

# TE OGH 1975/12/1 50b214/75

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.12.1975

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Sobalik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel, Dr. Marold, Dr. Samsegger und Dr. Griehsler als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei H\*, Kaufmann, \*, vertreten durch Dr. Alexander Milavec, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei M\*, Hausfrau, \*, vertreten durch Dr. Eva Wagner, Rechtsanwalt in Wiener Neustadt, wegen 17.784 S samt Anhang, infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 14. Juli 1975, GZ. 7 R 141/75-14, womit das Urteil des Kreisgerichtes Wiener Neustadt vom 25. April 1975, GZ. 1 Cg 965/74-9, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Rekurse wird nicht Folge gegeben.

Die Rekurswerberin hat die Kosten ihres Rechtsmittels selbst zu tragen.

## Text

Begründung:

Der Kläger ist der Eigentümer des Hauses \*. Die Beklagte hat dort mit dem einheitlichen Mietvertrag vom 20. April 1967 ein ebenerdig gelegenes Geschäftslokal und eine im ersten Stock gelegene Wohnung gemietet. Der Mietzins einschließlich „Betriebskosten und Steuern“ wurde mit monatlich 5.350 S vereinbart und soll auf der Grundlage eines bestimmten Verbraucherpreisindexes wertgesichert sein.

Mit der am 6. September 1974 eingebrachten Klage begehrte der Kläger den fälligen Differenzbetrag aus dieser Wertsicherung für die Monate Juni 1973 bis August 1974 mit dem Betrage von insgesamt 17.784 S samt Anhang. Das Aufwertungsbegehren werde auf die wirksame Wertsicherungsvereinbarung gestützt. Geschäftslokal und Wohnung seien ohne Differenzierung der Mietzinse mit einem einheitlichen Mietvertrag vermietet worden. Das Geschäftslokal habe der Kläger zur Gänze aus Eigenmitteln errichtet. Die mit diesem Lokal vermietete Wohnung sei zwar zur Gänze aus Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds errichtet, das diesbezügliche Darlehen aber bereits zur Gänze zurückbezahlt worden.

Die Beklagte wendete demgegenüber ein, daß die über den gesetzlichen Mietzins hinausgehende Mietzinsvereinbarung, somit auch die Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel nichtig sei, weil das Haus aus Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds errichtet worden sei. Der gesetzliche Mietzins habe nur 850 S monatlich betragen. Die Beklagte habe daher in den Monaten April bis Juni 1973 um je 6.440 S zuviel an Mietzins bezahlt. Ihr Rückforderungsanspruch von 19.320 S werde gegen die Klagsforderung aufrechnungsweise eingewendet.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte über den eingangs dargelegten Sachverhalt hinaus fest, daß für die Wiederherstellung des gegenständlichen Hauses ein Darlehen von 805.950 S aus Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds gewährt worden und daß dieses Darlehen vom Kläger per 30. Juni 1973 zur Gänze getilgt worden sei.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht den festgestellten Sachverhalt dahingehend, daß Wohnung und Geschäftslokal des Bestandobjektes eine untrennbare Einheit darstellten, weil sie gemeinsam zu einem frei vereinbarten Pauschalmietzins vermietet worden seien. Mangels Unterscheidbarkeit der Mietzinsanteile sei eine rechtlich unterschiedliche Behandlung ausgeschlossen. Die Ausnahmebestimmung des § 15 Abs. 10 WWG beziehe sich nicht auf die im § 15 Abs. 11 WWG geregelte Mietzinsbildung, weil ja die Mietzinsbildung nach dieser Gesetzesstelle und nicht nach dem Mietengesetz erfolgen müsse. Eine Wertsicherung sei im § 15 Abs. 11 WWG nicht vorgesehen und daher unzulässig. Da das Haus des Klägers mit Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds errichtet wurde, sei eine freie Vereinbarung über die Höhe der Mietzinse und damit auch die Aufwertungsvereinbarung vor Rückzahlung des Fondsdarlehens unzulässig gewesen. Eine solche ungültige Vereinbarung habe durch die spätere Rückzahlung des Darlehens nicht rückwirkend rechtswirksam werden können. Insoweit die Beklagte nach Rückzahlung des Wohnbaudarlehens (30. Juni 1973) Mietzinszahlungen im vereinbarten Ausmaße geleistet habe, könne in ihrem Verhalten kein konstitutives Anerkenntnis erblickt werden, weil ein solches bei Nichtigkeit der alten Verbindlichkeit gleichfalls nichtig gewesen wäre. Zuzufolge Verweigerung der Zahlung der eingeklagten Leistungen könne auch nicht etwa eine schlüssige Vereinbarung einer Aufwertung der Mietzinszahlungen nach der Darlehensrückzahlung angenommen werden. Rechtlich beurteilte das Erstgericht den festgestellten Sachverhalt dahingehend, daß Wohnung und Geschäftslokal des Bestandobjektes eine untrennbare Einheit darstellten, weil sie gemeinsam zu einem frei vereinbarten Pauschalmietzins vermietet worden seien. Mangels Unterscheidbarkeit der Mietzinsanteile sei eine rechtlich unterschiedliche Behandlung ausgeschlossen. Die Ausnahmebestimmung des Paragraph 15, Absatz 10, WWG beziehe sich nicht auf die im Paragraph 15, Absatz 11, WWG geregelte Mietzinsbildung, weil ja die Mietzinsbildung nach dieser Gesetzesstelle und nicht nach dem Mietengesetz erfolgen müsse. Eine Wertsicherung sei im Paragraph 15, Absatz 11, WWG nicht vorgesehen und daher unzulässig. Da das Haus des Klägers mit Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds errichtet wurde, sei eine freie Vereinbarung über die Höhe der Mietzinse und damit auch die Aufwertungsvereinbarung vor Rückzahlung des Fondsdarlehens unzulässig gewesen. Eine solche ungültige Vereinbarung habe durch die spätere Rückzahlung des Darlehens nicht rückwirkend rechtswirksam werden können. Insoweit die Beklagte nach Rückzahlung des Wohnbaudarlehens (30. Juni 1973) Mietzinszahlungen im vereinbarten Ausmaße geleistet habe, könne in ihrem Verhalten kein konstitutives Anerkenntnis erblickt werden, weil ein solches bei Nichtigkeit der alten Verbindlichkeit gleichfalls nichtig gewesen wäre. Zuzufolge Verweigerung der Zahlung der eingeklagten Leistungen könne auch nicht etwa eine schlüssige Vereinbarung einer Aufwertung der Mietzinszahlungen nach der Darlehensrückzahlung angenommen werden.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers Folge, hob das erstgerichtliche Urteil auf und verwies die Rechtssache unter Setzung eines Rechtskraftvorbehaltes gemäß § 519 Z. 3 ZPO an das Erstgericht zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurück. Maßgebend für die Anwendung der Bestimmungen des WWG über die Mietzinsbildung sei, ob die Mietobjekte mittels Fondshilfe wiederhergestellt worden seien. Im Falle eines Wohn- und Geschäftslokal betreffenden einheitlichen Mietvertrages sei es erforderlich, für jedes einzelne Teilobjekt gesondert zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des WWG vorlägen. Wenn dies der Fall sei, so seien in Ansehung dieses Bestandobjektes hinsichtlich der Mietzinsbildung die Vorschriften des WWG unabhängig davon anzuwenden, ob es mit einem Bestandobjekt, welches nicht diesen Vorschriften unterliege, zu einem gemeinsamen Pauschalmietzins vermietet wurde. Im Hinblick auf die zwingende Natur der Vorschriften des WWG über die Mietzinsbildung für mittels Fondshilfe wiederhergestellte Mietobjekte und der Vorschriften des Mietengesetzes über die Zinsbildung für die diesem Gesetz unterworfenen Bestandobjekte sei nur in diesem Falle eine vor Rückzahlung des Fondsdarlehens diesen Vorschriften widersprechende Mietzinsvereinbarung unwirksam. Es sei daher die von der klagenden Partei aufgestellte, vom Erstgericht aber nicht überprüfte Behauptung wesentlich, daß das Geschäftslokal mit Eigenmitteln des Vermieters und nicht mit Fondshilfe errichtet worden sei. Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers Folge, hob das erstgerichtliche Urteil auf und verwies die Rechtssache unter Setzung eines Rechtskraftvorbehaltes gemäß Paragraph 519, Ziffer 3, ZPO an das Erstgericht zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurück. Maßgebend für die Anwendung der Bestimmungen des WWG über die Mietzinsbildung sei, ob die Mietobjekte mittels Fondshilfe wiederhergestellt worden seien. Im Falle eines Wohn- und Geschäftslokal betreffenden einheitlichen

Mietvertrages sei es erforderlich, für jedes einzelne Teilobjekt gesondert zu prüfen, ob die Voraussetzungen für die Anwendung des WWG vorlägen. Wenn dies der Fall sei, so seien in Ansehung dieses Bestandobjektes hinsichtlich der Mietzinsbildung die Vorschriften des WWG unabhängig davon anzuwenden, ob es mit einem Bestandobjekt, welches nicht diesen Vorschriften unterliege, zu einem gemeinsamen Pauschalmietzins vermietet wurde. Im Hinblick auf die zwingende Natur der Vorschriften des WWG über die Mietzinsbildung für mittels Fondshilfe wiederhergestellte Mietobjekte und der Vorschriften des Mietengesetzes über die Zinsbildung für die diesem Gesetz unterworfenen Bestandobjekte sei nur in diesem Falle eine vor Rückzahlung des Fondsdarlehens diesen Vorschriften widersprechende Mietzinsvereinbarung unwirksam. Es sei daher die von der klagenden Partei aufgestellte, vom Erstgericht aber nicht überprüfte Behauptung wesentlich, daß das Geschäftslokal mit Eigenmitteln des Vermieters und nicht mit Fondshilfe errichtet worden sei.

Gegen den rekursgerichtlichen Beschluß richtet sich der Rekurs der beklagten Partei mit dem Antrag, dem Berufungsgericht aufzutragen, im Sinne einer Klagsabweisung selbst zu erkennen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Rekurs ist nicht berechtigt.

Es ist davon auszugehen, daß für die Wiederherstellung des offenbar kriegsbeschädigten Hauses \*, ein Darlehen von 805.950 S aus Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds gewährt worden ist. Für die Mietzinsbildung nach dem WWG gelten nun verschiedene Bestimmungen, wobei der Zeitpunkt maßgebend ist, in welchem über das Ansuchen um Fondshilfe entschieden wurde (vgl. Zingher, Das Mietengesetz<sup>16</sup>, 214; MietSlg. 23.546). Dieser Zeitpunkt ist aber dem Akteninhalt, insbesondere auch der Auskunft des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 12. Dezember 1974, ONr. 6, nicht zu entnehmen. Im Hinblick auf den Vermietungszeitpunkt und die aus dem Mietvertrag (Beilage 2) ersichtliche Vorvermietung könnte die Bewilligung des Ansuchens aber zwischen dem 13. August 1954 und dem 1. Februar 1967 gelegen gewesen sein. Die Richtigkeit dieser Annahme vorausgesetzt, würden die Vorschriften des WWG in der Fassung der WWG-Novellen 1954 und 1955 (BGBl 1954/154 und BGBl 1955/156) Anwendung zu finden haben (vgl. Zingher, Das Mietengesetz<sup>16</sup>, 217 ff). Nach § 15 Abs. 9 WWG in der Fassung dieser Novellen unterliegen die mittels Fondshilfe wiederhergestellten Mietobjekte (Wohnungen, Geschäftsräume) den Bestimmungen des Mietengesetzes, und zwar bis zur Rückzahlung des Fondsdarlehens mit den in den folgenden Absätzen 10 bis 15 getroffenen Abänderungen. Diese Vorschriften sind auch noch heute anzuwenden (Art. II BGBl 1967/54, § 36 Abs. 1 lit. a Wohnbauförderungsgesetz 1968). Nach § 15 Abs. 10 WWG ist die Bestimmung des Abs. 9 auch auf Mietobjekte in Gebäuden anzuwenden, in denen der gemeinsamen Benützung der Mieter dienende Gebäudeteile mittels Fondshilfe wiederhergestellt wurden, es sei denn, daß ein solches Mietobjekt ohne Inanspruchnahme von Fondshilfe wiederhergestellt wurde. Die Mietzinsbildung hat sohin dann nicht nach den Vorschriften des WWG bzw. des MietG zu erfolgen, wenn das Mietobjekt zwar beschädigt wurde, aber ohne Inanspruchnahme von Fondsmitteln wiederhergestellt wurde, die Wiederherstellungskosten also der Vermieter aus Privatmitteln trug (vgl. ÖJZ 1970, 201; MietSlg 23.546). Wenn das Mietobjekt selbst Kriegsschäden erlitt und mit Fondshilfe wiederhergestellt wurde, so ist der hiefür zu entrichtende Hauptmietzins ausschließlich nach den Bestimmungen des WWG zu ermitteln und ist für eine freie Vereinbarung des Mietzinses im Rahmen des § 16 Abs. 2 und 3 MietG (in der Fassung vor dem Mietrechtsänderungsgesetz) kein Raum. Von Bedeutung könnte auch sein, daß von einer „Wiederherstellung“ einer Wohnung dann nicht gesprochen werden kann, wenn es sich um die Behebung geringfügiger Beschädigungen mit unbedeutendem Kostenaufwand handelte (vgl. MietSlg 5410). Es ist davon auszugehen, daß für die Wiederherstellung des offenbar kriegsbeschädigten Hauses \*, ein Darlehen von 805.950 S aus Mitteln des Wohnhauswiederaufbaufonds gewährt worden ist. Für die Mietzinsbildung nach dem WWG gelten nun verschiedene Bestimmungen, wobei der Zeitpunkt maßgebend ist, in welchem über das Ansuchen um Fondshilfe entschieden wurde vergleiche Zingher, Das Mietengesetz<sup>16</sup>, 214; MietSlg. 23.546). Dieser Zeitpunkt ist aber dem Akteninhalt, insbesondere auch der Auskunft des Bundesministeriums für Bauten und Technik vom 12. Dezember 1974, ONr. 6, nicht zu entnehmen. Im Hinblick auf den Vermietungszeitpunkt und die aus dem Mietvertrag (Beilage 2) ersichtliche Vorvermietung könnte die Bewilligung des Ansuchens aber zwischen dem 13. August 1954 und dem 1. Februar 1967 gelegen gewesen sein. Die Richtigkeit dieser Annahme vorausgesetzt, würden die Vorschriften des WWG in der Fassung der WWG-Novellen 1954 und 1955 (BGBl 1954/154 und BGBl 1955/156) Anwendung zu finden haben vergleiche Zingher, Das Mietengesetz<sup>16</sup>, 217 ff). Nach Paragraph 15, Absatz 9, WWG in der Fassung dieser Novellen unterliegen die mittels Fondshilfe wiederhergestellten Mietobjekte

(Wohnungen, Geschäftsräume) den Bestimmungen des Mietengesetzes, und zwar bis zur Rückzahlung des Fondsdarlehens mit den in den folgenden Absätzen 10 bis 15 getroffenen Abänderungen. Diese Vorschriften sind auch noch heute anzuwenden (Artikel römisch zwei, BGBl 1967/54, Paragraph 36, Absatz eins, Litera a, Wohnbauförderungsgesetz 1968). Nach Paragraph 15, Absatz 10, WWG ist die Bestimmung des Absatz 9, auch auf Mietobjekte in Gebäuden anzuwenden, in denen der gemeinsamen Benützung der Mieter dienende Gebäudeteile mittels Fondshilfe wiederhergestellt wurden, es sei denn, daß ein solches Mietobjekt ohne Inanspruchnahme von Fondshilfe wiederhergestellt wurde. Die Mietzinsbildung hat sohin dann nicht nach den Vorschriften des WWG bzw. des MietG zu erfolgen, wenn das Mietobjekt zwar beschädigt wurde, aber ohne Inanspruchnahme von Fondsmitteln wiederhergestellt wurde, die Wiederherstellungskosten also der Vermieter aus Privatmitteln trug (vergleiche ÖJZ 1970, 201; MietSlg 23.546). Wenn das Mietobjekt selbst Kriegsschäden erlitt und mit Fondshilfe wiederhergestellt wurde, so ist der hierfür zu entrichtende Hauptmietzins ausschließlich nach den Bestimmungen des WWG zu ermitteln und ist für eine freie Vereinbarung des Mietzinses im Rahmen des Paragraph 16, Absatz 2 und 3 MietG (in der Fassung vor dem Mietrechtsänderungsgesetz) kein Raum. Von Bedeutung könnte auch sein, daß von einer „Wiederherstellung“ einer Wohnung dann nicht gesprochen werden kann, wenn es sich um die Behebung geringfügiger Beschädigungen mit unbedeutendem Kostenaufwand handelte (vergleiche MietSlg 5410).

Für den Zeitraum bis zum 13. August 1954 war die Rechtslage nach den damals geltenden Bestimmungen des WWG aber schon insoweit anders gestaltet, als dem Mietengesetz nicht nur die mit Fondshilfe wiederhergestellten Objekte, sondern auch die früher mieterschutzfreien Objekte unterlagen, wenn gemeinsame Gebäudeteile mit Fondshilfe wiederhergestellt wurden (Zingher, Das Mietengesetz 16, 215, 216; ÖJZ 1970, 200).

Die Wirksamkeit einer Wertsicherungsklausel im Rahmen des Mietvertrages kann nur dann angenommen werden, wenn im Zeitpunkt der Vereinbarung alle Voraussetzungen einer freien Mietzinsbildung gegeben waren (§§ 16, 16a MietG bzw. §§ 16 Abs. 2 und 16a MietG alter Fassung für die Zeit vom 15. Dezember 1955 bis 31. Dezember 1967; bedeutender Kriegsschaden im Sinne der Anlage A II Z. 1 b zum Preisregelungsgesetz 1950 und Neuschaffung nach dem 30. Juni 1953 (vgl. Zingher, Das Mietengesetz 16, 71)). Die Wirksamkeit einer Wertsicherungsklausel im Rahmen des Mietvertrages kann nur dann angenommen werden, wenn im Zeitpunkt der Vereinbarung alle Voraussetzungen einer freien Mietzinsbildung gegeben waren (Paragraphen 16, 16 a, MietG bzw. Paragraphen 16, Absatz 2 und 16 a MietG alter Fassung für die Zeit vom 15. Dezember 1955 bis 31. Dezember 1967; bedeutender Kriegsschaden im Sinne der Anlage A römisch zwei Ziffer eins, b zum Preisregelungsgesetz 1950 und Neuschaffung nach dem 30. Juni 1953 (vergleiche Zingher, Das Mietengesetz 16, 71)).

Die Mietzinsbildung ist, wenn Räume, die den Bestimmungen des Mietengesetzes bzw. Wohnhauswiederaufbaugesetzes unterliegen, zusammen mit Räumen, die diesen Bestimmungen nicht unterliegen, mit einheitlichem Mietvertrag vermietet wurden, im Sinne der neueren Rechtsprechung dahingehend zu beurteilen, daß auch ein einheitlicher Mietvertrag teilbar ist (MietSlg 6.338; SZ 10/29; MietSlg Band XIV, 287; MietSlg Band XX, 359; ÖJZ 1969, 29 ff). Es ist daher auch für einzelne Räume eines größeren Bestandobjektes, die nicht einer gesetzlich geregelten Zinsbildung unterliegen, so etwa kriegszerstörte und aus Privatmitteln des Vermieters wiederaufgebaute Räumlichkeiten, eine gesonderte Zinsberechnung zulässig. In diesem Falle können auch die Beschränkungen des Mietengesetzes bzw. des Wohnhauswiederaufbaugesetzes hinsichtlich der Zinsbildung für die mit einheitlichen Mietvertrag vermieteten übrigen Teile des Objektes im Ergebnis nicht wirksam werden, weil eine Aufteilung des bloß in einer Gesamtsumme ausgedrückten Zinses auf die einzelnen Räume angesichts des einheitlichen Charakters des Vertrages und der einheitlichen Festsetzung des Zinses ohne beiderseitige Zustimmung ausgeschlossen ist. Es ist dabei zu berücksichtigen, daß der Differenzbetrag zwischen dem zulässigen Mietzins für den geschützten Teil des Bestandobjektes und dem Mietzins für den durch gesetzliche Mietzinsvorschriften nicht betroffenen Teil des Bestandobjektes frei vereinbart werden konnte. Hier könnte aber allenfalls ein Verstoß gegen die Wucherbestimmungen oder das Preistreibereigesetz vorliegen (Zingher, Das Mietengesetz 16, 70, Punkt 6), der der Wirksamkeit der freien Zinsvereinbarung und sohin auch einer Wertsicherungsvereinbarung entgegenstünde. Von diesen Erwägungen abgesehen, ist den Untergerichten darin beizupflichten, daß eine freie Zinsvereinbarung und damit auch eine Wertsicherungsbestimmung, sofern sie nach den Bestimmungen des Wohnhauswiederaufbaufonds unzulässig war, nicht durch die später erfolgte Rückzahlung des Fondsdarlehens rechtswirksam gemacht werden kann. Derartige unzulässige Vereinbarungen bleiben auch nach der Rückzahlung des Fondsdarlehens unwirksam (vgl. MietSlg 20.348, 20.616, 25.447). Die Mietzinsbildung ist, wenn Räume, die den Bestimmungen des Mietengesetzes bzw.

Wohnhauswiederaufbaugesetzes unterliegen, zusammen mit Räumen, die diesen Bestimmungen nicht unterliegen, mit einheitlichem Mietvertrag vermietet wurden, im Sinne der neueren Rechtsprechung dahingehend zu beurteilen, daß auch ein einheitlicher Mietvertrag teilbar ist (MietSlg 6.338; SZ 10/29; MietSlg Band römisch vierzehn, 287; MietSlg Band römisch zwanzig, 359; ÖJZ 1969, 29 ff). Es ist daher auch für einzelne Räume eines größeren Bestandobjektes, die nicht einer gesetzlich geregelten Zinsbildung unterliegen, so etwa kriegszerstörte und aus Privatmitteln des Vermieters wiederaufgebaute Räumlichkeiten, eine gesonderte Zinsberechnung zulässig. In diesem Falle können auch die Beschränkungen des Mietengesetzes bzw. des Wohnhauswiederaufbaugesetzes hinsichtlich der Zinsbildung für die mit einheitlichen Mietvertrag vermieteten übrigen Teile des Objektes im Ergebnis nicht wirksam werden, weil eine Aufteilung des bloß in einer Gesamtsumme ausgedrückten Zinses auf die einzelnen Räume angesichts des einheitlichen Charakters des Vertrages und der einheitlichen Festsetzung des Zinses ohne beiderseitige Zustimmung ausgeschlossen ist. Es ist dabei zu berücksichtigen, daß der Differenzbetrag zwischen dem zulässigen Mietzins für den geschützten Teil des Bestandobjektes und dem Mietzins für den durch gesetzliche Mietzinsvorschriften nicht betroffenen Teil des Bestandobjektes frei vereinbart werden konnte. Hier könnte aber allenfalls ein Verstoß gegen die Wucherbestimmungen oder das Preistreibereigesetz vorliegen (Zingher, Das Mietengesetz<sup>16</sup>, 70, Punkt 6), der der Wirksamkeit der freien Zinsvereinbarung und sohin auch einer Wertsicherungsvereinbarung entgegenstünde. Von diesen Erwägungen abgesehen, ist den Untergerichten darin beizupflichten, daß eine freie Zinsvereinbarung und damit auch eine Wertsicherungsbestimmung, sofern sie nach den Bestimmungen des Wohnhauswiederaufbaufonds unzulässig war, nicht durch die später erfolgte Rückzahlung des Fondsdarlehens rechtswirksam gemacht werden kann. Derartige unzulässige Vereinbarungen bleiben auch nach der Rückzahlung des Fondsdarlehens unwirksam vergleiche MietSlg 20.348, 20.616, 25.447).

Da sohin nach den dargelegten Erwägungen im Rahmen der ungeprüften Prozeßbehauptungen der klagenden Parteien auch eine Möglichkeit für die Rechtfertigung des Klagebegehrens vorgefunden werden könnte, hat es beim Ergänzungsauftrag des Rekurs gerächtes zu verbleiben, da dieser nicht auf einer unrichtigen rechtlichen Beurteilung beruht.

Dem unbegründeten Rekurse war sohin ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Rekursverfahrens gründet sich auf die §§ 40, 50 ZPO. Die Entscheidung über die Kosten des Rekursverfahrens gründet sich auf die Paragraphen 40, 50, ZPO.

#### **Textnummer**

E800165

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1975:0050OB00214.75.1202.000

#### **Im RIS seit**

16.01.2025

#### **Zuletzt aktualisiert am**

16.01.2025

**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)