

TE OGH 2007/8/28 5Ob99/07f

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 28.08.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Susanne B***** vertreten durch Mag. Wolfgang Czuba, Mieterschutzverband Österreichs, Landesverein Niederösterreich, 2700 Wiener Neustadt, Everspergring 7, gegen die Antragsgegnerin Bernadette B*****, vertreten durch MMag. Kora Waibel, Rechtssekretärin der Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Niederösterreich/Burgenland, 3100 St. Pölten, Niederösterreichring 1a, wegen §§ 27 Abs 1 Z 1, 37 Abs 1 Z 14 MRG iVm §§ 20 Abs 1 Z 1 lit b, 22 Abs 1 Z 13 WGG, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 21. April 2006, GZ 17 R 27/06a-39, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Baden vom 8. November 2005, GZ 8 Msch 1/04g-35, bestätigt wurde, den Beschluss Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. E. Solé als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Susanne B***** vertreten durch Mag. Wolfgang Czuba, Mieterschutzverband Österreichs, Landesverein Niederösterreich, 2700 Wiener Neustadt, Everspergring 7, gegen die Antragsgegnerin Bernadette B*****, vertreten durch MMag. Kora Waibel, Rechtssekretärin der Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Niederösterreich/Burgenland, 3100 St. Pölten, Niederösterreichring 1a, wegen Paragraphen 27, Absatz eins, Ziffer eins,, 37 Absatz eins, Ziffer 14, MRG in Verbindung mit Paragraphen 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera b,, 22 Absatz eins, Ziffer 13, WGG, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 21. April 2006, GZ 17 R 27/06a-39, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Baden vom 8. November 2005, GZ 8 Msch 1/04g-35, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist aufgrund eines mit der Gemeinnützigen Bau- und Wohnungsgenossenschaft „W****, S*****“ eingetragene Genossenschaft mit beschränkter Haftung abgeschlossenen Nutzungsvertrags seit 1. 4. 2003 berechtigt, den Vertragsgegenstand (das Bestandobjekt; *****, S*****gasse 4, Stiege 5, Top Nr. 4) zu Wohnzwecken zu verwenden. Die Antragsgegnerin ist die „Vormieterin“ des Bestandobjekts. Die Antragstellerin bezahlte der Antragsgegnerin eine Ablöse von 12.717 Euro.

Die Antragstellerin begehrte von der Antragsgegnerin gestützt auf § 27 Abs 1 Z 1 MRG die Rückzahlung eines Teils der Ablöse in der Höhe von 9.081 EUR sA. Die Antragstellerin begehrte von der Antragsgegnerin gestützt auf Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG die Rückzahlung eines Teils der Ablöse in der Höhe von 9.081 EUR sA.

Das Erstgericht stellte fest, dass der von der Antragstellerin geleisteten Zahlung von 12.717 Euro eine gleichwertige Gegenleistung in jedenfalls dieser Höhe gegenüber gestanden habe, und es wies folglich das Zahlungsbegehren der Antragstellerin ab. Das Erstgericht erachtete dabei ua den von der Antragsgegnerin ihrer Vermieterin abgelösten Einbau einer (zusätzlichen) Gasetagenzentralheizung als ersatzfähige Investition.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Es änderte - nach Zulassungsvorstellung - seinen Ausspruch nach § 59 Abs 1 Z 2 AußStrG nF dahin ab, dass der ordentliche Revisionsrekurs doch für zulässig erklärt wurde. § 20 Abs 5 WGG, der einen Ersatzanspruch des ausscheidenden Mieters für bestimmte Verbesserungen vorsehe, unterscheide sich von § 10 MRG idgF ua dadurch, dass nur nach letztgenannter Bestimmung - nicht aber nach § 20 Abs 5 WGG - dem Nachmieter, der dem Vermieter Investitionen abgelöst habe, einen Ersatzanspruch gegen den Vermieter einräume. Ob daraus der Schluss zu ziehen sei, dass im Anwendungsbereich des WGG vom Vermieter getätigte Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung im Sinn des § 20 Abs 5 WGG nicht auf den Nachmieter überwälzt werden dürfen, stelle eine erhebliche Rechtsfrage dar. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Es änderte - nach Zulassungsvorstellung - seinen Ausspruch nach Paragraph 59, Absatz eins, Ziffer 2, AußStrG nF dahin ab, dass der ordentliche Revisionsrekurs doch für zulässig erklärt wurde. Paragraph 20, Absatz 5, WGG, der einen Ersatzanspruch des ausscheidenden Mieters für bestimmte Verbesserungen vorsehe, unterscheide sich von Paragraph 10, MRG idgF ua dadurch, dass nur nach letztgenannter Bestimmung - nicht aber nach Paragraph 20, Absatz 5, WGG - dem Nachmieter, der dem Vermieter Investitionen abgelöst habe, einen Ersatzanspruch gegen den Vermieter einräume. Ob daraus der Schluss zu ziehen sei, dass im Anwendungsbereich des WGG vom Vermieter getätigte Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung im Sinn des Paragraph 20, Absatz 5, WGG nicht auf den Nachmieter überwälzt werden dürfen, stelle eine erhebliche Rechtsfrage dar.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen diesem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Rekursgerichts ist der Revisionsrekurs der Antragsstellerin unzulässig; die Zurückweisung des ordentlichen Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 71 Abs 3 AußStrG nF): Entgegen diesem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Rekursgerichts ist der Revisionsrekurs der Antragsstellerin unzulässig; die Zurückweisung des ordentlichen Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG nF):

1. Die vom Rekursgericht für erheblich erkannte und auch von der Antragstellerin als grundsätzliches Argument gegen die Ersatzfähigkeit der von der Antragsgegnerin ihrer Vermieterin abgelösten Investitionen relevierte Frage ist schon auf Grund der insoweit eindeutigen Gesetzeslage und der von bisherigen Rechtsprechung zu § 27 MRG entwickelten Grundsätze eindeutig zu beantworten: 1. Die vom Rekursgericht für erheblich erkannte und auch von der Antragstellerin als grundsätzliches Argument gegen die Ersatzfähigkeit der von der Antragsgegnerin ihrer Vermieterin abgelösten Investitionen relevierte Frage ist schon auf Grund der insoweit eindeutigen Gesetzeslage und der von bisherigen Rechtsprechung zu Paragraph 27, MRG entwickelten Grundsätze eindeutig zu beantworten:

1.1. Für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraums aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags in einer Baulichkeit, die von einer Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden ist oder auf die die Voraussetzungen des § 20a WGG zutreffen, gilt, wenn die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände der Baulichkeit im Eigentum (Baurecht) einer Bauvereinigung stehen, gemäß § 20 Abs 1 Z 1 lit a WGG ua § 10 MRG nicht. Vielmehr regelt § 20 Abs 5 WGG, unter welchen Voraussetzungen der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer Wohnung, der in den letzten zwanzig Jahren vor Beendigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses in der zum Gebrauch überlassenen Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9 MRG) gemacht hat, die über seine Miet- oder sonstige Nutzungsdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, bei Beendigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen hat. Das Rekursgericht hat zutreffend dargestellt, dass sich § 20 Abs 5 WGG - wie auch § 10 MRG - auf das Verhältnis zwischen ausscheidendem Mieter und Bauvereinigung bzw. Vermieter bezieht. Die vom Rekursgericht und der Antragstellerin aufgezeigten

Regelungsunterschiede zwischen § 20 Abs 5 WGG und § 10 MRG sind hier deshalb nicht relevant, weil vorliegend gerade nicht das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Bauvereinigung bzw Vermieter zu klären, sondern jenes zwischen Vor- und Nachmieter zu beurteilen ist. 1.1. Für die Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraums aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags in einer Baulichkeit, die von einer Bauvereinigung im eigenen Namen errichtet worden ist oder auf die die Voraussetzungen des Paragraph 20 a, WGG zutreffen, gilt, wenn die Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstände der Baulichkeit im Eigentum (Baurecht) einer Bauvereinigung stehen, gemäß Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera a, WGG ua Paragraph 10, MRG nicht. Vielmehr regelt Paragraph 20, Absatz 5, WGG, unter welchen Voraussetzungen der Mieter oder sonstige Nutzungsberechtigte einer Wohnung, der in den letzten zwanzig Jahren vor Beendigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses in der zum Gebrauch überlassenen Wohnung Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (Paragraph 9, MRG) gemacht hat, die über seine Miet- oder sonstige Nutzungsdauer hinaus wirksam und von Nutzen sind, bei Beendigung des Miet- oder sonstigen Nutzungsverhältnisses Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen hat. Das Rekursgericht hat zutreffend dargestellt, dass sich Paragraph 20, Absatz 5, WGG - wie auch Paragraph 10, MRG - auf das Verhältnis zwischen ausscheidendem Mieter und Bauvereinigung bzw Vermieter bezieht. Die vom Rekursgericht und der Antragstellerin aufgezeigten Regelungsunterschiede zwischen Paragraph 20, Absatz 5, WGG und Paragraph 10, MRG sind hier deshalb nicht relevant, weil vorliegend gerade nicht das Rechtsverhältnis zwischen Mieter und Bauvereinigung bzw Vermieter zu klären, sondern jenes zwischen Vor- und Nachmieter zu beurteilen ist.

1.2. Betreffend das hier maßgebliche 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 Begehr auch stützte. Es entspricht dabei 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 (1 Ob 543/88 = JBI 1988, 583 = MietSlg 40.400/15; 5 Ob 287/06a). Dafür, dass dies im Verhältnis zur „Parallelbestimmung“ des § 20 Abs 5 WGG anders und aus dieser im Anwendungsbereich des WGG ein engeres Verständnis des § 27 Abs 1 Z 1 MRG abzuleiten sein sollte, findet sich im Gesetz keinerlei Anhaltspunkt und die Antragstellerin vermag dafür auch keine substanzielles Argumente vorzutragen. 1.2. Betreffend das hier maßgebliche 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 Begehr auch stützte. Es entspricht dabei 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 (1 Ob 543/88 = JBI 1988, 583 = MietSlg 40.400/15; 5 Ob 287/06a). Dafür, dass dies im Verhältnis zur „Parallelbestimmung“ des Paragraph 20, Absatz 5, WGG anders und aus dieser im Anwendungsbereich des WGG ein engeres Verständnis des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG abzuleiten sein sollte, findet sich im Gesetz keinerlei Anhaltspunkt und die Antragstellerin vermag dafür auch keine substanzielles Argumente vorzutragen.

2. Nach der zu § 27 MRG entwickelten Judikatur ist der Vormieter 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 (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 beziehungsweise 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]). Von diesen Grundsätzen ist das Rekursgericht nicht abgewichen. Dass das Rekursgericht eine (zusätzlich zur elektrischen Fußbodenheizung installierte) Gasetagenzentralheizung, die immerhin die Wahl der jeweils günstigeren (effizienteren) Heizmethode ermöglicht, nicht - wie von der Antragstellerin angestrebt - als grundsätzlich wertlos erkannte, stellt keine aufzugreifende Fehlbeurteilung der im Einzelfall zu bewertenden Investition dar. 2. Nach der zu Paragraph 27, MRG entwickelten Judikatur ist der Vormieter 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 § 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 beziehungsweise 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]). Von diesen Grundsätzen ist das Rekursgericht nicht abgewichen. Dass das Rekursgericht eine (zusätzlich zur elektrischen Fußbodenheizung installierte) Gasetagenzentralheizung, die immerhin die Wahl der jeweils günstigeren (effizienteren) Heizmethode ermöglicht, nicht - wie von der Antragstellerin angestrebt - als grundsätzlich wertlos erkannte, stellt keine aufzugreifende Fehlbeurteilung der im Einzelfall zu bewertenden Investition dar.

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist mangels Vorliegens einer Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG unzulässig und daher zurückzuweisen. Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist mangels Vorliegens einer Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG unzulässig und daher zurückzuweisen.

Anmerkung

E850645Ob99.07f

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inimmolex-LS 2007/70 = wobl 2008,323/113 - wobl 2008/113 = MietSlg59.286XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0050OB00099.07F.0828.000

Zuletzt aktualisiert am

07.09.2009

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