

TE OGH 2001/7/10 5Ob169/01s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.07.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden 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 Rechtssache der klagenden Partei Patrick R*****, vertreten durch Mag. Wolfgang Ferstl, Rechtsanwalt in Wiener Neustadt, gegen die beklagte Partei Ing. Edwin A*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Winkler, Rechtsanwalt in Ternitz, wegen S 219.580,76 sA, über den Rekurs der beklagten Partei gegen den Beschluss des Landesgerichtes Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 28. März 2001, GZ 18 R 147/00x-13, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Wiener Neustadt vom 29. März 2000, GZ 2 C 352/00v-8, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Rekurs wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 10.665,- (darin S 1.777,50 USt) bestimmten Kosten der Rekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die Zurückweisung eines zugelassenen Rekurses gegen einen berufungsgerichtlichen Aufhebungsbeschluss wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage (§ 502 Abs 1 ZPO) kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 letzter Satz, § 528a ZPO). Die Zurückweisung eines zugelassenen Rekurses gegen einen berufungsgerichtlichen Aufhebungsbeschluss wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage (Paragraph 502, Absatz eins, ZPO) kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz, Paragraph 528 a, ZPO).

Das Berufungsgericht hat den Rekurs an den Obersten Gerichtshof zugelassen, weil sich dieser mit der Frage, ob der objektive Verkehrswert der günstigeren Erwerbsmöglichkeit mit der Summe der vom Vermieter geleisteten Annuitäten begrenzt ist, weder in 3 Ob 165/92 (richtig: 5 Ob 165/92) noch in 2 Ob 341/98f befasst habe.

Der erkennende Senat hat in 5 Ob 165/92 = WoBl 1994/44 (Call) = MietSlg 45.329 (vgl auch 2 Ob 341/98f) zu einer vergleichbaren Fallgestaltung folgendes ausgeführt: Wengleich der Vermieter dem Nachmieter kein Eigentumsanwartschaftsrecht habe übertragen können, so habe er ihm nach den Feststellungen der Vorinstanzen doch die rechtliche Möglichkeit vermittelt, ein ihm seitens der gemeinnützigen Bauvereinigung nach Ablauf einer

bestimmten Frist verbindlich zu machendes Angebot mit dem Ergebnis anzunehmen, Wohnungseigentum an der vorerst kraft Mietrechtes benützten Wohnung preislich insofern günstiger zu erwerben, als bestimmte Zahlungen, die der Vormieter geleistet hat, kaufpreismindernd zu berücksichtigen wären. Wenn diese von den Parteien besprochene Möglichkeit bei Wohnungssuchenden im wirtschaftlichen Verkehr objektiv Interesse finde und auch finanziell bewertet werde, stünde der Zahlung des Nachmieters eine sinnvolle, dem Vormieter zurechenbare Leistung gegenüber, sodass nicht von vornherein vom Vorliegen des Tatbestandsmerkmals des § 27 Abs 1 Z 1 MRG, dass der Leistung des neuen Mieters keine (gleichwertige) Gegenleistung des scheidenden Mieters gegenüberstehe, ausgegangen werden könne. Insoweit der Antragsteller mit einer solchen günstigeren Erwerbsmöglichkeit einen objektiv bewertbaren Vorteil erhalte, läge keine unzulässige Vermögensvermehrung auf Seite des weichenden Mieters und damit auch keine vom § 27 Abs 1 Z 1 MRG erfasste verbotene Ablöse vor. Der erkennende Senat hat in 5 Ob 165/92 = WoBl 1994/44 (Call) = MietSlg 45.329 vergleiche auch 2 Ob 341/98f) zu einer vergleichbaren Fallgestaltung folgendes ausgeführt: Wenngleich der Vormieter dem Nachmieter kein Eigentumsanwartschaftsrecht habe übertragen können, so habe er ihm nach den Feststellungen der Vorinstanzen doch die rechtliche Möglichkeit vermittelt, ein ihm seitens der gemeinnützigen Bauvereinigung nach Ablauf einer bestimmten Frist verbindlich zu machendes Angebot mit dem Ergebnis anzunehmen, Wohnungseigentum an der vorerst kraft Mietrechtes benützten Wohnung preislich insofern günstiger zu erwerben, als bestimmte Zahlungen, die der Vormieter geleistet hat, kaufpreismindernd zu berücksichtigen wären. Wenn diese von den Parteien besprochene Möglichkeit bei Wohnungssuchenden im wirtschaftlichen Verkehr objektiv Interesse finde und auch finanziell bewertet werde, stünde der Zahlung des Nachmieters eine sinnvolle, dem Vormieter zurechenbare Leistung gegenüber, sodass nicht von vornherein vom Vorliegen des Tatbestandsmerkmals des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG, dass der Leistung des neuen Mieters keine (gleichwertige) Gegenleistung des scheidenden Mieters gegenüberstehe, ausgegangen werden könne. Insoweit der Antragsteller mit einer solchen günstigeren Erwerbsmöglichkeit einen objektiv bewertbaren Vorteil erhalte, läge keine unzulässige Vermögensvermehrung auf Seite des weichenden Mieters und damit auch keine vom Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG erfasste verbotene Ablöse vor.

Aus dieser Rechtsprechung ergibt sich ohne weiteres, dass es - wie das Berufungsgericht ohnehin richtig erkannt hat - auf den objektiven Wert des Rechtes, günstiger Wohnungseigentum zu erwerben, und nicht schlechthin auf die Summe der vom Vormieter bezahlten Annuitäten ankommt. Dieses Verständnis steht auch mit der (zu mieterseitigen Investitionen und überlassenen Einrichtungsgegenständen ergangenen) Judikatur in Einklang, derzufolge es im Verhältnis zwischen Vormieter und Nachmieter nur von Bedeutung ist, welcher Wert dem Nachmieter zugekommen ist, und nicht, welchen Aufwand der Vormieter für die Wertbildung hatte (5 Ob 171/00h mwN = immolex 2000/204 [Kovanyi]).

Da sich die vom Berufungsgericht als erheblich bezeichnete Rechtsfrage bereits anhand der von ihm selbst zitierten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ohne besondere Schwierigkeiten beantworten lässt, war der Rekurs - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruch des Berufungsgerichtes - mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO als unzulässig zurückzuweisen. Da sich die vom Berufungsgericht als erheblich bezeichnete Rechtsfrage bereits anhand der von ihm selbst zitierten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ohne besondere Schwierigkeiten beantworten lässt, war der Rekurs - ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruch des Berufungsgerichtes - mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO als unzulässig zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Der Kläger hat in seiner Rekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rekurses hingewiesen. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41,, 50 ZPO. Der Kläger hat in seiner Rekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rekurses hingewiesen.

Anmerkung

E62468 05A01691

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00169.01S.0710.000

Dokumentnummer

JJT_20010710_OGH0002_0050OB00169_01S0000_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