

TE OGH 2012/10/2 5Ob78/12z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.10.2012

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 der Antragstellerin A***** P*****, vertreten durch DDr. Ernst Gramm, Rechtsanwalt in Neulengbach, gegen den Antragsgegner B***** S*****, vertreten durch Dr. Axel Friedberg, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 27 MRG iVm § 22 Abs 1 Z 13 WGG, über die Revisionsrekurse beider Parteien gegen den Beschluss des Landesgerichts St. Pölten als Rekursgericht vom 14. Februar 2012, GZ 7 R 90/11g-84, mit dem infolge Rekurses der Antragstellerin der „Beschluss“ (richtig: Sachbeschluss) des Bezirksgerichts Neulengbach vom 16. Mai 2011, GZ 1 Msch 4/06m-72, aufgehoben wurde, 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 der Antragstellerin A***** P*****, vertreten durch DDr. Ernst Gramm, Rechtsanwalt in Neulengbach, gegen den Antragsgegner B***** S*****, vertreten durch Dr. Axel Friedberg, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 27, MRG in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 13, WGG, über die Revisionsrekurse beider Parteien gegen den Beschluss des Landesgerichts St. Pölten als Rekursgericht vom 14. Februar 2012, GZ 7 R 90/11g-84, mit dem infolge Rekurses der Antragstellerin der „Beschluss“ (richtig: Sachbeschluss) des Bezirksgerichts Neulengbach vom 16. Mai 2011, GZ 1 Msch 4/06m-72, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Beiden Revisionsrekursen wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Antragsgegner hat beginnend am 1. 11. 1998 eine Wohnung der „W*****“ Gemeinnützige Wohnbaugesellschaft m.b.H. (fortan: BV) gemietet. Die Antragstellerin hat diese Wohnung übernommen und mit der BV für die Zeit ab 1. 4. 2005 einen Mietvertrag abgeschlossen.

Die Antragstellerin begehrt vom Antragsgegner die Rückzahlung einer zu viel bezahlten Ablöse von 28.500 EUR sA. Eine Vielzahl angeblicher Investitionen des Antragsgegners gehöre zur Grundausstattung der Wohnung. Für überlassene Möbel und sonstige Investitionen seien tatsächlich höchstens 10.000 EUR berechtigt. Der darüber hinaus bezahlte Mehrbetrag von 28.500 EUR sei eine verbotene Ablöse iSd § 27 MRG. Die Abgeltung einer

Wohnungseigentumsanwartschaft sei nicht besprochen gewesen. Die Antragstellerin begehrt vom Antragsgegner die Rückzahlung einer zu viel bezahlten Ablöse von 28.500 EUR sA. Eine Vielzahl angeblicher Investitionen des Antragsgegners gehöre zur Grundausstattung der Wohnung. Für überlassene Möbel und sonstige Investitionen seien tatsächlich höchstens 10.000 EUR berechtigt. Der darüber hinaus bezahlte Mehrbetrag von 28.500 EUR sei eine verbotene Ablöse iSd Paragraph 27, MRG. Die Abgeltung einer Wohnungseigentumsanwartschaft sei nicht besprochen gewesen.

Der Antragsgegner beantragte Antragsabweisung und wandte (zusammengefasst) ein, dass er umfangreiche und näher bezeichnete Verbesserungen der bauseits vorgesehenen Grundausstattung vornehmen habe lassen; dafür habe sein Gesamtaufwand 35.559,76 EUR betragen. Die Antragstellerin habe die Wohnung faktisch schon ab März 2005 übernommen; ein Teilbetrag von 1.500 EUR entfalle auf das für März 2005 noch vom Antragsgegner an die BV bezahlte Entgelt. Der Antragsgegner habe insgesamt 86.922,77 EUR, davon ua 22.654,01 EUR an Annuitätenzahlungen und 32.972,46 EUR an Grund- sowie Baukostenanteil, in die Wohnung investiert. Der Mieter sei berechtigt, nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen 10 Jahre nach Erstbezug der Wohnung daran Wohnungseigentum zu erwerben; diese Möglichkeit sei mit 10 % des Verkehrswerts der Wohnung von 147.000 EUR zu bewerten. Der Antragstellerin sei somit mehr zugekommen, als sie bezahlt habe.

Das Erstgericht verpflichtete im 2. Rechtsgang mit seinem „Beschluss“ (richtig: Sachbeschluss) den Antragsgegner, der Antragstellerin 11.348,78 EUR sA zu bezahlen und wies das Mehrbegehren von (rechnerisch richtig: 17.151,22 EUR) „18.500“ EUR ab. Es traf Feststellungen zu bestimmten Ausstattungsmerkmalen der Wohnung und zu deren Wert sowie zum „Fixpreis“ für den Eigentumserwerb an der Wohnung von 127.096 EUR zum 31. 12. 2000 und zum Zeitpunkt der Wohnungsübernahme durch die Antragstellerin von 120.741,72 EUR. Rechtlich war das Erstgericht der Meinung, dass die vom Antragsgegner in die Wohnung vorgenommenen Investitionen unter Berücksichtigung ihrer Nutzungsdauer und nach Abzug von Gutschriften mit 19.551,41 EUR zu veranschlagen seien. Auch die Verminderung des für den Erwerb der Wohnung maßgeblichen Fixpreises von 7.599,81 EUR sei ein objektiv der Antragstellerin zugekommener Vorteil.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin teilweise Folge; es hob den Sachbeschluss des Erstgerichts, der im Umfang eines Zuspruchs von 11.348,78 EUR sA unbekämpft in Rechtskraft erwuchs, hinsichtlich eines Betrags von 1.348,78 EUR ersatzlos und im Umfang von weiteren 17.151,22 EUR zur neuerlichen Entscheidung des Erstgerichts nach Verfahrensergänzung auf. Das Rekursgericht vertrat - zusammengefasst - die Rechtsansicht, dass es für die Frage, welche Art von Investitionen des Vormieters ersatzfähig sei, darauf ankomme, ob dem Nachmieter im Zeitpunkt der Übergabe eine gleichwertige Gegenleistung des scheidenden (Vor-)Mieters zukomme. Bei der Schätzung sei vom Neuwert, also jenem Wert, der der Investition beigemessen werden müsste, wäre sie bei Überlassung an den neuen Mieter erst anzuschaffen bzw herzustellen gewesen, auszugehen und dieser nach Alter, Zustand und der noch zu erwartenden Nutzungsdauer der Investition abzuwerten. § 27 Abs 7 Z 1 MRG beschränke den Ersatzanspruch des Vormieters gegen den neuen Mieter für Investitionen nicht auf jene Aufwendungen, die der Vermieter einem ausscheidendem Mieter nach § 10 MRG zu ersetzen hätte. Es komme auch nicht darauf an, ob die Investitionen, deren Abgeltung der Vermieter begehre, mit Rechnungen belegt werden könnten. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin teilweise Folge; es hob den Sachbeschluss des Erstgerichts, der im Umfang eines Zuspruchs von 11.348,78 EUR sA unbekämpft in Rechtskraft erwuchs, hinsichtlich eines Betrags von 1.348,78 EUR ersatzlos und im Umfang von weiteren 17.151,22 EUR zur neuerlichen Entscheidung des Erstgerichts nach Verfahrensergänzung auf. Das Rekursgericht vertrat - zusammengefasst - die Rechtsansicht, dass es für die Frage, welche Art von Investitionen des Vormieters ersatzfähig sei, darauf ankomme, ob dem Nachmieter im Zeitpunkt der Übergabe eine gleichwertige Gegenleistung des scheidenden (Vor-)Mieters zukomme. Bei der Schätzung sei vom Neuwert, also jenem Wert, der der Investition beigemessen werden müsste, wäre sie bei Überlassung an den neuen Mieter erst anzuschaffen bzw herzustellen gewesen, auszugehen und dieser nach Alter, Zustand und der noch zu erwartenden Nutzungsdauer der Investition abzuwerten. Paragraph 27, Absatz 7, Ziffer eins, MRG beschränke den Ersatzanspruch des Vormieters gegen den neuen Mieter für Investitionen nicht auf jene Aufwendungen, die der Vermieter einem ausscheidendem Mieter nach Paragraph 10, MRG zu ersetzen hätte. Es komme auch nicht darauf an, ob die Investitionen, deren Abgeltung der Vermieter begehre, mit Rechnungen belegt werden könnten.

Im Mietobjekt sei eine Grundausstattung beinhaltet gewesen und die Maßnahmen des Antragsgegners hätten nur werterhöhenden Charakter gehabt, mit welchem Umstand sich das Erstgericht nicht auseinandergesetzt habe.

Enthielten die vom Vermieter der Ablöse zugrundegelegten Investitionen Neuanschaffungen, sei der Zeitwert zu ermitteln. Würden dagegen die Investitionen Änderungen in der Ausführung betreffen (zB Parkettboden statt Teppichboden, eine andere Kategorie von Fliesen oder eine andere Ausführung eines Waschtisches etc), dann könne nach Meinung des Rekursgerichts vom Nachmieter nicht der isolierte Zeitwert der Investition begehrt werden, sondern es sei bei solchen Investitionen der Zeitwert des „Mehrerts“ zu ermitteln. Dabei gehe das Rekursgericht davon aus, dass die BV dem Antragsgegner anlässlich seiner die Grundausstattung verändernden Investitionen keinen Preisnachlass gewährt habe. Das bedeute, dass der hypothetische Neuwert und in weiterer Folge der Zeitwert der ursprünglichen Ausstattung zu schätzen sei und, sofern der Zeitwert der tatsächlich vorhandenen Ausstattung höher liege, von diesem in Abzug gebracht werden müsse. Um eine ausreichende Entscheidungsgrundlage zu haben, werde das Erstgericht im fortgesetzten Verfahren und bei der neuerlichen Entscheidung für Feststellungen zu sorgen haben, aus denen sich Folgendes ergebe:

- 1) Beschreibung der Investitionen;
- 2) Beschreibung der betreffenden bauseits vorgesehenen Originalausstattung, sofern es sich nicht um eine Neuanschaffung gehandelt habe;
- 3) Zeitpunkt der jeweiligen Investitionen und Zeitpunkt der Übergabe an die Antragstellerin;
- 4) Neuwert der „Originalausstattung“ und Neuwert der vom Antragsgegner getätigten Investition;
- 5) kurze Zustandsbeschreibung der abzulösenden Investitionen zum Zeitpunkt der Übergabe an die Antragstellerin;
- 6) jene vom Sachverständigen zu ermittelnden Faktoren, die für den zu wählenden Abschreibungsfaktor maßgeblich seien.

Das Erstgericht sei davon ausgegangen, dass sich der Fixpreis der Wohnung von 128.341,53 EUR auf 120.741,72 EUR verringert habe, doch begründe dies nicht eine objektive Vermögensvermehrung auf Seiten der Antragstellerin. Die Abschreibung für Abnutzung (AfA) sei nur ein Äquivalent dafür, dass die Nachmieterin und potenzielle Wohnungseigentumsbewerberin tatsächlich eine um die Jahre der Abschreibung entsprechend „abgewohnte“ Wohnung und kein neuwertiges Objekt übernehme.

Mit dem gesetzlichen Anspruch nach §§ 15b f WGG erhalte weder der Vermieter noch der Nachmieter automatisch ein Eigentumsanwartschaftsrecht. Als geldwertes, eine Ablöse rechtfertigendes Eigentumsanwartschaftsrecht könne nur ein Recht angesehen werden, das unmittelbar aus der Zusage von Wohnungseigentum erfließe und gemäß § 37 Abs 2 WEG 2002 ein durchsetzbares Nutzungsrecht darstelle. Der im WGG geregelte „Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum“ begründe noch keine Eigentumsanwartschaft im Sinn des WEG, sondern eine Option auf ein solches Eigentumsanwartschaftsrecht, wofür auch die gesetzliche Wartezeit von 10 Jahren zum Zeitpunkt der Weitergabe der Wohnung noch nicht abgelaufen gewesen sei. Sofern das Erstgericht offenbar meine, dass auch in der Verkürzung dieser Wartezeit ein ablösbarer Vorteil liege, so könne dieser nicht dadurch ermittelt werden, dass die Abschreibung für Abnutzung unter Berücksichtigung der Aufwertung zugrundegelegt werde. Es bedürfe dazu einer Bewertung, mit der die der Antragstellerin verschaffte Rechtsstellung mit einem objektiven Verkehrswert feststellt und eruiert werde, ob für die Verschaffung einer derartigen Rechtsstellung überhaupt im wirtschaftlichen Verkehr objektives Interesse bestehe. Mit dem gesetzlichen Anspruch nach Paragraphen 15 b, f WGG erhalte weder der Vermieter noch der Nachmieter automatisch ein Eigentumsanwartschaftsrecht. Als geldwertes, eine Ablöse rechtfertigendes Eigentumsanwartschaftsrecht könne nur ein Recht angesehen werden, das unmittelbar aus der Zusage von Wohnungseigentum erfließe und gemäß Paragraph 37, Absatz 2, WEG 2002 ein durchsetzbares Nutzungsrecht darstelle. Der im WGG geregelte „Anspruch auf nachträgliche Übertragung in das Wohnungseigentum“ begründe noch keine Eigentumsanwartschaft im Sinn des WEG, sondern eine Option auf ein solches Eigentumsanwartschaftsrecht, wofür auch die gesetzliche Wartezeit von 10 Jahren zum Zeitpunkt der Weitergabe der Wohnung noch nicht abgelaufen gewesen sei. Sofern das Erstgericht offenbar meine, dass auch in der Verkürzung dieser Wartezeit ein ablösbarer Vorteil liege, so könne dieser nicht dadurch ermittelt werden, dass die Abschreibung für Abnutzung unter Berücksichtigung der Aufwertung zugrundegelegt werde. Es bedürfe dazu einer Bewertung, mit der die der Antragstellerin verschaffte Rechtsstellung mit einem objektiven Verkehrswert feststellt und eruiert werde, ob für die Verschaffung einer derartigen Rechtsstellung überhaupt im wirtschaftlichen Verkehr objektives Interesse bestehe.

Vom Antragsgegner sei vorgebracht worden, ein Teilbetrag der Ablöse von 1.500 EUR entfalle auf den Ersatz von ihm nach faktischer Übernahme der Wohnung durch die Antragstellerin entrichteten Mietzinszahlungen. Dieses Thema sei vom Erstgericht völlig übergangen worden und bedürfe im fortgesetzten Verfahren ebenfalls einer Klärung.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Sowohl der vom Rekursgericht vertretenen Rechtsmeinung, wonach der Zeitwert von Investitionen, denen eine allenfalls weniger wertvolle Grundausstattung der Wohnung gegenüberstehe, anhand des Zeitwerts des „Mehrerts“ zu ermitteln sei, als auch bei der Frage, ob die Verkürzung der Wartefrist des § 15b WGG (10 Jahre) eine allfällige günstigere Erwerbsmöglichkeit sei, die eine Ablöse rechtfertige, komme über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu. Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Sowohl der vom Rekursgericht vertretenen Rechtsmeinung, wonach der Zeitwert von Investitionen, denen eine allenfalls weniger wertvolle Grundausstattung der Wohnung gegenüberstehe, anhand des Zeitwerts des „Mehrerts“ zu ermitteln sei, als auch bei der Frage, ob die Verkürzung der Wartefrist des Paragraph 15 b, WGG (10 Jahre) eine allfällige günstigere Erwerbsmöglichkeit sei, die eine Ablöse rechtfertige, komme über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zu.

Gegen diesen Beschluss des Rekursgerichts richten sich die Revisionsrekurse beider Parteien. Die Antragstellerin begehrt die Abänderung dahin, dass ihr ein weiterer Betrag von 7.599,81 EUR sA zuerkannt werde. Der Antragsgegner beantragt die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses zur neuerlichen Entscheidung des Rekursgerichts; hilfsweise begehrt er die sofortige Sachentscheidung im Sinn der Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses.

Beide Parteien erstatteten Revisionsrekursbeantwortungen (jeweils) mit dem Antrag, dem Rechtsmittel des Gegners nicht Folge zu geben; der Antragsgegner überdies, den Revisionsrekurs der Antragstellerin als unzulässig zurückzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionsrekurse sind zur Klarstellung der Rechtslage zulässig, im Ergebnis aber nicht berechtigt.

1. Zu den Investitionen:

1.1. Betreffend das Rechtsverhältnis zwischen Vor- und Nachmieter folgt gemäß der ausdrücklichen Anordnung des § 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG die Anwendbarkeit des § 27 MRG, auf welche Bestimmung die Antragstellerin ihr Begehren auch stützte. Es entspricht bereits vorliegender Judikatur des Obersten Gerichtshofs, dass § 27 Abs 1 Z 1 MRG den Ersatzanspruch des Vormieters gegen den neuen Mieter für Investitionen nicht auf jene Aufwendungen beschränkt, die der Vermieter einem ausscheidenden Mieter nach § 10 MRG zu ersetzen hätte (5 Ob 99/07f wobl 2008/113; 5 Ob 287/06a; 1 Ob 543/88 JBl 1988, 583 = MietSlg 40.400/15). 1.1. Betreffend das Rechtsverhältnis zwischen Vor- und Nachmieter folgt gemäß der ausdrücklichen Anordnung des Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera b, WGG die Anwendbarkeit des Paragraph 27, MRG, auf welche Bestimmung die Antragstellerin ihr Begehren auch stützte. Es entspricht bereits vorliegender Judikatur des Obersten Gerichtshofs, dass Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG den Ersatzanspruch des Vormieters gegen den neuen Mieter für Investitionen nicht auf jene Aufwendungen beschränkt, die der Vermieter einem ausscheidenden Mieter nach Paragraph 10, MRG zu ersetzen hätte (5 Ob 99/07f wobl 2008/113; 5 Ob 287/06a; 1 Ob 543/88 JBl 1988, 583 = MietSlg 40.400/15).

1.2. Nach der zu § 27 MRG entwickelten Judikatur ist der Vermieter dann berechtigt, vom Nachmieter eine Ablösezahlung zu fordern und die geleistete Zahlung zu behalten, wenn er dem Nachmieter eine äquivalente vermögenswerte Leistung zuwendet, die er selbst in die Wohnung eingebracht hat, auf seine Kosten einbringen ließ oder von einem Dritten (vgl. RIS-Justiz RS0069845) entgeltlich oder unentgeltlich als eigenen Vermögensvorteil übernommen hat (8 Ob 645/92; 5 Ob 287/06a). Überlässt der Vermieter solche Investitionen seinem Nachfolger, dann erbringt er eine Leistung, für die er eine entsprechende Ablöse als Gegenleistung verlangen kann (1 Ob 606/93 MietSlg 45.332). Die Schätzung vom Vermieter überlassener Investitionen bzw Einrichtungsgegenstände zwecks Beurteilung der Zulässigkeit von Ablösevereinbarungen hat objektiv-abstrakt zu erfolgen. Maßgeblich ist allein deren Zeitwert (RIS-Justiz RS0106640). Es kommt nicht auf die besonderen Verhältnisse des neuen Mieters an und nicht darauf, für welche (wirtschaftlichen) Zwecke er den Bestandgegenstand gemietet hat (RIS-Justiz RS0010091 [T1]). 1.2. Nach der zu Paragraph 27, MRG entwickelten Judikatur ist der Vermieter dann berechtigt, vom Nachmieter eine Ablösezahlung zu fordern und die geleistete Zahlung zu behalten, wenn er dem Nachmieter eine äquivalente vermögenswerte Leistung zuwendet, die er selbst in die Wohnung eingebracht hat, auf seine Kosten einbringen ließ oder von einem Dritten vergleiche RIS-Justiz RS0069845) entgeltlich oder unentgeltlich als eigenen Vermögensvorteil

übernommen hat (8 Ob 645/92; 5 Ob 287/06a). Überlässt der Vormieter solche Investitionen seinem Nachfolger, dann erbringt er eine Leistung, für die er eine entsprechende Ablöse als Gegenleistung verlangen kann (1 Ob 606/93 MietSlg 45.332). Die Schätzung vom Vormieter überlassener Investitionen bzw Einrichtungsgegenstände zwecks Beurteilung der Zulässigkeit von Ablösevereinbarungen hat objektiv-abstrakt zu erfolgen. Maßgeblich ist allein deren Zeitwert (RIS-Justiz RS0106640). Es kommt nicht auf die besonderen Verhältnisse des neuen Mieters an und nicht darauf, für welche (wirtschaftlichen) Zwecke er den Bestandgegenstand gemietet hat (RIS-Justiz RS0010091 [T1]).

1.3. Das vom Rekursgericht für die Ermittlung des Werts der Investitionen des Antragsgegners erwogene Herausrechnen der Grundausstattung der Wohnung ist nicht erforderlich. Das Rekursgericht ist dabei offenbar von der Überlegung ausgegangen, dass die Grundausstattung der Wohnung (wertmäßig) nicht dem Antragsteller als Investition zuzurechnen und deshalb nur deren Verbesserung zu veranschlagen sei. Diese Überlegung, die überhaupt nur für bereits im Zuge der Errichtung des Objekts vorgenommene Ausstattungsverbesserungen ohne vorherige Herstellung der Grundausstattung zielführend sein könnte, ist im vorliegenden Fall schon in tatsächlicher Hinsicht deshalb unzutreffend, weil das Rekursgericht einerseits selbst davon ausging, dass der Antragsgegner keine Preisnachlässe (gemeint offenbar: bis zum Wert der Grundausstattung) erhalten hat, und andererseits für Minderleistungen im Zusammenhang mit Sonderaufträgen des Mieters ein Preisnachlass vertraglich sogar ausdrücklich ausgeschlossen war (s Mietvertrag § 8 Z 8 in Blg ./1). Dafür, aus den Investitionen des Antragsgegners eine allfällige Grundausstattung herauszurechnen, besteht daher insgesamt kein Anlass. Daraus folgt, dass bei den Ergänzungsaufträgen des Rekursgerichts in den (oben wiedergegebenen) Punkten 2) und 4) Ermittlungen zur Grundausstattung zu entfallen haben. Soweit das Rekursgericht im Übrigen zur Wertermittlung entsprechend den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen eine Ergänzung der Tatsachengrundlage für erforderlich hält, kann dem der Oberste Gerichtshof nicht entgegenreten (vgl RIS-Justiz RS0113643; RS0006379; RS0006737; RS0042179; RS0043414 [T7]).

1.3. Das vom Rekursgericht für die Ermittlung des Werts der Investitionen des Antragsgegners erwogene Herausrechnen der Grundausstattung der Wohnung ist nicht erforderlich. Das Rekursgericht ist dabei offenbar von der Überlegung ausgegangen, dass die Grundausstattung der Wohnung (wertmäßig) nicht dem Antragsteller als Investition zuzurechnen und deshalb nur deren Verbesserung zu veranschlagen sei. Diese Überlegung, die überhaupt nur für bereits im Zuge der Errichtung des Objekts vorgenommene Ausstattungsverbesserungen ohne vorherige Herstellung der Grundausstattung zielführend sein könnte, ist im vorliegenden Fall schon in tatsächlicher Hinsicht deshalb unzutreffend, weil das Rekursgericht einerseits selbst davon ausging, dass der Antragsgegner keine Preisnachlässe (gemeint offenbar: bis zum Wert der Grundausstattung) erhalten hat, und andererseits für Minderleistungen im Zusammenhang mit Sonderaufträgen des Mieters ein Preisnachlass vertraglich sogar ausdrücklich ausgeschlossen war (s Mietvertrag Paragraph 8, Ziffer 8, in Blg ./1). Dafür, aus den Investitionen des Antragsgegners eine allfällige Grundausstattung herauszurechnen, besteht daher insgesamt kein Anlass. Daraus folgt, dass bei den Ergänzungsaufträgen des Rekursgerichts in den (oben wiedergegebenen) Punkten 2) und 4) Ermittlungen zur Grundausstattung zu entfallen haben. Soweit das Rekursgericht im Übrigen zur Wertermittlung entsprechend den von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätzen eine Ergänzung der Tatsachengrundlage für erforderlich hält, kann dem der Oberste Gerichtshof nicht entgegenreten vergleiche RIS-Justiz RS0113643; RS0006379; RS0006737; RS0042179; RS0043414 [T7]).

2. Zum Wohnungseigentumserwerb:

Es ist bereits durch höchstgerichtliche Rechtsprechung geklärt, dass bei Prüfung der Tatbestandsmerkmale des§ 27 Abs 1 Z 1 MRG auf Leistungen anlässlich einer Übertragung genossenschaftlicher Nutzungsrechte an einer Wohnung und dabei vereinbarter Ablösen maßgeblich ist, ob der Leistung des neuen Mieters eine gleichwertige Gegenleistung des scheidenden Mieters gegenübersteht, was im konkreten Fall bedeutet, dass der die Ablöse Bezahlende eine günstigere Erwerbsmöglichkeit mit einem objektiv bewertbaren Vorteil erhält (5 Ob 178/02s; 5 Ob 206/10w wobl 2011/111 [Rudnigger/Sommer]; RIS-Justiz RS0070226). Dabei kommt es aber auf den objektiven Wert des Rechts, günstiger Wohnungseigentum zu erwerben an, und nicht schlechthin auf die Summe der vom Vormieter bezahlten Annuitäten (5 Ob 178/02s; 5 Ob 169/01s; RIS-Justiz RS0070226). Auch die Frage, ob die Verkürzung der Wartefrist des § 15b WGG (10 Jahre) eine Ablöse zu rechtfertigen vermag, ist danach zu beurteilen, ob dieser Umstand im wirtschaftlichen Verkehr objektiv Interesse findet und finanziell bewertet wird, was im fortgesetzten Verfahren in tatsächlicher Hinsicht zu klären sein wird. Dass die Ablösezahlung gegebenenfalls anders tituliert war, ist belanglos, weil es nur auf den Gesamtwert der der Antragstellerin zugekommenen Gegenleistungen ankommt (5 Ob 219/04y

wobl 2005/91, 271 [Pittl]; 5 Ob 137/95 MietSlg 47.302; 5 Ob 206/98z; 5 Ob 136/02i wobl 2003/175). Es ist bereits durch höchstgerichtliche Rechtsprechung geklärt, dass bei Prüfung der Tatbestandsmerkmale des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG auf Leistungen anlässlich einer Übertragung genossenschaftlicher Nutzungsrechte an einer Wohnung und dabei vereinbarter Ablösen maßgeblich ist, ob der Leistung des neuen Mieters eine gleichwertige Gegenleistung des scheidenden Mieters gegenübersteht, was im konkreten Fall bedeutet, dass der die Ablöse Bezahlende eine günstigere Erwerbsmöglichkeit mit einem objektiv bewertbaren Vorteil erhält (5 Ob 178/02s; 5 Ob 206/10w wobl 2011/111 [Rudnigger/Sommer]; RIS-Justiz RS0070226). Dabei kommt es aber auf den objektiven Wert des Rechts, günstiger Wohnungseigentum zu erwerben an, und nicht schlechthin auf die Summe der vom Vormieter bezahlten Annuitäten (5 Ob 178/02s; 5 Ob 169/01s; RIS-Justiz RS0070226). Auch die Frage, ob die Verkürzung der Wartefrist des Paragraph 15 b, WGG (10 Jahre) eine Ablöse zu rechtfertigen vermag, ist danach zu beurteilen, ob dieser Umstand im wirtschaftlichen Verkehr objektiv Interesse findet und finanziell bewertet wird, was im fortgesetzten Verfahren in tatsächlicher Hinsicht zu klären sein wird. Dass die Ablösezahlung gegebenenfalls anders tituliert war, ist belanglos, weil es nur auf den Gesamtwert der der Antragstellerin zugekommenen Gegenleistungen ankommt (5 Ob 219/04y wobl 2005/91, 271 [Pittl]; 5 Ob 137/95 MietSlg 47.302; 5 Ob 206/98z; 5 Ob 136/02i wobl 2003/175).

3. Vom Antragsgegner bezahlte Entgelte:

Zum vom Erstgericht übergangenen Vorbringen des Antragsgegners, wonach ein Teilbetrag der Ablöse von 1.500 EUR auf den Ersatz von ihm nach faktischer Wohnungsübernahme durch die Antragstellerin an die BV entrichteter Entgelte entfalle, genügt der Verweis auf die zutreffenden Ausführungen des Rekursgerichts (§ 71 Abs 3 AußStrG). Zum vom Erstgericht übergangenen Vorbringen des Antragsgegners, wonach ein Teilbetrag der Ablöse von 1.500 EUR auf den Ersatz von ihm nach faktischer Wohnungsübernahme durch die Antragstellerin an die BV entrichteter Entgelte entfalle, genügt der Verweis auf die zutreffenden Ausführungen des Rekursgerichts (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG iVm § 22 Abs 4 WGG; vor der Entscheidung über die Sache ist eine Kostenentscheidung nach Billigkeit nicht möglich (5 Ob 213/11a; 5 Ob 101/11f; 5 Ob 256/09x mwN). 4. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG in Verbindung mit Paragraph 22, Absatz 4, WGG; vor der Entscheidung über die Sache ist eine Kostenentscheidung nach Billigkeit nicht möglich (5 Ob 213/11a; 5 Ob 101/11f; 5 Ob 256/09x mwN).

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E102165

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00078.12Z.1002.000

Im RIS seit

09.11.2012

Zuletzt aktualisiert am

22.10.2014

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