jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/3/13 5Ob314/00p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.03.2001

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 der Antragstellerin Dr. Sigrid H*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Broesigke und Dr. Bertram Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, gegen den Antragsgegner Mag. Johannes B*****, vertreten durch Dr. Corvin Hummer, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 27 Abs 1 Z 1 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 14 MRG (S 140.000,--), infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Teil-Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. September 2000, GZ 40 R 170/00x-33, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 22. Februar 2000, GZ 43 Msch 26/97p-29, abgeändert (und im Übrigen - restl S 6.000,-- betreffend - abgeändert) 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 der Antragstellerin Dr. Sigrid H*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Broesigke und Dr. Bertram Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, gegen den Antragsgegner Mag. Johannes B*****, vertreten durch Dr. Corvin Hummer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 14, MRG (S 140.000,--), infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Teil-Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 26. September 2000, GZ 40 R 170/00x-33, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 22. Februar 2000, GZ 43 Msch 26/97p-29, abgeändert (und im Übrigen - restl S 6.000,-- betreffend - abgeändert) wurde, folgenden

Teil-Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Der Teil-Sachbeschluss des Rekursgerichtes wird dergestalt abgeändert, dass dessen Punkte 1 und 2 unter Beibehaltung aller übrigen Aussprüche wie folgt zu lauten haben:

"1.) Der Antragsgegner ist schuldig, der Antragstellerin binnen 14 Tagen S 40.400,-- samt 4 % Zinsen aus diesem Betrag seit 12. 9. 1994 zu zahlen.

2.) Das Mehrbegehren, der Antragsgegner sei schuldig, der Antragstellerin S 93.600,-- sA zu zahlen, wird abgewiesen."

Text

Begründung:

Im gegenständlichen Verfahren geht es um die Rückzahlung einer dem Vormieter (dem Antragsgegner) vom Nachmieter (der Antragstellerin) anlässlich einer Wohnungsmiete gezahlten Ablöse. Die Antragstellerin verlangt S 140.000,-- von den gezahlten S 160.000,-- zurück, weil sie der Meinung ist, der Antragsgegner habe nur im Umfang des Differenzbetrages ablösefähige Gegenleistungen erbracht bzw Aufwendungen gehabt; dieser bestritt das Rückzahlungsbegehren, weil die Ablöse rechtens kassiert worden und durch Übersiedlungskosten, Aufwendungen für ein Ersatzobjekt, eine der Antragstellerin verschaffte Mietzinsersparnis sowie den Gegenwert zurückgelassener Investitionen und Einrichtungsgegenstände aufgezehrt sei. Auf entscheidungsrelevante Einzelheiten dieses Vorbringens wird bei Behandlung des Revisionsrekurses noch einzugehen sein.

Das Erstgericht wies das Rückzahlungsbegehren der Antragstellerin ab; das Rekursgericht gab ihm jedoch teilweise statt, indem es den Antragsgegner zur Rückzahlung von S 46.400,-- sA verpflichtete (Punkt 1 seines Teil-Sachbeschlusses I), weitere S 6.000,-- sA in Form eines unanfechtbaren Aufhebungsbeschlusses einer weiteren Entscheidung des Erstgerichtes nach allfälliger Verfahrensergänzung vorbehielt (Teil II seiner Entscheidung) und ein Mehrbegehren von S 87.600,-- sA abwies (Punkt 2 seines Teil-Sachbeschlusses I). Diesen Entscheidungen liegt folgender Sachverhalt zugrunde:Das Erstgericht wies das Rückzahlungsbegehren der Antragstellerin ab; das Rekursgericht gab ihm jedoch teilweise statt, indem es den Antragsgegner zur Rückzahlung von S 46.400,-- sA verpflichtete (Punkt 1 seines Teil-Sachbeschlusses römisch eins), weitere S 6.000,-- sA in Form eines unanfechtbaren Aufhebungsbeschlusses einer weiteren Entscheidung des Erstgerichtes nach allfälliger Verfahrensergänzung vorbehielt (Teil römisch II seiner Entscheidung) und ein Mehrbegehren von S 87.600,-- sA abwies (Punkt 2 seines Teil-Sachbeschlusses römisch eins). Diesen Entscheidungen liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Antragstellerin war vom September 1994 bis Sommer 1996 gemeinsam mit ihrem Ehemann Dr. Silvio P***** Mieterin der in ***** gelegenen Wohnung. Die Wohnung besteht aus Vorzimmer, WC, Bad, Küche und 6 Zimmern. Vormieter dieser Wohnung war der Antragsgegner. Der Immobilienmakler Rudolf B*****, der mit der Vermittlung der Wohnung betraut war, teilte der Antragstellerin und Dr. Silvio P***** Anfang September 1994 mit, dass für die Wohnung eine Ablöse in der Höhe von S 160.000,-- zu bezahlen sei. Bei Besichtigung der Wohnung, bei der auch der Antragsgegner anwesend war, war als Gegenleistung für diesen Betrag von diversen Reparaturarbeiten und Einrichtungsgegenständen, die im Bestandobjekt verbleiben sollten, die Rede. Es wurde davon gesprochen, dass der Mietzins niedrig ist. Am 12. 9. 1994, 2 oder 3 Tage nach der Besichtigung der Wohnung, suchte der Antragsgegner die Antragstellerin und Dr. Silvio P***** an ihrem Arbeitsplatz auf und legte ihnen eine von einem Rechtsanwalt erstellte Vereinbarung vor, die nicht als solche bezeichnet war. Die Vereinbarung enthielt in ihrem Punkt 1), dass der Antragsgegner dem Hauseigentümer die Antragstellerin und ihren Ehemann als Nachmieter namhaft gemacht hat. Punkt 2) enthielt die Verpflichtung der Antragstellerin und ihres Mannes, an den Antragsgegner eine "Investitionsabgeltung" im Gesamtbetrag von S 160.000,-- zu bezahlen. Darin waren laut Vereinbarung pauschal enthalten:

Der Ersatz der tatsächlichen Übersiedlungskosten des Antragsgegners im Betrag von S 6.000,--,

der Ersatz der vom Antragsgegner für das von ihm nunmehr angemietete Ersatzobjekt aufgewendeten Ablöse in der Höhe von S 50.000,--,

der Ersatz des verbliebenen Wertes der vom Antragsgegner in der genannten Wohnung im Herbst 1992 geleisteten Investitionen und Aufwendungen (Ausmalen der gesamten Wohnung, Reparatur des Parkettfußbodens, Verfliesung der Küche, Herstellung einer Zwischendecke und Einbau einer Niedervoltanlage einschließlich 8 Spotlampen im Bad - Gesamtbetrag S 140.800,--),

der Ersatz des Wertes der vom Antragsgegner im Herbst 1992 angeschafften und nunmehr der Antragstellerin überlassenen Einrichtungsgegenständen (Jalousien, Lampe, Vorhänge, Polster) im Betrag von S 33.460,--

und die Mietzinsersparnis der Antragstellerin im Betrag von monatlich netto S 2.000,-- die dieser für 3 Jahre zugutekommen wird und somit S 72.000 beträgt.

In Punkt 4) wurde die Tragung der mit der Errichtung dieser Vereinbarung verbundenen Kosten durch die Antragstellerin vereinbart.

Die Vereinbarung trägt die Unterschriften der Antragstellerin, ihres Ehemannes Dr. Silvio P***** und des Antragsgegners. Die einzelnen Positionen wurden bei Unterfertigung der Vereinbarung nicht besprochen.

Am 18. 9. 1994 wurde der Mietvertrag vom Vertreter des Hauseigentümers, Johann S***** GmbH & Co KG, der Antragstellerin und Dr. Silvio P***** unterfertigt. Er wurde befristet auf 3 Jahre abgeschlossen. Der von der Antragstellerin zu bezahlende Mietzins betrug S 11.000,--; gemeinsam mit den Betriebskosten belief sich der monatlich zu zahlende Betrag auf S 17.000,--.

Die Antragstellerin und ihr Ehemann Dr. Silvio P***** bezahlten nach Unterfertigung des Mietvertrages S 160.000,-- an den Antragsgegner. Dr. Silvio P***** trat der Antragstellerin seine Rückforderungsansprüche ab, da die Antragstellerin die Ablöse aus ihren Ersparnissen bezahlt hatte.

Der Antragsgegner hatte die gegenständliche Wohnung im Juni 1992 gemietet und bis zu seinem Einzug im August oder September 1992 renovieren lassen. Es ging dabei um folgende Arbeiten (in diesem Punkt weichen die Entscheidungsgrundlagen des Rekursgerichtes von jenen des Erstgerichtes ab. Während das Erstgericht feststellte, der Antragsgegner habe die Arbeiten von Professionisten durchführen lassen, ließ das Rekursgericht diese Feststellung mangels rechtlicher Relevanz weg und setzte sich deshalb auch nicht mit der diesbezüglichen Tatsachen- und Beweisrüge der Antragstellerin auseinander):

Entfernen der vorhandenen Tapeten, Schleifen, Spachteln und Ausmalen der gesamten Wand- und Deckenbereiche mit Leimfarben und teilweise Spezialfarben, Reparatur des Parkettbodens einschließlich Abschleifen und Versiegeln im Ausmaß von ca 130 m2, Verfliesen der Küchenwände im Ausmaß von ca 11 m2, Herstellung einer abgehängten Gipskartondecke im Bad in einer Größe von ca 12 m2 und Einbau einer Nidervoltanlage mit 8 Spots in die Decke des Badezimmers. Diese Investitionen hatten zum Stichtag 12. 9. 1994 einen Wert von insgesamt S 93.600,--. Die Wände wurden gekalkt, weil in der Wohnung Stuckaturen vorhanden waren und diese nicht mit Dispersionsfarbe überstrichen werden konnten. In den zwei Jahren, in denen der Antragsgegner in der Wohnung wohnte, wurden keine Sprünge im Wandbereich sichtbar. Die Holzpanele an den Wänden wurde nicht neu gestrichen, aber gereinigt. In den 6 Zimmern befanden sich Parkettböden. Die Küche, das Badezimmer, das Vorzimmer und das WC waren mit Linoleum ausgestattet. Im Schlafzimmer, an einem Fenster im Kinderzimmer, im Badezimmer und im Arbeitszimmer befanden sich 5 funktionstüchtige Jalousien von IKEA im Wert von S 3.600,--. Vorhänge gab es im Salon und im Speisezimmer, die der Antragsgegner im September 1992 anfertigen ließ. Der Preis für den Stoff für die Vorhänge betrug S 13.800,-- und hatte im September 1994 einen Wert von S 10.000,--. Weiters ließ der Antragsgegner 5 Zierkissen in der Wohnung zurück. Der Stoff für die Zierkissen kostete im August 1992 S 5.000,-- (Wert 1994 S 3.700,--). Der Antragsgegner ließ weiters im Salon von ihm angebrachte, vergoldete Holzapliken im Wert von S 1.000,-- zurück. Im Kinderzimmer und im Schlafzimmer befanden sich schon bei Anmietung der Wohnung durch den Antragsgegner Einbauschränke, die dieser neu tapezieren ließ. In der Küche waren zwei gusseisene Lampen und eine weitere Lampe montiert. Im Salon befanden sich zwei neue Lampen, für die der Antragsgegner 4 Seidenschirchen a S 600,-- hatte anfertigen lassen (Aufwert S 1.700,--). Alle Einrichtungsgegenstände, die in der schriftlichen Vereinbarung angeführt sind, waren in der Wohnung vorhanden. Sie waren nicht neuwertig, sondern zwei Jahre alt.

Bei Weitergabe der Wohnung wies diese eine dem zweijährigen Gebrauch entsprechende Abnützung auf. Beim Parkettboden handelte es sich um einen alten Boden, der vor der Sanierung durch den Antragsgegner 30 oder 40 Jahre nicht verändert worden war. Es kann nicht festgestellt werden, dass der Fußboden desolat war und sich Spieße aus dem Parkettboden gelöst hätten.

Da der Antragsgegner die Sanierung der Wohnung übernahm, hatte er nur einen Mietzins in der Höhe von S 10.000,-- zu bezahlen. Der Hauseigentümer verlangte ursprünglich einen Mietzins von S 12.000,--, vereinbarte aber dann mit dem Antragsgegner, dass dieser auf Grund der umfangreichen Renovierungsarbeiten für 5 Jahre nur den geringeren Mietzins bezahlen muss. Anlässlich der Beendigung des Mietvertrages vereinbarte der Antragsgegner mit dem Vermieter, dass diese Mietzinsersparnis für die restliche Laufzeit auch auf die Antragstellerin übergehen sollte. Der Vermieter wollte ursprünglich einen Mietzins von S 13.000,-- von der Antragstellerin lukrieren.

Für die Übersiedelung des Arbeitszimmers wendete der Antragsgegner im Sommer 1994 S 8.400,-- auf.

Nach Auszug aus der gegenständlichen Wohnung zog der Antragsgegner nach ***** und bezahlte am 27. 7. 1994 S 50.000,-- an Ablöse für Flüssiggas, Kücheneinrichtung und Pflanzen an den Vormieter Dr. Leonhard R*****.

Am 13. 9. 1994 stellte der Antragsgegnervertreter dem Antragsgegner S 6.000,-- an Kosten für die Errichtung der Vereinbarung vom 12. 9. 1994 mit einem Pauschalbetrag von S 6.000,-- in Rechnung. Der Antragsgegner vergaß im Zusammenhang mit dem Umzug auf die Geltendmachung dieses Betrages von der Antragstellerin. Die Antragstellerin

wusste nicht, dass diese Vereinbarung von einem Rechtsanwalt aufgesetzt war. Im September 1997 brachte der Antragsgegner eine Klage gegen die Antragstellerin und Dr. P***** auf Zahlung von S 6.000,-- ein. Dieses Verfahren ist beim BG Innere Stadt Wien zu 26 C 1495/97s anhängig und wurde unterbrochen. In der mündlichen Verhandlung vom 24. 11. 1997 wendete der Antragsgegner diesen Betrag kompensando gegen den Rückzahlungsanspruch der Antragstellerin ein.

Während das Erstgericht unter Einrechnung der vom Antragsgegner anlässlich der Ersatzbeschaffung gezahlten Ablöse von S 50.000,-- zu ablösefähigen Werten von mehr als S 160.000,-- gelangte, hielt das Rekursgericht nur eine Ablöse von S 113.600,-- (S 93.600,-- für die Investitionen des Antragsgegners und S 20.000,-- für zurückgelassene Einrichtungsgegenstände) für gerechtfertigt und forderte hinsichtlich der vom Antragsgegner geltend gemachten Übersiedlungskosten von S 6.000,-- eine weitere Überprüfung. Es ging dabei von folgenden rechtlichen Erwägungen aus:

Zutreffend wende sich die Antragstellerin gegen die Ansicht des Erstgerichtes, wonach die vom Antragsgegner an den Vormieter der neuen Wohnung bezahlte Investitionsablöse auf die Antragstellerin überwälzt werden könne. Sowohl zulässige als auch unzulässige Ablösezahlungen zählten nicht zu den vom Ablöseverbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG ausgenommenen "tatsächlichen Übersiedlungskosten" (vgl immolex 1998/128).Zutreffend wende sich die Antragstellerin gegen die Ansicht des Erstgerichtes, wonach die vom Antragsgegner an den Vormieter der neuen Wohnung bezahlte Investitionsablöse auf die Antragstellerin überwälzt werden könne. Sowohl zulässige als auch unzulässige Ablösezahlungen zählten nicht zu den vom Ablöseverbot des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG ausgenommenen "tatsächlichen Übersiedlungskosten" vergleiche immolex 1998/128).

Auf die Frage, ob die vom Antragsgegner reklamierte Mietzinsersparnis (in deren Genuss er selbst durch die getätigten Investitionen gekommen sei, wobei auch die Antragstellerin aus diesem Grund einen geringeren Zins bezahlt habe) im Umfang von S 72.000,-- überwälzbar ist, sei das Erstgericht nicht eingegangen, weil es die Grenze der Gleichwertigkeit der Investitionen ohnedies als überschritten erachtete. Da jedoch die Ablöse von S 50.000,-- für die neue Wohnung nicht überwälzbar sei, müsse auch zu dieser Frage Stellung genommen werden. Nach der Rechtsprechung entbehre es jeder Rechtsgrundlage, dass ein Vormieter vom Nachmieter einen Betrag dafür fordern kann, dass der Vermieter vom Nachmieter einen geringeren Mietzins einhebt, da selbst der Vermieter nicht zu einem solchen Begehren berechtigt sei (vgl WoBl 1990/61; MietSlg 48/18).Auf die Frage, ob die vom Antragsgegner reklamierte Mietzinsersparnis (in deren Genuss er selbst durch die getätigten Investitionen gekommen sei, wobei auch die Antragstellerin aus diesem Grund einen geringeren Zins bezahlt habe) im Umfang von S 72.000,-- überwälzbar ist, sei das Erstgericht nicht eingegangen, weil es die Grenze der Gleichwertigkeit der Investitionen ohnedies als überschritten erachtete. Da jedoch die Ablöse von S 50.000,-- für die neue Wohnung nicht überwälzbar sei, müsse auch zu dieser Frage Stellung genommen werden. Nach der Rechtsprechung entbehre es jeder Rechtsgrundlage, dass ein Vormieter vom Nachmieter einen Betrag dafür fordern kann, dass der Vermieter vom Nachmieter einen geringeren Mietzins einhebt, da selbst der Vermieter nicht zu einem solchen Begehren berechtigt sei vergleiche WoBl 1990/61; MietSlg 48/18).

Irrelevant sei, von wem die Investitionsarbeiten durchgeführt wurden. Es sei lediglich von deren gemeinem Wert bei Überlassung auszugehen (vgl WoBl 1990/61). Die diesbezügliche erstgerichtliche Feststellung, wonach die Investitionen von Professionisten durchgeführt wurden, seien daher ohne Relevanz.Irrelevant sei, von wem die Investitionsarbeiten durchgeführt wurden. Es sei lediglich von deren gemeinem Wert bei Überlassung auszugehen vergleiche WoBl 1990/61). Die diesbezügliche erstgerichtliche Feststellung, wonach die Investitionen von Professionisten durchgeführt wurden, seien daher ohne Relevanz.

Zu prüfen bleibe noch, ob die grundsätzlich überwälzbaren Übersiedlungskosten des Arbeitszimmers in der Höhe von S 6.000,-- (vgl diesbezüglich 6 Ob 2146/96y = EWr I/27/115 f) bei Übersiedlung des Antragsgegners anfielen. Ob dies der Fall war, lasse sich den erstgerichtlichen Feststellungen nicht mit ausreichender Deutlichkeit entnehmen. Es stellte wohl fest, dass der Antragsgegner für die Übersiedlung des Arbeitszimmers im Sommer 1994 einen Betrag von S 8.400,-- aufwendete (wobei er dafür lediglich S 6.000,-- fordere), nicht jedoch, dass es sich diesbezüglich um Übersiedlungskosten des Arbeitszimmers der gegenständlichen Wohnung in eine andere Wohnung oder in ein Büro handelte. Nur für den Fall, dass dem Antragsgegner die Übersiedlungskosten aus Anlass der Übersiedlung aus der gegenständlichen Wohnung entstanden sind, seien sie ersatzfähig. In diesem Umfang werde daher das Erstgericht im fortgesetzten Verfahren nach allfälliger Verfahrensergänzung ergänzende Feststellungen zu treffen haben.Zu prüfen bleibe noch, ob die grundsätzlich überwälzbaren Übersiedlungskosten des Arbeitszimmers in der Höhe von S 6.000,--

vergleiche diesbezüglich 6 Ob 2146/96y = EWr I/27/115 f) bei Übersiedlung des Antragsgegners anfielen. Ob dies der Fall war, lasse sich den erstgerichtlichen Feststellungen nicht mit ausreichender Deutlichkeit entnehmen. Es stellte wohl fest, dass der Antragsgegner für die Übersiedlung des Arbeitszimmers im Sommer 1994 einen Betrag von S 8.400,-- aufwendete (wobei er dafür lediglich S 6.000,-- fordere), nicht jedoch, dass es sich diesbezüglich um Übersiedlungskosten des Arbeitszimmers der gegenständlichen Wohnung in eine andere Wohnung oder in ein Büro handelte. Nur für den Fall, dass dem Antragsgegner die Übersiedlungskosten aus Anlass der Übersiedlung aus der gegenständlichen Wohnung entstanden sind, seien sie ersatzfähig. In diesem Umfang werde daher das Erstgericht im fortgesetzten Verfahren nach allfälliger Verfahrensergänzung ergänzende Feststellungen zu treffen haben.

Sei deshalb im Umfang von S 6.000,-- mit einer Aufhebung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses vorzugehen gewesen, so erweise sich hinsichtlich des Betrages von S 134.000,-- die Sache als spruchreif:

Unter Berücksichtigung der Gesamtzahlung von S 160.000,--, des Zeitwerts der von dem Antragsgegner getätigten Investitionen von S 93.600,-- und des Zeitwerts der überlassenen Einrichtungsgegenstände von insgesamt S 20.000,-- errechne sich ein Überschreitungsbetrag von S 46.400,--.

Zu seinem Teil-Sachbeschluss sprach das Rekursgericht aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Es sei nämlich in den relevanten Rechtsfragen der höchstgerichtlichen Rechtsprechung gefolgt.

Gegen den Teil-Sachbeschluss des Rekursgerichtes hat der Antragsgegner ao Revisionsrekurs mit dem Antrag erhoben, ihn entweder iS einer gänzlichen Abweisung des Rückzahlungsbegehrens der Antragstellerin abzuändern oder aber aufzuheben und die Mietrechtssache zur neuerlichen Entscheidung - allenfalls auch Verfahrensergänzung - an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen.

Der Antragstellerin wurde die Beantwortung dieses Rechtsmittels frei gestellt. Sie hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und in ihrer Revisionsrekursbeantwortung zwar die Rüge eines Rechenfehlers des Rekursgerichtes als berechtigt anerkannt, im Übrigen jedoch die Bestätigung des rekursgerichtlichen Teil-Sachbeschlusses beantragt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs erweist sich im Hinblick auf einen korrekturbedürftigen Rechenfehler des Rekursgerichtes als zulässig und in diesem Punkt auch als berechtigt; im Übrigen war ihm jedoch nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurswerber rügt zu Recht, dass sich der Spruch der rekursgerichtlichen Sachentscheidung nicht mit den Entscheidungsgründen in Einklang bringen lässt, weil sich ausgehend vom Gesamtbetrag der Ablöse (S 160.000,--) beim Wert der Investitionen von S 93.600,-- und der zurück gelassenen Einrichtungsgegenstände von S 20.000,-- sowie der laut Aufhebungsbeschluss noch offenen Übersiedlungskosten von S 6.000,-- kein schon jetzt endgültig feststehender Überschreitungsbetrag von S 46.400,-- ergeben kann. Dies wird - wie erwähnt - auch von der Antragstellerin als richtig zugestanden, sodass die Korrektur der rekursgerichtlichen Entscheidung, wie sie eingangs im Spruch vorgenommen wurde, keiner weiteren Begründung bedarf.

Im Übrigen erweisen sich jedoch die vom Revisionsrekurswerber gegen die zweitinstanzliche Sachentscheidung vorgebrachten Argumente als nicht stichhältig.

So hält der Revisionsrekurswerber die Frage, ob die von der Antragstellerin abgelösten Investitionen von Professionisten gemacht wurden, entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes sehr wohl für entscheidungswesentlich, weil bei der für die Rechtfertigung einer Ablöse maßgeblichen Schätzung des Zeitwertes (des Wiederbeschaffungswertes) solcher Arbeiten vom üblichen Einzelhandelspreis inklusive USt auszugehen sei (MietSlg 50.379, 47.294). Da er die Umsatzsteuer "selbstverständlich" beglichen habe, müsse für den Zeitwert seiner Investitionen ein Betrag von S 112.320,-- (statt bloß S 93.600,--) angesetzt werden. Außerdem sei es nicht richtig, für Investitionen in einer Wohnung mit Preisen zu kalkulieren, wie sie auf Großbaustellen üblich sind.

Diesen Argumenten kommt nach der konkreten Sachlage keine Berechtigung zu.

Es ist zwar richtig, dass die Bewertung überlassener Investitionen objektiv-abstrakt nach Maßgabe des Wiederbeschaffungswertes bzw - wie hier - des Neuwertes abzüglich einer angemessenen Abschreibung für Abnutzung zu erfolgen hat, sodass bei der Schätzung idR Preise inklusive Umsatzsteuer anzusetzen sind (vgl WoBl 1990, 101/61; MietSlg 50.379; Ostermayer, Verbotene Ablösen im Mietrecht, Rz 101), doch liegt darin nicht das einzige Problem der richtigen Bewertung abgelöster Investitionen. Da für sie kein marktgängiger Zeit- oder Gebrauchswert besteht, kommt

dem für die Abnutzung zu wählenden Abschreibungsfaktor besondere Bedeutung zu. Er hängt immer von den Umständen des Einzelfalls ab und ist letztlich - innerhalb einer vom Sachverständigen vorzugebenden Bandbreite - nach rechtlichen Gesichtspunkten zu bestimmen. Im gegenständlichen Fall geht es im Wesentlichen um Malerarbeiten, die Reparatur eines Parkettfußbodens, die Verfliesung der Küchenwände und das Einziehen einer Gipskartondecke im Bad. Dafür hat der Sachverständige einen Neuwert inklusive USt von ca S 140.000,-- angesetzt (was im Übrigen mit dem vom Antragsgegner selbst behaupteten Kostenaufwand übereinstimmt, sodass das Argument angeblich realitätsfremder "Großbaustellenpreise" des Sachverständigen versagt) und diesen im Hinblick auf die rund 2-jährige Nutzung durch den Antragsgegner um 2/10 gemindert. Bei der Art der verfahrensgegenständlichen Investitionen ist aber die Annahme einer schnelleren Abnützung und damit einer kürzeren Abschreibungsdauer durchaus vertretbar. Der Antragsgegner selbst hat aus diesem Titel durch die mit dem Vermieter ausgehandelte Mietzinsersparnis (die auf eine Abschreibungsdauer von 5 Jahren kalkuliert war) ca S 48.000,-- lukriert oder - mit anderen Worten - abgewohnt. Im Verfahren vor der Schlichtungsstelle wurde das Mietobjekt vom Amtssachverständigen schon im Juni 1996 - also etwa vier Jahre nach den Investitionen des Antragsgegners - als "abgewohnt" beschrieben, was auch in den Befund des Gerichts-Sachverständigen vom 24. 9. 1998 Eingang gefunden hat (ON 19), der bei seiner Besichtigung eine vom nunmehrigen Mieter erneut renovierte Wohnung vorfand und deshalb nur Mutmaßungen über den Zustand bei Beginn des verfahrensgegenständlichen Mietverhältnisses anstellen konnte (gleichzeitig aber konstatierte, die Fußböden befänden sich jetzt - 1998 - in "mittelmäßig gutem bis teilweise schlechtem Sanierungszustand"). Bei dieser Sachlage lässt sich die vom Rekursgericht im Neuwert der Investitionen nicht berücksichtigte Umsatzsteuer (wobei dahingestellt sei, ob der Antragsgegner, der keinerlei Rechnungen vorlegen konnte, tatsächlich durch eine von Professionisten verrechnete Umsatzsteuer belastet war) ohne Weiteres durch die Wahl eines höheren Abschreibungsfaktors kompensieren. Vermindert man beispielsweise den inklusive USt angesetzten Neuwert der abgelösten Investitionen von ca S 140.000,-- um die vom Antragsgegner selbst kalkulierte Abschreibung für Abnutzung, nämlich S 24.000,-- Mietzinsersparnis pro Jahr, gelangt man annähernd zu jenem Wert (S 93.600,--), den die Vorinstanzen als den für die Ablöse der Investitionen gerechtfertigten Betrag angenommen haben. Eine Fehlbeurteilung der Sache scheidet damit zumindest im Ergebnis aus.Es ist zwar richtig, dass die Bewertung überlassener Investitionen objektiv-abstrakt nach Maßgabe des Wiederbeschaffungswertes bzw - wie hier - des Neuwertes abzüglich einer angemessenen Abschreibung für Abnutzung zu erfolgen hat, sodass bei der Schätzung idR Preise inklusive Umsatzsteuer anzusetzen sind vergleiche WoBl 1990, 101/61; MietSlg 50.379; Ostermayer, Verbotene Ablösen im Mietrecht, Rz 101), doch liegt darin nicht das einzige Problem der richtigen Bewertung abgelöster Investitionen. Da für sie kein marktgängiger Zeit- oder Gebrauchswert besteht, kommt dem für die Abnutzung zu wählenden Abschreibungsfaktor besondere Bedeutung zu. Er hängt immer von den Umständen des Einzelfalls ab und ist letztlich - innerhalb einer vom Sachverständigen vorzugebenden Bandbreite - nach rechtlichen Gesichtspunkten zu bestimmen. Im gegenständlichen Fall geht es im Wesentlichen um Malerarbeiten, die Reparatur eines Parkettfußbodens, die Verfliesung der Küchenwände und das Einziehen einer Gipskartondecke im Bad. Dafür hat der Sachverständige einen Neuwert inklusive USt von ca S 140.000,-- angesetzt (was im Übrigen mit dem vom Antragsgegner selbst behaupteten Kostenaufwand übereinstimmt, sodass das Argument angeblich realitätsfremder "Großbaustellenpreise" des Sachverständigen versagt) und diesen im Hinblick auf die rund 2-jährige Nutzung durch den Antragsgegner um 2/10 gemindert. Bei der Art der verfahrensgegenständlichen Investitionen ist aber die Annahme einer schnelleren Abnützung und damit einer kürzeren Abschreibungsdauer durchaus vertretbar. Der Antragsgegner selbst hat aus diesem Titel durch die mit dem Vermieter ausgehandelte Mietzinsersparnis (die auf eine Abschreibungsdauer von 5 Jahren kalkuliert war) ca S 48.000,-- lukriert oder - mit anderen Worten - abgewohnt. Im Verfahren vor der Schlichtungsstelle wurde das Mietobjekt vom Amtssachverständigen schon im Juni 1996 - also etwa vier Jahre nach den Investitionen des Antragsgegners - als "abgewohnt" beschrieben, was auch in den Befund des Gerichts-Sachverständigen vom 24. 9. 1998 Eingang gefunden hat (ON 19), der bei seiner Besichtigung eine vom nunmehrigen Mieter erneut renovierte Wohnung vorfand und deshalb nur Mutmaßungen über den Zustand bei Beginn des verfahrensgegenständlichen Mietverhältnisses anstellen konnte (gleichzeitig aber konstatierte, die Fußböden befänden sich jetzt - 1998 - in "mittelmäßig gutem bis teilweise schlechtem Sanierungszustand"). Bei dieser Sachlage lässt sich die vom Rekursgericht im Neuwert der Investitionen nicht berücksichtigte Umsatzsteuer (wobei dahingestellt sei, ob der Antragsgegner, der keinerlei Rechnungen vorlegen konnte, tatsächlich durch eine von Professionisten verrechnete Umsatzsteuer belastet war) ohne Weiteres durch die Wahl eines höheren Abschreibungsfaktors kompensieren. Vermindert man beispielsweise den inklusive USt angesetzten Neuwert der

abgelösten Investitionen von ca S 140.000,-- um die vom Antragsgegner selbst kalkulierte Abschreibung für Abnutzung, nämlich S 24.000,-- Mietzinsersparnis pro Jahr, gelangt man annähernd zu jenem Wert (S 93.600,--), den die Vorinstanzen als den für die Ablöse der Investitionen gerechtfertigten Betrag angenommen haben. Eine Fehlbeurteilung der Sache scheidet damit zumindest im Ergebnis aus.

Ähnliches gilt für den dem Rekursgericht gemachten Vorwurf, es habe sich nicht mit den vom Antragsgegner in der Rekursbeantwortung geltend gemachten Tatsachenrügen auseinandergesetzt. Soweit es um die Investitionsablöse geht, sind die Argumente des Revisionsrekurswerbers durch das bereits Gesagte als rechtlich nicht zielführend erkannt. Fraglich ist demnach nur die Bewertung der Vorhänge, bei denen der Revisionsrekurswerber ausgehend von einem angeblichen Materialwert von S 18.095,-- unter Berücksichtigung der Näharbeiten (angeblich S 6.405,--) einen Zeitwert von S 19.600,-- statt S 10.000,-- behauptet. Gerade bei Vorhängen lässt sich jedoch eine höhere Abschreibung für Abnutzung als die vom Revisionsrekurswerber verlangte Zehntelabschreibung rechtfertigen, sodass auch diese Rüge versagt.

Als mangelhaft erachtet der Revisionsrekurswerber das Rekursverfahren auch deshalb, weil eine Auseinandersetzung mit der von ihm erhobenen Aufrechnungseinrede - die Kosten der von seinem Rechtsanwalt aufgesetzten Ablösevereinbarung betreffend - unterblieben sei. Diese Unterlassung begründet jedoch schon deswegen keinen Verfahrensmangel, weil gegen eine Forderung des Mieters auf Rückzahlung einer unzulässigen Ablöse gar keine Gegenforderung eingewendet werden kann. Das wurde bereits für den Fall ausgesprochen, dass der Vermieter auf Rückzahlung einer verbotenen Ablöse belangt wurde (SZ 69/192), gilt aber auch für den früheren Mieter (Vormieter) oder jede andere Person, die dem Verbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG zuwider eine Ablöse erhält.Als mangelhaft erachtet der Revisionsrekurswerber das Rekursverfahren auch deshalb, weil eine Auseinandersetzung mit der von ihm erhobenen Aufrechnungseinrede - die Kosten der von seinem Rechtsanwalt aufgesetzten Ablösevereinbarung betreffend - unterblieben sei. Diese Unterlassung begründet jedoch schon deswegen keinen Verfahrensmangel, weil gegen eine Forderung des Mieters auf Rückzahlung einer unzulässigen Ablöse gar keine Gegenforderung eingewendet werden kann. Das wurde bereits für den Fall ausgesprochen, dass der Vermieter auf Rückzahlung einer verbotenen Ablöse belangt wurde (SZ 69/192), gilt aber auch für den früheren Mieter (Vormieter) oder jede andere Person, die dem Verbot des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG zuwider eine Ablöse erhält.

Schließlich meint der Revisionsrekurswerber, die Antragstellerin habe sich entgegen der Rechtsmeinung des Rekursgerichtes S 72.000,-- als Mietzinsersparnis auf die Ablöse anrechnen zu lassen, weil feststehe, dass er beim Vermieter für die Antragstellerin wegen der abgelösten Investitionen genau für die drei Jahre, auf die der Mietvertrag abgeschlossen wurde, eine Mietzinsreduktion um S 2.000,-- pro Monat erreichte. Auch dies trifft jedoch nicht zu. Wenn ein Vormieter (wie hier der Antragsgegner) von seinem Nachmieter (wie hier der Antragstellerin) für überlassene Investitionen ohnehin eine wertadäquate Ablöse erhält (hier S 93.600,--, dazu noch S 20.000,-- für zurückgelassene Einrichtungsgegenstände), kann er nicht noch zusätzlich - als hätte er eine Mietzinsvorauszahlung geleistet, die jetzt der Nachmieter lukriert - vom Nachmieter ein Entgelt für die Mietzinsreduktion verlangen. In diesem Sinn hat sich das Rekursgericht zu Recht auf MietSlg 48/18 berufen (vgl auch WoBl 1990, 101/61 und 5 Ob 1104/95 = EWr I/27/69 = MietSlg 47.299).Schließlich meint der Revisionsrekurswerber, die Antragstellerin habe sich entgegen der Rechtsmeinung des Rekursgerichtes S 72.000,-- als Mietzinsersparnis auf die Ablöse anrechnen zu lassen, weil feststehe, dass er beim Vermieter für die Antragstellerin wegen der abgelösten Investitionen genau für die drei Jahre, auf die der Mietvertrag abgeschlossen wurde, eine Mietzinsreduktion um S 2.000,-- pro Monat erreichte. Auch dies trifft jedoch nicht zu. Wenn ein Vormieter (wie hier der Antragsgegner) von seinem Nachmieter (wie hier der Antragstellerin) für überlassene Investitionen ohnehin eine wertadäquate Ablöse erhält (hier S 93.600,--, dazu noch S 20.000,-- für zurückgelassene Einrichtungsgegenstände), kann er nicht noch zusätzlich - als hätte er eine Mietzinsvorauszahlung geleistet, die jetzt der Nachmieter lukriert - vom Nachmieter ein Entgelt für die Mietzinsreduktion verlangen. In diesem Sinn hat sich das Rekursgericht zu Recht auf MietSlg 48/18 berufen vergleiche auch WoBl 1990, 101/61 und 5 Ob 1104/95 = EWr I/27/69 = MietSlg 47.299).

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E61354 05A03140

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00314.00P.0313.000

Dokumentnummer

JJT_20010313_OGH0002_0050OB00314_00P0000_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