter – wie die Antragstellerin – das Mietverhältnis auf, muss er einen solchen Anspruch bei sonstigem Verlust des Anspruchs dem Vermieter unter Vorlage von Rechnungen spätestens 14 Tage nach Zustellung der Aufkündigung an den Vermieter schriftlich anzeigen (§ 10 Abs 4 Z 2 MRG). Entspricht eine rechtzeitig erstattete Anzeige des Ersatzanspruchs in Form oder Inhalt nicht der Regelung des § 10 Abs 4 MRG, so hat der Vermieter den Mieter zur Verbesserung des Mangels binnen einer Frist von mindestens 14 Tagen aufzufordern. Der Verlust des Ersatzanspruchs tritt nur ein, wenn der Mieter einer solchen Aufforderung nicht fristgerecht nachkommt (§ 10 Abs 4a MRG).

3. Voraussetzung für das Eingreifen der Rügeobliegenheit des Vermieters nach § 10 Abs 4a MRG ist schon nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes eine „rechtzeitig erstattete Anzeige des Ersatzanspruchs“. Der Mieter muss gegenüber dem Vermieter also innerhalb der von § 10 Abs 4 MRG statuierten Fristen zumindest artikulieren, dass er Investitionsersatz begehrt (A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, MRG³ § 10 Rz 65c; W. Dirnbacher, Mietrechtsnovelle 2005: Die vorgesehenen Änderungen in § 10 MRG, wobl 2005, 77 [81]; Pletzer in GeKo Wohnrecht I § 10 MRG Rz 53). Wie bereits das Rekursgericht zutreffend ausgeführt hat, ist es dafür zwar ausreichend, aber auch notwendig, dass der Mieter vom Vermieter innerhalb der gesetzlichen Fristen Geldersatz für auf die Wohnung getätigte

Aufwendungen verlangt (5 Ob 181/10v; RIS-Justiz RS0126485). Nur dann ist es Sache des Vermieters, den Mieter unter Setzung einer mindestens vierzehntägigen Frist und ausdrücklicher Bekanntgabe der Mängel zur Verbesserung aufzufordern (5 Ob 181/10v).

4. Ob eine Erklärung des Mieters als Anzeige des Ersatzanspruchs zu verstehen und daher „verbesserungswürdig" im Sinn der dadurch ausgelösten Obliegenheit des Vermieters nach § 10 Abs 4a MRG ist, ist jeweils nach den besonderen Umständen des Einzelfalls zu beurteilen (vgl RIS-Justiz RS0042555). Dieser Frage kommt daher im Allgemeinen keine erhebliche Bedeutung iSd § 62 Abs 1 AußStrG zu. Nur in Fällen einer die Rechtssicherheit in Frage stellenden Fehlbeurteilung hätte der Oberste Gerichtshof korrigierend einzugreifen. Die Auffassung des Rekursgerichts, die Antragstellerin habe mit der Erklärung in ihrem Kündigungsschreiben, sie versuche „einen neuen Nachmieter zu finden, der [ihr] vielleicht [das] neue Badezimmer (Kosten 15.000,-- Euro) ablösen würde", keinen Investitionsersatzanspruch gegenüber dem Vermieter artikuliert, ist jedoch keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung.

5 . Die im Revisionsrekurs erhobene Rüge der qualifiziert mangelhaften Begründung des Sachbeschlusses des Erstgerichts kann schon deshalb nicht aufgegriffen werden, weil ein solcher behaupteter Begründungsmangel jedenfalls geheilt ist, wenn das Rekursgericht – wie hier – die angeblich mangelhafte Begründung im Sinn ihrer Überprüfbarkeit ausreichend ergänzte (1 Ob 129/18d; RIS-Justiz RS0121710 [T10]).

6. Die Antragstellerin zeigt in ihrem Revisionsrekurs damit insgesamt keine Rechtsfrage auf, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt. Mangels Vorliegens dieser Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG ist der Revisionsrekurs somit unzulässig und zurückzuweisen.

Textnummer

E124447

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2019:0050OB00192.18Y.0220.000

Im RIS seit

04.04.2019

Zuletzt aktualisiert am

09.01.2020

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at