jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/10/23 5Ob224/01d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.10.2001

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 Ashwani-Kumar N*****, vertreten durch Dr. Manfred Hintersteininger, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Riemergasse 11, gegen die Antragsgegner 1.) Christian D*****, vertreten durch Dr. Alexander Widter, Rechtsanwalt, 1220 Wien, Wagramerstraße 135, und 2.) Dkfm. Kurt K*****, vertreten durch Hule & Heinke, Rechtsanwälte KEG, 1010 Wien, Goldschmiedgasse 5, wegen § 27 Abs 1 Z 1 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 14 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 5. Juni 2001, GZ 40 R 144/01z-35, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Favoriten vom 29. Jänner 2001, GZ 9 Msch 13/99h-31, abgeändert wurde, denDer 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 Ashwani-Kumar N*****, vertreten durch Dr. Manfred Hintersteininger, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Riemergasse 11, gegen die Antragsgegner 1.) Christian D*****, vertreten durch Dr. Alexander Widter, Rechtsanwalt, 1220 Wien, Wagramerstraße 135, und 2.) Dkfm. Kurt K*****, vertreten durch Hule & Heinke, Rechtsanwälte KEG, 1010 Wien, Goldschmiedgasse 5, wegen Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 14, MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 5. Juni 2001, GZ 40 R 144/01z-35, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Favoriten vom 29. Jänner 2001, GZ 9 Msch 13/99h-31, abgeändert wurde, den

Sachbeschluss und Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Der zweitinstanzliche Sachbeschluss wird als Teilsachbeschluss aufrecht erhalten (Punkt 1) bzw bestätigt (Punkte 2 und 3).

Dem Erstgericht wird aufgetragen, nach allfälliger Verfahrensergänzung über den noch unerledigten Sachantrag zu entscheiden, den Erstantragsgegner schuldig zu erkennen, dem Antragsteller (weitere) S 70.000,-- samt 4 % Zinsen seit 18. 5. 1995 zu zahlen.

Text

Begründung:

Der Zweitantragsgegner war Alleineigentümer des Hauses *****, in dem zunächst der Erstantragsgegner und unmittelbar darauf der Antragsteller (ab 1. 6. 1995) die Wohnung top 27 gemietet hatten. Der Antragsteller zahlte dem Erstantragsgegner (dem Vormieter) bei Abschluss des Mietvertrages eine Ablöse von S 172.920,-- und dazu noch der Fa. S***** Ges. m. b. H. (die sich dem Erstantragsgegner als Vermittler aufgedrängt hatte) eine Vermittlerprovision von S 25.020,--. Der Wert des in der Wohnung zurückgelassenen Inventars sowie der ablösefähigen Investition betrug insgesamt S 78.000,--.

Unter Berufung auf § 27 Abs 1 Z 1 MRG verlangte der Antragsteller zunächst nur vom Erstantragsgegner die gesamte Ablöse zurück und strengte dazu ein Verfahren bei der zuständigen Schlichtungsstelle der Stadt Wien an. Als der Erstantragsgegner in diesem Verfahren einwendete, dem Zweitantragsgegner (Hauseigentümer) für die Einräumung eines Weitergaberechtes S 70.000,-- gezahlt zu haben, brachte der Antragsteller Folgendes vor:Unter Berufung auf Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG verlangte der Antragsteller zunächst nur vom Erstantragsgegner die gesamte Ablöse zurück und strengte dazu ein Verfahren bei der zuständigen Schlichtungsstelle der Stadt Wien an. Als der Erstantragsgegner in diesem Verfahren einwendete, dem Zweitantragsgegner (Hauseigentümer) für die Einräumung eines Weitergaberechtes S 70.000,-- gezahlt zu haben, brachte der Antragsteller Folgendes vor:

"Tatsache ist, dass (laut einer gleichzeitig vorgelegten schriftlichen Vereinbarung zwischen Vor- und Nachmieter) der (Erst-)Antragsgegner S 198.000,-- erhalten hat, wobei ein allfälliger an den Hauseigentümer weitergeleiteter Betrag für irgendein 'Weitergaberecht' jedenfalls den Antragsteller nicht betrifft.

Für den Fall aber, dass der Hauseigentümer tatsächlich den genannten Betrag von S 70.000,-- erhalten haben sollte, wird in diesem Umfang der Antrag aus denselben Rechtsgründen auf Dkfm. Kurt K***** ... als Zweitantragsgegner ausgedehnt."

Beide Antragsgegner beantragen die Abweisung des Sachantrages, der Zweitantragsgegner vor allem mit der Behauptung, nie S 70.000,-- für die Einräumung eines Weitergaberechtes gefordert oder erhalten zu haben.

Mit dem Rückzahlungsbegehren des Antragstellers ist dann in weiterer Folge gemäß§ 40 Abs 1 MRG das Gericht befasst worden, wo die Parteien zu der auch jetzt noch strittigen Frage der Aktiv- bzw Passivlegitimation kein zusätzliches Vorbringen erstattet haben.Mit dem Rückzahlungsbegehren des Antragstellers ist dann in weiterer Folge gemäß Paragraph 40, Absatz eins, MRG das Gericht befasst worden, wo die Parteien zu der auch jetzt noch strittigen Frage der Aktiv- bzw Passivlegitimation kein zusätzliches Vorbringen erstattet haben.

Aufbauend auf dem eingangs wiedergegebenen Sachverhalt sowie der unstrittigen Tatsache, dass der Erstantragsgegner dem Antragsteller (in Befolgung des Bescheides der Schlichtungsstelle) bereits S 12.592,-- samt 4 % Zinsen seit 18. 5. 1995 gezahlt hat, verpflichtete das Erstgericht den Erstantragsgegner zur Zahlung weiterer S 12.388,-- und den Zweitantragsgegner zur Zahlung von S 70.000,-- (jeweils zuzüglich 4 % Zinsen seit 18. 5. 1995) an den Antragsteller. Es ging dabei, was die Frage der Sachlegitimation betrifft, von folgenden Feststellungen aus:

Anfang 1995 rief die Ehefrau des Erstantragsgegners, Gabriela D*****, den Zweitantragsgegner an, erklärte ihm, dass sie die Absicht hätten, die Wohnung aufzukündigen, und fragte nach, ob von Seiten der Hausinhabung Bereitschaft bestünde, einen Investitionskostenersatz zu leisten. Der Zweitantragsgegner erklärte, er müsse sich das überlegen und werde sich wieder bei ihr melden. Etwa 14 Tage später rief der Zweitantragsgegner Gabriela D***** an und sagte ihr, dass eine Rücknahme der Wohnung gegen Investitionskostenersatz durch ihn nicht in Frage käme. Weiters erklärte er, dass er bereit sei, dem Erstantragsgegner ein Weitergaberecht einzuräumen, sodass sich dieser einen Nachmieter suchen könne, der bereit sei, Ablöse an ihn zu bezahlen, dies jedoch nur gegen einen Betrag von 70.000,-- für die Einräumung dieses Weitergaberechtes. Dazu sagte er noch, dass er mit einer außergerichtlichen Aufkündigung der Wohnung einverstanden sei, der Erstantragsgegner aber bei Durchführung der Angelegenheit in dem von ihm vorgeschlagenen Sinne auf Investitionskostenersatzansprüche gegenüber dem Zweitantragsgegner zu verzichten habe. Er diktierte der Zeugin Gabriela D***** am Telefon ein Schreiben, in welchem festgehalten wurde, dass S 70.000,-- für das Weitergaberecht an den Zweitantragsgegner zu zahlen seien und der Erstantragsgegner auf sämtliche weiteren Ansprüche zu verzichten habe. Dieses Schreiben wurde dann vom Erstantragsgegner nochmals schön und gut leserlich niedergeschrieben und auch unterschrieben. Den Wunsch auf eine Leistung von 70.000,-- für das Weitergaberecht akzeptierte er.

Der Erstantragsgegner meinte, dass für die Investitionen und Inventargegenstände ein Kaufpreis von rund S 90.000,-- angemessen sei und inserierte die Wohnung. Nachdem sich einige Privatinteressenten gemeldet hatten, meldete sich

auch ein gewisser Herr Alexander von der Firma S***** Immobilien Ges. m. b. H., dem dargelegt wurde, dass der Erstantragsgegner rund S 160.000,-- für die Wohnung erzielen wolle. Der Immobilienmakler meinte, dies würde kein Problem darstellen und bot die Wohnung in der Folge um S 198.000,-- an. Vom Erstantragsgegner war nämlich klar gemacht worden, dass er nicht wünsche, dass weitere Kosten, sprich Provisionen, auf ihn zukommen würden, und darum beinhalteten die S 198.000,--, um welche die Firma S***** Immobilien Ges. m. b. H. die Wohnung anbot, bereits einen gewissen Betrag, den der Mitarbeiter der Firma S***** Immobilien Ges. m. b. H. als Abgeberprovision verstand. Schließlich meldete sich auf ein Inserat der Firma S***** Immobilien Ges. m. b. H. der Antragsteller, der mit einem Angestellten der Firma S***** Immobilien Ges. m. b. H. telefonierte und dabei lediglich die Auskunft erhielt, dass die Wohnung S 198.000,-- "koste", weil der Zins niedrig sei. Der Antragsteller besichtigte dann die Wohnung auch, fand Gefallen an ihr und bot an, sie zu mieten.

Erst mit Schlüsselübergabe zu einem nicht näher feststellbaren Zeitpunkt im Mai 1995 wurde dem Antragsteller vom Erstantragsgegner die Inventarliste mit der Auflistung der Einrichtungsgegenstände und Investitionen ausgehändigt, die der Antragsteller unterschrieb. Es war ihm bewusst, und er war auch bereit dazu, einen Betrag für die zurückgelassenen Inventargegenstände an den Erstantragsgegner zu bezahlen. Schließlich überwies er an die Firma S***** Immobilien Ges. m. b. H. S 198.000,-- als Ablöse mit dem unkonkreten Wissen, dass dieser Betrag einerseits für einen niedrigen Zins geleistet würde und andererseits für die verbliebenen Investitionen und Einrichtungsgegenstände. Dass ein Teilbetrag an den Zweitantragsgegner weitergeleitet werden musste, war dem Antragsteller nicht bekannt.

Dem mit der Angelegenheit befassten Angestellten von der S***** Immobilien Ges. m. b. H. war bereits vom Erstantragsgegner und Gabriela D***** mitgeteilt worden, dass der Zweitantragsgegner S 70.000,-- für das Weitergaberecht verlangte. Dies erschien dem Immobilienmakler keineswegs ungewöhnlich. Dass der Zins keineswegs niedrig werden oder bleiben würde, sondern im Gegenteil angehoben werden würde, wurde dem Antragsteller nicht mitgeteilt.

Nachdem die Firma S***** Immobilien Ges. m. b. H. für die verfahrensgegenständliche Wohnung S 198.000,-- erhalten hatte, zog sich diese eine Provision in Höhe von S 25.020,-- ab und übergab dem Erstantragsgegner S 172.980,--. Sie ersuchte den Erstantragsgegner aber zu bestätigen, dass er, der Erstantragsgegner, S 198.000,-- erhalte, weil dies aus steuerlichen Gründen günstiger sei. Der Erstantragsgegner kam diesem Wunsch nach. In einem als außergerichtliche Aufkündigung bezeichneten Schriftstück bestätigten sowohl der Erstantragsgegner als auch der Antragsteller, dass S 198.000,-- vom Antragsteller an den Erstantragsgegner flossen.

Von diesen S 172.980,-- übergab der Erstantragsgegner S 70.000,-- an den Zweitantragsgegner entsprechend der bereits zu Anfang des Jahres getroffenen Vereinbarung. Noch am 18. 5. oder einen Tag später fuhr der Erstantragsgegner alleine zur Wohnung des Zweitantragsgegners im

19. Bezirk. Auch der Zweitantragsgegner war alleine und übernahm vom Erstantragsgegner die S 70.000,--. Eine Bestätigung über den geleisteten Betrag von S 70.000,-- wurde dem Erstantragsgegner vom Zweitantragsgegner nicht ausgefolgt. Der Zweitantragsgegner hatte von Anfang an deponiert, dass eine solche Bestätigung nicht gegeben würde.

Rechtlich meinte das Erstgericht, dass der Erstantragsgegner dem Antragsteller nur noch S 12.388,-- sA schulde. Die dem Zweitantragsgegner weitergeleiteten S 70.000,-- habe nicht er, sondern der Antragsteller zurückzuzahlen, da dieser den Betrag erhalten und in dieser Höhe ungerechtfertigt bereichert sei. Das entspreche der Judikatur, wonach derjenige passiv legitimiert ist, dem die Ablöse zukommen sollte, wobei es dann keine Bedeutung habe, wem sie tatsächlich zugeflossen ist. Das bei dieser Entscheidungsfindung gegen den Erstantragsgegner noch offene Mehrbegehren wies das Erstgericht allerdings nicht ab.

Das vom Zweitantragsgegner angerufene Rekursgericht änderte diese Entscheidung so ab, dass es das gegen den Zweitantragsgegner gerichtete Rückzahlungsbegehren (S 70.000,-- sA) abwies und allein den Erstantragsgegner zum Ersatz der Barauslagen des Antragstellers verpflichtete. Es ließ sich dabei von folgenden Erwägungen leiten:

Der Zweitantragsgegner bekämpfte die Feststellung, wonach er sich vom Erstantragsgegner für die Einräumung eines Weitergaberechtes S 70.000,-- ausbedungen und diese auch erhalten habe. Das Rekursgericht hege auch Bedenken gegen diese Feststellungen, zumal sich mit dem Inhalt des angeblichen Weitergaberechts weder die Parteien noch das Erstgericht auseinandergesetzt hätten. Immerhin habe der Erstantragsgegner als Vormieter eine Kündigungserklärung

unterfertigt und der Antragsteller als Nachmieter einen neuen Mietvertrag mit einem mehrfachen des bisherigen Mietzinses abgeschlossen, sodass es keineswegs zu einem Eintritt in die Mietrechte des Erstantragstellers gekommen sei. Von einem Weitergaberecht könne unter diesen Umständen keine Rede sein, auch wenn dem Antragsteller von einem Mitarbeiter der Maklerfirma ein ihm offenbar nicht einmal bekannter niedriger Mietzins vorgegaukelt wurde. Die vom Zweitantragsgegner bekämpften Feststellungen würden aber schon mangels Relevanz nicht übernommen:

Zu Recht weise der Zweitantragsgegner darauf hin, dass er mit dem Antragsteller weder direkt noch durch einen Vertreter je eine Vereinbarung über die Leistung einer Einmalzahlung von S 70.000,-- getroffen habe. Vielmehr habe der Erstantragsgegner (als Vormieter) dem Antragsteller (als Nachmieter) bestätigt, von ihm S 198.000,-- als Investitionsersatz erhalten zu haben. Das sei die einzige Offenlegung des Verwendungszweckes der Einmalzahlung gegenüber dem zahlenden Antragsteller gewesen. Es treffe daher die (vom Antragsteller schon im Schlichtungsstellenverfahren vertretene) Rechtsansicht zu, dass der Erstantragsgegner S 198.000,-- erhalten hat und ein allfälliger an den Hauseigentümer weitergeleiteter Betrag für irgendein "Weitergaberecht" jedenfalls den Antragsteller nicht betreffe. Es habe ja auch kein Weitergaberecht und keine Übertragung der Mietrechte vom Vormieter an den Nachmieter gegeben.

Die Feststellung des Berechtigten und Verpflichteten bei einem derartigen Kondiktionsanspruch sei auf Grund der von den Parteien bei der Leistung vorgestellten Zweckbestimmung vorzunehmen (4 Ob 534/88, 8 Ob 547/88). Auch im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter sowie Mieter und Vormieter gelte kein abweichendes Privatrecht, was nunmehr auch der Oberste Gerichtshof zu Recht in 5 Ob 143/00s (immolex 2001/89) betont habe: Die Passivlegitimation bestimme sich auch nicht nach der endgültigen wirtschaftlichen Belastung mit dem (dem Nachmieter hier auch unbekannten) Entgelt für die Einräumung eines "Weitergaberechtes", sondern nach den Grundsätzen der Leistungskondiktion, wonach zwischen Leistendem und Leistungsempfänger eine Rückabwicklung stattzufinden hat. Die undogmatische Frage nach dem wirtschaftlich Belasteten im dreipersonalen Verhältnis zwischen Vormieter, Nachmieter und Liegenschaftseigentümer bei der Ablösezahlung für ein echtes Weitergaberecht (7 Ob 734/87 = MietSlg 44/3, 8 Ob 610/88 = EvBl 1989/143 und wobl 1993/99) sei hier nicht nur im Lichte der vorgestellten Zweckbestimmung unanwendbar, sondern auch deshalb, weil die einzige dem Antragsteller gegenüber erfolgte Offenlegung des Zwecks der Einmalzahlung von S 198.000,-- in der Bestätigung des Vormieters über den Erhalt des gesamten Betrags als Investitionsersatz liege. Selbst der vom Erstgericht zitierte Rechtssatz, wonach derjenige passiv legitimiert ist, dem die Ablöse zukommen sollte, wobei es dann keine Bedeutung habe, wem sie tatsächlich zugeflossen ist, spreche gegen die Verpflichtung des Zweitantragsgegners zur Bezahlung von S 70.000,--. Da der Erstantragsgegner dem die Ablöse zahlenden Antragsteller den Empfang der gesamten Ablöse als Investitionsabgeltung an ihn als Vormieter bestätigte, sei ihm der Betrag auch zugekommen; es sei bedeutungslos, wie der Erstantragsgegner den Betrag oder Betragsteile weiter verwendete.

Die Verpflichtung des Zweitantragsgegners zur Rückzahlung von S 70.000,-- wäre auch inkonsequent, wenn die vorhandenen Investitionen und Einrichtungsgegenstände S 78.000,-- wert waren. Inkonsequent deswegen, weil es nicht verständlich wäre, bei einer nicht für den Zweitantragsgegner bestimmten Zahlung ihm eine Rückzahlung aufzuerlegen ohne die dem Zahlenden zugute gekommenen Werte abzuziehen. Deutlich werde dies, wenn man annimmt, der Antragsteller hätte im vorliegenden Fall überhaupt nur S 70.000,-- als Investitionsabgeltung an den Erstantragsgegner geleistet, der diesen Betrag zur Gänze an den Zweitantragsgegner weiterleitete. Das Erstgericht müsste dann seiner Rechtsansicht folgend den gesamten Betrag von S 70.000,-- dem Zweitantragsgegner zur Rückzahlung auferlegen, obwohl der Antragsteller nichts von der Weiterleitung des Betrages an den Zweitantragsteller wusste und die ihm zur Verfügung gestellten Werte S 78.000,-- ausmachten.

Zu all dem komme noch, dass die Rückforderung des für die Einräumung eines Weitergaberechts Geleisteten nach Ausübung des Weitergaberechtes entfalle (5 Ob 65/94 = wobl 1994/59). Es könne daher nicht sein, dass, hätte der Zweitantragsgegner tatsächlich für die Einräumung eines Weitergaberechtes S 70.000,-- vereinbart und erhalten, keine Rückzahlungspflicht an den bezahlenden Erstantragsgegner bestehe, aber dennoch eine Zahlung an den Antragsteller zu erfolgen hat, obwohl der ebenso wenig eine Vereinbarung mit dem Zweitantragsgegner über die Ablösezahlung schloss. Da der Antragsteller nur dem Erstantragsgegner vereinbarungsgemäß eine Einmalzahlung erbracht und der Antragsteller mit dem Zweitantragsgegner auch keine Ablösezahlung vereinbart habe, sei das Zahlungsbegehren gegen den Zweitantragsgegner abzuweisen. Unter einem sei der Zweitantragsgegner auch aus der Kostenersatzverpflichtung zu entlassen gewesen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der Revisionsrekurs zulässig sei. Die zitierte Abkehr von der Aktivlegitimation des wirtschaftlich Belasteten bei Rückforderung unzulässiger Ablösen im Dreipersonenverhältnis könne nämlich noch nicht als einheitliche Rechtsprechung angesehen werden. Außerdem sei mangels Abweisung des Mehrbegehrens gegen den Erstantragsgegner noch nicht klar, ob bzw mit welcher Konsequenz das Verfahren gegen ihn weiterzuführen ist.

Mit dem jetzt vorliegenden Revisionsrekurs strebt der Antragsteller primär die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses an; hilfsweise hat er beantragt, den zweitinstanzlichen Sachbeschluss aufzuheben und dem Rekursgericht eine - allenfalls nach Ergänzung des Verfahrens zu fällende - neuerliche Entscheidung aufzutragen. Sein Abänderungsbegehren begründet er im Wesentlichen mit der aus der älteren Judikatur abzuleitenden Passivlegitimation des Zweitantragsgegners hinsichtlich der ihm für die Einräumung eines Weitergabe- bzw Präsentationsrechts zugeflossenen S 70.000,--; sein Aufhebungsbegehren nimmt Bezug auf den Umstand, dass das gegen den Erstantragsgegner geltend gemachte Rückzahlungsbegehren im Umfang der strittigen S 70.000,-- sA noch offen sei, sollte die Abweisung des Rückzahlungsanspruchs gegen den Zweitantragsgegner bestehen bleiben.

Der Erstantragsgegner hat sich zu diesem Rechtsmittel nicht geäußert. Der Zweitantragsgegner hat eine Revisionsrekursbeantwortung erstattet und die Bestätigung des zweitinstanzlichen Sachbeschlüssen aus den dort angeführten Gründen beantragt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und teilweise auch berechtigt.

Sind an einer rechtsgrundlosen Vermögensverschiebung mehrere Personen beteiligt, so hat die bereicherungsrechtliche Rückabwicklung grundsätzlich zwischen jenen Personen zu erfolgen, die nach dem angenommenen Schuldverhältnis bzw Zweck der Vermögensverschiebung Leistender und Leistungsempfänger sein sollten (vgl RIS-Justiz RS0033737). Die Sachlegitimation für den Rückforderungsanspruch ergibt sich aus einer idS "rechtlichen" Zuordnung des Vermögens vor und nach der Verschiebung (vgl MietSlg 3.900; MietSlg 33.311; MietSlg 41.315; SZ 63/189 ua). Es haben die Regeln des Stellvertretungsrechts Anwendung zu finden, demzufolge eine mangelnde oder nicht offengelegte Vertretungsmacht allein den Empfänger des Vermögens zum Kondiktionsschuldner macht (vgl wobl 1994, 217/59; SZ 68/174), andererseits aber der nicht auf Rückzahlung in Anspruch genommen werden kann, für den das empfangene Vermögen nur eine "Durchlaufpost" darstellt (vgl MietSlg 5.088; MietSlg 6.447; RIS-Justiz RS0067479).Sind an einer rechtsgrundlosen Vermögensverschiebung mehrere Personen beteiligt, so hat die bereicherungsrechtliche Rückabwicklung grundsätzlich zwischen jenen Personen zu erfolgen, die nach dem angenommenen Schuldverhältnis bzw Zweck der Vermögensverschiebung Leistender und Leistungsempfänger sein sollten vergleiche RIS-Justiz RS0033737). Die Sachlegitimation für den Rückforderungsanspruch ergibt sich aus einer idS "rechtlichen" Zuordnung des Vermögens vor und nach der Verschiebung vergleiche MietSlg 3.900; MietSlg 33.311; MietSlg 41.315; SZ 63/189 ua). Es haben die Regeln des Stellvertretungsrechts Anwendung zu finden, demzufolge eine mangelnde oder nicht offengelegte Vertretungsmacht allein den Empfänger des Vermögens zum Kondiktionsschuldner macht vergleiche wobl 1994, 217/59; SZ 68/174), andererseits aber der nicht auf Rückzahlung in Anspruch genommen werden kann, für den das empfangene Vermögen nur eine "Durchlaufpost" darstellt vergleiche MietSlg 5.088; MietSlg 6.447; RIS-Justiz RS0067479).

Nun ist dem Rechtsmittelwerber zuzugestehen, dass die Aktivlegitimation für die Rückforderung einer aus Anlass eines Mieterwechsels im Verhältnis zwischen Vermieter, früherem und neuem Mieter geleisteten Ablöse mehrmals danach bestimmt wurde, wer die wirtschaftlichen Belastungen der Vermögensverschiebungen zu tragen hatte (so mwN vor allem MietSlg 44/33 und MietSlg 47/35), was dann umgekehrt auch für die Passivlegitimation gelten müsste. In vielen dieser Fälle ging es jedoch nur um eine vereinfachte Lösung von Problemen der Stellvertretung. In der vom Rekursgericht zitierten Entscheidung 5 Ob 143/00s (immolex 2001/88 = wobl 2001/152) hat der Oberste Gerichtshof iSd bereicherungsrechtlichen Dogmatik wieder darauf abgestellt, dass eine unzulässige Ablöse von jenem zurückzufordern ist, dem sie aus der Sicht des Leistenden zukommen sollte (vgl Klicka in der Anmerkung zu wobl 1999/143). Daran hält der erkennende Senat in Übereinstimmung mit der eingangs zitierten Judikatur (RIS-Justiz RS0033737) auch im gegenständlichen Fall fest. Die bereicherungsrechtliche Rückabwicklung einer rechtsgrundlosen Vermögensverschiebung, zu der auch die Leistung einer verbotenen Ablöse gehört, hat demnach zwischen jenen Personen zu geschehen, die im Zeitpunkt der Leistung durch ein scheinbares Rechtsverhältnis verbunden waren.Nun

ist dem Rechtsmittelwerber zuzugestehen, dass die Aktivlegitimation für die Rückforderung einer aus Anlass eines Mieterwechsels im Verhältnis zwischen Vermieter, früherem und neuem Mieter geleisteten Ablöse mehrmals danach bestimmt wurde, wer die wirtschaftlichen Belastungen der Vermögensverschiebungen zu tragen hatte (so mwN vor allem MietSlg 44/33 und MietSlg 47/35), was dann umgekehrt auch für die Passivlegitimation gelten müsste. In vielen dieser Fälle ging es jedoch nur um eine vereinfachte Lösung von Problemen der Stellvertretung. In der vom Rekursgericht zitierten Entscheidung 5 Ob 143/00s (immolex 2001/88 = wobl 2001/152) hat der Oberste Gerichtshof iSd bereicherungsrechtlichen Dogmatik wieder darauf abgestellt, dass eine unzulässige Ablöse von jenem zurückzufordern ist, dem sie aus der Sicht des Leistenden zukommen sollte vergleiche Klicka in der Anmerkung zu wobl 1999/143). Daran hält der erkennende Senat in Übereinstimmung mit der eingangs zitierten Judikatur (RIS-Justiz RS0033737) auch im gegenständlichen Fall fest. Die bereicherungsrechtliche Rückabwicklung einer rechtsgrundlosen Vermögensverschiebung, zu der auch die Leistung einer verbotenen Ablöse gehört, hat demnach zwischen jenen Personen zu geschehen, die im Zeitpunkt der Leistung durch ein scheinbares Rechtsverhältnis verbunden waren.

Im hier zu beurteilenden Fall könnte eine solche Scheincausa für die Leistung der strittigen S 70.000,-- vom Antragsteller an den Zweitantragsgegner nur darin bestanden haben, dass der Erstantragsgegner bei der Vereinbarung und Empfangnahme dieser Ablöse in Vertretung des Zweitantragsgegners handelte, der Antragsteller also eine Zuwendung an den Zweitantragsgegner bezweckte, um von diesem als Mieter der Wohnung akzeptiert zu werden. Für eine derartige Annahme gibt jedoch der festgestellte Sachverhalt nichts her. Dem Antragsteller wurde die gesamte Ablöse vom Erstantragsgegner als Entgelt für Investitionen und Einrichtungsgegenstände abverlangt, ohne auch nur zu erwähnen, dass der Zweitantragsgegner - über die Konstruktion eines Weitergabe- oder Präsentationsrechtes - einen Teil der Ablöse für den Vertragsabschluss mit dem Antragsteller beansprucht. Der Erstantragsgegner hat nie behauptet im Namen des Zweitantragsgegners zu handeln und auch nie den Eindruck erweckt, stellvertretend für ihn eine Ablöse zu verlangen oder entgegen zu nehmen. Damit scheidet aber auch die Möglichkeit aus, dem Zweitantragsgegner den (noch immer strittigen) Empfang eines Teils der Ablöse als Vorteilszuwendung zuzurechnen, die ihm gemäß § 1016 ABGB in ein Scheinrechtsverhältnis zum Antragsteller gebracht haben könnte. Eine als Genehmigung vollmachtlosen Handelns anzusehende Zuwendung des Vorteils durch den unwirksam Vertretenen setzt nämlich ein Handeln in seinem Namen, also die Offenlegung einer angeblichen Vollmacht voraus (vgl RIS-Justiz RS0014363), was im konkreten Fall nicht geschehen ist. Zu Recht hat daher das Rekursgericht auf die Klärung der strittigen Tatfrage verzichtet, ob der Zweitantragsgegner vom Erstantragsgegner S 70.000,-- für die Einräumung eines "Weitergaberechtes" erhalten hat, und das vom Antragsteller gegen den Zweitantragsgegner geltend gemachte Rückzahlungsbegehren abgewiesen, weil sein Kondiktionsschuldner nur der Erstbeklagte sein könnte.Im hier zu beurteilenden Fall könnte eine solche Scheincausa für die Leistung der strittigen S 70.000,-- vom Antragsteller an den Zweitantragsgegner nur darin bestanden haben, dass der Erstantragsgegner bei der Vereinbarung und Empfangnahme dieser Ablöse in Vertretung des Zweitantragsgegners handelte, der Antragsteller also eine Zuwendung an den Zweitantragsgegner bezweckte, um von diesem als Mieter der Wohnung akzeptiert zu werden. Für eine derartige Annahme gibt jedoch der festgestellte Sachverhalt nichts her. Dem Antragsteller wurde die gesamte Ablöse vom Erstantragsgegner als Entgelt für Investitionen und Einrichtungsgegenstände abverlangt, ohne auch nur zu erwähnen, dass der Zweitantragsgegner - über die Konstruktion eines Weitergabe- oder Präsentationsrechtes - einen Teil der Ablöse für den Vertragsabschluss mit dem Antragsteller beansprucht. Der Erstantragsgegner hat nie behauptet im Namen des Zweitantragsgegners zu handeln und auch nie den Eindruck erweckt, stellvertretend für ihn eine Ablöse zu verlangen oder entgegen zu nehmen. Damit scheidet aber auch die Möglichkeit aus, dem Zweitantragsgegner den (noch immer strittigen) Empfang eines Teils der Ablöse als Vorteilszuwendung zuzurechnen, die ihm gemäß Paragraph 1016, ABGB in ein Scheinrechtsverhältnis zum Antragsteller gebracht haben könnte. Eine als Genehmigung vollmachtlosen Handelns anzusehende Zuwendung des Vorteils durch den unwirksam Vertretenen setzt nämlich ein Handeln in seinem Namen, also die Offenlegung einer angeblichen Vollmacht voraus vergleiche RIS-Justiz RS0014363), was im konkreten Fall nicht geschehen ist. Zu Recht hat daher das Rekursgericht auf die Klärung der strittigen Tatfrage verzichtet, ob der Zweitantragsgegner vom Erstantragsgegner S 70.000,-- für die Einräumung eines "Weitergaberechtes" erhalten hat, und das vom Antragsteller gegen den Zweitantragsgegner geltend gemachte Rückzahlungsbegehren abgewiesen, weil sein Kondiktionsschuldner nur der Erstbeklagte sein könnte.

Mit dieser Teilabweisung ist das Rückzahlungsbegehren des Antragstellers allerdings noch nicht erledigt. Die angeblich dem Zweitantragsgegner zugeflossenen S 70.000,--, um die es im Rechtsmittelverfahren noch geht, waren vom

Rückzahlungsbegehren gegen den Antragsteller immer umfasst und wurden gegen den Zweitantragsgegner "nur für den Fall" geltend gemacht, dass der Antragsteller damit gegen den Erstantragsgegner nicht durchdringt. Diese Entscheidung steht noch aus. Mangels Abweisung des (auch) gegen den Erstantragsgegner erhobenen Rückzahlungsbegehrens haben die Vorinstanzen die Sachanträge des Antragstellers nicht erledigt, was nicht nur das erstinstanzliche Verfahren (iSd § 496 Abs 1 Z 1 ZPO), sondern auch das Rekursverfahren (iSd § 503 Z 2 ZPO) mangelhaft gemacht hat (vgl wobl 1998/240; wobl 1999/143). Sinngemäß hat der Revisionsrekurswerber diesen Verfahrensmangel auch gerügt, sodass gemäß § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 503 Z 2, § 514 und § 528a ZPO wie im Spruch zu entscheiden war. Die mangelnde Sicht und Erörterung des aufgezeigten Verfahrensmangels durch beide Vorinstanzen spricht für eine Rückverweisung der Mietrechtssache in die erste Instanz.Mit dieser Teilabweisung ist das Rückzahlungsbegehren des Antragstellers allerdings noch nicht erledigt. Die angeblich dem Zweitantragsgegner zugeflossenen S 70.000,--, um die es im Rechtsmittelverfahren noch geht, waren vom Rückzahlungsbegehren gegen den Antragsteller immer umfasst und wurden gegen den Zweitantragsgegner "nur für den Fall" geltend gemacht, dass der Antragsteller damit gegen den Erstantragsgegner nicht durchdringt. Diese Entscheidung steht noch aus. Mangels Abweisung des (auch) gegen den Erstantragsgegner erhobenen Rückzahlungsbegehrens haben die Vorinstanzen die Sachanträge des Antragstellers nicht erledigt, was nicht nur das erstinstanzliche Verfahren (iSd Paragraph 496, Absatz eins, Ziffer eins, ZPO), sondern auch das Rekursverfahren (iSd Paragraph 503, Ziffer 2, ZPO) mangelhaft gemacht hat vergleiche wobl 1998/240; wobl 1999/143). Sinngemäß hat der Revisionsrekurswerber diesen Verfahrensmangel auch gerügt, sodass gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 503, Ziffer 2,, Paragraph 514 und Paragraph 528 a, ZPO wie im Spruch zu entscheiden war. Die mangelnde Sicht und Erörterung des aufgezeigten Verfahrensmangels durch beide Vorinstanzen spricht für eine Rückverweisung der Mietrechtssache in die erste Instanz.

Eine Kostenentscheidung konnte entfallen, da Kosten (richtigerweise: § 37 Abs 3 Z 19 erster Halbsatz MRG) nicht verzeichnet wurden.Eine Kostenentscheidung konnte entfallen, da Kosten (richtigerweise: Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, erster Halbsatz MRG) nicht verzeichnet wurden.

Anmerkung

E63825 05A02241

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00224.01D.1023.000

Dokumentnummer

JJT_20011023_OGH0002_0050OB00224_01D0000_000

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