jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2005/11/29 5Ob266/05m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.11.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Ekri F*****, vertreten durch Mag. Roswitha Wallner, MVÖ-LO Wien, gegen den Antragsgegner Mag. Thomas B*****, vertreten durch Dr. Gernot Nachtnebel, Rechtsanwalt in Wien, wegen EUR 12.383,45 s. A. (§ 37 Abs 1 Z 14 MRG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. August 2005, GZ 41 R 172/05f-25, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 25. Juni 2005, GZ 35 Msch 24/03k-21, teils bestätigt und teils abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Ekri F*****, vertreten durch Mag. Roswitha Wallner, MVÖ-LO Wien, gegen den Antragsgegner Mag. Thomas B*****, vertreten durch Dr. Gernot Nachtnebel, Rechtsanwalt in Wien, wegen EUR 12.383,45 s. A. (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 14, MRG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. August 2005, GZ 41 R 172/05f-25, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 25. Juni 2005, GZ 35 Msch 24/03k-21, teils bestätigt und teils abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist mangels Vorliegens einer Rechtsfrage im Sinne des § 62 Abs 1 AußStrG nF unzulässigDer Revisionsrekurs ist mangels Vorliegens einer Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF unzulässig:

1.1. Der Antragsgegner verneint die Aktivlegitimation des Antragstellers zur auf§ 27 MRG gestützten Rückforderung

einer Einmalzahlung mit der Begründung, dieser habe inzwischen die Mietrechte an seinen Sohn abgetreten; durch die damit erfolgte volle Vertragsübernahme sei auch nur mehr der Sohn des Antragstellers zur Geltendmachung des Rückzahlungsanspruchs legitimiert, ohne dass es dazu dessen Zession bedurft hätte.1.1. Der Antragsgegner verneint die Aktivlegitimation des Antragstellers zur auf Paragraph 27, MRG gestützten Rückforderung einer Einmalzahlung mit der Begründung, dieser habe inzwischen die Mietrechte an seinen Sohn abgetreten; durch die damit erfolgte volle Vertragsübernahme sei auch nur mehr der Sohn des Antragstellers zur Geltendmachung des Rückzahlungsanspruchs legitimiert, ohne dass es dazu dessen Zession bedurft hätte.

1.2. Der Rückforderungsanspruch nach § 27 Abs 3 MRG ist seinem Wesen nach ein - nicht vertraglicher, sondern auf dem Gesetz beruhender - Kondiktionsanspruch, ein Bereicherungsanspruch eigener Art (vgl RIS-Justiz RS0067488; 5 Ob 267/03f). Der Oberste Gerichtshof hat deshalb bereits zu 8 Ob 1547/92 = MietSlg 44.403 ausgesprochen, es sei zur Rückforderung einer nach § 27 MRG unzulässigen Einmalzahlung - abgesehen vom hier nicht vorliegenden Fall einer Ablöse aus Anlass eines Mieterwechsels im Verhältnis zwischen Vermieter, früherem und neuem Mieter - nur der Mieter als Vertragspartner des Vermieters aktiv legitimiert und selbst der spätere Eintritt in das Mietverhältnis bewirke nicht den Übergang des Rückforderungsrechts auf den eintretenden Mieter; diese Ansicht ist in der Lehre keinen Bedenken begegnet (vgl zur Aktivlegitimation Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, § 27 MRG Rz 20; Würth in Rummel³, § 27 MRG Rz 9; Böhm in Schwimann², § 27 MRG Rz 101). Der Antragsgegner, der die gesetzliche Grundlage des Rückforderungsanspruchs verkennt, zeigt keine Gründe auf, die ein Abgehen von der dargestellten Rechtsprechung nahe legten; die vom Antragsgegner genannten Entscheidungen 7 Ob 202/99b = MietSlg 51/28 und 7 Ob 2048/96v = MietSlg 49.092 enthalten zur hier fraglichen Aktivlegitimation keine Aussagen1.2. Der Rückforderungsanspruch nach Paragraph 27, Absatz 3, MRG ist seinem Wesen nach ein - nicht vertraglicher, sondern auf dem Gesetz beruhender - Kondiktionsanspruch, ein Bereicherungsanspruch eigener Art vergleiche RIS-Justiz RS0067488; 5 Ob 267/03f). Der Oberste Gerichtshof hat deshalb bereits zu 8 Ob 1547/92 = MietSlg 44.403 ausgesprochen, es sei zur Rückforderung einer nach Paragraph 27, MRG unzulässigen Einmalzahlung - abgesehen vom hier nicht vorliegenden Fall einer Ablöse aus Anlass eines Mieterwechsels im Verhältnis zwischen Vermieter, früherem und neuem Mieter - nur der Mieter als Vertragspartner des Vermieters aktiv legitimiert und selbst der spätere Eintritt in das Mietverhältnis bewirke nicht den Übergang des Rückforderungsrechts auf den eintretenden Mieter; diese Ansicht ist in der Lehre keinen Bedenken begegnet vergleiche zur Aktivlegitimation Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, Paragraph 27, MRG Rz 20; Würth in Rummel³, Paragraph 27, MRG Rz 9; Böhm in Schwimann², Paragraph 27, MRG Rz 101). Der Antragsgegner, der die gesetzliche Grundlage des Rückforderungsanspruchs verkennt, zeigt keine Gründe auf, die ein Abgehen von der dargestellten Rechtsprechung nahe legten; die vom Antragsgegner genannten Entscheidungen 7 Ob 202/99b = MietSlg 51/28 und 7 Ob 2048/96v = MietSlg 49.092 enthalten zur hier fraglichen Aktivlegitimation keine Aussagen.

2.1. Der Antragsgegner behauptet, er habe für die durch einen Teil der Einmalzahlung erfolgte Abgeltung seiner Investitionen für den Fensteraustausch auf einen deshalb gerechtfertigten, höheren Mietzins verzichtet und dem Antragsgegner zugestanden, bei Aufgabe seiner Mietrechte dafür Ansprüche nach § 10 MRG geltend machen zu können. Ob diese Vorgangsweise einer Investitionsabgeltung wegen Fehlens einer Gegenleistung unzulässig sei, hätte vom Rekursgericht anhand des Einzelfalls geprüft werden müssen.2.1. Der Antragsgegner behauptet, er habe für die durch einen Teil der Einmalzahlung erfolgte Abgeltung seiner Investitionen für den Fensteraustausch auf einen deshalb gerechtfertigten, höheren Mietzins verzichtet und dem Antragsgegner zugestanden, bei Aufgabe seiner Mietrechte dafür Ansprüche nach Paragraph 10, MRG geltend machen zu können. Ob diese Vorgangsweise einer Investitionsabgeltung wegen Fehlens einer Gegenleistung unzulässig sei, hätte vom Rekursgericht anhand des Einzelfalls geprüft werden müssen.

2.2. Das Erstgericht vermochte nicht festzustellen, der Antragsgegner habe dem Antragsteller angeboten, es könne ein niedrigerer Mietzins vereinbart werden, wenn dieser den Fensteraustausch selbst bezahle. Der Antragsgegner geht daher mit seiner gegenteiligen Unterstellung nicht vom festgestellten Sachverhalt aus. Im Übrigen sind im Anwendungsbereich des § 16 MRG Einmalzahlungen selbst dann dem § 27 Abs 1 MRG zu unterstellen, wenn der laufende zulässige Mietzins nicht ausgeschöpft wurde, außer es handelte sich um eine - vom Antragsgegner hier aber nicht behauptete und vom Erstgericht auch nicht festgestellte - echte Mietzinsvorauszahlung dergestalt, dass die Einmalzahlung von den Vertragsteilen von vornherein bestimmten Zeiten zugeordnet wurde (RIS-Justiz RS0070027). Es wird dabei auch die Abgeltung eigener Investitionen des Vermieters dem § 27 Abs 1 Z 1 MRG unterstellt, sollen doch

derartige Leistungen durch den Mietzins abgegolten werden (vgl 6 Ob 537/85 = ImmZ 1985, 333 = MietSlg 37.383; Würth in Rummel^3, § 27 MRG Rz 4; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, § 27 MRG Rz 4).2.2. Das Erstgericht vermochte nicht festzustellen, der Antragsgegner habe dem Antragsteller angeboten, es könne ein niedrigerer Mietzins vereinbart werden, wenn dieser den Fensteraustausch selbst bezahle. Der Antragsgegner geht daher mit seiner gegenteiligen Unterstellung nicht vom festgestellten Sachverhalt aus. Im Übrigen sind im Anwendungsbereich des Paragraph 16, MRG Einmalzahlungen selbst dann dem Paragraph 27, Absatz eins, MRG zu unterstellen, wenn der laufende zulässige Mietzins nicht ausgeschöpft wurde, außer es handelte sich um eine - vom Antragsgegner hier aber nicht behauptete und vom Erstgericht auch nicht festgestellte - echte Mietzinsvorauszahlung dergestalt, dass die Einmalzahlung von den Vertragsteilen von vornherein bestimmten Zeiten zugeordnet wurde (RIS-Justiz RS0070027). Es wird dabei auch die Abgeltung eigener Investitionen des Vermieters dem Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG unterstellt, sollen doch derartige Leistungen durch den Mietzins abgegolten werden vergleiche 6 Ob 537/85 = ImmZ 1985, 333 = MietSlg 37.383; Würth in Rummel^3, Paragraph 27, MRG Rz 4; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, Paragraph 27, MRG Rz 4).

3.1. Der Antragsgegner meint, der Antragsteller habe ein massives Interesse daran besessen, jedenfalls nicht bloß alleine in eine von ihm angemietete Wohnung einzuziehen, sondern auch seine damals noch in Makedonien aufhältige Gattin nach Österreich zu holen und mit seiner Gattin und zumindest einem seiner Söhne in der Mietwohnung zu leben; es lägen damit die Voraussetzungen des § 27 Abs 2 lit b) MRG vor.3.1. Der Antragsgegner meint, der Antragsteller habe ein massives Interesse daran besessen, jedenfalls nicht bloß alleine in eine von ihm angemietete Wohnung einzuziehen, sondern auch seine damals noch in Makedonien aufhältige Gattin nach Österreich zu holen und mit seiner Gattin und zumindest einem seiner Söhne in der Mietwohnung zu leben; es lägen damit die Voraussetzungen des Paragraph 27, Absatz 2, Litera b,) MRG vor.

3.2. Unter die Verbote des § 27 Abs 1 MRG fallen gemäß § 27 Abs 2 lit b) MRG diejenigen Beträge nicht, die bei Abschluss des Mietvertrags vom Mieter für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 und 6 MRG gezahlt werden, sofern die konkreten Umstände, die für den Mieter schon damals den Abschluss des Mietvertrages ohne einen solchen Verzicht sinnlos gemacht hätten, nachgewiesen werden und der für den Verzicht gezahlte Betrag den Hauptmietzins für 10 Jahre nicht übersteigt. Nach den - bindendenden - erstgerichtlichen Feststellungen plante der Antragsteller eine eigene Wohnung anzumieten, weil er beabsichtigte, seine noch in Makedonien aufhältige Gattin nach Österreich zu holen und mit dieser sowie einem Sohn in die Wohnung einzuziehen. Der Antragsteller war weder daran interessiert, die Wohnung leerstehen zu lassen, noch diese an nicht eintrittsberechtigte Personen weiterzugeben. Die Übertragung der Mietrechte an den Sohn des Antragstellers erfolgt erst im Jahre 2001 (Blg ./1), weil dieser damals das Bestehen eines Hauptmietvertrags nachweisen musste, um seine Gattin nach Österreich holen zu können. Das unter diesen Umständen erzielte Ergebnis des Erstgerichts, der Antragsteller habe die Wohnung im Jahre 1997 für eigene Wohnzwecke angemietet, weshalb die Voraussetzungen des § 27 Abs 2 lit b) MRG nicht erfüllt seien, ist durch die Gesetzeslage gedeckt (vgl Böhm in Schwimann^2, § 27 MRG Rz 46).3.2. Unter die Verbote des Paragraph 27, Absatz eins, MRG fallen gemäß Paragraph 27, Absatz 2, Litera b,) MRG diejenigen Beträge nicht, die bei Abschluss des Mietvertrags vom Mieter für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4 und 6 MRG gezahlt werden, sofern die konkreten Umstände, die für den Mieter schon damals den Abschluss des Mietvertrages ohne einen solchen Verzicht sinnlos gemacht hätten, nachgewiesen werden und der für den Verzicht gezahlte Betrag den Hauptmietzins für 10 Jahre nicht übersteigt. Nach den - bindendenden - erstgerichtlichen Feststellungen plante der Antragsteller eine eigene Wohnung anzumieten, weil er beabsichtigte, seine noch in Makedonien aufhältige Gattin nach Österreich zu holen und mit dieser sowie einem Sohn in die Wohnung einzuziehen. Der Antragsteller war weder daran interessiert, die Wohnung leerstehen zu lassen, noch diese an nicht eintrittsberechtigte Personen weiterzugeben. Die Übertragung der Mietrechte an den Sohn des Antragstellers erfolgt erst im Jahre 2001 (Blg ./1), weil dieser damals das Bestehen eines Hauptmietvertrags nachweisen musste, um seine Gattin nach Österreich holen zu können. Das unter diesen Umständen erzielte Ergebnis des Erstgerichts, der Antragsteller habe die Wohnung im Jahre 1997 für eigene Wohnzwecke angemietet, weshalb die Voraussetzungen des Paragraph 27, Absatz 2, Litera b,) MRG nicht erfüllt seien, ist durch die Gesetzeslage gedeckt vergleiche Böhm in Schwimann^2, Paragraph 27, MRG Rz 46).

Da der Antragsgegner somit insgesamt keine erheblichen Rechtsfragen im Sinne des § 62 Abs 1 AußStrG nF geltend macht, ist sein Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen.Da der Antragsgegner somit insgesamt keine

erheblichen Rechtsfragen im Sinne des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF geltend macht, ist sein Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen.

Textnummer

E79232

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0050OB00266.05M.1129.000

Im RIS seit

29.12.2005

Zuletzt aktualisiert am

29.11.2011

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at