jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/11/7 5Ob275/00b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.11.2000

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 des Antragstellers Herwig S*****, vertreten durch Dr. Hubinger, Dr. Ott, Mag. Klein, Rechtsanwälte in Wien, wider den Antragsgegner Mostafa M*****, vertreten durch Dr. Hans Lesigang, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 250.000,-- (§ 27 Abs 1 Z 1 MRG) über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. August 2000, GZ 40 R 210/00d-14, denDer 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 des Antragstellers Herwig S*****, vertreten durch Dr. Hubinger, Dr. Ott, Mag. Klein, Rechtsanwälte in Wien, wider den Antragsgegner Mostafa M*****, vertreten durch Dr. Hans Lesigang, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 250.000,-- (Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG) über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. August 2000, GZ 40 R 210/00d-14, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Dass auf die Rückforderung einer unzulässigen Ablöse erst dann rechtswirksam verzichtet werden kann, wenn die Zwangslage für den Mieter weggefallen ist, entspricht der Judikatur und wird auch vom Revisionsrekurswerber nicht in Frage gestellt. Der Zeitpunkt des Wegfalls der Zwangslage wird dabei immer von den Umständen des Einzelfalls bestimmt; er muss keineswegs mit dem Abschluss des Mietvertrages zusammenfallen. Wenn das Rekursgericht annahm, die Zwangslage des Antragstellers habe bei der Freigabe des treuhändig hinterlegten Sparguthabens am 23. 6. 1994 noch bestanden, weil das Mietverhältnis erst am 1. 8. 1994 begann, so steht dies im Einklang mit der Judikatur

z u § 17 MRG, der Vorgängerbestimmung des § 27 MRG, derzufolge idR auf die Übergabe des Bestandobjektes abgestellt werden kann (vgl MietSlg 11.606; MietSlg 11.607; MietSlg 6.443; MietSlg 16.277; MietSlg 23.313; MietSlg 30.351; zur Vergleichbarkeit der beiden Bestimmungen siehe MietSlg 37/17 ua). Von einer aus Gründen der Rechtssicherheit zu korrigierenden Fehlbeurteilung des Rekursgerichtes kann in diesem Punkt daher keine Rede sein.Dass auf die Rückforderung einer unzulässigen Ablöse erst dann rechtswirksam verzichtet werden kann, wenn die Zwangslage für den Mieter weggefallen ist, entspricht der Judikatur und wird auch vom Revisionsrekurswerber nicht in Frage gestellt. Der Zeitpunkt des Wegfalls der Zwangslage wird dabei immer von den Umständen des Einzelfalls bestimmt; er muss keineswegs mit dem Abschluss des Mietvertrages zusammenfallen. Wenn das Rekursgericht annahm, die Zwangslage des Antragstellers habe bei der Freigabe des treuhändig hinterlegten Sparguthabens am 23. 6. 1994 noch bestanden, weil das Mietverhältnis erst am 1. 8. 1994 begann, so steht dies im Einklang mit der Judikatur zu Paragraph 17, MRG, der Vorgängerbestimmung des Paragraph 27, MRG, derzufolge idR auf die Übergabe des Bestandobjektes abgestellt werden kann vergleiche MietSlg 11.606; MietSlg 11.607; MietSlg 6.443; MietSlg 16.277; MietSlg 23.313; MietSlg 30.351; zur Vergleichbarkeit der beiden Bestimmungen siehe MietSlg 37/17 ua). Von einer aus Gründen der Rechtssicherheit zu korrigierenden Fehlbeurteilung des Rekursgerichtes kann in diesem Punkt daher keine Rede sein.

Auch die Frage der Aktivlegitimation wurde auf Basis einer sicheren Rechtslage gelöst (vgl SZ 63/189 ua), weil der Antragsteller, der dem Antragsgegner die Mietrechte ablöste, ein Einzelhandelsunternehmen betreibt, sodass gar keine andere Rechtspersönlichkeit zur Rückforderung der Ablöse legitimiert sein könnte. Dass er als Inhaber eines Gewerbebetriebes einen Vorsteuerabzug für die geleistete Ablöse lukrierte, betrifft rein steuerrechtliche Belange und nimmt ihm nicht den Rückforderungsanspruch.Auch die Frage der Aktivlegitimation wurde auf Basis einer sicheren Rechtslage gelöst vergleiche SZ 63/189 ua), weil der Antragsteller, der dem Antragsgegner die Mietrechte ablöste, ein Einzelhandelsunternehmen betreibt, sodass gar keine andere Rechtspersönlichkeit zur Rückforderung der Ablöse legitimiert sein könnte. Dass er als Inhaber eines Gewerbebetriebes einen Vorsteuerabzug für die geleistete Ablöse lukrierte, betrifft rein steuerrechtliche Belange und nimmt ihm nicht den Rückforderungsanspruch.

Schließlich trifft es nicht zu, dass das Rekursgericht in seinen Rechtsausführungen zur Passivlegitimation des Angtragsgegners von der Judikatur abgewichen wäre. Dass sich der Antragsteller von einer GmbH, die in den Bestandräumlichkeiten ein Handelsunternehmen betrieben hat, eine vorsteuerabzugsfähige Rechnung über den Ablösebetrag ausstellen ließ, betrifft wiederum rein steuerrechtliche Belange und ist für die zivilrechtliche Beurteilung des Streitfalls nicht der allein entscheidende Gesichtspunkt. Nach den maßgeblichen Feststellungen des Erstgerichtes war vereinbart, dass der Antragsteller die Zustimmung zur Auszahlung bzw Flüssigmachung des Sparbuches "an den Antragsgegner" erteilen werde, was auch geschehen ist. Das Guthaben wurde durch den Antragsgegner-Vertreter behoben und an diesen ausbezahlt. Dieser legte den Betrag "in die GmbH ein". Auch wenn die Empfangsquittung vom Antragsgegner (an seinen Vertreter?) namens der GmbH ausgestellt wurde, ist es mit der einschlägigen Judikatur vereinbar, die Passivlegitimation für den verfahrensgegenständlichen Rückforderungsanspruch dem Antragsgegner zuzuweisen, weil es nicht darauf ankommt, wie der Ablöseempfänger über den erhaltenen Betrag disponiert. Die Annahme, die Ablöse sei für den Antragsgegner eine reine Durchlaufpost gewesen (vgl MietSlg 33.311 uva), lässt sich aus dem festgestellten Sachverhalt jedenfalls nicht ableiten. Immerhin wurde die Ablöse für die Aufgabe des Bestandgegenstandes gezahlt, dessen Mieter der Antragsgegner und nicht die GmbH war.Schließlich trifft es nicht zu, dass das Rekursgericht in seinen Rechtsausführungen zur Passivlegitimation des Angtragsgegners von der Judikatur abgewichen wäre. Dass sich der Antragsteller von einer GmbH, die in den Bestandräumlichkeiten ein Handelsunternehmen betrieben hat, eine vorsteuerabzugsfähige Rechnung über den Ablösebetrag ausstellen ließ, betrifft wiederum rein steuerrechtliche Belange und ist für die zivilrechtliche Beurteilung des Streitfalls nicht der allein entscheidende Gesichtspunkt. Nach den maßgeblichen Feststellungen des Erstgerichtes war vereinbart, dass der Antragsteller die Zustimmung zur Auszahlung bzw Flüssigmachung des Sparbuches "an den Antragsgegner" erteilen werde, was auch geschehen ist. Das Guthaben wurde durch den Antragsgegner-Vertreter behoben und an diesen ausbezahlt. Dieser legte den Betrag "in die GmbH ein". Auch wenn die Empfangsquittung vom Antragsgegner (an seinen Vertreter?) namens der GmbH ausgestellt wurde, ist es mit der einschlägigen Judikatur vereinbar, die Passivlegitimation für den verfahrensgegenständlichen Rückforderungsanspruch dem Antragsgegner zuzuweisen, weil es nicht darauf ankommt, wie der Ablöseempfänger über den erhaltenen Betrag disponiert. Die Annahme, die Ablöse sei für den Antragsgegner eine reine Durchlaufpost gewesen vergleiche MietSlg 33.311 uva), lässt sich aus dem festgestellten Sachverhalt jedenfalls nicht ableiten. Immerhin wurde die Ablöse für die Aufgabe des

Bestandgegenstandes gezahlt, dessen Mieter der Antragsgegner und nicht die GmbH war.

Anmerkung

E60011 05A02750

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00275.00B.1107.000

Dokumentnummer

JJT_20001107_OGH0002_0050OB00275_00B0000_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