

TE OGH 2002/9/12 50b136/02i

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 12.09.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Dr. Michael F*****, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen des Roland S*****, vertreten durch Pacher & Partner, Rechtsanwälte, 8010 Graz, Kaiserfeldgasse 1, gegen die Antragsgegnerin G. K***** GmbH & Co KG, *****, vertreten durch Winkler, Reich-Rohrwig, Elsner, Illedits, Rechtsanwälte-Partnerschaft, 1010 Wien, Gonzagagasse 14, wegen Rückzahlung einer verbotenen Ablöse gemäß § 27 Abs 1 Z 1 MRG, § 37 Abs 1 Z 14 MRG (EUR 69.409,24 s.A.), über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 19. März 2002, GZ 3 R 246/01w-47, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 2. Juli 2001, 6 Msch 43/98w-42, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Dr. Michael F*****, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen des Roland S*****, vertreten durch Pacher & Partner, Rechtsanwälte, 8010 Graz, Kaiserfeldgasse 1, gegen die Antragsgegnerin G. K***** GmbH & Co KG, *****, vertreten durch Winkler, Reich-Rohrwig, Elsner, Illedits, Rechtsanwälte-Partnerschaft, 1010 Wien, Gonzagagasse 14, wegen Rückzahlung einer verbotenen Ablöse gemäß Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG, Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 14, MRG (EUR 69.409,24 s.A.), über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 19. März 2002, GZ 3 R 246/01w-47, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 2. Juli 2001, 6 Msch 43/98w-42, bestätigt wurde, folgenden, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Soweit die Rechtsmittelwerberin die Nichtigkeit der angefochtenen Entscheidung geltend macht, wird der Revisionsrekurs zurückgewiesen. Im Übrigen wird dem Revisionsrekurs Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Mietrechtssache wird zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückverwiesen. Beide Parteien haben die für ihre Rechtsmittelschriften verzeichneten Kosten selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Am 10. 2. 1988 schloss die L***** AG (als Hauptmieterin) mit der Antragsgegnerin einen Untermietvertrag über im

Haus ***** gelegene Geschäftsräumlichkeiten im Ausmaß von 78,20 m². Mit Vertrag vom 1. 2. 1994 vermietete die Antragsgegnerin diese Räumlichkeiten an Elisabeth S***** auf die Dauer von 5 Jahren weiter. Am 31. 8. 1994 schlossen die Antragsgegnerin und Roland S*****, der Gatte der Elisabeth S*****, einen Kaufvertrag, wonach Letzterer die im Geschäftslokal befindlichen Einrichtungsgegenstände und Investitionen um S 1.440.000,--(inklusive USt) kaufte. Dieser Betrag wurde von Roland S***** auch bezahlt.

Gemäß Punkt III. Absatz 3 des Kaufvertrages erklärte sich die Verkäuferin bereit, zugunsten des Käufers oder eines von ihm namhaft gemachten Dritten auf ihre unbefristeten Untermietrechte am Bestandgegenstand zu verzichten. Diese Vereinbarung sei jedoch von der Übertragung der Untermietrechte an den Käufer nicht abhängig. Punkt V. des Kaufvertrages (überschrieben mit "Übertragung der Mietrechte") lautet: "Der Käufer erklärt, mit der L***** AG direkt eine allfällige Übertragung der Untermietrechte zu vereinbaren. Zu diesem Zweck erhält der Käufer Zug um Zug mit Vertragsunterfertigung eine entsprechende Mietverzichtserklärung der Verkäufer übergeben. Festgestellt wird, dass es sich bei diesem Vertrag um keine Unternehmensveräußerung handelt. Sollte es, aus welchen Gründen immer, zu einer Erhöhung des Untermietzinses durch die L***** AG kommen, wird diese durch die Untermieter übernommen und verpflichten sich diese zur ungeteilten Hand, die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Für den Fall, dass die L***** AG einer Übertragung der Mietrechte an den Käufer oder einen namhaft gemachten Dritten zu gleichen oder zu veränderten Bedingungen genehmigt oder dass Punkt VII. des Untermietvertrages vom 10. 2. 1988 als Weitergaberecht zu verstehen ist, erklärt die Verkäuferin sohin ihre Untermietrechte an den Käufer Roland S***** abzutreten". Punkt VII. des Kaufvertrages enthält einen Anfechtungsverzicht des Antragstellers. Gemäß Punkt römisch III. Absatz 3 des Kaufvertrages erklärte sich die Verkäuferin bereit, zugunsten des Käufers oder eines von ihm namhaft gemachten Dritten auf ihre unbefristeten Untermietrechte am Bestandgegenstand zu verzichten. Diese Vereinbarung sei jedoch von der Übertragung der Untermietrechte an den Käufer nicht abhängig. Punkt römisch fünf. des Kaufvertrages (überschrieben mit "Übertragung der Mietrechte") lautet: "Der Käufer erklärt, mit der L***** AG direkt eine allfällige Übertragung der Untermietrechte zu vereinbaren. Zu diesem Zweck erhält der Käufer Zug um Zug mit Vertragsunterfertigung eine entsprechende Mietverzichtserklärung der Verkäufer übergeben. Festgestellt wird, dass es sich bei diesem Vertrag um keine Unternehmensveräußerung handelt. Sollte es, aus welchen Gründen immer, zu einer Erhöhung des Untermietzinses durch die L***** AG kommen, wird diese durch die Untermieter übernommen und verpflichten sich diese zur ungeteilten Hand, die Verkäuferin diesbezüglich schad- und klaglos zu halten. Für den Fall, dass die L***** AG einer Übertragung der Mietrechte an den Käufer oder einen namhaft gemachten Dritten zu gleichen oder zu veränderten Bedingungen genehmigt oder dass Punkt römisch VII. des Untermietvertrages vom 10. 2. 1988 als Weitergaberecht zu verstehen ist, erklärt die Verkäuferin sohin ihre Untermietrechte an den Käufer Roland S***** abzutreten". Punkt römisch VII. des Kaufvertrages enthält einen Anfechtungsverzicht des Antragstellers.

In der Folge gab die Antragsgegnerin ihre Mietrechte am Bestandgegenstand auf.

Mit Mietvertrag vom 17. 11. 1994 mietete Roland S***** die Geschäftsräumlichkeiten von der L***** AG.

Der Antragsteller (ursprünglich der Gemeinschuldner) begehrte von der Antragsgegnerin die Bezahlung des Betrages von S 955.092,-- s. A. mit der Begründung, dass der tatsächliche Wert der von ihm übernommenen Gegenstände und Investitionen lediglich S 484.908,-- betrage, weshalb dem Differenzbetrag auf S 1.440.000,-- keine gleichwertige Gegenleistung gegenüberstehe und daher eine verbotene Ablöse nach § 27 MRG vorliege. Der Antragsteller habe den Kaufvertrag vom 31. 8. 1994 nur geschlossen, um Untermieter des Geschäftslokales zu werden. Es liege daher eine typische Ablösezahlung zwischen Vor- und Nachmieter vor, wobei der Kaufpreis im tatsächlichen Zusammenhang mit der Aufgabe des Mietgegenstandes durch die Antragsgegnerin stehe. Die Antragsgegnerin wendete ein, dass der Vertrag vom 31. 8. 1994 unabhängig davon geschlossen worden sei, ob es zu einem Mietvertrag zwischen der L***** AG und dem Antragsteller kommt. Die Übertragung der Mietrechte sei daher nicht Gegenstand des Kaufvertrages gewesen. Der Antragsteller, der ab Februar 1994 das von Elisabeth S***** betriebene Unternehmen gepachtet habe, habe beabsichtigt, das Unternehmen zur Gänze zu erwerben. Im Übrigen repräsentierten die dem Antragsteller veräußerten Investitionen und Inventargegenstände einen Gegenwert von zumindest S 1.200.000,-- (netto). Der Kaufvertrag sei als reines Handelsgeschäft zu beurteilen, weshalb § 27 MRG keine Anwendung finde. Deshalb sei auch das angerufene Gericht sachlich und örtlich unzuständig. Der Antragsteller (ursprünglich der Gemeinschuldner) begehrte von der Antragsgegnerin die Bezahlung des Betrages von S 955.092,-- s. A. mit der Begründung, dass der tatsächliche Wert der von ihm übernommenen Gegenstände und Investitionen lediglich S 484.908,-- betrage, weshalb dem Differenzbetrag auf S 1.440.000,-- keine gleichwertige Gegenleistung gegenüberstehe und daher eine verbotene

Ablöse nach Paragraph 27, MRG vorliege. Der Antragsteller habe den Kaufvertrag vom 31. 8. 1994 nur geschlossen, um Untermieter des Geschäftslokales zu werden. Es liege daher eine typische Ablösezahlung zwischen Vor- und Nachmieter vor, wobei der Kaufpreis im tatsächlichen Zusammenhang mit der Aufgabe des Mietgegenstandes durch die Antragsgegnerin stehe. Die Antragsgegnerin wendete ein, dass der Vertrag vom 31. 8. 1994 unabhängig davon geschlossen worden sei, ob es zu einem Mietvertrag zwischen der L***** AG und dem Antragsteller kommt. Die Übertragung der Mietrechte sei daher nicht Gegenstand des Kaufvertrages gewesen. Der Antragsteller, der ab Februar 1994 das von Elisabeth S***** betriebene Unternehmen gepachtet habe, habe beabsichtigt, das Unternehmen zur Gänze zu erwerben. Im Übrigen repräsentierten die dem Antragsteller veräußerten Investitionen und Inventargegenstände einen Gegenwert von zumindest S 1.200.000,-- (netto). Der Kaufvertrag sei als reines Handelsgeschäft zu beurteilen, weshalb Paragraph 27, MRG keine Anwendung finde. Deshalb sei auch das angerufene Gericht sachlich und örtlich unzuständig.

Das Erstgericht gab - nach vorangegangenem Verfahren vor der Schlichtungsstelle - dem Sachantrag statt. Es ging dabei von folgenden zusätzlichen Feststellungen aus:

Am 31. 10. 1994 richtete die Antragsgegnerin folgendes Schreiben an

die L*****AG:

"Betrifft: Geschäftslokal S*****gasse

Sehr geehrter Herr Mag. S*****, bezugnehmend auf unsere persönlichen Gespräche teilen wir Ihnen hiemit mit, dass wir per 1. 11. 1994 den Mietvertrag zu oben genanntem Geschäftslokal in beiderseitigem Einverständnis aufkündigen, unter der Voraussetzung, dass Sie mit Herrn Roland S***** einen neuen Mietvertrag für gegenständliches Lokal ab 1. 11. 1994 abschließen."

Dieses Schreiben war von Susanne S*****, der Geschäftsführerin der Antragsgegnerin, unterfertigt.

Am 1. 2. 1994 schloss die Antragsgegnerin mit Elisabeth S***** einen mit 1. 1. 1994 beginnenden Untermietvertrag auf die Dauer von 5 Jahren.

In diesem Geschäft hat dann Roland S***** für seine Frau gearbeitet. Er entschloss sich dann, die Geschäftsräumlichkeiten selbst anzumieten und hat sich diesbezüglich mit der Antragsgegnerin und der L***** AG in Verbindung gesetzt.

Die Antragsgegnerin, welche ursprünglich das Geschäft in der S*****gasse selbst geführt und einen negativen Geschäftserfolg hatte, wollte, nachdem sie auch mit Frau S***** Schwierigkeiten hatte, den Standort los sein bzw. aufgeben, wollte aber die Einrichtung und Investitionen abgelöst erhalten, wobei klar war, dass, wenn sie die Investitionen verkauft, auch auf die Mietrechte verzichtet. Nach umfangreichen Verhandlungen zwischen Roland S***** und seiner Gattin mit den Vertretern der Antragsgegnerin sowie zwischen Roland S***** und Susanne S***** mit dem Vertreter der L***** AG, und der Zusage durch die L***** AG, dass eine Untervermietung an Roland S***** erfolgen würde, kam es zum Abschluss des Kaufvertrages vom 31. 8. 1994.

Gegenstand dieses Kaufvertrages sind die der Verkäuferin (Antragsgegnerin) gehörenden Inventargegenstände gemäß einer beiliegenden Aufstellung. Weiters wurden Roland S***** mit dem Kaufpreis von S 1.440.000,-- inkl. Mehrwertsteuer auch Investitionen überlassen, und zwar Elektroinstallationen im Wert von S 62.000,-- eine Portalsanierung im Wert von S 75.000,-- sowie Boden, Auslagenpodeste und Malerei im Wert von S 285.000. Die Antragsgegnerin erklärte sich bereit, zu Gunsten des Käufers oder eines von ihm namhaft gemachten Dritten auf ihre unbefristeten Untermietrechte am Bestandgegenstand zu verzichten, dies allerdings mit dem schon eingangs erwähnten Zusatz, dass die Vereinbarung nicht von der Übertragung der Untermietrechte an den Käufer abhängig ist. Dem Kaufvertrag war als Beilage eine Inventarliste mit nach Zahl und Größe genau definierten Gegenständen angeschlossen. Der Neuwert, der laut Kaufvertrag zurückgelassenen Investitionen, beträgt laut Rechnung der Firma P***** S 165.760,-- laut Rechnung der Firma S***** S 52.487,84, laut Rechnung der Firma S***** S 28.364,50, laut Rechnung der Firma L***** S 60.560,-- laut Rechnung der Firma B***** S 9.700,-- und laut Rechnung der Firma S***** S 1.408,--.

Der Neuwert der in der Inventarliste zum Kaufvertrag angeführten Inventargegenstände beträgt S 228.870,--.

Die weiteren, von der Antragsgegnerin vorgelegten Rechnungen betreffen keine vom Kaufvertrag umfassten Investitionen bzw Inventargegenstände, sondern größtenteils nur Arbeiten zur laufenden Sanierung während des Betriebes.

Auf Grund der Nutzungsdauer der Arbeiten der Firma P***** von höchstens 10 Jahren ergibt sich für diese eine Wertminderung zum Zeitpunkt des Kaufvertrages mit 20 %, die von der Firma S***** durchgeführten Arbeiten haben eine Nutzungsdauer von 10 bis 20 Jahren, sohin eine Wertminderung 10 %, die von der Firma S***** getätigten Arbeiten haben eine Nutzungsdauer von höchstens 5 Jahren, sohin eine Wertminderung von 40 %, bei den Arbeiten der Firma L***** beträgt die Wertminderung auf Grund der Nutzungsdauer von 50 Jahren ohne Berücksichtigung der Unterkonstruktion 5 %, bei den Arbeiten der Firma B***** 5 % und der Firma S***** 10 %, sodass sich der Zeitwert der anrechenbaren Investitionen mit S 264.879,78 ergibt. Der Zeitwert der in der Inventarliste angeführten Gegenstände beträgt zum Stichtag 31. 8. 1994 S 98.000,-- exklusive USt. Der Kaufvertrag wurde vom Vertreter der Antragsgegnerin verfasst. In ihn sind keine Vertragsbestimmungen eingeflossen, die der Käufer in irgendeiner bestimmten Weise haben wollte. Wenn der Käufer den Kaufvertrag in der abgeschlossenen Form nicht unterfertigt hätte, hätte die Antragsgegnerin auf ihre Untermietrechte nicht verzichtet. Die Antragsgegnerin hat die Verzichtserklärung hinsichtlich der Mietrechte auch erst nach vollständiger Zahlung des Kaufpreises und Umbuchung eines Steuerguthabens des Käufers an die Untervermieterin L***** AG übermittelt.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, dass der gegenständliche Kaufvertrag eine Ablösevereinbarung zwischen Alt- und Neumieter darstelle, zumal er im Zusammenhang mit der beabsichtigten Aufgabe der Mietrechte durch die Antragsgegnerin und dem Erwerb der Mietrechte durch Roland S***** zustande gekommen sei und der Erwerb der im Geschäft getätigten Investitionen und verbliebenen Inventargegenstände ohne Einbeziehung der Mietrechtsfrage sinnlos gewesen wäre. Daher sei § 27 MRG anzuwenden, der eine Bereicherung des weichenden Mieters aufgrund einer Ablösezahlung des neuen Mieters ohne gleichzeitige Gegenleistung verbiete. Durch diese Gesetzesstelle seien auch Personen, für die die Ablösevereinbarung ein Handelsgeschäft sei, geschützt. Über derartige Ansprüche auf Rückzahlung von verbotenen Leistungen und Entgelten sei gemäß § 7 Abs 1 Z 14 MRG im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden. Aufgrund des Wertes der von der Antragsgegnerin zurückgelassenen Sachgüter und Investitionen von insgesamt S 435.455,74 und der tatsächlich geleisteten Zahlung von S 1.440.000,-- ergebe sich eine Überzahlung von S 1.004.544,26, weshalb der begehrte Ablösebetrag von S 955.092,-- samt Zinsen jedenfalls zuzusprechen gewesen sei. Montage- und Planungskosten seien nicht zu berücksichtigen gewesen, weil nur der Wert zurückgelassener Investitionen und Einrichtungsgegenstände maßgeblich sei. In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, dass der gegenständliche Kaufvertrag eine Ablösevereinbarung zwischen Alt- und Neumieter darstelle, zumal er im Zusammenhang mit der beabsichtigten Aufgabe der Mietrechte durch die Antragsgegnerin und dem Erwerb der Mietrechte durch Roland S***** zustande gekommen sei und der Erwerb der im Geschäft getätigten Investitionen und verbliebenen Inventargegenstände ohne Einbeziehung der Mietrechtsfrage sinnlos gewesen wäre. Daher sei Paragraph 27, MRG anzuwenden, der eine Bereicherung des weichenden Mieters aufgrund einer Ablösezahlung des neuen Mieters ohne gleichzeitige Gegenleistung verbiete. Durch diese Gesetzesstelle seien auch Personen, für die die Ablösevereinbarung ein Handelsgeschäft sei, geschützt. Über derartige Ansprüche auf Rückzahlung von verbotenen Leistungen und Entgelten sei gemäß Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer 14, MRG im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden. Aufgrund des Wertes der von der Antragsgegnerin zurückgelassenen Sachgüter und Investitionen von insgesamt S 435.455,74 und der tatsächlich geleisteten Zahlung von S 1.440.000,-- ergebe sich eine Überzahlung von S 1.004.544,26, weshalb der begehrte Ablösebetrag von S 955.092,-- samt Zinsen jedenfalls zuzusprechen gewesen sei. Montage- und Planungskosten seien nicht zu berücksichtigen gewesen, weil nur der Wert zurückgelassener Investitionen und Einrichtungsgegenstände maßgeblich sei.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung.

Es verwarf zunächst einige Mängelrügen der Antragsgegnerin, von denen nur eine aus später noch darzulegenden Gründen einer Erwähnung bedarf, und zwar jene, in der die Antragsgegnerin darüber Beschwerde führte, dass im Gutachten über den Wert der abgelösten Investitionen der Montage- und Einrichtungsaufwand nicht berücksichtigt worden sei (was Gegenstand eines Vorbringens in der Tagsatzung vom 6. 10. 2000 war). Dazu meinte das Rekursgericht, dass Gegenstand des Kaufvertrages vom 31. 8. 1994 lediglich die Inventargegenstände gemäß angeschlossener Inventarliste einschließlich "Elektroinstallationen, Portalsanierung, Boden, Auslagenpodeste und Malerei" gewesen seien. Nur hiefür sei der Kaufpreis von S 1.440.000,-- vereinbart worden. Davon abgesehen habe die

Antragsgegnerin zu etwaigen Planungs- und Montagekosten kein konkretes Vorbringen erstattet. Es habe daher keiner näheren Erforschung derartiger Kosten bedurft. Dem Erstgericht sei insoweit keine Mängelhaftigkeit des Verfahrens anzulasten. Die in einigen Punkten bekämpften Feststellungen des Erstgerichtes übernahm das Rekursgericht als unbedenklich und vollständig und würdigte sie rechtliche wie folgt:

Nach dem Wortlaut des Begehrens und den zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen, worauf es insoweit ankomme (MietSlg 52.821 mwN), handle es sich im gegenständlichen Fall eindeutig um die Geltendmachung eines Anspruches nach § 27 Abs 3 MRG. Es sei daher nicht nachvollziehbar, weshalb der außerstreitige Rechtsweg unzulässig oder das angerufene Gericht (örtlich und sachlich) unzuständig sein sollte. Nach dem Wortlaut des Begehrens und den zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen, worauf es insoweit ankomme (MietSlg 52.821 mwN), handle es sich im gegenständlichen Fall eindeutig um die Geltendmachung eines Anspruches nach Paragraph 27, Absatz 3, MRG. Es sei daher nicht nachvollziehbar, weshalb der außerstreitige Rechtsweg unzulässig oder das angerufene Gericht (örtlich und sachlich) unzuständig sein sollte.

Im Verhältnis zwischen Vormieter und Nachmieter würden vom Verbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG solche Vereinbarungen erfasst, die zu einer unzulässigen Vermögensvermehrung des weichenden Mieters führen, weil ihnen keine gleichwertige Gegenleistung von seiner Seite gegenüber steht, wobei der verbliebene Wert von mieterseitigen Investitionen und der Zeitwert von überlassenen Einrichtungsgegenständen gleichwertige Gegenleistungen darstellten. Solche Vereinbarungen könnten sich in den verschiedensten Sachverhalten verkörpern und hinter den mannigfachsten Rechtsformen verbergen. Die rechtliche Konstruktion sei bedeutungslos. Wesentlich sei, dass die Leistung in Ausnutzung des Vermögens- und Seltenheitswertes des Mietobjektes gefordert und gegeben wird (vgl Würth/Zingher20, Rz 10 f zu § 27 MRG; MietSlg 52.359, 52.356, 47.295, 45.329 f ua). Im Verhältnis zwischen Vormieter und Nachmieter würden vom Verbot des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG solche Vereinbarungen erfasst, die zu einer unzulässigen Vermögensvermehrung des weichenden Mieters führen, weil ihnen keine gleichwertige Gegenleistung von seiner Seite gegenüber steht, wobei der verbliebene Wert von mieterseitigen Investitionen und der Zeitwert von überlassenen Einrichtungsgegenständen gleichwertige Gegenleistungen darstellten. Solche Vereinbarungen könnten sich in den verschiedensten Sachverhalten verkörpern und hinter den mannigfachsten Rechtsformen verbergen. Die rechtliche Konstruktion sei bedeutungslos. Wesentlich sei, dass die Leistung in Ausnutzung des Vermögens- und Seltenheitswertes des Mietobjektes gefordert und gegeben wird (vgl Würth/Zingher20, Rz 10 f zu Paragraph 27, MRG; MietSlg 52.359, 52.356, 47.295, 45.329 f ua).

Auch wenn im "Kaufvertrag" vom 31. 8. 1994 die Bestimmung enthalten ist, dass die Ablösevereinbarung von der Übertragung der Untermietrechte an den Käufer nicht abhängig ist, stehe diese Vereinbarung tatsächlich in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Aufgabe der Mietrechte der Antragsgegnerin und deren Erwerb durch den (ursprünglichen) Antragsteller (vgl MietSlg 49.328). Fest stehe ja, dass von vornherein eine Untervermietung durch die L***** AG an Roland S***** erfolgen sollte (diesbezüglich seien zwischen allen Beteiligten umfangreiche Verhandlungen geführt worden), die Antragsgegnerin auf ihre Mietrechte verzichten wollte und dass Roland S***** die Untermietrechte von der L***** AG tatsächlich erlangte. Der (ursprüngliche) Antragsteller und die Antragsgegnerin stünden daher zueinander im Verhältnis von Nachmieter und Vormieter. Daran ändere nichts, dass im Zeitpunkt 31. 8. 1994 ein Untermietverhältnis zwischen der Antragsgegnerin und Elisabeth S***** bestand. Nicht verständlich sei das Argument der Antragsgegnerin, dass die "gegenständlichen Untermietrechte" bei Elisabeth S*****r gewesen seien. Tatsächlich sei es den Streitteilen um die von der Hauptmieterin L***** AG abgeleiteten Mietrechte gegangen. Wenn Roland S***** diese schließlich erwarb, sei eben er (anstelle der Antragsgegnerin) Untervermieter gegenüber seiner Gattin. Unrichtig sei auch, dass die Untervermietung durch die L***** AG an Roland S***** von der Zustimmung der Subuntermieterin Elisabeth S***** abhängig und diese "Vormieterin des Antragstellers" gewesen wäre. Elisabeth S***** habe vielmehr auf die Vereinbarungen zwischen Antragsteller, Antragsgegnerin und L***** AG keinen Einfluss gehabt. Wenn daher der Zeitwert der von Roland S***** übernommenen Investitionen und Einrichtungsgegenstände (bezogen auf den 31. 8. 1994) nur 435.455,74 betrug, sei die darüber hinausgehende "Kaufpreisvereinbarung" nichtig iSd § 27 Abs 1 Z 1 MRG. Die Bestimmung im Vertrag vom 31. 8. 1994, wonach die Vereinbarung von der Übertragung der Untermietrechte an den Käufer nicht abhängig ist, sei dabei belanglos. Dies gelte auch für den in Punkt VII. vereinbarten Anfechtungsverzicht. Entscheidend sei, dass die Antragsgegnerin für die letztlich tatsächlich erfolgte Aufgabe ihrer (Unter-) Mietrechte eine Leistung erhielt, der keine gleichwertige Gegenleistung gegenüberstand. Auch wenn im "Kaufvertrag" vom 31. 8. 1994 die Bestimmung enthalten ist, dass die Ablösevereinbarung von der

Übertragung der Untermietrechte an den Käufer nicht abhängig ist, stehe diese Vereinbarung tatsächlich in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Aufgabe der Mietrechte der Antragsgegnerin und deren Erwerb durch den (ursprünglichen) Antragsteller vergleiche MietSlg 49.328). Fest stehe ja, dass von vornherein eine Untervermietung durch die L***** AG an Roland S***** erfolgen sollte (diesbezüglich seien zwischen allen Beteiligten umfangreiche Verhandlungen geführt worden), die Antragsgegnerin auf ihre Mietrechte verzichten wollte und dass Roland S***** die Untermietrechte von der L***** AG tatsächlich erlangte. Der (ursprüngliche) Antragsteller und die Antragsgegnerin stünden daher zueinander im Verhältnis von Nachmieter und Vormieter. Daran ändere nichts, dass im Zeitpunkt 31. 8. 1994 ein Untermietverhältnis zwischen der Antragsgegnerin und Elisabeth S***** bestand. Nicht verständlich sei das Argument der Antragsgegnerin, dass die "gegenständlichen Untermietrechte" bei Elisabeth S*****r gewesen seien. Tatsächlich sei es den Streitteilen um die von der Hauptmieterin L***** AG abgeleiteten Mietrechte gegangen. Wenn Roland S***** diese schließlich erwarb, sei eben er (anstelle der Antragsgegnerin) Untervermieter gegenüber seiner Gattin. Unrichtig sei auch, dass die Untervermietung durch die L***** AG an Roland S***** von der Zustimmung der Subuntermieterin Elisabeth S***** abhängig und diese "Vormieterin des Antragstellers" gewesen wäre. Elisabeth S***** habe vielmehr auf die Vereinbarungen zwischen Antragsteller, Antragsgegnerin und L***** AG keinen Einfluss gehabt. Wenn daher der Zeitwert der von Roland S***** übernommenen Investitionen und Einrichtungsgegenstände (bezogen auf den 31. 8. 1994) nur S 435.455,74 betrug, sei die darüber hinausgehende "Kaufpreisvereinbarung" nichtig iSd Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG. Die Bestimmung im Vertrag vom 31. 8. 1994, wonach die Vereinbarung von der Übertragung der Untermietrechte an den Käufer nicht abhängig ist, sei dabei belanglos. Dies gelte auch für den in Punkt römisch VII. vereinbarten Anfechtungsverzicht. Entscheidend sei, dass die Antragsgegnerin für die letztlich tatsächlich erfolgte Aufgabe ihrer (Unter-) Mietrechte eine Leistung erhielt, der keine gleichwertige Gegenleistung gegenüberstand.

Daran ändere der Umstand nichts, dass der Untermietvertrag zwischen der L***** AG und dem Antragsteller erst einige Zeit später (das Datum 17. 11. 1994 sei als nicht strittig anzusehen) geschlossen wurde. Dass bis dahin Elisabeth S***** noch Mietzins an die Antragsgegnerin zu leisten hatte, sei selbstverständlich; daraus sei für den Standpunkt der Antragsgegnerin nichts zu gewinnen, insbesondere nicht abzuleiten, dass der Kaufvertrag vom 31. 8. 1994 unabhängig von einer Aufgabe des Mietgegenstandes durch die Antragsgegnerin geschlossen worden wäre.

Wenn die Antragsgegnerin schließlich noch an der Meinung festhält, dass§ 27 MRG im Verhältnis zwischen Vollkaufleuten nicht anzuwenden sei, sei ihr zu entgegnen, dass durch § 27 Abs 1 Z 1 MRG auch Personen geschützt sind, für welche die Ablösevereinbarung ein Handelsgeschäft ist (zB MietSlg 39.393). Wenn die Antragsgegnerin schließlich noch an der Meinung festhält, dass Paragraph 27, MRG im Verhältnis zwischen Vollkaufleuten nicht anzuwenden sei, sei ihr zu entgegnen, dass durch Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG auch Personen geschützt sind, für welche die Ablösevereinbarung ein Handelsgeschäft ist (zB MietSlg 39.393).

Damit erweise sich die Entscheidung des Erstgerichtes als zutreffend. Die Anrufung des OGH erklärte das Rekursgericht für nicht zulässig. Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung iSd § 528 Abs 1 ZPO seien nämlich nicht zu lösen gewesen. Damit erweise sich die Entscheidung des Erstgerichtes als zutreffend. Die Anrufung des OGH erklärte das Rekursgericht für nicht zulässig. Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO seien nämlich nicht zu lösen gewesen.

Gegen den rekursgerichtlichen Sachbeschluss hat die Antragsgegnerin ao Revisionsrekurs erhoben, dessen Argumente sich wie folgt zusammenfassen lassen:

Die Entscheidung des Rekursgerichtes sei mit mehreren Nichtigkeitsgründen behaftet. So sei sie widersprüchlich. Einerseits habe das Rekursgericht die erstinstanzliche Feststellung übernommen, dass ein allfälliger Mietrechtsverzicht der Antragsgegnerin von der Übertragung der Mietrechte an den Käufer des Geschäftsinventars nicht abhängig war (gemeint ist in diesem Zusammenhang die Feststellung, dass der „Kaufvertrag“ nicht von der Übertragung der Untermietrechte abhing), andererseits habe es angenommen, dass die Übertragung der Mietrechte vereinbart wurde. Zum Teil fehle dem rekursgerichtlichen Sachbeschluss eine nachvollziehbare Begründung. Auf die Bekämpfung der Annahme eines vereinbarten Mietrechtsverzichts (angesichts der sich eindeutig aus dem Akt ergebenden, aber nicht festgestellten Tatsache, dass Elisabeth S***** von August bis November 1994 noch Untermiete zahlte, ihr Untermietverhältnis also während dieser Zeit andauerte) sei nicht bzw nicht ausreichend eingegangen worden; auch nicht auf das Argument, die Antragsgegnerin habe dem Antragsteller konkret bezeichnete Investitionen im Neuwert von S 918.804,93 zurückgelassen. Unklar sei die Entscheidung des Rekursgerichtes schließlich auch hinsichtlich der

Feststellung anrechenbarer Investitionen im Netto-Gesamtbetrag von S 264.879,78, weil sich daraus unter Hinzurechnung der USt nicht der vom Sachverständigen Müller ermittelten Bruttobetrag von S 287.109,10, sondern ein Betrag von S 317.855,74 errechnen würde. Letzteres stelle zumindest einen Begründungsmangel iSd § 496 Abs 1 Z 2 ZPO dar. Die Entscheidung des Rekursgerichtes sei mit mehreren Nichtigkeitsgründen behaftet. So sei sie widersprüchlich. Einerseits habe das Rekursgericht die erstinstanzliche Feststellung übernommen, dass ein allfälliger Mietrechtsverzicht der Antragsgegnerin von der Übertragung der Mietrechte an den Käufer des Geschäftsinventars nicht abhängig war (gemeint ist in diesem Zusammenhang die Feststellung, dass der „Kaufvertrag“ nicht von der Übertragung der Untermietrechte abhing), andererseits habe es angenommen, dass die Übertragung der Mietrechte vereinbart wurde. Zum Teil fehle dem rekursgerichtlichen Sachbeschluss eine nachvollziehbare Begründung. Auf die Bekämpfung der Annahme eines vereinbarten Mietrechtsverzichts (angesichts der sich eindeutig aus dem Akt ergebenden, aber nicht festgestellten Tatsache, dass Elisabeth S***** von August bis November 1994 noch Untermiete zahlte, ihr Untermietverhältnis also während dieser Zeit andauerte) sei nicht bzw. nicht ausreichend eingegangen worden; auch nicht auf das Argument, die Antragsgegnerin habe dem Antragsteller konkret bezeichnete Investitionen im Neuwert von S 918.804,93 zurückgelassen. Unklar sei die Entscheidung des Rekursgerichtes schließlich auch hinsichtlich der Feststellung anrechenbarer Investitionen im Netto-Gesamtbetrag von S 264.879,78, weil sich daraus unter Hinzurechnung der USt nicht der vom Sachverständigen Müller ermittelten Bruttobetrag von S 287.109,10, sondern ein Betrag von S 317.855,74 errechnen würde. Letzteres stelle zumindest einen Begründungsmangel iSd Paragraph 496, Absatz eins, Ziffer 2, ZPO dar.

Mangelhaft sei das Verfahren auch insoweit geblieben, als der Sachverständige F***** nicht dazu verhalten wurde, die pauschale Abwertung der zurückgelassenen Einrichtungsgegenstände zu erläutern bzw. hinsichtlich der einzelnen Positionen aufzugliedern. Vor allem sei - entgegen der Judikatur - unberücksichtigt geblieben, dass zum Wert überlassener Einrichtungsgegenstände auch der Montage- und Planungsaufwand (die Verlegungs- und Einbaukosten) gehören. In wesentlichen Punkten unhaltbar seien schließlich die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichtes. Unzulässig iSd § 27 Abs 1 Z 1 MRG könne eine Ablöse wie die im Anlassfall geleistete nur im Verhältnis zwischen Vor- und Nachmieter sein. Ein solches Verhältnis sei jedoch auszuschließen, weil der Kauf der Geschäftseinrichtung - wie festgestellt - von der späteren Übertragung der Mietrechte unabhängig war und tatsächlich ja auch das Untermietverhältnis zwischen der Antragsgegnerin und der Gattin des ursprünglichen Antragstellers (Gemeinschuldners) auch noch Monate nach der Erfüllung des Kaufvertrages andauerte. Die Übertragung der Untermietrechte sei in Wahrheit allein von der Aufgabe dieser Rechte durch die Ehefrau des Antragstellers abhängig gewesen. Aus dieser Tagsache ergebe sich - als weiterer Nichtigkeitsgrund - auch die Unzulässigkeit des streitigen Rechtswegs, weil kein Ablösefall iSd § 37 Abs 1 Z 14 MRG vorliege. Mangelhaft sei das Verfahren auch insoweit geblieben, als der Sachverständige F***** nicht dazu verhalten wurde, die pauschale Abwertung der zurückgelassenen Einrichtungsgegenstände zu erläutern bzw. hinsichtlich der einzelnen Positionen aufzugliedern. Vor allem sei - entgegen der Judikatur - unberücksichtigt geblieben, dass zum Wert überlassener Einrichtungsgegenstände auch der Montage- und Planungsaufwand (die Verlegungs- und Einbaukosten) gehören. In wesentlichen Punkten unhaltbar seien schließlich die rechtliche Beurteilung des Rekursgerichtes. Unzulässig iSd Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG könne eine Ablöse wie die im Anlassfall geleistete nur im Verhältnis zwischen Vor- und Nachmieter sein. Ein solches Verhältnis sei jedoch auszuschließen, weil der Kauf der Geschäftseinrichtung - wie festgestellt - von der späteren Übertragung der Mietrechte unabhängig war und tatsächlich ja auch das Untermietverhältnis zwischen der Antragsgegnerin und der Gattin des ursprünglichen Antragstellers (Gemeinschuldners) auch noch Monate nach der Erfüllung des Kaufvertrages andauerte. Die Übertragung der Untermietrechte sei in Wahrheit allein von der Aufgabe dieser Rechte durch die Ehefrau des Antragstellers abhängig gewesen. Aus dieser Tagsache ergebe sich - als weiterer Nichtigkeitsgrund - auch die Unzulässigkeit des streitigen Rechtswegs, weil kein Ablösefall iSd Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 14, MRG vorliege.

Das Rechtsmittelbegehren der Revisionsrekurswerberin zielt darauf ab, den Sachantrag des Antragstellers „ab- bzw. zurückzuweisen“; hilfsweise wurde beantragt, die Entscheidung des Rekursgerichtes so abzuändern, dass dem Rekurs gegen den erstinstanzlichen Beschluss stattgegeben und dem Erstgericht die Ergänzung des Verfahrens und neuerliche Beschlussfassung aufgetragen wird.

Aus Gründen, die sich aus der nachfolgenden sachlichen Erledigung des Revisionsrekurses ergeben, wurde dem Antragsteller die Beantwortung des Rechtsmittels freigestellt. Er hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und in

seiner Revisionsrekursbeantwortung zunächst die Zulässigkeit der Anrufung des OGH bestritten, weil alle entscheidungsrelevanten Rechtsfrage auf Basis der höchstgerichtlichen Judikatur gelöst wurden, im Ergebnis aber nur die Bestätigung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses beantragt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und erweist sich in einem Punkt, der eine Verfahrensergänzung bedingt, auch als berechtigt. Die geltend gemachten Nichtigkeitsgründe liegen nicht vor. Soweit erneut der Einwand der Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs erhoben wird, ist auf ihn gar nicht einzugehen, weil ihn schon das Rekursgericht - wenn auch nur in den Entscheidungsgründen - behandelt und verworfen hat, was eine Befassung des OGH mit diesem Anfechtungsgrund ausschließt (RIS-Justiz RS0035572 und RS0039774; 5 Ob 76/97f = EWr I/27/140; 5 Ob 198/01f ua).

Ähnliches gilt für die bereits dem Erstgericht im Rekurs an die zweite Instanz vorgeworfenen und jetzt erneut relevierten Begründungsmängel (vgl 5 Ob 408/97d = EWr I/37/128 uva; zuletzt 5 Ob 80/01b). Sie könnten nur dann den Nichtigkeitsgrund des § 477 Abs 1 Z 9 ZPO iVm § 503 Z 1 ZPO herstellen, wenn dem Rekursgericht selbst der Vorwurf eines widersprüchlichen Erkenntnisses oder einer gänzlich fehlenden Begründung seiner Entscheidung zu machen wäre (vgl Stohanzl, JN-ZPO 15. Aufl, E 117 und 123 zu § 477 ZPO). Das trifft im gegenständlichen Fall nicht zu. Dass einerseits festgestellt wurde, die (Kauf-)Vereinbarung sei von der Übertragung der Mietrechte der Antragsgegnerin an den Käufer des Geschäftsinventars unabhängig gewesen, andererseits angenommen wurde, die Übertragung der Mietrechte sei - als Gegenleistung für die Überbezahlung des Geschäftsinventars - ausgemacht gewesen, erklärt sich aus der Wiedergabe des Wortlauts der Vertragsurkunde, die den wahren der Inhalt Abmachung nur unvollständig bzw unrichtig (den Geschäftszweck verschleiernd) zum Ausdruck bringt. Damit ist aber auch zu Recht dem Umstand keine entscheidungswesentliche Bedeutung beigemessen worden, dass Elisabeth S***** - die Ehefrau des ursprünglichen Antragstellers, der die Mietrechte der Antragsgegnerin übernahm - noch einige Zeit Untermieterin blieb. Ähnliches gilt für die bereits dem Erstgericht im Rekurs an die zweite Instanz vorgeworfenen und jetzt erneut relevierten Begründungsmängel vergleiche 5 Ob 408/97d = EWr I/37/128 uva; zuletzt 5 Ob 80/01b). Sie könnten nur dann den Nichtigkeitsgrund des Paragraph 477, Absatz eins, Ziffer 9, ZPO in Verbindung mit Paragraph 503, Ziffer eins, ZPO herstellen, wenn dem Rekursgericht selbst der Vorwurf eines widersprüchlichen Erkenntnisses oder einer gänzlich fehlenden Begründung seiner Entscheidung zu machen wäre vergleiche Stohanzl, JN-ZPO 15. Aufl, E 117 und 123 zu Paragraph 477, ZPO). Das trifft im gegenständlichen Fall nicht zu. Dass einerseits festgestellt wurde, die (Kauf-)Vereinbarung sei von der Übertragung der Mietrechte der Antragsgegnerin an den Käufer des Geschäftsinventars unabhängig gewesen, andererseits angenommen wurde, die Übertragung der Mietrechte sei - als Gegenleistung für die Überbezahlung des Geschäftsinventars - ausgemacht gewesen, erklärt sich aus der Wiedergabe des Wortlauts der Vertragsurkunde, die den wahren der Inhalt Abmachung nur unvollständig bzw unrichtig (den Geschäftszweck verschleiernd) zum Ausdruck bringt. Damit ist aber auch zu Recht dem Umstand keine entscheidungswesentliche Bedeutung beigemessen worden, dass Elisabeth S***** - die Ehefrau des ursprünglichen Antragstellers, der die Mietrechte der Antragsgegnerin übernahm - noch einige Zeit Untermieterin blieb.

Auf die Diskrepanz zwischen den "belegten" und letztlich als anrechenbar gewerteten Investitionen der Antragsgegnerin in das verfahrensgegenständliche Geschäftslokal (S 918.804,93 im Vergleich zu den Beträgen, die auf Seite 8 des erstgerichtlichen Sachbeschlusses festgestellt wurden), für die beide Vorinstanzen eine Begründung gegeben haben (Seite 10 der zweitinstanzlichen Entscheidung), wird bei Behandlung der Mängelrüge noch einzugehen sein.

Was die festgestellten Zeitwerte der "gekauften" Geschäftseinrichtung und Investitionen betrifft, lassen sich die einzelnen Beträge, insbesondere der sich aus dem Gutachten des SV Ing. Fritz M***** für die von ihm zu bewertenden Investitionen ergebende "Nettobetrag von S 264.879,78", sehr wohl nachvollziehen. Ausgangspunkt der diesbezüglichen Berechnung war nicht der im schriftlichen Gutachten (ON 27) angegebene Bruttobetrag von S 287.109,10 (inkl. USt), sondern das Ergebnis der Gutachtensergänzung in der mündlichen Verhandlung vom 6. 10. 2000 (ON 38). Daraus wurden die um einige Positionen erweiterten Neuwerte der Investitionen entnommen und nach Maßgabe der jeweiligen Lebensdauer abgewertet, was eben den Nettobetrag (ohne USt) von S 264.879,78 ergab. Bei Hinzurechnung des Nettobetrags von S 98.000,-- für den Zeitwert des übernommenen Geschäftsinventars ergibt dies S 362.879,78 und schließlich mit der 20 %igen USt genau jene S 435.455,74, die vom geleisteten Kaufpreis von S 1.440.000,-- abgezogen wurden, um zum Zuspruch von S 955.092,-- an den Antragsteller zu gelangen.

Insoweit liegt daher auch kein dem § 496 Abs 1 Z 2 ZPO zu unterstellender Begründungsmangel vor (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 528a, § 510 Abs 3 Satz 3 ZPO). Insoweit liegt daher auch kein dem Paragraph 496, Absatz eins, Ziffer 2, ZPO zu unterstellender Begründungsmangel vor (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 528 a., Paragraph 510, Absatz 3, Satz 3 ZPO).

Ebenfalls nicht stichhäftig ist die Rüge von Verfahrensmängeln im Zusammenhang mit der beiden Vorinstanzen vorgeworfenen Unterlassung, vom Sachverständigen Dipl.-Ing. Harald F***** keine Aufschlüsselung der pauschalen Abwertung der Geschäftseinrichtung verlangt zu haben. Die vom Rekursgericht gebilligte Abweisung des diesbezüglichen Erörterungsantrags der Antragsgegnerin könnte nach der bereits zitierten Judikatur über die Unbeachtlichkeit jener angeblichen Mängel des erstinstanzlichen Verfahrens, die das Rekursgericht verneinte, nur dann einen tauglichen Anfechtungsgrund in dritter Instanz herstellen, wenn die hiefür angegebenen Gründe rechtlich unhaltbar oder durch die Aktenlage nicht gedeckt wären (vgl 5 Ob 2135/96y = EWr I/10/7; 5 Ob 2272/96w = EWr II/2/21; 5 Ob 63/00a = EWr I/37/184; 5 Ob 289/00m). Der Antragsteller meint, das treffe im gegenständlichen Fall zu, weil der Sachverständige für jede einzelne Position der Geschäftseinrichtung eine konkrete Abwertung hätte vornehmen müssen, doch ist das nach den Angaben des Sachverständigen ohnehin geschehen (ON 38, 175). Was fehlt, ist die genaue Angabe und Aufschlüsselung der einzelnen Abwertungsfaktoren, doch wurde dies von den Vorinstanzen nicht als ausreichender Grund angesehen, das Gutachten selbst in Zweifel zu ziehen. Ein Auftrag zur Gutachtensergänzung, wie er jetzt im Revisionsrekurs erneut verlangt wird, würde demnach in die Beweiswürdigung der Vorinstanzen eingreifen, was dem OGH durch die Beschränkung der Anfechtungsgründe in dritter Instanz (§ 503 ZPO) verwehrt ist (vgl 6 Ob 273/99m = EWr I/12a/177). Ebenfalls nicht stichhäftig ist die Rüge von Verfahrensmängeln im Zusammenhang mit der beiden Vorinstanzen vorgeworfenen Unterlassung, vom Sachverständigen Dipl.-Ing. Harald F***** keine Aufschlüsselung der pauschalen Abwertung der Geschäftseinrichtung verlangt zu haben. Die vom Rekursgericht gebilligte Abweisung des diesbezüglichen Erörterungsantrags der Antragsgegnerin könnte nach der bereits zitierten Judikatur über die Unbeachtlichkeit jener angeblichen Mängel des erstinstanzlichen Verfahrens, die das Rekursgericht verneinte, nur dann einen tauglichen Anfechtungsgrund in dritter Instanz herstellen, wenn die hiefür angegebenen Gründe rechtlich unhaltbar oder durch die Aktenlage nicht gedeckt wären vergleiche 5 Ob 2135/96y = EWr I/10/7; 5 Ob 2272/96w = EWr II/2/21; 5 Ob 63/00a = EWr I/37/184; 5 Ob 289/00m). Der Antragsteller meint, das treffe im gegenständlichen Fall zu, weil der Sachverständige für jede einzelne Position der Geschäftseinrichtung eine konkrete Abwertung hätte vornehmen müssen, doch ist das nach den Angaben des Sachverständigen ohnehin geschehen (ON 38, 175). Was fehlt, ist die genaue Angabe und Aufschlüsselung der einzelnen Abwertungsfaktoren, doch wurde dies von den Vorinstanzen nicht als ausreichender Grund angesehen, das Gutachten selbst in Zweifel zu ziehen. Ein Auftrag zur Gutachtensergänzung, wie er jetzt im Revisionsrekurs erneut verlangt wird, würde demnach in die Beweiswürdigung der Vorinstanzen eingreifen, was dem OGH durch die Beschränkung der Anfechtungsgründe in dritter Instanz (Paragraph 503, ZPO) verwehrt ist vergleiche 6 Ob 273/99m = EWr I/12a/177).

Ähnliches gilt für den Vorwurf der Antragsgegnerin, die Vorinstanzen hätten nicht beachtet, dass der Wert der abgelösten Investitionen durch Rechnungen über S 918.804,93 belegt wurden, bzw für den Ansatz eines geringeren Neuwerts keine nachvollziehbare Begründung gegeben. Beide Vorinstanzen sind nämlich - dem Gutachten des SV Ing. Fritz M***** folgend - davon ausgegangen, dass sich nur ein Teil der vorgelegten Rechnungen den abgelösten Investitionen zuordnen lässt. Auch hier kann also von einem auch noch in dritter Instanz aufgreifbaren Begründungsmangel keine Rede sein. Die geforderte Korrektur der Entscheidung würde in unzulässiger Weise in die Beweiswürdigung der Vorinstanzen eingreifen.

Bevor auf den letzten der geltend gemachten Verfahrensmängel eingegangen wird, empfiehlt sich die Behandlung der Rechtsrüge. Die gravierendste Bemängelung in diesem Zusammenhang geht dahin, dass beide Vorinstanzen von einer dem Vormieter - der Antragsgegnerin - vom Nachmieter - Roland S***** - geleisteten Ablöse für Geschäftsinventar und Investitionen ausgegangen sind, obwohl Roland S***** gar nicht der Nachmieter der Antragsgegnerin gewesen sei. Der Kauf des Geschäftsinventars sei unabhängig von der Übertragung der (Unter-)Mietrechte der Antragsgegnerin an Roland S***** erfolgt und Elisabeth S***** auch noch Monate nach Abschluss des Kaufvertrages Untermieterin der Antragsgegnerin geblieben.

Bei dieser Argumentation geht die Rechtsmittelwerberin nicht vom festgestellten Sachverhalt aus. Die beiden Vorinstanzen sind nämlich zur Überzeugung gelangt, dass trotz einiger verschleiernder Umstände der Kauf des Geschäftsinventars samt der Ablöse von Investitionen der Antragsgegnerin Bedingung für die Aufgabe der Mietrechte

durch die Antragsgegnerin war oder zumindest im tatsächlichen Zusammenhang mit der Übertragung der Mietrechte stand. Das reicht nach der Judikatur für die Erfüllung des Tatbestands der verbotenen Ablöse nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG aus. Die Durchsetzung des Ablöseverbotes soll nämlich nicht an rechtlichen Konstruktionen zur Verschleierung des eigentlichen Geschäftszwecks scheitern (vgl SZ 60/274; 5 Ob 192/98s); entscheidend ist der "wahre" wirtschaftliche Hintergrund der Transaktion (Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Rz 18 zu § 27 MRG). Darum verbietet § 27 Abs 1 Z 1 MRG alle Vereinbarungen zwischen einem neuen Mieter und früheren Mieter, wonach ersterer letzterem (oder einem anderen) für die bloße Aufgabe des Mietgegenstandes durch den früheren Mieter (wodurch der neue Mieter die Möglichkeit erhält, über diesen Mietgegenstand selbst einen Mietvertrag mit dem Vermieter abzuschließen) oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung des früheren Mieters etwas zu leisten hat, wobei es nicht darauf ankommt, ob die Leistung gerade für die Aufgabe des Mietgegenstandes (und die Ermöglichung des Abschlusses eines neuen Mietvertrages) gefordert und gegeben wird (SZ 60/274). Daran gemessen erfüllt der festgestellte Sachverhalt zweifellos den Tatbestand der verbotenen Ablöse nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG. Bei dieser Argumentation geht die Rechtsmittelwerberin nicht vom festgestellten Sachverhalt aus. Die beiden Vorinstanzen sind nämlich zur Überzeugung gelangt, dass trotz einiger verschleiernder Umstände der Kauf des Geschäftsinventars samt der Ablöse von Investitionen der Antragsgegnerin Bedingung für die Aufgabe der Mietrechte durch die Antragsgegnerin war oder zumindest im tatsächlichen Zusammenhang mit der Übertragung der Mietrechte stand. Das reicht nach der Judikatur für die Erfüllung des Tatbestands der verbotenen Ablöse nach Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG aus. Die Durchsetzung des Ablöseverbotes soll nämlich nicht an rechtlichen Konstruktionen zur Verschleierung des eigentlichen Geschäftszwecks scheitern (vgl SZ 60/274; 5 Ob 192/98s); entscheidend ist der "wahre" wirtschaftliche Hintergrund der Transaktion (Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Rz 18 zu Paragraph 27, MRG). Darum verbietet Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG alle Vereinbarungen zwischen einem neuen Mieter und früheren Mieter, wonach ersterer letzterem (oder einem anderen) für die bloße Aufgabe des Mietgegenstandes durch den früheren Mieter (wodurch der neue Mieter die Möglichkeit erhält, über diesen Mietgegenstand selbst einen Mietvertrag mit dem Vermieter abzuschließen) oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung des früheren Mieters etwas zu leisten hat, wobei es nicht darauf ankommt, ob die Leistung gerade für die Aufgabe des Mietgegenstandes (und die Ermöglichung des Abschlusses eines neuen Mietvertrages) gefordert und gegeben wird (SZ 60/274). Daran gemessen erfüllt der festgestellte Sachverhalt zweifellos den Tatbestand der verbotenen Ablöse nach Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG.

Ein zweiter rechtlicher Einwand der Antragsgegnerin richtet sich gegen die Vernachlässigung der Montage- und Planungskosten bei der Abgeltung des Geschäftsinventars. Tatsächlich geht die einschlägige Judikatur dahin, dass für die wertausgleichende und damit zulässige Ablöse von Einrichtungsgegenständen deren Wiederbeschaffungswert maßgeblich ist, was die Berücksichtigung von Verlege- und Einbaukosten (folglich auch der hier in Rede stehenden Montage- und Planungskosten) einschließt (MietSlg 41.305; MietSlg 47.294; vgl auch WoBI 1990/61). Diese Kosten sind jedoch in den S 98.000,-- netto, die der SV Dipl.-Ing. F*****r für das abgelöste Geschäftsinventar veranschlagte, nicht enthalten (was der Sachverständige bei der Erörterung seines Gutachtens bestätigte: ON 38, AS 178). Das Rekursgericht rechtfertigte dies in Erledigung einer Mängelrüge der Antragsgegnerin einerseits damit, dass der Kaufvertrag nur die Einrichtungsgegenstände, nicht aber auch deren Montage etc zum Gegenstand gehabt habe, andererseits mit dem Fehlen eines konkreten Vorbringens der Antragsgegnerin zur Höhe der Montage- und Planungskosten. Beide Argumente sind jedoch rechtlich nicht haltbar. Da das Ablöseverbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG eine ungerechtfertigte Bereicherung des weichenden Mieters hintanhalten soll, hängt die Nichtigkeit einer Ablösevereinbarung grundsätzlich davon ab, ob der neue Mieter für seine Ablösezahlung eine gleichwertige Gegenleistung erhält (SZ 66/28 mwN). Ist dies der Fall, spielt die Titulierung der Ablöse keine Rolle (5 Ob 206/98z = EWr I/27/168). Die bloße Anführung von Einrichtungsgegenständen in einer Ablösevereinbarung hindert den Empfänger der Ablöse also nicht, in die Bewertung der dem Ablösenden zugekommenen Leistung auch die Kosten des Einbaus einzubeziehen. Wenn das Gericht dazu weitere Informationen des auf Rückzahlung der Ablöse belangten Vormieters braucht (also nicht ohnehin mit einem entsprechenden Bewertungsauftrag an den Sachverständigen das Auslangen gefunden werden kann), hat es ihn - vor allem auch im Hinblick auf den im außerstreitigen Mietrechtsverfahren geltenden (wenn auch eingeschränkten) Untersuchungsgrundsatz - zu entsprechendem Vorbringen anzuleiten. Ein zweiter rechtlicher Einwand der Antragsgegnerin richtet sich gegen die Vernachlässigung der Montage- und Planungskosten bei der Abgeltung des Geschäftsinventars. Tatsächlich geht die einschlägige Judikatur dahin, dass für die wertausgleichende und damit zulässige Ablöse von Einrichtungsgegenständen deren Wiederbeschaffungswert maßgeblich ist, was die

Berücksichtigung von Verlege- und Einbaukosten (folglich auch der hier in Rede stehenden Montage- und Planungskosten) einschließt (MietSlg 41.305; MietSlg 47.294; vergleiche auch WoBl 1990/61). Diese Kosten sind jedoch in den § 98.000,-- netto, die der SV Dipl.-Ing. F*****r für das abgelöste Geschäftsinventar veranschlagte, nicht enthalten (was der Sachverständige bei der Erörterung seines Gutachtens bestätigte: ON 38, AS 178). Das Rekursgericht rechtfertigte dies in Erledigung einer Mängelrüge der Antragsgegnerin einerseits damit, dass der Kaufvertrag nur die Einrichtungsgegenstände, nicht aber auch deren Montage etc zum Gegenstand gehabt habe, andererseits mit dem Fehlen eines konkreten Vorbringens der Antragsgegnerin zur Höhe der Montage- und Planungskosten. Beide Argumente sind jedoch rechtlich nicht haltbar. Da das Ablöseverbot des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG eine ungerechtfertigte Bereicherung des weichenden Mieters hintanhalten soll, hängt die Nichtigkeit einer Ablösevereinbarung grundsätzlich davon ab, ob der neue Mieter für seine Ablösezahlung eine gleichwertige Gegenleistung erhält (SZ 66/28 mwN). Ist dies der Fall, spielt die Titulierung der Ablöse keine Rolle (5 Ob 206/98z = EWr I/27/168). Die bloße Anführung von Einrichtungsgegenständen in einer Ablösevereinbarung hindert den Empfänger der Ablöse also nicht, in die Bewertung der dem Ablösenden zugekommenen Leistung auch die Kosten des Einbaus einzubeziehen. Wenn das Gericht dazu weitere Informationen des auf Rückzahlung der Ablöse belangten Vormieters braucht (also nicht ohnehin mit einem entsprechenden Bewertungsauftrag an den Sachverständigen das Auslangen gefunden werden kann), hat es ihn - vor allem auch im Hinblick auf den im außerstreitigen Mietrechtsverfahren geltenden (wenn auch eingeschränkten) Untersuchungsgrundsatz - zu entsprechendem Vorbringen anzuleiten.

Insoweit macht daher die Antragsgegnerin tatsächlich einen Mangel des erstinstanzlichen Verfahrens geltend, den das Rekursgericht mit rechtlich unhaltbaren Argumenten verworfen hat.

Das bedingt die Aufhebung der angefochtenen Entscheidung, um die offene Frage der Montage- und Planungskosten zu klären. Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung, die lediglich den Aufwand der Parteien für ihre rechtsfreundliche Vertretung betrifft, stützt sich auf § 37 Abs 3 Z 19 erster Halbsatz MRG. Die Kostenentscheidung, die lediglich den Aufwand der Parteien für ihre rechtsfreundliche Vertretung betrifft, stützt sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, erster Halbsatz MRG.

Anmerkung

E67348 5Ob136i.02

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00136.02I.0912.000

Dokumentnummer

JJT_20020912_OGH0002_0050OB00136_02I0000_000

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