jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 2000/6/27 5Ob171/00h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.06.2000

**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 Rechtssache der Antragstellerin Claudia K*****, vertreten durch Mag. Barbara Sirk, Funktionärin des Mieterschutzverbandes Österreichs, Sparbersbachgasse 61, 8010 Graz, wider den Antragsgegner Adolf P*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Vacarescu, Rechtsanwalt in Graz, wegen § 37 Abs 1 Z 14 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 15. März 2000, GZ 7 R 31/00g-24, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 22. Dezember 1999, GZ 42 Msch 15/99v-17, 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, Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Claudia K*****, vertreten durch Mag. Barbara Sirk, Funktionärin des Mieterschutzverbandes Österreichs, Sparbersbachgasse 61, 8010 Graz, wider den Antragsgegner Adolf P*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Vacarescu, Rechtsanwalt in Graz, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 14, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 15. März 2000, GZ 7 R 31/00g-24, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 22. Dezember 1999, GZ 42 Msch 15/99v-17, abgeändert wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

**Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Die angefochtene Entscheidung wird dahin abgeändert, dass der Sachbeschluss des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

**Text**

Begründung:

Die Antragstellerin war vom 1. 4. 1995 bis 31. 3. 1999 Mieterin einer im Hochparterre des Hauses *****, gelegenen Wohnung mit einer Nutzfläche von 57 m2. Der monatliche Hauptmietzins betrug S 1.400,-- zuzüglich Umsatzsteuer und Betriebskosten; für die Wohnung wäre ein monatlicher Nettohauptmietzins von S 4.560,-- erzielbar gewesen. Bei Beginn des Mietverhältnisses bezahlte die Antragstellerin dem Antragsgegner den Betrag von S 530.000,--. Der Antragsgegner hatte seinerseits für von seiner Vormieterin, Eva G*****, getätigte Investitionen, die im Jahr 1995 einen Wert von S 313.515,-- repräsentierten, den Betrag von S 240.000,-- bezahlt. Die vom Antragsgegner selbst getätigten

Investitionen repräsentierten im Zeitpunkt des Beginns des gegenständlichen Mietverhältnisses einen Wert von S 146.700,--. Der Zeitwert der vom Antragsgegner der Antragstellerin überlassenen Einrichtungsgegenstände betrug S 20.000,--.

Das Erstgericht verpflichtete den Antragsgegner, der Antragstellerin den durch gleichwertige Gegenleistungen nicht gedeckten Betrag von S 49.785,-- sA als verbotene Leistung im Sinne des § 27 MRG rückzuzahlen.Das Erstgericht verpflichtete den Antragsgegner, der Antragstellerin den durch gleichwertige Gegenleistungen nicht gedeckten Betrag von S 49.785,-- sA als verbotene Leistung im Sinne des Paragraph 27, MRG rückzuzahlen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragsgegners nicht Folge, dem Rekurs der Antragstellerin hingegen Folge und verpflichtete den Antragsgegner, der Antragstellerin S 143.300,-- sA zu bezahlen. Es sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei und führte im Wesentlichen folgendes aus:

Im Anwendungsbereich des § 16 MRG seien Einmalzahlungen selbst dann als verbotene Vereinbarungen zu behandeln, wenn der laufende zulässige Mietzins nicht ausgeschöpft werde, es sei denn, dass es sich um eine echte Zinsvorauszahlung handle, dh dass sie von den Vertragsteilen von vornherein bestimmten Zeiten zugeordnet worden sei. Könne aber nicht einmal der Vermieter eine derartige Einmalzahlung für den Verzicht auf das Begehren eines höheren (zulässigen) Mietzinses vereinbaren, so müsse dies in gleicher Weise für den Vormieter gelten. Was die Erörterungen des relativ geringen, der Antragstellerin zurückzubezahlenden Betrages anlange, sei der Antragsgegner darauf zu verweisen, dass nach den Feststellungen eine adäquate Gegenleistung für den zugesprochenen Betrag jedenfalls nicht vorliege.Im Anwendungsbereich des Paragraph 16, MRG seien Einmalzahlungen selbst dann als verbotene Vereinbarungen zu behandeln, wenn der laufende zulässige Mietzins nicht ausgeschöpft werde, es sei denn, dass es sich um eine echte Zinsvorauszahlung handle, dh dass sie von den Vertragsteilen von vornherein bestimmten Zeiten zugeordnet worden sei. Könne aber nicht einmal der Vermieter eine derartige Einmalzahlung für den Verzicht auf das Begehren eines höheren (zulässigen) Mietzinses vereinbaren, so müsse dies in gleicher Weise für den Vormieter gelten. Was die Erörterungen des relativ geringen, der Antragstellerin zurückzubezahlenden Betrages anlange, sei der Antragsgegner darauf zu verweisen, dass nach den Feststellungen eine adäquate Gegenleistung für den zugesprochenen Betrag jedenfalls nicht vorliege.

Für die Zulässigkeit einer Investitionsablöse (und damit für die Höhe des Rückforderungsanspruchs) sei stets der Wert der dem Rückfordernden tatsächlich - ohne Rücksicht auf die diesbezügliche Vereinbarung - zugekommenen Vorteile maßgeblich. Der Grund hiefür liege darin, dass das Wesensmerkmal einer verbotenen Ablöse im Fehlen einer gleichwertigen Gegenleistung liege. Der Gesetzgeber habe mit diesem Verbot verhindern wollen, dass zu Lasten des Mieters eine ungerechtfertigte Bereicherung beim Vermieter, dem früheren Mieter oder einer anderen Person eintrete, was in der Regel schon dadurch vermieden werden könne, dass dem Mieter eine der geleisteten Zahlung äquivalente Gegenleistung zukomme. Im vorliegenden Fall erscheine der Antragsgegner dadurch, dass er für die von ihm abgelösten Investitionen seiner Vormieterin lediglich den Betrag von S 240.000,-- bezahlt habe, wobei diese Investitionen einen Wert von S 313.515,-- repräsentierten, ungerechtfertigt bereichert, wenn der tatsächliche Wert der Investitionen bei der gegenständlichen Entscheidung zugrunde gelegt würde. Da die Vorschrift des § 27 MRG sich gegen ungerechtfertigte Bereicherungen des Vermieters oder früheren Mieters richte, sei bei Berücksichtigung der zugekommenen Vorteile lediglich der Betrag von S 240.000,-- in Rechnung zu stellen. Der Oberste Gerichtshof habe auch ausgesprochen, dass lediglich in der Regel eine ungerechtfertigte Bereicherung schon dadurch vermieden werden könne, dass dem Mieter eine der geleisteten Zahlung äquivalente Gegenleistung zukomme. In diesem Falle stelle sich der Sachverhalt jedoch so dar, dass nur durch Berücksichtigung des Wertes der der Antragstellerin zugekommenen Vorteile eine ungerechtfertigte Bereicherung des früheren Mieters nicht vermieden würde. Der Einmalzahlung der Antragstellerin seien daher lediglich die Beträge von S 146.700,-- und S 240.000,-- als äquivalente Gegenleistung gegenüberzustellen, woraus sich der zugesprochene Betrag von S 143.300,-- ergebe.Für die Zulässigkeit einer Investitionsablöse (und damit für die Höhe des Rückforderungsanspruchs) sei stets der Wert der dem Rückfordernden tatsächlich - ohne Rücksicht auf die diesbezügliche Vereinbarung - zugekommenen Vorteile maßgeblich. Der Grund hiefür liege darin, dass das Wesensmerkmal einer verbotenen Ablöse im Fehlen einer gleichwertigen Gegenleistung liege. Der Gesetzgeber habe mit diesem Verbot verhindern wollen, dass zu Lasten des Mieters eine ungerechtfertigte Bereicherung beim Vermieter, dem früheren Mieter oder einer anderen Person eintrete, was in der Regel schon dadurch vermieden werden könne, dass dem Mieter eine der geleisteten Zahlung äquivalente Gegenleistung zukomme. Im vorliegenden Fall erscheine der Antragsgegner dadurch, dass er für die von ihm

abgelösten Investitionen seiner Vormieterin lediglich den Betrag von S 240.000,-- bezahlt habe, wobei diese Investitionen einen Wert von S 313.515,-- repräsentierten, ungerechtfertigt bereichert, wenn der tatsächliche Wert der Investitionen bei der gegenständlichen Entscheidung zugrunde gelegt würde. Da die Vorschrift des Paragraph 27, MRG sich gegen ungerechtfertigte Bereicherungen des Vermieters oder früheren Mieters richte, sei bei Berücksichtigung der zugekommenen Vorteile lediglich der Betrag von S 240.000,-- in Rechnung zu stellen. Der Oberste Gerichtshof habe auch ausgesprochen, dass lediglich in der Regel eine ungerechtfertigte Bereicherung schon dadurch vermieden werden könne, dass dem Mieter eine der geleisteten Zahlung äquivalente Gegenleistung zukomme. In diesem Falle stelle sich der Sachverhalt jedoch so dar, dass nur durch Berücksichtigung des Wertes der der Antragstellerin zugekommenen Vorteile eine ungerechtfertigte Bereicherung des früheren Mieters nicht vermieden würde. Der Einmalzahlung der Antragstellerin seien daher lediglich die Beträge von S 146.700,-- und S 240.000,-- als äquivalente Gegenleistung gegenüberzustellen, woraus sich der zugesprochene Betrag von S 143.300,-- ergebe.

Der ordentlichen Revisionsrekurs sei zuzulassen gewesen, weil zur aufgeworfenen Frage, inwieweit eine Investitionsablöse in Höhe des tatsächlich zugekommenen Vorteils zulässig sei, sofern der Vormieter seinerseits für diese Investitionen einen geringeren Betrag bezahlt habe, eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs fehle.

Gegen diese Rekursentscheidung richtet sich der Revisionsrekurs des Antragsgegners wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, den angefochtenen Sachbeschluss dahin abzuändern, dass der Sachantrag der Antragstellerin zur Gänze abgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin beantragt in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, hilfsweise ihm nicht Folge zu geben.

**Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil das Rekursgericht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abgewichen ist; er ist teilweise auch berechtigt.

Der Rechtsmittelwerber macht im Wesentlichen geltend, wegen der relativen Geringfügigkeit des Betrages von S 49.785,-- wäre der Sachantrag überhaupt abzuweisen gewesen; abzustellen sei auf den objektiven Wert der Investitionen und nicht auf die vom Antragsgegner seiner Vorgängerin bezahlte Ablösesumme; das Rekursgericht habe den Zeitwert der überlassenen Einrichtungsgegenstände von S 20.000,-- überhaupt nicht berücksichtigt; auch die festgestellte Mietzinsersparnis stelle eine gleichwertige Gegenleistung dar.

Hiezu wurde erwogen:

Gemäß § 27 Abs 1 Z 1 MRG sind ua Vereinbarungen ungültig und verboten, wonach der neue Mieter ohne gleichwertige Gegenleistung dem früheren Mieter etwas zu leisten hat. Gleichwertige Gegenleistungen des scheidenden Mieters stellen der verbliebene Wert von mieterseitigen Investitionen und der Zeitwert von überlassenen Einrichtungsgegenständen dar (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 27 MRG Rz 11 mwN). Für die Beurteilung der Gleichwertigkeit der Gegenleistung des scheidenden Mieters kommt es nur auf diese Werte (vgl RIS-Justiz RS0069778, RS0106640) und nicht auf die Höhe der Aufwendungen des früheren Mieters an (WoBl 1988/80 = MietSlg 40.406; vgl auch MietSlg 44.399; Hausmann zu WoBl 1998/238 aE). Von dieser Rechtsprechung ist das Rekursgericht abgewichen: Entgegen seiner Ansicht ist nicht der vom Antragsgegner seinerseits bezahlte Ablösebetrag von S 240.000,--, sondern der der Antragstellerin zugutegekommene Wert der betreffenden Investitionen von S 313.515,-- maßgeblich; insoweit hat die Antragstellerin ohnehin eine gleichwertige Gegenleistung erhalten. Wie das Erstgericht richtig erkannt hat, ist es demgegenüber ohne Bedeutung, dass der Antragsgegner mit seiner Vorgängerin ein für ihn günstiges Geschäft abgeschlossen hat. Die Rechtsansicht des Rekursgerichtes würde bloß zu einer Verlagerung der Vorteile aus diesem Geschäft auf die Antragstellerin, dh zu deren "Bereicherung" führen.Gemäß Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG sind ua Vereinbarungen ungültig und verboten, wonach der neue Mieter ohne gleichwertige Gegenleistung dem früheren Mieter etwas zu leisten hat. Gleichwertige Gegenleistungen des scheidenden Mieters stellen der verbliebene Wert von mieterseitigen Investitionen und der Zeitwert von überlassenen Einrichtungsgegenständen dar (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 27, MRG Rz 11 mwN). Für die Beurteilung der Gleichwertigkeit der Gegenleistung des scheidenden Mieters kommt es nur auf diese Werte vergleiche RIS-Justiz RS0069778, RS0106640) und nicht auf die Höhe der Aufwendungen des früheren Mieters an (WoBl 1988/80 = MietSlg 40.406; vergleiche auch MietSlg 44.399; Hausmann zu WoBl 1998/238 aE). Von dieser Rechtsprechung ist das Rekursgericht abgewichen: Entgegen seiner Ansicht ist nicht der vom Antragsgegner seinerseits bezahlte Ablösebetrag von S 240.000,--, sondern

der der Antragstellerin zugutegekommene Wert der betreffenden Investitionen von S 313.515,-- maßgeblich; insoweit hat die Antragstellerin ohnehin eine gleichwertige Gegenleistung erhalten. Wie das Erstgericht richtig erkannt hat, ist es demgegenüber ohne Bedeutung, dass der Antragsgegner mit seiner Vorgängerin ein für ihn günstiges Geschäft abgeschlossen hat. Die Rechtsansicht des Rekursgerichtes würde bloß zu einer Verlagerung der Vorteile aus diesem Geschäft auf die Antragstellerin, dh zu deren "Bereicherung" führen.

Der Rechtsmittelwerber ist auch im Recht, wenn er in der rekursgerichtlichen Rechnung den - offenbar versehentlich unterbliebenen - Ansatz für den vom Erstgericht festgestellten Zeitwert der überlassenen Einrichtungsgegenstände von S 20.000,-- vermisst.

Hingegen entspricht es der Rechtsprechung, dass die "Ersparnis" des neuen Mieters in der Form geringeren Mietzinses nicht zu berücksichtigen ist (SZ 69/97 = WoBl 1997/22 [Würth]; RIS-Justiz RS0070027; Würth/Zingher aaO Rz 11 aE mwN).

Völlig haltlos ist schließlich die Ansicht des Rechtsmittelwerbers, ein gemäß§ 27 Abs 3 MRG kondizierbarer Betrag von S 49.785,-- könne wegen relativer Geringfügigkeit vernachlässigt werden.Völlig haltlos ist schließlich die Ansicht des Rechtsmittelwerbers, ein gemäß Paragraph 27, Absatz 3, MRG kondizierbarer Betrag von S 49.785,-- könne wegen relativer Geringfügigkeit vernachlässigt werden.

Insgesamt erweist sich die rechtliche Beurteilung des Erstgerichts als zutreffend, weshalb dessen Sachbeschluss wiederherzustellen war.

**Anmerkung**

E58263 05A01710

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00171.00H.0627.000

**Dokumentnummer**

JJT_20000627_OGH0002_0050OB00171_00H0000_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