

TE OGH 2013/7/16 5Ob45/13y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.07.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers N***** P*****, vertreten durch Mag. Hans Sandrini, Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegnerin E***** F*****, vertreten durch Felfernig & Graschitz Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen § 27 MRG iVm § 22 Abs 1 Z 13 WGG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. Dezember 2012, GZ 39 R 330/12m-15, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers N***** P*****, vertreten durch Mag. Hans Sandrini, Mietervereinigung Österreichs, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegnerin E***** F*****, vertreten durch Felfernig & Graschitz Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Paragraph 27, MRG in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 13, WGG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. Dezember 2012, GZ 39 R 330/12m-15, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG, § 22 Abs 4 WGG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG, Paragraph 22, Absatz 4, WGG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin formuliert keine konkrete erhebliche Rechtsfrage, sondern macht (nur) „unter anderem“ (?) die Revisionsrekursgründe nach § 66 Abs 1 Z 3 (Aktenwidrigkeit) und Z 4 (unrichtige rechtliche Beurteilung) AußStrG geltend. Die Antragsgegnerin vertritt dabei unter beiden bezeichneten Revisionsrekursgründen zusammengefasst den Standpunkt, dass mit dem vom Antragsteller und seiner damaligen Ehegattin bei Nutzungsübernahme des Reihenhauses der Antragsgegnerin vereinbarungsgemäß bezahlten „Kaufpreis“ nicht nur (arg.: „insbesondere“) die Investitionen der Antragsgegnerin in das Objekt, sondern auch alle von dieser „im Laufe ihres Mietverhältnisses geleisteten Annuitätenzahlungen“ abgegolten werden sollten. Insoweit liege keine verbotene Vereinbarung iSd § 27 Abs 1 Z 1 MRG (iVm § 22 Abs 1 Z 13 WGG) vor, weil der Antragsteller (und seine damalige Ehegattin) infolge dieser

Annuitätenzahlungen der Antragsgegnerin eine Mietzinsersparnis erhalten hätten, die sich infolge zwischenzeitiger Auflösung des Mietverhältnisses durch den Antragsteller auch bestimmen lasse. Die Antragsgegnerin formuliert keine konkrete erhebliche Rechtsfrage, sondern macht (nur) „unter anderem“ (?) die Revisionsrekursgründe nach Paragraph 66, Absatz eins, Ziffer 3, (Aktenwidrigkeit) und Ziffer 4, (unrichtige rechtliche Beurteilung) AußStrG geltend. Die Antragsgegnerin vertritt dabei unter beiden bezeichneten Revisionsrekursgründen zusammengefasst den Standpunkt, dass mit dem vom Antragsteller und seiner damaligen Ehegattin bei Nutzungsübernahme des Reihenhauses der Antragsgegnerin vereinbarungsgemäß bezahlten „Kaufpreis“ nicht nur (arg.: „insbesondere“) die Investitionen der Antragsgegnerin in das Objekt, sondern auch alle von dieser „im Laufe ihres Mietverhältnisses geleisteten Annuitätenzahlungen“ abgegolten werden sollten. Insoweit liege keine verbotene Vereinbarung iSd Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 13, WGG vor, weil der Antragsteller (und seine damalige Ehegattin) infolge dieser Annuitätenzahlungen der Antragsgegnerin eine Mietzinsersparnis erhalten hätten, die sich infolge zwischenzeitiger Auflösung des Mietverhältnisses durch den Antragsteller auch bestimmen lasse.

Rechtliche Beurteilung

Damit zeigt die Antragsgegnerin aber keine Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG auf. Damit zeigt die Antragsgegnerin aber keine Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf:

1. Bei Prüfung der Tatbestandsmerkmale des § 27 Abs 1 Z 1 MRG im Zusammenhang mit Leistungen anlässlich der Übertragung genossenschaftlicher Nutzungsrechte an einer Wohnung und einer dabei vereinbarten Ablöse ist maßgeblich, ob der Leistung des neuen Mieters eine gleichwertige Gegenleistung des scheidenden Mieters gegenüber steht (5 Ob 301/04g MietSlg 57.334; vgl auch RIS-JustizRS0069778). Dabei kommt es aber nicht, wie die Antragsgegnerin zu meinen scheint, etwa schlechthin auf die Summe der vom Vermieter bezahlten Annuitäten (5 Ob 169/01s immolex 2002/14 = MietSlg 53.372; 5 Ob 178/02s = MietSlg 54.320; RIS-JustizRS0070226), sondern darauf an, welcher Wert dem Nachmieter zugekommen ist (5 Ob 165/92 wobl 1994/44 = MietSlg 45.329; 5 Ob 171/00h wobl 2001/127; 5 Ob 301/04g MietSlg 57.334; 5 Ob 171/00h immolex 2000/204 [Kovanyi]). Ein solcher objektiv bewertbarer Vorteil kann für den Nachmieter im vorliegenden Kontext etwa in der Möglichkeit eines günstigeren Erwerbs der Wohnung bestehen (5 Ob 165/92 wobl 1994/44 = MietSlg 45.329; 5 Ob 169/01s mwN immolex 2002/14 = MietSlg 53.372), doch behauptet die Antragsgegnerin einen solchen Vorteil des Antragstellers nicht.

1. Bei Prüfung der Tatbestandsmerkmale des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG im Zusammenhang mit Leistungen anlässlich der Übertragung genossenschaftlicher Nutzungsrechte an einer Wohnung und einer dabei vereinbarten Ablöse ist maßgeblich, ob der Leistung des neuen Mieters eine gleichwertige Gegenleistung des scheidenden Mieters gegenüber steht (5 Ob 301/04g MietSlg 57.334; vergleiche auch RIS-JustizRS0069778). Dabei kommt es aber nicht, wie die Antragsgegnerin zu meinen scheint, etwa schlechthin auf die Summe der vom Vermieter bezahlten Annuitäten (5 Ob 169/01s immolex 2002/14 = MietSlg 53.372; 5 Ob 178/02s = MietSlg 54.320; RIS-JustizRS0070226), sondern darauf an, welcher Wert dem Nachmieter zugekommen ist (5 Ob 165/92 wobl 1994/44 = MietSlg 45.329; 5 Ob 171/00h wobl 2001/127; 5 Ob 301/04g MietSlg 57.334; 5 Ob 171/00h immolex 2000/204 [Kovanyi]). Ein solcher objektiv bewertbarer Vorteil kann für den Nachmieter im vorliegenden Kontext etwa in der Möglichkeit eines günstigeren Erwerbs der Wohnung bestehen (5 Ob 165/92 wobl 1994/44 = MietSlg 45.329; 5 Ob 169/01s mwN immolex 2002/14 = MietSlg 53.372), doch behauptet die Antragsgegnerin einen solchen Vorteil des Antragstellers nicht.

2. Die „Ersparnis“ des neuen Mieters in Form eines angeblich geringeren Mietzinses ist nicht pauschal oder durch nachträgliche willkürliche Zuordnung einer erbrachten Zahlung zu berücksichtigen (vgl 5 Ob 171/00h mwN). Echte Mietzinsvorauszahlungen fallen zwar nicht unter die Verbote des § 27 Abs 1 MRG, doch erfordert dies, dass die Einmalzahlung nach dem Inhalt der Vereinbarung einem bestimmten Zeitraum zuzurechnen und bei einer vorherigen Auflösung des Mietverhältnisses der aliquote Teil zurückzuzahlen ist (vgl RIS-JustizRS0070211; RS0099932; RS0070126; vgl auch 5 Ob 552/88 wobl 1988/79; 5 Ob 44/92 MietSlg XLIV/22; 5 Ob 47/95 SZ 69/97). Eine solche Vereinbarung liegt hier aber nicht vor.

2. Die „Ersparnis“ des neuen Mieters in Form eines angeblich geringeren Mietzinses ist nicht pauschal oder durch nachträgliche willkürliche Zuordnung einer erbrachten Zahlung zu berücksichtigen (vergleiche 5 Ob 171/00h mwN). Echte Mietzinsvorauszahlungen fallen zwar nicht unter die Verbote des Paragraph 27, Absatz eins, MRG, doch erfordert dies, dass die Einmalzahlung nach dem Inhalt der Vereinbarung einem bestimmten Zeitraum

zuzurechnen und bei einer vorherigen Auflösung des Mietverhältnisses der aliquote Teil zurückzuzahlen ist vergleiche RIS-Justiz RS0070211; RS0099932; RS0070126; vergleiche auch 5 Ob 552/88 wobl 1988/79; 5 Ob 44/92 MietSlg XLIV/22; 5 Ob 47/95 SZ 69/97). Eine solche Vereinbarung liegt hier aber nicht vor.

3 .Die von WGG-Mietern für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung vorweg zu leistenden Finanzierungsbeiträge sind zwar aufgrund ihrer rechtlichen Konstruktion (§ 14 Abs 1 iVm § 17 Abs 1 WGG) als Mietzinsvorauszahlungen Bestandteil des geschuldeten Mietzinses (5 Ob 128/98d wobl 1999, 95/45; 5 Ob 178/00p wobl 2001/109; 5 Ob 60/04s SZ 2004/47; 5 Ob 22/08h). Den Finanzierungsbeitrag haben hier aber unstrittig ohnehin der Antragsteller und seine frühere Ehegattin selbst an die GBV bezahlt, weshalb dieser Betrag auch nicht Gegenstand der (zuletzt maßgeblichen) Zahlungsverbarung der Parteien war.3. Die von WGG-Mietern für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung vorweg zu leistenden Finanzierungsbeiträge sind zwar aufgrund ihrer rechtlichen Konstruktion (Paragraph 14, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 17, Absatz eins, WGG) als Mietzinsvorauszahlungen Bestandteil des geschuldeten Mietzinses (5 Ob 128/98d wobl 1999, 95/45; 5 Ob 178/00p wobl 2001/109; 5 Ob 60/04s SZ 2004/47; 5 Ob 22/08h). Den Finanzierungsbeitrag haben hier aber unstrittig ohnehin der Antragsteller und seine frühere Ehegattin selbst an die GBV bezahlt, weshalb dieser Betrag auch nicht Gegenstand der (zuletzt maßgeblichen) Zahlungsverbarung der Parteien war.

4. Die Antragsgegnerin vermag somit hinsichtlich jenes Betrags, zu dessen Rückzahlung sie von den Vorinstanzen verhalten wurde, keinen dem Antragsteller (und seiner früheren Ehegattin) im Sinn der vorstehenden Grundsätze zurechenbaren Vorteil schlüssig zu behaupten. Eine erhebliche Rechtsfrage stellt sich somit nicht; der Revisionsrekurs ist daher unzulässig und zurückzuweisen.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E104824

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0050OB00045.13Y.0716.000

Im RIS seit

19.08.2013

Zuletzt aktualisiert am

23.12.2015

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