jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/12/12 5Ob212/00p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.12.2000

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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Smilja M*****, und 2.) Dipl. Ing. Vilmos M*****, beide *****, vertreten durch Dr. Heinz Robathin, Rechtsanwalt in 1010 Wien, gegen den Antragsgegner 1.) Franz K*****, vertreten durch Dr. Andreas Ladstätter, Rechtsanwalt in 1010 Wien, und 2.) Dr. Eva R*****, Rechtsanwältin, ***** wegen §§ 27, 37 Abs 1 Z 14 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 5. Juni 2000, GZ 39 R 118/00t-46, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 26. Jänner 2000, GZ 42 Msch 21/96v-41, 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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Smilja M*****, und 2.) Dipl. Ing. Vilmos M*****, beide *****, vertreten durch Dr. Heinz Robathin, Rechtsanwalt in 1010 Wien, gegen den Antragsgegner 1.) Franz K*****, vertreten durch Dr. Andreas Ladstätter, Rechtsanwalt in 1010 Wien, und 2.) Dr. Eva R*****, Rechtsanwältin, ***** wegen Paragraphen 27,, 37 Absatz eins, Ziffer 14, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 5. Juni 2000, GZ 39 R 118/00t-46, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 26. Jänner 2000, GZ 42 Msch 21/96v-41, abgeändert wurde, folgenden

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben und in Abänderung der zweitinstanzlichen Entscheidung Punkt 1 des erstgerichtlichen Sachbeschlusses wieder hergestellt.

Text

Begründung:

Im gegenständlichen Streit um die Rückzahlung einer Investitionsablöse, die nach den Ergebnissen eines langwierigen Verfahrens in der Höhe von S 221.000,-- s. A. gemäß § 27 Abs 1 Z 1 MRG ungültig und verboten war, ist in dritter Instanz nur noch die Passivlegitimation des Erstantragsgegners zu klären. Die hiefür maßgeblichen Feststellungen (die sich im Übrigen den Seiten 11 bis 27 des erstinstanzlichen Sachbeschlusses entnehmen lassen) lauten wie folgt:Im gegenständlichen Streit um die Rückzahlung einer Investitionsablöse, die nach den Ergebnissen eines langwierigen Verfahrens in der Höhe von S 221.000,-- s. A. gemäß Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG ungültig und verboten

war, ist in dritter Instanz nur noch die Passivlegitimation des Erstantragsgegners zu klären. Die hiefür maßgeblichen Feststellungen (die sich im Übrigen den Seiten 11 bis 27 des erstinstanzlichen Sachbeschlusses entnehmen lassen) lauten wie folgt:

Die Vormieterin der Wohnung, die G***** GmbH (auch HandelsgesmbH), entschloss sich Ende 1992, sie wegen eigener finanzieller Schwierigkeiten gegen Zahlung eines höheren Geldbetrages an einen Nachmieter weiterzugeben. Ihr Geschäftsführer G*****, der mit dem Erstantragsgegner bekannt war, beauftragte die Franz K***** Immobilien GmbH (deren alleiniger Gesellschafter und Geschäftsführer der Erstantragsgegner war) mit der Suche nach einem Nachmieter. Die Franz K***** Immobilien GmbH bot die Wohnung über ein Inserat an. Interessenten wurde erklärt, dass für die Wohnung ein Betrag von S 300.000,-- als Ablöse für die Investitionen und Einrichtungsgegenstände bezahlt werden muss. Die Antragsteller bekundeten nach einer Besichtigung der Wohnung ihr auch Interesse an deren Anmietung.

Einige Wochen später wurde der Zweitantragsteller von Josef K*****, einem Angestellten der Franz K***** Immobilien GmbH, an einem Sonntag angerufen, dass er sich bis Montag nachmittag entscheiden solle, ob er die Wohnung anmiete. Am nächsten Tag erklärte der Zweitantragsteller, ohne eine weitere Besichtigung vorgenommen zu haben, dass er die Wohnung tatsächlich anmieten will. Ihm wurde erklärt, dass neben der Ablöse von S 300.000,-- für die Investitionen und die Einrichtung der Wohnung ein weiterer Betrag von S 50.000,-- für die Benützung des Lifts im Haus bezahlt werden müsse. Der Zweitantragsteller unterfertigte dann am 11. 1. 1993 ein Mietanbot, in dem eine Investitionsablöse von S 350.000,-- vorgesehen war; außerdem verpflichtete er sich, die Vertragsprovision von S 23.400,-- inkl. Umsatzsteuer zu bezahlen.

Da von einem Miteigentümer des Hauses die Zulässigkeit einer Weitergabe der Wohnung durch die G***** GesmbH bestritten wurde, schlug die Zweitantragsgegnerin als Rechtsvertreterin der Franz K***** Immobilien GesmbH vor, eine Treuhandvereinbarung abzuschließen. Der Ablösebetrag sollte treuhändig erlegt und erst dann an die G***** GesmbH ausgefolgt werden, wenn sichergestellt ist, dass die Antragsteller Mieter der Wohnung werden. Josef K***** teilte daher den Antragstellern mit, dass eine Vereinbarung bei einem Rechtsanwalt abgeschlossen werden soll. Der Zweitantragsteller führte daraufhin mehrere Telefonate mit der Zweitantragsgegnerin, wobei ihm diese erklärte, dass es einen Streit über das Weitergaberecht gebe, dieser Streit aber von den Hauseigentümern nicht zu gewinnen sei. In den Kanzleiräumen der Zweitantragsgegnerin fand in der Folge eine Besprechung statt, an der neben den Antragstellern auch der Geschäftsführer G***** von der G***** GesmbH und Josef K***** teilnahmen. G***** erklärte, dass in der Wohnung viele Investitionen getätigt worden seien; er könne aber keine Rechnungen vorlegen, da diese aufgrund der Konkurseröffnung über das Vermögen der G***** GesmbH bei einem Steuerberater seien. Aufgrund der Weigerung der Hauseigentümer, das Weitergaberecht zu akzeptieren, wurde den Antragstellern vorgeschlagen, den von ihnen zu zahlenden Ablösebetrag treuhändig bei der Zweitantragsgegnerin zu erlegen. Da die Vermieterseite auch einen Mietzinsrückstand für die Wohnung geltend gemacht hatte, bezahlte die Franz K***** Immobilien GesmbH die ausständigen Mietzinse von S 45.388,21, um das Vermittlungsgeschäft nicht zu verlieren.

Am 27. 1. 1993 fand ein weiteres Treffen in der Kanzlei der Zweitantragsgegnerin statt, bei dem wieder die Antragsteller, der Geschäftsführer G***** von der G***** GesmbH und Josef K***** anwesend waren. Die Antragsteller brachten zu diesem Termin ein Sparbuch mit einem Einlagestand von S 373.400,-- (S 350.000,-- für die Investitionsablöse und S 23.400,-- für die Maklerprovision) mit, das sie der Zweitantragsgegnerin übergaben. Diese erklärte, dass sie das Sparbuch in ihren Safe legen werde; der Betrag von S 350.000,-- werde an den Geschäftsführer G***** bzw die Maklerprovision an Franz K***** erst ausgefolgt, wenn der Streit mit den Hauseigentümern geklärt sei und die Antragsteller als unbefristete Hauptmieter der Wohnung akzeptiert werden.

Bei diesem Termin in der Kanzlei der Zweitantragsgegnerin wurde zwischen der G***** GesmbH und den beiden Antragstellern folgende Treuhandvereinbarung abgeschlossen:

"1. Festgehalten wird, dass die Firma G***** Gesellschaft mbH Hauptmieter der Wohnung E***** ist. Die Firma G***** verfügt über ein Weitergaberecht und gibt hiemit ihre Wohnung an die Herrschaften Vilmos und Smilja M***** weiter. Die Firma G***** erklärt ausdrücklich, hiemit auf ihr Mietrecht zugunsten der neuen Mieter zu verzichten. Als Ablöse für das in der Wohnung befindliche Inventar sowie der getätigten Investitionen wird ein Betrag von S 350.000,-- vereinbart. Dieser Betrag wird zusammen mit der Maklerprovision in Höhe von S 23.400,-- bei mir zu treuen Handen hinterlegt. Dr. Eva R*****, Rechtsanwalt, ***** wird ermächtigt, sobald der Mietvertrag mit den neuen

Mietern von der Hausverwaltung akzeptiert ist, den Treuhandbetrag an den Geschäftsführer der Firma G***** auszubezahlen bzw das bevorschusste Mietenakonto in Höhe von S 45.388,21 an die Firma K***** zu refundieren. Dasselbe gilt für die Provision. Für den Fall, dass eine außergerichtliche Einigung hinsichtlich des Weitergaberechts nicht möglich ist, wird vereinbart, dass Frau Dr. R***** einen Antrag auf Zustimmung zur Weitergabe bei Gericht einbringt. Die Kosten für diesen Antrag trägt die Firma G***** und werden von der Ablöse in Abzug gebracht. In diesem Fall wird weiters vereinbart, dass jedenfalls der gesamte Instanzenweg ausgeschöpft werden muss. Im Falle des endgültigen Unterliegens erhalten Herr und Frau M***** das deponierte Sparbuch samt aufgelaufener Zinsen wieder zurück. Festgehalten wird weiters, dass sofern innerhalb von einem Monat keine Antwort der Hausverwaltung erfolgt, ein Antrag auf Zustimmung eingebracht wird. Vereinbart wird weiters, dass die Wohnung an das Ehepaar M***** spätestens bis 31. 3. 1993 zu übergeben ist."

Am 1. 4. 1993 wurde die Wohnung an die Antragsteller übergeben. Während deren Umzug erschien der Miteigentümer des Hauses Dr. Issam K***** in der Wohnung und erklärte, dass Herr G***** dort nichts gemacht, sondern die Wohnung nur ruiniert habe. Da Dr. K***** nach wie vor die Weitergabe der Wohnung ablehnte, drohte er den Antragstellern auch mit einer Delogierung. Die Hauseigentümer brachten gegen die G***** GesmbH auch eine Aufkündigung ein, die jedoch zurückgezogen wurde. In der Folge bot Dr. K***** den Antragstellern den Abschluss eines befristeten Mietvertrages für die Wohnung an. Nach Beratung mit ihrem damaligen Rechtsanwalt Dr. N***** schlossen die Antragsteller im Mai 1993 einen auf 7 Jahre befristeten Mietvertrag mit den Hauseigentümern ab.

Die Antragsteller nahmen bei Zahlung der Ablöse an, dass sämtliche Investitionen in der Wohnung durch die Vormieterin G***** GesmbH vorgenommen und von dieser auch die überlassenen Einrichtungsgegenstände angeschafft worden waren. Sie gingen daher von der Berechtigung der verlangten Investitionsablöse aus. Durch die Erklärungen von Dr. K***** und die Übergabe einer Liste bezüglich der vom früheren Mieter Dr. M***** zurückgelassenen Einrichtungsgegenstände stellten sie aber fest, dass von der G***** GesmbH tatsächlich nicht so umfangreiche Investitionen wie vom Geschäftsführer G***** behauptet vorgenommen worden waren. Die Antragsteller lehnten daher eine Ausfolgung des bei der Zweitantragsgegnerin treuhändig erlegten Betrages von S 350.000,-- an den Geschäftsführer G***** ab und verlangten ihrerseits die Rückzahlung dieses Ablösebetrages. Zwischen der Zweitantragsgegnerin und dem Rechtsvertreter der Antragsteller, Dr. N*****, wurde diesbezüglich Korrespondenz geführt, wobei die Zweitantragsgegnerin erklärte, dass ihr die Antragsteller auf mehrfaches Befragen immer wieder versichert hätten, dass der Ablösebetrag von S 350.000,-- den getätigten Investitionen und Werten entspreche, weil eine Totalrenovierung der Wohnung stattgefunden habe. Dies sei ihr nicht bedenklich erschienen, weil die G***** GesmbH über Materialrechnungen für die Instandsetzung der Wohnung im Betrag von S 200.000,-- verfügt und selbst S 150.000,-- an den Vermieter bezahlt habe; hätten die Antragsteller nicht mehrfach versichert, dass die Investitionen dem angegebenen Wert entsprechen, hätte die Zweitantragsgegnerin niemals eine derartige Treuhandvereinbarung geschlossen.

Ein Antrag auf Eröffnung des Konkursverfahrens bezüglich der G***** HandelsgesmbH wurde mangels Vermögen abgewiesen und die Gesellschaft gemäß § 1 Amtslöschungsgesetz aufgelöst.Ein Antrag auf Eröffnung des Konkursverfahrens bezüglich der G***** HandelsgesmbH wurde mangels Vermögen abgewiesen und die Gesellschaft gemäß Paragraph eins, Amtslöschungsgesetz aufgelöst.

Der Erstantragsgegner bezahlte für die G***** GesmbH bzw dessen Geschäftsführer G***** Schulden bei deren Gläubigern, wobei als Sicherstellung der bei der Zweitantragsgegnerin erlegte Ablösebetrag diente. Am 29. 11. 1993 wurde der Anspruch der G***** HandelsgesmbH auf Auszahlung des treuhändig bei der Zweitantragsgegnerin erlegten Betrages mit allen Rechten und Pflichten und der Anspruch auf Investitionsersatz gegenüber den Antragstellern an den Erstantragsgegner abgetreten. Er brachte zu 31 C 926/94x des BG Innere Stadt Wien eine Klage gegen die Antragsteller ein, wonach diese schuldig seien, der Ausfolgung des am 27. 1. 1993 treuhändig bei Dr. R***** hinterlegten Betrages von S 350.000,-- samt angefallener Zinsen zuzustimmen bzw diese Zustimmung mit Rechtskraft des Urteils ersetzt werde. Mit Urteil vom 28. 9. 1995, bestätigt durch die Entscheidung des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 20. 3. 1996, wurde dieser Klage stattgegeben. Aufgrund dieses rechtskräftigen und vollstreckbaren Urteiles folgte die Zweitantragsgegnerin Dr. R***** den Ablösebetrag samt der inzwischen angefallenen Zinsen an den Erstantragsgegner aus.

Das Erstgericht verpflichtete den Erstantragsgegner zur Zahlung von S 221.000,-- s. A. an die Antragsteller (Punkt 1 seines Sachbeschlusses), wies jedoch das darüber hinaus gehende Rückzahlungsbegehren (insbesondere das gegen

die Zweitantragsgegnerin) ab (diese Punkte seiner Entscheidung - 2 und 3 - sind in Rechtskraft erwachsen). Es führte in rechtlicher Hinsicht aus, dass zunächst zwischen den Antragstellern und der G***** GesmbH eine Ablösevereinbarung über einen Betrag von S 350.000,-- zustandegekommen sei. Nach der zwischen denselben Personen abgeschlossenen Treuhandvereinbarung sollte der Ablösebetrag abzüglich des von der Franz K***** Immobilien GesmbH bezahlten Mietenakontos an den Geschäftsführer der G***** GesmbH ausbezahlt werden. Laut eigenem Vorbringen des Erstantragsgegners in der Klage zu 31 C 996/94 des BG Innere Stadt Wien habe die G***** GesmbH i. L. am 29. 11. 1993 den Anspruch auf Ausfolgung des erlegten Treuhandbetrages gegenüber der Zweitantragsgegnerin an den Erstantragsgegner abgetreten, was die Antragsteller außer Streit gestellt hätten. Damit sei der Anspruch auf Ausfolgung des erlegten Ablösebetrages dem Erstantragsgegner zugestanden, der diesen Anspruch im Verfahren 31 C 926/94 auch durchgesetzt habe.

Der Rückforderungsanspruch nach § 27 Abs 3 MRG könne, da es sich um ein gesetzliches, aber keineswegs höchstpersönliches vermögenswertes Forderungsrecht handle, abgetreten werden, womit in der Regel auch das zur Entstehung des Anspruchs notwendige Anfechtungsrecht mitübertragen werde. Die Zession bewirke nur einen Gläubigerwechsel, lasse jedoch sowohl den Inhalt der abgetretenen Forderung als auch die erforderliche Art ihrer Durchsetzung unberührt. Die gesetzliche Verweisung des abgetretenen Anspruches in ein besonderes außerstreitiges Verfahren gelte auch für den Zessionar. Auch wenn im gegenständlichen Fall nicht der Rückforderungsanspruch des Mieters, sondern der Anspruch der G***** GesmbH auf Investitionsersatz und Ausfolgung des treuhändig erlegten Betrages an den Erstantragsgegner abgetreten wurde, müsse im außerstreitigen Verfahren entschieden werden. Der Erstantragsgegner, dem der Ablösebetrag auch tatsächlich zugekommen sei, sei somit im außerstreitigen Verfahren passiv legitimiert.Der Rückforderungsanspruch nach Paragraph 27, Absatz 3, MRG könne, da es sich um ein gesetzliches, aber keineswegs höchstpersönliches vermögenswertes Forderungsrecht handle, abgetreten werden, womit in der Regel auch das zur Entstehung des Anspruchs notwendige Anfechtungsrecht mitübertragen werde. Die Zession bewirke nur einen Gläubigerwechsel, lasse jedoch sowohl den Inhalt der abgetretenen Forderung als auch die erforderliche Art ihrer Durchsetzung unberührt. Die gesetzliche Verweisung des abgetretenen Anspruches in ein besonderes außerstreitiges Verfahren gelte auch für den Zessionar. Auch wenn im gegenständlichen Fall nicht der Rückforderungsanspruch des Mieters, sondern der Anspruch der G***** GesmbH auf Investitionsersatz und Ausfolgung des treuhändig erlegten Betrages an den Erstantragsgegner abgetreten wurde, müsse im außerstreitigen Verfahren entschieden werden. Der Erstantragsgegner, dem der Ablösebetrag auch tatsächlich zugekommen sei, sei somit im außerstreitigen Verfahren passiv legitimiert.

Das Rekursgericht änderte diese Entscheidung, indem es (auch) das gegen den Erstantragsgegner gerichtete Rückzahlungsbegehren abwies.

Dies aus folgenden Gründen:

Dem Erstantragsgegner fehle die Passivlegitimation für den geltend gemachten Anspruch auf Rückzahlung der von den Antragstellern geleisteten Investitionsablöse. Es erhebe sich die Frage, ob die Ablöse bei der Vormieterin, der G***** GesmbH, nur eine "Durchlaufpost" darstellte oder sie dieser endgültig zugekommen ist. Zu fragen sei weiters, wer durch die Zahlung der Ablöse in wirtschaftlicher Hinsicht als bereichert anzusehen ist.

Beim Rückforderungsanspruch nach § 27 Abs 3 MRG handle es sich um einen im Gesetz geregelten Bereicherungsanspruch. Nur derjenige sei zur Rückzahlung verpflichtet, dem die Ablöse nach dem Ablösevertrag rechtlich zukommen sollte oder tatsächlich zugekommen ist (vgl MietSlg 40.411 mwN). Auf Grund der erstgerichtlichen Feststellungen sollte die Ablösesumme zweifelsfrei der G***** GesmbH zukommen. Da aber an den gegenständlichen Vermögenstransaktionen auch der Erstantragsgegner beteiligt war, sei die Feststellung des zur Ablöserückzahlung Verpflichteten auf Grund der von den Parteien bei der Leistung vorgestellten Zweckbestimmung zu treffen.Beim Rückforderungsanspruch nach Paragraph 27, Absatz 3, MRG handle es sich um einen im Gesetz geregelten Bereicherungsanspruch. Nur derjenige sei zur Rückzahlung verpflichtet, dem die Ablöse nach dem Ablösevertrag rechtlich zukommen sollte oder tatsächlich zugekommen ist vergleiche MietSlg 40.411 mwN). Auf Grund der erstgerichtlichen Feststellungen sollte die Ablösesumme zweifelsfrei der G***** GesmbH zukommen. Da aber an den gegenständlichen Vermögenstransaktionen auch der Erstantragsgegner beteiligt war, sei die Feststellung des zur Ablöserückzahlung Verpflichteten auf Grund der von den Parteien bei der Leistung vorgestellten Zweckbestimmung zu treffen.

Zweck der Ablösevereinbarung sei es gewesen, zur Abgeltung der in der Wohnung zurückgelassenen Investitionen der G***** GesmbH einen Vermögensvorteil zuzuwenden. Der Umstand, dass die G***** GesmbH - noch bevor sie ihren Anspruch auf Ausfolgung der treuhändig hinterlegten Ablösesumme realisieren konnte - von einem Dritten, dem Erstantragsgegner, darlehensweise einen Betrag zur Abdeckung ihrer Schulden erhalten und dem Erstantragsgegner zur Befriedigung seiner eigenen Forderung gegenüber der G***** den Anspruch auf Ausfolgung des Treuhandbetrages abgetreten hatte, ändere die Rechtslage, die sich aus der von der Rechtsprechung geforderten "Zweckbestimmung" für die Frage der Passivlegitimation ergibt, nicht: Durch den Umstand, dass der Erstantragsgegner die Schulden der G***** bezahlte und sich aus dem Treuhandvertrag befriedigen konnte, sei ausschließlich im Vermögen der G***** eine Bereicherung eingetreten. Die G***** sei daher als die aus der Ablösevereinbarung tatsächlich Bereicherte, demnach als Leistungsempfängerin und passiv Legitimierte anzusehen. Dem Erstantragsgegner sei beizupflichten, dass das zwischen ihm und der G***** begründete Rechtsverhältnis - nämlich der Darlehensvertrag und die Abtretung des Anspruchs auf Ausfolgung des Treuhandbetrages zur Befriedigung - mit der zwischen den Antragstellern und der G***** bestehenden Ablösevereinbarung nicht gleichgesetzt werden könne.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. In der Frage der Passivlegitimation bei Rückforderungsansprüchen nach § 27 Abs 3 MRG habe sich nämlich das Rekursgericht an die bestehende Judikatur gehalten.Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, dass der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. In der Frage der Passivlegitimation bei Rückforderungsansprüchen nach Paragraph 27, Absatz 3, MRG habe sich nämlich das Rekursgericht an die bestehende Judikatur gehalten.

Genau das bestreiten die Antragsteller in ihrem gegen den rekursgerichtlichen Sachbeschluss erhobenen außerordentlichen Revisionsrekurs. Sie vertreten den Standpunkt, dass das Rekursgericht die Passivlegitimation des Erstantragsgegners für den auf §§ 27 Abs 1 Z 1 und Abs 3 MRG gestützten Rückzahlungsanspruch zu Unrecht verneint habe, weil es sich dabei um einen Bereicherungsanspruch handle, der dem in § 1431 ABGB normierten Kondiktionsanspruch bei Zahlung einer Nichtschuld vergleichbar sei. Bei letzterem bejahe die Judikatur die Passivlegitimation des Zessionars. Es wurde daher die Abänderung des zweitinstanzlichen Sachbeschlusses durch Wiederherstellung der erstgerichtlichen Entscheidung, hilfsweise dessen Aufhebung in Verbindung mit einer Rückverweisung der Sache an eine der Vorinstanzen zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung beantragt.Genau das bestreiten die Antragsteller in ihrem gegen den rekursgerichtlichen Sachbeschluss erhobenen außerordentlichen Revisionsrekurs. Sie vertreten den Standpunkt, dass das Rekursgericht die Passivlegitimation des Erstantragsgegners für den auf Paragraphen 27, Absatz eins, Ziffer eins und Absatz 3, MRG gestützten Rückzahlungsanspruch zu Unrecht verneint habe, weil es sich dabei um einen Bereicherungsanspruch handle, der dem in Paragraph 1431, ABGB normierten Kondiktionsanspruch bei Zahlung einer Nichtschuld vergleichbar sei. Bei letzterem bejahe die Judikatur die Passivlegitimation des Zessionars. Es wurde daher die Abänderung des zweitinstanzlichen Sachbeschlusses durch Wiederherstellung der erstgerichtlichen Entscheidung, hilfsweise dessen Aufhebung in Verbindung mit einer Rückverweisung der Sache an eine der Vorinstanzen zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung beantragt.

Den Antragsgegnern wurde die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt. Der Erstantragsgegner hat von dieser Möglichkeit auch Gebrauch gemacht und in seiner Revisionsrekursbeantwortung die Zurückweisung des Rechtsmittels der Antragsteller mangels erheblicher Rechtsfragen iSd § 528 Abs 1 ZPO, hilfsweise die Bestätigung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses beantragt.Den Antragsgegnern wurde die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt. Der Erstantragsgegner hat von dieser Möglichkeit auch Gebrauch gemacht und in seiner Revisionsrekursbeantwortung die Zurückweisung des Rechtsmittels der Antragsteller mangels erheblicher Rechtsfragen iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO, hilfsweise die Bestätigung des rekursgerichtlichen Sachbeschlusses beantragt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus dem von den Revisionsrekurswerbern angeführten Grund zulässig und im Sinn ihres Abänderungsantrages auch berechtigt.

Zutreffend weisen die Revisisonsrekurswerber darauf hin, dass der in§ 1431 ABGB normierte Bereicherungsanspruch nach herrschender Judikatur gegen den Zessionar der mangelhaften Forderung geltend gemacht werden kann (SZ 43/73; SZ 53/1; JBl 1984, 677; WBl 1987, 123;Zutreffend weisen die Revisisonsrekurswerber darauf hin, dass der in

Paragraph 1431, ABGB normierte Bereicherungsanspruch nach herrschender Judikatur gegen den Zessionar der mangelhaften Forderung geltend gemacht werden kann (SZ 43/73; SZ 53/1; JBl 1984, 677; WBl 1987, 123;

5 Ob 599/85; VersRdSch 1996, 107; die Entscheidung4 Ob 348/99a = RdW

2000, 343 = EvBl 2000/120 = ecolex 2000, 572 mit Anm von Spunda2000, 343 = EvBl 2000/120 = ecolex 2000, 572 mit Anmerkung von Spunda

betrifft einen Sonderfall und signalisiert daher keine Judikaturwende). Das wird von gewichtigen Lehrmeinungen gebilligt (siehe dazu ausführlich Karollus, Bereicherungsausgleich bei Zahlung an den Zessionar - Die Rechtsprechung des BGH als Vorbild?, JBl 1994, 573). Auch der erkennende Senat hält daran fest.

Nun handelt es sich auch bei dem in § 27 Abs 3 MRG geregelten Anspruch auf Rückforderung einer unzulässigen und verbotenen Ablöse um einen gesetzlichen Bereicherungsanspruch (MietSlg 41.315 ua). Er ist trotz seiner Eigenständigkeit, die ihm vom Gesetzgeber im Interesse eines effektiven Mieterschutzes gegeben wurde (vgl immolex 2000, 71/46), dem Kondiktionsanspruch nach § 1431 ABGB vergleichbar. Hier wie dort geht es um die Rückforderung des ohne Rechtsgrund Geleisteten. Wegen dieser Rechtsähnlichkeit hat daher auch für Bereicherungsansprüche nach § 27 Abs 3 MRG zu gelten, was zum Kondiktionsanspruch judiziert wird: Da die Leistungspflicht nach Abtretung allein zwischen Zessus und Zessionar besteht, findet formal die Leistung nur zwischen diesen beiden Personen statt, was wiederum dafür spricht, dass der Zessus beim Zessionar kondizieren kann (idS Karollus aaO).Nun handelt es sich auch bei dem in Paragraph 27, Absatz 3, MRG geregelten Anspruch auf Rückforderung einer unzulässigen und verbotenen Ablöse um einen gesetzlichen Bereicherungsanspruch (MietSlg 41.315 ua). Er ist trotz seiner Eigenständigkeit, die ihm vom Gesetzgeber im Interesse eines effektiven Mieterschutzes gegeben wurde vergleiche immolex 2000, 71/46), dem Kondiktionsanspruch nach Paragraph 1431, ABGB vergleichbar. Hier wie dort geht es um die Rückforderung des ohne Rechtsgrund Geleisteten. Wegen dieser Rechtsähnlichkeit hat daher auch für Bereicherungsansprüche nach Paragraph 27, Absatz 3, MRG zu gelten, was zum Kondiktionsanspruch judiziert wird: Da die Leistungspflicht nach Abtretung allein zwischen Zessus und Zessionar besteht, findet formal die Leistung nur zwischen diesen beiden Personen statt, was wiederum dafür spricht, dass der Zessus beim Zessionar kondizieren kann (idS Karollus aaO).

Aus diesem Grund ist der Erstantragsgegner zur Rückzahlung der erhaltenen Investitionsablöse legitimiert; es war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E60564 05A02120

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00212.00P.1212.000

Dokumentnummer

JJT_20001212_OGH0002_0050OB00212_00P0000_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