jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/12/21 5Ob290/04i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.12.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin t***** GmbH, *****, vertreten durch Putz & Partner, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1. Dr. Roland G*****, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der M***** GmbH, *****, 2. Gertrude H*****, vertreten durch Mag. Leopold Zechner, Rechtsanwalt in Bruck an der Mur, wegen § 37 Abs 1 Z 14 MRG iVm § 27 MRG über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Zweitantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 15. September 2004, GZ 3 R 85/04y-66, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragstellerin t***** GmbH, *****, vertreten durch Putz & Partner, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1. Dr. Roland G*****, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der M***** GmbH, *****, 2. Gertrude H*****, vertreten durch Mag. Leopold Zechner, Rechtsanwalt in Bruck an der Mur, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 14, MRG in Verbindung mit Paragraph 27, MRG über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Zweitantragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 15. September 2004, GZ 3 R 85/04y-66, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Zweitantragsgegnerin wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs der Zweitantragsgegnerin wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis 18 MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Aus dem Umstand, dass nach ständiger Rechtsprechung nach Wegfall der Zwangslage des Mieters ein Verzicht auf die Rückforderung einer Ablöse zulässig ist (vgl RIS-Justiz RS0034044; RS0032360 ua), sowie aus der Tatsache, dass ihr der Ablösebetrag vom "Treuhänder" erst nach Wegfall der Zwangslage der Antragstellerin übermittelt worden sei, leitet die Zweitantragsgegnerin die Unzulässigkeit des Begehrens der Antragstellerin auf Rückzahlung der verbotenen Ablöse -

offenbar aus dem Grund des Verzichts hierauf - ab. Sie übersieht dabei, dass nach den erstgerichtlichen Feststellungen die Antragstellerin die Ablöse am 13. 6. 2000 an den Vertreter der beiden Antragsgegner bezahlte und erst am 28. 6. 2000 es zum Mietvertragsabschluss mit den Liegenschaftseigentümern kam. Wann der Ablösebetrag vom Vertreter der Antragsgegner an die Zweitantragsgegnerin überwiesen wurde, ist für den Wegfall der Zwangslage der Antragstellerin bedeutungslos. Nach den maßgeblichen Feststellungen war der Vertreter der Antragsgegnerinnen überdies nicht als Treuhänder für die Antragstellerin tätig.Aus dem Umstand, dass nach ständiger Rechtsprechung nach Wegfall der Zwangslage des Mieters ein Verzicht auf die Rückforderung einer Ablöse zulässig ist vergleiche RIS-Justiz RS0034044; RS0032360 ua), sowie aus der Tatsache, dass ihr der Ablösebetrag vom "Treuhänder" erst nach Wegfall der Zwangslage der Antragstellerin übermittelt worden sei, leitet die Zweitantragsgegnerin die Unzulässigkeit des Begehrens der Antragstellerin auf Rückzahlung der verbotenen Ablöse - offenbar aus dem Grund des Verzichts hierauf - ab. Sie übersieht dabei, dass nach den erstgerichtlichen Feststellungen die Antragstellerin die Ablöse am 13. 6. 2000 an den Vertreter der beiden Antragsgegner bezahlte und erst am 28. 6. 2000 es zum Mietvertragsabschluss mit den Liegenschaftseigentümern kam. Wann der Ablösebetrag vom Vertreter der Antragsgegner an die Zweitantragsgegnerin überwiesen wurde, ist für den Wegfall der Zwangslage der Antragstellerin bedeutungslos. Nach den maßgeblichen Feststellungen war der Vertreter der Antragsgegnerinnen überdies nicht als Treuhänder für die Antragstellerin tätig.

Alles, was dem neuen Mieter neben den Mietzins abverlangt wird, um die Rechtsstellung eines Mieters zu erlangen, hat den Anforderungen eines äquivalenten Leistungsaustauschs zu entsprechen. Die Bestimmung des § 27 Abs 1 Z 1 MRG stellt mit ihrem Verbot der Ablöseverträge auf gegebene oder versprochene Leistungen des neuen Mieters bei Mieterwechsel bzw Abschluss eines neuen Mietvertrags ab, gleichgültig ob sie dem Vermieter oder dem scheidenden Mieter erbracht wurden oder zu erbringen sind oder aber, wie § 27 Abs 1 auch ausdrücklich ausführt, ohne gleichwertige Gegenleistungen "einem andern" also einem Dritten erbracht wurden oder zu erbringen sind. Die rechtliche Konstruktion ist bedeutungslos (RIS-Justiz RS0069842 ua). Es ist daher, wie die Vorinstanzen erkannt haben, irrelevant, ob die Zweitantragsgegnerin, der ein Teil des Ablösebetrags zugekommen ist, tatsächlich Mitmieterin neben der Erstantragsgegnerin war oder nicht. Es genügt, wenn, wie im vorliegenden Fall erwiesen ist, dass die Antragstellerin zur Erlangung der Mietrechte ohne äquivalenten Leistungsaustausch der Zweitantragsgegnerin den Ablösebetrag zu bezahlen hatte.Alles, was dem neuen Mieter neben den Mietzins abverlangt wird, um die Rechtsstellung eines Mieters zu erlangen, hat den Anforderungen eines äquivalenten Leistungsaustauschs zu entsprechen. Die Bestimmung des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG stellt mit ihrem Verbot der Ablöseverträge auf gegebene oder versprochene Leistungen des neuen Mieters bei Mieterwechsel bzw Abschluss eines neuen Mietvertrags ab, gleichgültig ob sie dem Vermieter oder dem scheidenden Mieter erbracht wurden oder zu erbringen sind oder aber, wie Paragraph 27, Absatz eins, auch ausdrücklich ausführt, ohne gleichwertige Gegenleistungen "einem andern" also einem Dritten erbracht wurden oder zu erbringen sind. Die rechtliche Konstruktion ist bedeutungslos (RIS-Justiz RS0069842 ua). Es ist daher, wie die Vorinstanzen erkannt haben, irrelevant, ob die Zweitantragsgegnerin, der ein Teil des Ablösebetrags zugekommen ist, tatsächlich Mitmieterin neben der Erstantragsgegnerin war oder nicht. Es genügt, wenn, wie im vorliegenden Fall erwiesen ist, dass die Antragstellerin zur Erlangung der Mietrechte ohne äquivalenten Leistungsaustausch der Zweitantragsgegnerin den Ablösebetrag zu bezahlen hatte.

Eine analoge Anwendung der Rügepflicht des § 16 Abs 1 Z 1 MRG - die Antragstellerin hätte diesfalls nicht gerügt, dass der im Zweifel als "Mietzins" zu wertende Ablösebetrag den angemessenen Mietzins überschritten hätte - scheitert schon daran, dass weder Erst- noch Zweitantragsgegnerin Bestandgeber waren und daher die Antragstellerin ihnen keinen Mietzins schuldete.Eine analoge Anwendung der Rügepflicht des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG - die Antragstellerin hätte diesfalls nicht gerügt, dass der im Zweifel als "Mietzins" zu wertende Ablösebetrag den angemessenen Mietzins überschritten hätte - scheitert schon daran, dass weder Erst- noch Zweitantragsgegnerin Bestandgeber waren und daher die Antragstellerin ihnen keinen Mietzins schuldete.

Rechtsfragen von der Qualität des § 528 Abs 1 ZPO waren nicht von ausschlaggebender Bedeutung, sodass das außerordentliche Rechtsmittel der Zweitantragsgegnerin zurückzuweisen war.Rechtsfragen von der Qualität des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO waren nicht von ausschlaggebender Bedeutung, sodass das außerordentliche Rechtsmittel der Zweitantragsgegnerin zurückzuweisen war.

Textnummer

E75863

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00290.04I.1221.000

Im RIS seit

20.01.2005

Zuletzt aktualisiert am

23.03.2012

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