

TE OGH 2016/1/20 3Ob149/15f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.01.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hoch als Vorsitzenden sowie die Vizepräsidentin Dr. Lovrek, die Hofräte Dr. Jensik und Dr. Roch und die Hofrätin Dr. Kodek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ing. P*****, vertreten durch Marschall & Heinz Rechtsanwalts-Partnerschaft in Wien, gegen die beklagte Partei D*****, vertreten durch Dr. Gabriele Vana-Kowarzik, Mag. Michaela Schmotzer, Rechtsanwältinnen in Wien, wegen 61.793,40 EUR sA, über den Rekurs der beklagten Partei gegen den Beschluss des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 11. Mai 2015, GZ 12 R 114/14v-41, womit das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 24. Juli 2014, GZ 24 Cg 192/12z-37, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Streitteile lebten bis März 2012 in einer Lebensgemeinschaft. Nach der Geburt ihres gemeinsamen Sohnes am 9. Oktober 2008 suchten sie eine ausreichend große Mietwohnung. Für die in Aussicht genommenen geförderten Genossenschaftswohnungen war ein größerer Finanzierungsbeitrag zu erbringen. Der Kläger erklärte sich von Anfang an bereit, diesen Betrag allein zu leisten, weil die Beklagte nicht über genügend finanzielle Mittel verfügte.

Am 1. Juli 2009 unterfertigten der Kläger und die Beklagte als Mitmieter den Mietvertrag über die nun von der Beklagten allein bewohnte Wohnung mit der Vermieterin, einer gemeinnützigen GmbH.

In § 5 Z 4 des Mietvertrags wurde - mit dem Zweck der Senkung des Entgelts im Rahmen der monatlichen Mietzinszahlung - die Bezahlung eines einmaligen Finanzierungsbeitrags gemäß § 14 Abs 1 WGG in Höhe von 63.429,89 EUR vereinbart. Im Mietvertrag ist festgehalten, dass der ausscheidende Mieter im Fall der Auflösung des Mietvertrags Anspruch auf Rückzahlung des Finanzierungsbeitrags - vermindert um die ordnungsgemäße Absetzung für Abschreibung von derzeit 1 % pro Jahr - habe. In Paragraph 5, Ziffer 4, des Mietvertrags wurde - mit dem Zweck der Senkung des Entgelts im Rahmen der monatlichen Mietzinszahlung - die Bezahlung eines einmaligen Finanzierungsbeitrags gemäß Paragraph 14, Absatz eins, WGG in Höhe von 63.429,89 EUR vereinbart. Im Mietvertrag ist festgehalten, dass der ausscheidende Mieter im Fall der Auflösung des Mietvertrags Anspruch auf Rückzahlung des Finanzierungsbeitrags - vermindert um die ordnungsgemäße Absetzung für Abschreibung von derzeit 1 % pro Jahr - habe.

Ergänzend dazu hält § 15 des Mietvertrags als Sonderbestimmung bei mehreren Hauptmietern fest, dass im Falle des Ausscheidens einzelner Mieter aus diesem Vertrag der verbleibende Mieter alle Rechte daraus erwirbt, aber kein Rückzahlungsanspruch des ausgeschiedenen Mieters, insbesondere auf Rückzahlung des Finanzierungsbeitrags, gegenüber der Vermieterin besteht. Diese Ansprüche sollten im Innenverhältnis zwischen den (Mit-)Mietern geregelt werden. Ergänzend dazu hält Paragraph 15, des Mietvertrags als Sonderbestimmung bei mehreren Hauptmietern fest, dass im Falle des Ausscheidens einzelner Mieter aus diesem Vertrag der verbleibende Mieter alle Rechte daraus erwirbt, aber kein Rückzahlungsanspruch des ausgeschiedenen Mieters, insbesondere auf Rückzahlung des Finanzierungsbeitrags, gegenüber der Vermieterin besteht. Diese Ansprüche sollten im Innenverhältnis zwischen den (Mit-)Mietern geregelt werden.

Den Finanzierungsbeitrag von 63.429,81 EUR bezahlte der Kläger.

Es kann nicht festgestellt werden, dass die Parteien vor oder nach Abschluss des Mietvertrags eine Vereinbarung für den Fall einer Beendigung der Lebensgemeinschaft betreffend das Mietverhältnis und den Finanzierungsbeitrag trafen. Insbesondere steht nicht fest, dass sie vereinbarten, dass das Mietverhältnis gekündigt und der von der Vermieterin dann zurückzuzahlende Finanzierungsbeitrag an den Kläger fließen sollte.

Die Streitteile bezogen die Wohnung etwa Mitte Juli 2009. Sie lebten darin mit ihrem zweiten, nach Anmietung der Wohnung geborenen Kind.

Im März 2012 zog der Kläger aus der Wohnung aus. Die Beklagte verblieb in der Wohnung.

Nach dem Auszug bestätigte die Vermieterin der Beklagtenvertreterin am 27. Februar 2013 und am 16. Jänner 2014, dass der Kläger mit ihrem Einverständnis aus dem Mietverhältnis ausgeschieden und aus der Haftung für die vorgeschriebenen Mietentgelte entlassen worden sei. Im Schreiben vom 16. Jänner 2014 wies die Vermieterin ergänzend darauf hin, dass der Mietvertrag mit der Beklagten nach wie vor aufrecht sei und ein Anspruch auf Auszahlung des Finanzierungsbeitrags nach § 17 WGG erst dann entstehe, wenn der Mietvertrag aufgelöst werde. Nach dem Auszug bestätigte die Vermieterin der Beklagtenvertreterin am 27. Februar 2013 und am 16. Jänner 2014, dass der Kläger mit ihrem Einverständnis aus dem Mietverhältnis ausgeschieden und aus der Haftung für die vorgeschriebenen Mietentgelte entlassen worden sei. Im Schreiben vom 16. Jänner 2014 wies die Vermieterin ergänzend darauf hin, dass der Mietvertrag mit der Beklagten nach wie vor aufrecht sei und ein Anspruch auf Auszahlung des Finanzierungsbeitrags nach Paragraph 17, WGG erst dann entstehe, wenn der Mietvertrag aufgelöst werde.

Der Kläger begehrt - nach Rückziehung eines Herausgabebegehrens und eines Eventualbegehrens auf Feststellung - zuletzt Zahlung von 61.793,40 EUR sA.

Er brachte zusammengefasst vor, dass er mit der Beklagten eine Vereinbarung getroffen habe, wonach ihm die Beklagte im Fall der Auflösung der Lebensgemeinschaft den gesamten Finanzierungsbeitrag zurückzuerstatten habe. Er habe diesen Finanzierungsbeitrag allein und ausschließlich aus eigenen Mitteln geleistet. Selbst wenn eine entsprechende Vereinbarung nicht getroffen worden wäre, stünden dem Kläger bereicherungsrechtliche Ansprüche gegen die Beklagte zu, weil er nicht mehr Mitmieter sei und die Beklagte, die gewünscht habe, dass er die Wohnung verlasse, diese nunmehr allein benütze.

Die Beklagte stellte die Klageforderung der rechnerischen Höhe nach außer Streit. Im Übrigen bestritt sie die vom Kläger behauptete Vereinbarung und die Fälligkeit der Klageforderung. Sie habe sich niemals geweigert, dem Kläger die Hälfte des Finanzierungsbeitrags zu bezahlen. Sie habe lediglich im Hinblick auf die gemeinsamen Kinder um einen Zahlungsaufschub gebeten. Die Lebensgemeinschaft sei aus vom Kläger zu vertretenden Gründen aufgelöst worden. Der Kläger sei nach wie vor Mitmieter der Wohnung. Im Übrigen habe die Beklagte dem Kläger einen Betrag von zumindest 10.407 EUR in bar zum Finanzierungsbeitrag geleistet und weitere, näher bezeichnete und bezifferte Anschaffungen und Investitionen getätigt.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Rechtlich ging es davon aus, dass die Streitteile nach wie vor Mitmieter der Wohnung seien. Dieses Mietverhältnis bestehe trotz Auszug des Klägers und Beendigung der Lebensgemeinschaft weiter. Erst wenn der Kläger das Mitmietverhältnis unter analoger Anwendung der §§ 825 ff ABGB einseitig aufgelöst habe, könne er allfällige, sich aus der Mitmietergemeinschaft ergebenden Forderungen durchsetzen. Bereicherungsrechtliche Ansprüche des Klägers

gegenüber der Beklagten bestünden nicht, weil die Zahlung des Finanzierungsbeitrags keine Leistung an die Beklagte, sondern an die Vermieterin darstelle. Rechtlich ging es davon aus, dass die Streitteile nach wie vor Mitmieter der Wohnung seien. Dieses Mietverhältnis bestehe trotz Auszug des Klägers und Beendigung der Lebensgemeinschaft weiter. Erst wenn der Kläger das Mitmietverhältnis unter analoger Anwendung der Paragraphen 825, ff ABGB einseitig aufgelöst habe, könne er allfällige, sich aus der Mitmietergemeinschaft ergebenden Forderungen durchsetzen. Bereicherungsrechtliche Ansprüche des Klägers gegenüber der Beklagten bestünden nicht, weil die Zahlung des Finanzierungsbeitrags keine Leistung an die Beklagte, sondern an die Vermieterin darstelle.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers Folge, hob das Ersturteil auf und trug dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Den Rekurs an den Obersten Gerichtshof ließ es zu, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob einem früheren Lebensgefährten und Mitmieter nach Auflösung der Lebensgemeinschaft und Aufgabe der Mitmietrechte gegen die in der Wohnung verbliebene frühere Lebensgefährtin und nunmehrige Alleinmieterin ein Anspruch analog § 1042 ABGB auf Rückzahlung des Finanzierungsbeitrags auch dann zustehe, wenn deren Mietverhältnis noch aufrecht sei. Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers Folge, hob das Ersturteil auf und trug dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf. Den Rekurs an den Obersten Gerichtshof ließ es zu, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob einem früheren Lebensgefährten und Mitmieter nach Auflösung der Lebensgemeinschaft und Aufgabe der Mitmietrechte gegen die in der Wohnung verbliebene frühere Lebensgefährtin und nunmehrige Alleinmieterin ein Anspruch analog Paragraph 1042, ABGB auf Rückzahlung des Finanzierungsbeitrags auch dann zustehe, wenn deren Mietverhältnis noch aufrecht sei.

Das Berufungsgericht vertrat die Auffassung, dass der Kläger nicht mehr Mitmieter der Wohnung sei. Er sei im März 2012 aus der Wohnung ausgezogen. Nach seinem Auszug habe die Vermieterin der Vertreterin der Beklagten zwei Mal bestätigt, dass die Vermieterin damit einverstanden sei, dass der Kläger aus dem Mietverhältnis ausgeschieden und aus der Haftung für die Mietentgelte entlassen worden sei, der Mietvertrag mit der Beklagten jedoch nach wie vor aufrecht sei. Einer darüber hinausgehenden, aus einer Analogie gewonnenen „Teilungsklage“ des Klägers gegen die Beklagte zur Aufhebung der Mitmietergemeinschaft bedürfe es nicht. Die vom Kläger behauptete vertragliche Vereinbarung der Streitteile sei nicht erwiesen. In Betracht komme aber jedenfalls ein bereicherungsrechtlicher Anspruch des Klägers, der den Finanzierungsbeitrag bezahlt habe. Die Beklagte sei nunmehr Alleinmieterin der Wohnung. Ihr allein stehe daher im Außenverhältnis zur Vermieterin im Falle der Auflösung ihres Mietverhältnisses auch der (anteilige) Anspruch auf Rückzahlung des Finanzierungsbeitrags zu. Nicht sie, sondern der Kläger habe den Finanzierungsbeitrag geleistet. Die Weiterbenützung der Wohnung sei der Beklagten aber nur wegen Zahlung des Finanzierungsbeitrags möglich. Sie sei daher im Innenverhältnis zum Kläger als bereichert anzusehen. Dem Kläger stehe analog § 1042 ABGB ein Ersatzanspruch gegen die Beklagte zu. Dieser Anspruch sei auch bereits fällig. Insoweit seien die Grundsätze der Entscheidung 5 Ob 90/02z sinngemäß heranzuziehen: Die Beklagte sei gewissermaßen in den „Mietvertragsanteil“ des Klägers eingetreten. Aber auch für ihren eigenen, ursprünglichen Mietvertragsanteil habe sie selbst keinen anteiligen Finanzierungsbeitrag geleistet. Das Berufungsgericht vertrat die Auffassung, dass der Kläger nicht mehr Mitmieter der Wohnung sei. Er sei im März 2012 aus der Wohnung ausgezogen. Nach seinem Auszug habe die Vermieterin der Vertreterin der Beklagten zwei Mal bestätigt, dass die Vermieterin damit einverstanden sei, dass der Kläger aus dem Mietverhältnis ausgeschieden und aus der Haftung für die Mietentgelte entlassen worden sei, der Mietvertrag mit der Beklagten jedoch nach wie vor aufrecht sei. Einer darüber hinausgehenden, aus einer Analogie gewonnenen „Teilungsklage“ des Klägers gegen die Beklagte zur Aufhebung der Mitmietergemeinschaft bedürfe es nicht. Die vom Kläger behauptete vertragliche Vereinbarung der Streitteile sei nicht erwiesen. In Betracht komme aber jedenfalls ein bereicherungsrechtlicher Anspruch des Klägers, der den Finanzierungsbeitrag bezahlt habe. Die Beklagte sei nunmehr Alleinmieterin der Wohnung. Ihr allein stehe daher im Außenverhältnis zur Vermieterin im Falle der Auflösung ihres Mietverhältnisses auch der (anteilige) Anspruch auf Rückzahlung des Finanzierungsbeitrags zu. Nicht sie, sondern der Kläger habe den Finanzierungsbeitrag geleistet. Die Weiterbenützung der Wohnung sei der Beklagten aber nur wegen Zahlung des Finanzierungsbeitrags möglich. Sie sei daher im Innenverhältnis zum Kläger als bereichert anzusehen. Dem Kläger stehe analog Paragraph 1042, ABGB ein Ersatzanspruch gegen die Beklagte zu. Dieser Anspruch sei auch bereits fällig. Insoweit seien die Grundsätze der Entscheidung 5 Ob 90/02z sinngemäß heranzuziehen: Die Beklagte sei gewissermaßen in den „Mietvertragsanteil“ des Klägers eingetreten. Aber auch für ihren eigenen, ursprünglichen Mietvertragsanteil habe sie selbst keinen anteiligen Finanzierungsbeitrag geleistet.

Zwar habe die Beklagte die Höhe des Finanzierungsbeitrags bzw den vom Kläger vorgenommenen Abzug für die dreijährige Abnutzung der Höhe nach außer Streit gestellt. Sie habe aber vorgebracht, dass sie auch selbst bzw mit Hilfe ihrer Verwandten im Innenverhältnis Beiträge zum Finanzierungsbeitrag an den Kläger geleistet und überdies näher bezeichnete Arbeiten in der Wohnung finanziert habe. Mit diesem Vorbringen habe sich das Erstgericht, ausgehend von seiner abweichenden Rechtsansicht, nicht befassen müssen. Im fortgesetzten Verfahren werde dieses Vorbringen zu überprüfen sein. Investitionen, die ohnedies in der Wohnung verblieben, seien jedoch nicht zu berücksichtigen.

Gegen den Aufhebungsbeschluss des Berufungsgerichts wendet sich der Rekurs der Beklagten mit dem erkennbaren Antrag auf Wiederherstellung des Ersturteils.

Der Kläger beantragt, den Rekurs zurückzuweisen; hilfsweise, ihm nicht Folge zu geben.

Der Rekurs ist aus dem vom Berufungsgericht genannten Grund zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Im Vordergrund der Rekursausführungen steht die Behauptung der Beklagten, der Kläger sei nach wie vor Mitmieter der Wohnung; jedenfalls sei ein allfälliger Anspruch des Klägers gegen die Beklagte erst dann fällig, wenn die Beklagte ihrerseits das Mietverhältnis zur Vermieterin beende und dadurch ein Rückzahlungsanspruch gegenüber der Vermieterin fällig werde.

Dazu hat der Senat erwogen:

1. Zutreffend ging das Berufungsgericht davon aus, dass die Beklagte nunmehr Alleinmieterin der Wohnung ist:

1.1 Das Ausscheiden eines Mitmieters aus dem Mietverhältnis bedarf einer - zumindest konkludenten - Dreiparteieeinigung zwischen den Mitmieters einerseits und dem Vermieter andererseits (5 Ob 101/11f; vgl RIS-Justiz RS0014439). 1.1 Das Ausscheiden eines Mitmieters aus dem Mietverhältnis bedarf einer - zumindest konkludenten - Dreiparteieeinigung zwischen den Mitmieters einerseits und dem Vermieter andererseits (5 Ob 101/11f; vergleiche RIS-Justiz RS0014439).

1.2 Hier ist der Umstand, dass die Lebensgemeinschaft zwischen den Streitparteien durch den Auszug des Klägers aus der Wohnung im März 2012 beendet war, ebenso unstrittig wie jener, dass der Kläger gegenüber der Vermieterin seinen Willen äußerte, aus dem Mietverhältnis auszuscheiden und aus der Haftung für die Mietzinszahlungen befreit zu werden. Die Vermieterin bestätigte ihre Zustimmung zu diesem Wunsch des Klägers nicht nur gegenüber diesem, sondern insbesondere - über ausdrückliche Anfrage der Vertreterin der Beklagten - auch gegenüber der Beklagten. Sie teilte der Vertreterin der Beklagten am 27. Februar 2013 mit, dass der Kläger mit ihrem Einverständnis aus dem Mietverhältnis ausgeschieden und aus der Haftung für die Mietentgelte entlassen worden sei. Am 16. Jänner 2014 bestätigte die Vermieterin gegenüber der Beklagten, dass der Mietvertrag mit ihr nach wie vor aufrecht sei, wobei ein Anspruch auf Auszahlung des Finanzierungsbeitrags nach § 17 WGG erst dann entstehe, wenn der Mietvertrag aufgelöst werde. 1.2 Hier ist der Umstand, dass die Lebensgemeinschaft zwischen den Streitparteien durch den Auszug des Klägers aus der Wohnung im März 2012 beendet war, ebenso unstrittig wie jener, dass der Kläger gegenüber der Vermieterin seinen Willen äußerte, aus dem Mietverhältnis auszuscheiden und aus der Haftung für die Mietzinszahlungen befreit zu werden. Die Vermieterin bestätigte ihre Zustimmung zu diesem Wunsch des Klägers nicht nur gegenüber diesem, sondern insbesondere - über ausdrückliche Anfrage der Vertreterin der Beklagten - auch gegenüber der Beklagten. Sie teilte der Vertreterin der Beklagten am 27. Februar 2013 mit, dass der Kläger mit ihrem Einverständnis aus dem Mietverhältnis ausgeschieden und aus der Haftung für die Mietentgelte entlassen worden sei. Am 16. Jänner 2014 bestätigte die Vermieterin gegenüber der Beklagten, dass der Mietvertrag mit ihr nach wie vor aufrecht sei, wobei ein Anspruch auf Auszahlung des Finanzierungsbeitrags nach Paragraph 17, WGG erst dann entstehe, wenn der Mietvertrag aufgelöst werde.

1.3 Die Beklagte reagierte auf diese beiden Schreiben der Vermieterin nicht, sondern hat die Mietzinszahlungen ab dem Auszug des Klägers unstrittig allein geleistet. Unter diesen Umständen besteht kein Grund daran zu zweifeln, dass die Beklagte mit dem dargestellten Verhalten nach den maßgeblichen Empfängerhorizonten der Vermieterin und des Klägers ihr (konkludentes) Einverständnis ausdrückte, dass dieser aus dem Mietverhältnis ausscheiden und sie allein

Mieterin der Wohnung sein würde. Im Verfahren selbst hat die Beklagte auch ausdrücklich darauf verwiesen, dass sie wegen der Versorgung der gemeinsamen Kinder genötigt sei, weiterhin Mieterin der Wohnung zu bleiben und daher die Mietrechte nicht (auch) aufgeben könne.

2. Ein Anspruch auf Rückzahlung des anteiligen Finanzierungsbeitrags gegenüber der Vermieterin steht nur der Beklagten bei Beendigung ihres Mietverhältnisses zu.

2.1 Nach der Gestaltung des Mietvertrags sollte der ursprünglich beiden Mitmietern bei Beendigung des Mietverhältnisses zustehende Anspruch auf Rückzahlung des anteiligen Finanzierungsbeitrags (§ 17 Abs 1 und 4 WGG) im Fall des Ausscheidens eines Mitmieters auf den verbleibenden Mieter übergehen. 2.1 Nach der Gestaltung des Mietvertrags sollte der ursprünglich beiden Mitmietern bei Beendigung des Mietverhältnisses zustehende Anspruch auf Rückzahlung des anteiligen Finanzierungsbeitrags (Paragraph 17, Absatz eins und 4 WGG) im Fall des Ausscheidens eines Mitmieters auf den verbleibenden Mieter übergehen.

2.2 Daraus ergibt sich aber - von den Streitteilen gar nicht bezweifelt - auch, dass ein Anspruch des aus dem Mitmietverhältnis ausgeschiedenen Klägers gegenüber der Vermieterin auf Rückzahlung eines anteiligen Finanzierungsbeitrags weder derzeit besteht noch in Zukunft entstehen kann. Vielmehr stünde der Beklagten bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Vermieterin gemäß § 17 Abs 1 WGG der entsprechende Anspruch allein zu.

2.2 Daraus ergibt sich aber - von den Streitteilen gar nicht bezweifelt - auch, dass ein Anspruch des aus dem Mitmietverhältnis ausgeschiedenen Klägers gegenüber der Vermieterin auf Rückzahlung eines anteiligen Finanzierungsbeitrags weder derzeit besteht noch in Zukunft entstehen kann. Vielmehr stünde der Beklagten bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Vermieterin gemäß Paragraph 17, Absatz eins, WGG der entsprechende Anspruch allein zu.

3. Zu Recht hat das Berufungsgericht auch einen Bereicherungsanspruch des Klägers gegen die Beklagte bejaht:

3.1 Der vom Kläger bei Abschluss des Mietvertrags geleistete Finanzierungsbeitrag diente - einer Mietzinsvorauszahlung vergleichbar - der Senkung des jeweils monatlich fällig werdenden Mietentgelts und ist daher anteilig für die einzelnen Zinsperioden als Miete zu qualifizieren (5 Ob 60/04s SZ 2004/47).

3.2 Der Vorteil dieser so vorausgezählten Mietentgelte kommt seit dem Auszug des Klägers aus der Wohnung und der Beendigung des (Mit-)Mietverhältnisses des Klägers zur Vermieterin ausschließlich der Beklagten zu. Ab dem Zeitpunkt, zu welchem sie allein Mieterin der Wohnung wurde, trifft sie die Mietzinszahlungspflicht zur Gänze. Der Kläger hat - in Erwartung des Fortbestehens der Lebensgemeinschaft in der Wohnung und des Fortbestands seiner Mitmietrechte - den Finanzierungsbeitrag geleistet. Soweit davon anteilige Zahlungen für Mietzinsperioden nach seinem Auszug betroffen sind, werden diese allein von der Beklagten „abgewohnt“.

3.3 Der Oberste Gerichtshof hat, gestützt auf die Ansicht von Kilch (Mietzinsvorauszahlungen, Baukostenbeiträge und wohnrechtliche Sondererfolge [§ 14 MRG] NZ 2000, 321), ausgesprochen, dass bei Tod des in den Mietvertrag eingetretenen Mieters der gegenüber der gemeinnützigen Bauvereinigung bestehende Anspruch gemäß § 17 Abs 1 WGG nicht dem Erben des eingetretenen Mieters, sondern dem Erben des früheren Mieters analog § 1042 ABGB zusteht (5 Ob 90/02z SZ 2002/53 = wobl 2003/128, 248 [von Kilch]; RIS-Justiz RS0116683). 3.3 Der Oberste Gerichtshof hat, gestützt auf die Ansicht von Kilch (Mietzinsvorauszahlungen, Baukostenbeiträge und wohnrechtliche Sondererfolge [§ 14 MRG] NZ 2000, 321), ausgesprochen, dass bei Tod des in den Mietvertrag eingetretenen Mieters der gegenüber der gemeinnützigen Bauvereinigung bestehende Anspruch gemäß Paragraph 17, Absatz eins, WGG nicht dem Erben des eingetretenen Mieters, sondern dem Erben des früheren Mieters analog Paragraph 1042, ABGB zusteht (5 Ob 90/02z SZ 2002/53 = wobl 2003/128, 248 [von Kilch]; RIS-Justiz RS0116683).

3.4 Die Grundsätze dieser Entscheidung können sinngemäß auf den hier zu beurteilenden Fall übertragen werden: Zwar geht es hier nicht um einen - wegen aufrechten Mietverhältnisses der Beklagten zur Vermieterin noch nicht entstandenen - Rückzahlungsanspruch gegen die Vermieterin, sondern um den Ausgleich zwischen dem nunmehrigen Alleinmieter und dem früheren Mitmieter. Auch in dieser Konstellation hat aber der Kläger als früherer Mitmieter Zahlungen (voraus-)geleistet, die ab seinem Ausscheiden aus dem Mitmietverhältnis im Umfang des Vorauszahlungsbetrags nur der Beklagten zugute kommen und zu denen nur sie als nunmehrige Alleinmieterin verpflichtet wäre, müsste der Mietzins monatlich in voller Höhe gezahlt werden und nicht, wie hier, infolge der vorweg erbrachten Leistung des Finanzierungsbeitrags nur noch teilweise.

3.5 Aus diesem Grund ist auch der Einwand der mangelnden Fälligkeit unberechtigt: Nicht ein der Beklagten allenfalls zukünftig zustehender Anspruch gegen die Vermieterin bei Vertragsbeendigung ist Gegenstand des Rechtsstreits, sondern der Anspruch des Klägers auf Ersatz jenes Aufwands, zu dessen Tragung die Beklagte ab Beendigung des Mietverhältnisses als Alleinmieterin auch allein verpflichtet wäre.

3.6 Zum selben Ergebnis gelangt man auch unter Zugrundelegung der Ansicht, für derartige Konstellationen sei Anspruchsgrundlage ein Verwendungsanspruch gemäß § 1041 ABGB (Rummel, Altes und Neues zu § 1042 ABGB, JBl 2008, 432 [438]). 3.6 Zum selben Ergebnis gelangt man auch unter Zugrundelegung der Ansicht, für derartige Konstellationen sei Anspruchsgrundlage ein Verwendungsanspruch gemäß Paragraph 1041, ABGB (Rummel, Altes und Neues zu Paragraph 1042, ABGB, JBl 2008, 432 [438]).

4. Die vom Berufungsgericht als erforderlich erachtete Verbreiterung der Tatsachengrundlage zu dem - vom Erstgericht nicht näher geprüften - Vorbringen der Beklagten, dass sie den Finanzierungsbeitrag teilweise (gemeint offenbar: nach Zahlung durch den Kläger an diesen) geleistet habe, ist nicht zu beanstanden.

Bezüglich der übrigen von der Beklagten detailliert behaupteten Aufwendungen für die Wohnungen ist dem Berufungsgericht zunächst darin beizupflichten, dass der Beklagten kein Anspruch gegen den Kläger zusteht, soweit die behaupteten Aufwendungen nur die von der Beklagten nunmehr allein bewohnte Wohnung betreffen.

Jedenfalls wird aber das Erstgericht im fortgesetzten Verfahren nach Erörterung mit der Beklagten zu beachten haben, dass im Umfang dieser behaupteten Aufwendungen bisher eine Gegenforderung von der Beklagten nicht eingewendet wurde. Die der Beklagten offenbar vorschwebende „automatische“ Reduzierung der Klageforderung um ihr allenfalls infolge Beendigung der Lebensgemeinschaft gegen den Kläger zustehende Forderungen kommt nicht in Betracht. Sollte daher die Beklagte im fortgesetzten Verfahren vor dem Erstgericht keine Gegenforderungen einwenden, wird ausschließlich das Vorbringen zur behaupteten Leistung eines (anteiligen) Finanzierungsbeitrags an den Kläger zu prüfen sein.

5. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO. 5. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E113634

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0030OB00149.15F.0120.000

Im RIS seit

24.02.2016

Zuletzt aktualisiert am

20.10.2021

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