jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/1/13 2Ob341/98f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.01.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Niederreiter als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schinko, Dr. Tittel, Dr. Baumann und Hon-Prof. Dr. Danzl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Harald G*****, vertreten durch Dr. Eduard Pranz ua Rechtsanwälte in St. Pölten, wider die beklagte Partei Josef H*****, vertreten durch Dr. Stefan Gloß ua Rechtsanwälte in St. Pölten, wegen S 550.000,-- samt Anhang, infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluss des Landesgerichtes St. Pölten als Berufungsgericht vom 1. September 1998, GZ 36 R 27/98h-33, womit infolge Berufung des Klägers das Urteil des Bezirksgerichtes St. Pölten vom 23. April 1998, GZ 7 C 3110/94h-27, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Kläger begehrt vom Beklagten Zahlung von S 550.000. Er habe mit ihm am 21. 10. 1991 einen "Kaufvertrag" über eine Wohnung zu einem Kaufpreis von S 650.000 abgeschlossen. Nach Abschluss des Vertrages und Bezahlung des "Kaufpreises" habe sich herausgestellt, dass die Wohnung nicht im Eigentum des Beklagten, sondern einer Wohnungsgenossenschaft stehe. Deshalb habe er (Kläger) nur ein Nutzungsrecht erwerben können, für das jedoch eine Ablöse nicht verlangt werden dürfe. Der Beklagte weigere sich, den "Kaufpreis" für die Wohnung abzüglich der Entschädigung für Investitionen in Höhe von S 100.000 zurückzuzahlen. Er (Kläger) sei vom Beklagten über den Umstand, dass es sich um eine Genossenschaftswohnung gehandelt habe, arglistig in Irrtum geführt worden. Das Klagebegehren werde auch auf Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes, auf Schadenersatz wegen Nichterfüllung oder arglistiger Irreführung und im Fall, dass der Vertrag aufgehoben sei, auf einen Anspruch im Zuge der Rückabwicklung gestützt. Der Kläger habe zwar durch den mit der Genossenschaft abgeschlossenen Nutzungsvertrag das Recht erworben, zu einem noch nicht näher bestimmten Zeitpunkt (nach Abstattung sämtlicher Darlehen) Wohnungseigentum an der Wohnung zu erwerben; ein konkret durchsetzbares Eigentumsanwartschaftsrecht stehe ihm dadurch aber nicht zu.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Zwischen den Streitteilen sei ein Rechtsgeschäft über eine Genossenschaftswohnung abgeschlossen worden. Er habe seine Nutzungsrechte an die Genossenschaft

zurückgegeben; diese habe die Nutzungsrechte dem Kläger zugewiesen. Der Kläger habe vom Beklagten entsprechende Investitionen übernommen, über deren Ablösebetrag es zu einer Einigung der Parteien gekommen sei. Der zwischen den Streitteilen geschlossene Kaufvertrag sei einvernehmlich aufgehoben worden; dem Kläger sei bekannt gewesen, dass es sich um die Übertragung von Nutzungsrechten und um eine Genossenschaftswohnung handle. Der vom Kläger bezahlte Ablösebetrag sei als Preis für die Überlassung der Nutzungsrechte an der Wohnung einschließlich Inventar marktangemessen; als Gegenleistung sei auch zu berücksichtigen, dass die Genossenschaft dem Kläger die Möglichkeit eingeräumt habe, Eigentum an dieser Wohnung insoferne günstiger zu erwerben, als die vom Beklagten geleisteten Zahlungen kaufpreismindernd anzurechnen seien.

Soweit Prozessgegenstand auch der Anspruch auf Rückzahlung einer verbotenen Ablöse nach§ 27 MRG war, wurde das darüber geführte Verfahren rechtskräftig für nichtig erklärt und die Klage zurückgewiesen. Im Übrigen wurde die Einrede der Unzulässigkeit des Rechtsweges rechtskräftig verworfen.Soweit Prozessgegenstand auch der Anspruch auf Rückzahlung einer verbotenen Ablöse nach Paragraph 27, MRG war, wurde das darüber geführte Verfahren rechtskräftig für nichtig erklärt und die Klage zurückgewiesen. Im Übrigen wurde die Einrede der Unzulässigkeit des Rechtsweges rechtskräftig verworfen.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Es ging von nachstehendem wesentlichen Sachverhalt aus:

Der Beklagte war Inhaber eines Nutzungsrechtes einer Wohnung in einem Haus, das im Eigentum einer Wohnungsgenossenschaft steht. Am 21. 10. 1991 wurde zwischen den Streitteilen über die Wohnung ein als Kaufvertrag bezeichneter Vertrag unterfertigt. Nach Unterfertigung des Vertrages bezahlte der Kläger dem Beklagten S 661.860. Als Vewendungszweck bei der Überweisung wurde "Ablöse für Wohnung" angegeben.

Der von den Parteien geschlossene Kaufvertrag wurde an die Wohnungsgenossenschaft übermittelt. Diese wies den Abschluss des Kaufvertrages zurück und verwies darauf, dass sie selbst Eigentümerin des Objektes und daher ein Verkauf der Wohnung nicht möglich sei. Die Streitteile kamen überein, den Kaufvertrag über diese Wohnung für Null und nichtig zu erklären. Der Beklagte teilte dem Kläger mit, dass die Möglichkeit bestehe, Eigentum an dieser Wohnung zu erwerben und ins Grundbuch zu kommen, wenn alle 15 Nutzungsberechtigten die Wohnung jeweils ausbezahlt hätten. Da der Kläger weiterhin am Erwerb der Wohnung interessiert war, richtete der Beklagte ein Schreiben an die Wohnungsgenossenschaft, in dem er erklärte, dass es sich bei dem Kaufvertrag, den die Genossenschaft in Händen habe, um einen Irrtum handle. In der Folge gab der Beklagte die Nutzungsrechte der Wohnung an die Genossenschaft zurück. Diese schloss einen Nutzungsvertrag mit dem Kläger ab. In einer von beiden Parteien und auch von der Genossenschaft unterfertigten Erklärung wurde unter anderem angeführt, dass hinsichtlich der Bezahlung von Beträgen für vom Vormieter für die Wohnung getätigte Investitionen, Betriebskosten, Heizkosten udgl Einigung zwischen den Parteien und daher aus diesem Titel keine wie immer geartete Forderung gegen die Genossenschaft bestehe. Der Kläger glaubte zu diesem Zeitpunkt nicht mehr, eine Eigentumswohnung zu erwerben, sondern es war ihm bewusst, dass er lediglich Nutzungsrechte an der Genossenschaftswohnung übertragen erhält und dass erst zu einem späteren Zeitpunkt die Möglichkeit besteht, Eigentum an dieser Wohnung zu erwerben. Dem Kläger war der Erwerb dieser Wohnung S 650.000 wert. Bei Unterfertigung des Nutzungsvertrages bei der Wohnungsgenossenschaft war dem Kläger bewusst, dass er keine Eigentumswohnung, sondern lediglich das Nutzungsrecht an der Genossenschaftswohnung erwirbt und dass gemäß § 21 dieses Vertrages sich beide Vertragsteile verpflichten, entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und des Wohnungsgemeinnüt- zigkeitsgesetzes das Wohnungseigentumsrecht an der gegenständlichen Wohnung vertraglich zu begründen und das Eigentumsrecht an der Wohnung zu übertragen bzw zu übernehmen, wenn sämtliche Darlehen für das Haus zur Gänze abgestattet sind und die Darlehensgeber hiezu ihre ausdrückliche Zustimmung erteilen. Die Streitteile fassten die unter dem Titel des Kaufpreises erfolgte Bezahlung von S 650.000 als Ablöse für die Wohnung auf. Der Kläger war der Meinung, er könne bei einer späteren Weitergabe der Wohnung diesen Betrag vom Erwerber zurückverlangen, wie dies bereits zwischen dem Vorbenützer des Beklagten und dem Beklagten erfolgt war. Als der Kläger nach einem Zeitpunkt von 1 3/4 Jahren, in dem er die Wohnung selbst bewohnt hatte, die Wohnung nicht mehr benötigte, beauftragte er einen Makler mit der Vermittlung der Wohnung, obwohl diese noch im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft stand. Diese schloss einen neuerlichen Nutzungsvertrag mit einem Nachfolger; von diesem erhielt der Kläger eine Möbelablöse von S 68.000. Nicht festgestellt werden konnte, welchen Wert die an den Kläger überlassenen Einrichtungsgegenstände zum Zeitpunkt der Unterfertigung des Nutzungsvertrages mit der Wohnungsgenossenschaft am 12. Mai 1992 gehabt

haben.Der von den Parteien geschlossene Kaufvertrag wurde an die Wohnungsgenossenschaft übermittelt. Diese wies den Abschluss des Kaufvertrages zurück und verwies darauf, dass sie selbst Eigentümerin des Objektes und daher ein Verkauf der Wohnung nicht möglich sei. Die Streitteile kamen überein, den Kaufvertrag über diese Wohnung für Null und nichtig zu erklären. Der Beklagte teilte dem Kläger mit, dass die Möglichkeit bestehe, Eigentum an dieser Wohnung zu erwerben und ins Grundbuch zu kommen, wenn alle 15 Nutzungsberechtigten die Wohnung jeweils ausbezahlt hätten. Da der Kläger weiterhin am Erwerb der Wohnung interessiert war, richtete der Beklagte ein Schreiben an die Wohnungsgenossenschaft, in dem er erklärte, dass es sich bei dem Kaufvertrag, den die Genossenschaft in Händen habe, um einen Irrtum handle. In der Folge gab der Beklagte die Nutzungsrechte der Wohnung an die Genossenschaft zurück. Diese schloss einen Nutzungsvertrag mit dem Kläger ab. In einer von beiden Parteien und auch von der Genossenschaft unterfertigten Erklärung wurde unter anderem angeführt, dass hinsichtlich der Bezahlung von Beträgen für vom Vormieter für die Wohnung getätigte Investitionen, Betriebskosten, Heizkosten udgl Einigung zwischen den Parteien und daher aus diesem Titel keine wie immer geartete Forderung gegen die Genossenschaft bestehe. Der Kläger glaubte zu diesem Zeitpunkt nicht mehr, eine Eigentumswohnung zu erwerben, sondern es war ihm bewusst, dass er lediglich Nutzungsrechte an der Genossenschaftswohnung übertragen erhält und dass erst zu einem späteren Zeitpunkt die Möglichkeit besteht, Eigentum an dieser Wohnung zu erwerben. Dem Kläger war der Erwerb dieser Wohnung S 650.000 wert. Bei Unterfertigung des Nutzungsvertrages bei der Wohnungsgenossenschaft war dem Kläger bewusst, dass er keine Eigentumswohnung, sondern lediglich das Nutzungsrecht an der Genossenschaftswohnung erwirbt und dass gemäß Paragraph 21, dieses Vertrages sich beide Vertragsteile verpflichten, entsprechend den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes das Wohnungseigentumsrecht an der gegenständlichen Wohnung vertraglich zu begründen und das Eigentumsrecht an der Wohnung zu übertragen bzw zu übernehmen, wenn sämtliche Darlehen für das Haus zur Gänze abgestattet sind und die Darlehensgeber hiezu ihre ausdrückliche Zustimmung erteilen. Die Streitteile fassten die unter dem Titel des Kaufpreises erfolgte Bezahlung von S 650.000 als Ablöse für die Wohnung auf. Der Kläger war der Meinung, er könne bei einer späteren Weitergabe der Wohnung diesen Betrag vom Erwerber zurückverlangen, wie dies bereits zwischen dem Vorbenützer des Beklagten und dem Beklagten erfolgt war. Als der Kläger nach einem Zeitpunkt von 1 3/4 Jahren, in dem er die Wohnung selbst bewohnt hatte, die Wohnung nicht mehr benötigte, beauftragte er einen Makler mit der Vermittlung der Wohnung, obwohl diese noch im Eigentum der Wohnungsgenossenschaft stand. Diese schloss einen neuerlichen Nutzungsvertrag mit einem Nachfolger; von diesem erhielt der Kläger eine Möbelablöse von S 68.000. Nicht festgestellt werden konnte, welchen Wert die an den Kläger überlassenen Einrichtungsgegenstände zum Zeitpunkt der Unterfertigung des Nutzungsvertrages mit der Wohnungsgenossenschaft am 12. Mai 1992 gehabt haben.

Rechtlich erörterte das Erstgericht, dass die Parteien zunächst einen Kaufvertrag über die im Eigentum der Genossenschaft stehende Wohnung abgeschlossen hätten, was gemäß § 878 ABGB rechtlich unmöglich gewesen sei. Auch der Kauf eines Anwartschaftsrechtes zum Erwerb von Wohnungseigentum sei nicht vorgelegen, weil eine rechtlich gesicherte Anwartschaft des Beklagten als Veräußerer noch nicht vorgelegen habe. Nachdem die Streitteile von der Unmöglichkeit eines Verkaufes erfahren hätten, hätten sie einvernehmlich den Vertrag für nichtig erklärt und durch eine Übertragung der genossenschaftlichen Nutzungsrechte ersetzt. Es handle sich dabei um eine Novation. Der Betrag von S 650.000 sei vom Kaufpreis in eine Ablöse für die Übertragung der Nutzungsrechte umgewidmet worden, wobei dahingestellt geblieben sei, ob die Ablöse nur für die Übertragung für Nutzungsrechte oder auch als Entgelt für Möbel oder sonstige Investitionen, allenfalls auch dafür, dass Zahlungen des Beklagten in späterer Zeit als kaufpreismindernd beim Erwerb des Objektes als Eigentumswohnung zu berücksichtigen sein könnten, gedacht gewesen sei. Ein arglistiges Verhalten des Beklagten liege nicht vor. Eine Rückforderung wegen laesio enormis sei nicht möglich, weil die Höhe von Ablösezahlungen nicht mit diesem Rechtsbehelf überprüfbar sei. Im Übrigen sei im Ablösebetrag auch die Möbelablöse enthalten, eine Überprüfung des damaligen Wertes der Möbel sei somit nicht möglich.Rechtlich erörterte das Erstgericht, dass die Parteien zunächst einen Kaufvertrag über die im Eigentum der Genossenschaft stehende Wohnung abgeschlossen hätten, was gemäß Paragraph 878, ABGB rechtlich unmöglich gewesen sei. Auch der Kauf eines Anwartschaftsrechtes zum Erwerb von Wohnungseigentum sei nicht vorgelegen, weil eine rechtlich gesicherte Anwartschaft des Beklagten als Veräußerer noch nicht vorgelegen habe. Nachdem die Streitteile von der Unmöglichkeit eines Verkaufes erfahren hätten, hätten sie einvernehmlich den Vertrag für nichtig erklärt und durch eine Übertragung der genossenschaftlichen Nutzungsrechte ersetzt. Es handle sich dabei um eine Novation. Der Betrag von S 650.000 sei vom Kaufpreis in eine Ablöse für die Übertragung der Nutzungsrechte

umgewidmet worden, wobei dahingestellt geblieben sei, ob die Ablöse nur für die Übertragung für Nutzungsrechte oder auch als Entgelt für Möbel oder sonstige Investitionen, allenfalls auch dafür, dass Zahlungen des Beklagten in späterer Zeit als kaufpreismindernd beim Erwerb des Objektes als Eigentumswohnung zu berücksichtigen sein könnten, gedacht gewesen sei. Ein arglistiges Verhalten des Beklagten liege nicht vor. Eine Rückforderung wegen laesio enormis sei nicht möglich, weil die Höhe von Ablösezahlungen nicht mit diesem Rechtsbehelf überprüfbar sei. Im Übrigen sei im Ablösebetrag auch die Möbelablöse enthalten, eine Überprüfung des damaligen Wertes der Möbel sei somit nicht möglich.

Das vom Kläger angerufene Berufungsgericht hob dieses Urteil auf, trug dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf und sprach aus, dass der Rekurs zulässig sei.

Es vertrat die Rechtsmeinung, dass der in § 27 Abs 3 MRG normierte Rückforderungsanspruch alle anderen Kondiktionsansprüche, insbesondere nach § 1431 ABGB, ausschließe, die auf Grund von Mietzinsbeschränkungen aller Art teilnichtigen Leistungen beruhten. Der Anspruch auf Vertragsaufhebung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes sei aber ein Rechtsgestaltungsanspruch, der allenfalls zur Rückabwicklung der gegenseitigen Leistungen aus dem Vertragsverhältnis führe; § 934 ABGB knüpfe darüber hinaus einerseits an strengere Voraussetzungen an als § 27 Abs 1 MRG (Zurückbleiben der Gegenleistung unter der Hälfte des gemeinen Wertes der eigenen Leistung); andererseits habe er auch andere teilweise weitergehende Rechtsfolgen (so etwa die genannte Rückabwicklung bzw Zinsen über das gesetzliche Ausmaß hinaus). Der Mieter sei nicht gehalten, sein Begehren ausschließlich auf die relative Teilnichtigkeit oder Sittenwidrigkeit der Ablösevereinbarung zu stützen, auch wenn sich aus seinem auf § 934 ABGB gestützten Klagsvorbringen allenfalls eine verbotene Ablöse nach § 27 Abs 1 MRG ergebe. Der Zweck mietrechtlicher Schutzbestimmungen könne nämlich nicht darin bestehen, dem Mieter nach allgemeinem bürgerlichen Recht zustehende - allenfalls weitergehende - Rechtsbehelfe gegen seinen Willen abzuschneiden. Die Teilnichtigkeit nach § 27 Abs 1 MRG lasse die auf einer anderen Ebene gelegenen Anfechtungsmöglichkeiten nach § 934 ABGB daher unberührt. Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren die festgestellte Ablösevereinbarung der Streitteile an den Kriterien des § 934 ABGB zu messen haben, wobei als Gegenleistung des Beklagten nicht nur der verbliebene Wert von Investitionen bzw Zeitwert überlassener Einrichtungsgegenstände (einschließlich Verlegungs- und Einbaukosten) zu berücksichtigen sein werde, sondern auch nähere Feststellungen zur Frage erforderlich seien, ob tatsächlich dem Kläger auch die Möglichkeit verschafft worden sei, Eigentum an der genannten Genossenschaftswohnung dadurch günstiger zu erwerben, dass die vom Beklagten geleisteten Zahlungen (in welcher Höhe) auf den Kaufpreis angerechnet würden. In der Entscheidung WoBl 1994/44 sei ausgesprochen worden, dass in einem solchen Fall - wenngleich auch der "Veräußerer" der Wohnung dem "Erwerber kein Eigentumsanwartschaftsrecht" übertragen könne - er ihm doch eine rechtliche Möglichkeit vermittelt habe, ein ihm von der Genossenschaft verbindlich zu machendes Angebot mit dem Ergebnis anzunehmen, Wohnungseigentum an der vorher kraft Mietrechtes benützten Wohnung preislich insofern günstiger zu erwerben, als bestimmte Zahlungen, die der Antragsgegner geleistet habe, kaufpreismindernd zu berücksichtigen wären. Wenn diese Möglichkeit von Wohnungssuchenden im wirtschaftlichen Verkehr objektiv Interesse finde und finanziell bewertet werde, stehe insoweit einer Ablösezahlung eine sinnvolle Leistung gegenüber, die den Verbotstatbestand des § 27 Abs 1 Z 1 MRG ausschließe. Dies müsse auch für die Frage des gemeinen Wertes der Gegenleistung im Rahmen der Anfechtung wegen laesio enormis nach § 934 ABGB gelten. Das Erstgericht werde sich daher näher mit diesem Vorbringen auseinanderzusetzen haben, wobei insbesondere zu klären sein werde, ob und bejahendenfalls in welchem Ausmaß die dem Kläger vom Beklagten verschaffte Rechtsstellung in Ansehung der Mietwohnung (Möglichkeit, Wohnungseigentum zu erwerben, wenn alle 15 Nutzungsberechtigte die Wohnung "ausbezahlt hätten") im wirtschaftlichen Verkehr bewertet werde. Zu dieser Frage werde ein Sachverständigengutachten einzuholen sein. Bei der Ermittlung des gemeinen Wertes der Leistung des Beklagten werde aber zu berücksichtigen sein, dass die darüber hinaus vereinbarungsgemäß dem Kläger verschaffte Rechtsstellung als Mieter einer Genossenschaftswohnung einer Bewertung - trotz eines allfällig abweichenden Wirtschaftsverkehrs - nicht zugänglich werde sein dürfen, weil der Mietengesetzgeber im § 27 MRG ausdrücklich Vereinbarungen, nach denen der neue Mieter für die Aufgabe des Mietgegenstandes dem früheren Vermieter etwas zu bezahlen habe, unter Strafe gestellt habe. Ein Entgelt lediglich dafür, dass der Beklagte seine Stellung als Nutzungsberechtigter der Genossenschaftswohnung aufgebe und diese vom Vermieter dem Kläger zugeteilt werde, widerspreche aber dem Gesetz und habe bei Ermittlung des gemeinen Wertes der Leistung des Beklagten zwingend außer Betracht zu bleiben. Es hindere auch die Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes nicht, dass der Kläger die Wohnung bereits weitergegeben und die

Überlassung von Einrichtungsgegenständen weiterverkauft habe. Die Rückstellung der zum eigenen Vorteil erhaltenen Leistung sei nicht als gesetzliche Voraussetzung für die Ausübung des Anfechtungsrechtes zu verstehen. Bei Unmöglichkeit der Naturalrückstellung sei zu prüfen, ob der Rückstellungspflichtige allenfalls kondiktionsrechtlich zum Wertersatz verpflichtet sei. Eine Weiterveräußerung könne zwar als Verzicht auf Vertragsaufhebung gedeutet werden, doch könne hier davon nicht die Rede sein, weil der Kläger sein Nutzungsrecht erst per Juni 1995 an die Wohnungsgenossenschaft zurückgestellt und die Möbel offenbar erst mit diesem Zeitpunkt um S 62.000 an seinen Nachfolger überlassen habe, während die Klage, mit der auch Verkürzung über die Hälfte geltend gemacht worden sei, bereits am 15. 4. 1994 bei Gericht eingelangt sei. Sollte der Kläger mit seinem Aufhebungsbegehren erfolgreich sein, werde er Zug um Zug zur Verpflichtung des Beklagten zum Wertersatz insoweit zu verpflichten sein, als er die ihm vom Beklagten verschafften Leistungen nicht mehr zurückzustellen vermöge. Der Kläger gehe selbst offenbar von seiner Rückstellungspflicht dadurch aus, als er sich von vornherein den von ihm behaupteten gemeinen Wert von Investitionen in Höhe von S 100.000 anrechnen habe lassen und dementsprechend weniger eingeklagt habe. Sollte sich im fortgesetzten Verfahren ein Wert der ihm zugekommenen Leistung des Beklagten von über S 100.000, jedoch weniger als der Hälfte seiner Leistungen herausstellen, werde das Klagebegehren auf Rückzahlung des von ihm gewährten Betrages Zug um Zug gegen Rückstellung des über S 100.000 hinausgehenden Wertes zu lauten haben.Es vertrat die Rechtsmeinung, dass der in Paragraph 27, Absatz 3, MRG normierte Rückforderungsanspruch alle anderen Kondiktionsansprüche, insbesondere nach Paragraph 1431, ABGB, ausschließe, die auf Grund von Mietzinsbeschränkungen aller Art teilnichtigen Leistungen beruhten. Der Anspruch auf Vertragsaufhebung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes sei aber ein Rechtsgestaltungsanspruch, der allenfalls zur Rückabwicklung der gegenseitigen Leistungen aus dem Vertragsverhältnis führe; Paragraph 934, ABGB knüpfe darüber hinaus einerseits an strengere Voraussetzungen an als Paragraph 27, Absatz eins, MRG (Zurückbleiben der Gegenleistung unter der Hälfte des gemeinen Wertes der eigenen Leistung); andererseits habe er auch andere teilweise weitergehende Rechtsfolgen (so etwa die genannte Rückabwicklung bzw Zinsen über das gesetzliche Ausmaß hinaus). Der Mieter sei nicht gehalten, sein Begehren ausschließlich auf die relative Teilnichtigkeit oder Sittenwidrigkeit der Ablösevereinbarung zu stützen, auch wenn sich aus seinem auf Paragraph 934, ABGB gestützten Klagsvorbringen allenfalls eine verbotene Ablöse nach Paragraph 27, Absatz eins, MRG ergebe. Der Zweck mietrechtlicher Schutzbestimmungen könne nämlich nicht darin bestehen, dem Mieter nach allgemeinem bürgerlichen Recht zustehende - allenfalls weitergehende - Rechtsbehelfe gegen seinen Willen abzuschneiden. Die Teilnichtigkeit nach Paragraph 27, Absatz eins, MRG lasse die auf einer anderen Ebene gelegenen Anfechtungsmöglichkeiten nach Paragraph 934, ABGB daher unberührt. Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren die festgestellte Ablösevereinbarung der Streitteile an den Kriterien des Paragraph 934, ABGB zu messen haben, wobei als Gegenleistung des Beklagten nicht nur der verbliebene Wert von Investitionen bzw Zeitwert überlassener Einrichtungsgegenstände (einschließlich Verlegungs- und Einbaukosten) zu berücksichtigen sein werde, sondern auch nähere Feststellungen zur Frage erforderlich seien, ob tatsächlich dem Kläger auch die Möglichkeit verschafft worden sei, Eigentum an der genannten Genossenschaftswohnung dadurch günstiger zu erwerben, dass die vom Beklagten geleisteten Zahlungen (in welcher Höhe) auf den Kaufpreis angerechnet würden. In der Entscheidung WoBl 1994/44 sei ausgesprochen worden, dass in einem solchen Fall - wenngleich auch der "Veräußerer" der Wohnung dem "Erwerber kein Eigentumsanwartschaftsrecht" übertragen könne - er ihm doch eine rechtliche Möglichkeit vermittelt habe, ein ihm von der Genossenschaft verbindlich zu machendes Angebot mit dem Ergebnis anzunehmen, Wohnungseigentum an der vorher kraft Mietrechtes benützten Wohnung preislich insofern günstiger zu erwerben, als bestimmte Zahlungen, die der Antragsgegner geleistet habe, kaufpreismindernd zu berücksichtigen wären. Wenn diese Möglichkeit von Wohnungssuchenden im wirtschaftlichen Verkehr objektiv Interesse finde und finanziell bewertet werde, stehe insoweit einer Ablösezahlung eine sinnvolle Leistung gegenüber, die den Verbotstatbestand des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG ausschließe. Dies müsse auch für die Frage des gemeinen Wertes der Gegenleistung im Rahmen der Anfechtung wegen laesio enormis nach Paragraph 934, ABGB gelten. Das Erstgericht werde sich daher näher mit diesem Vorbringen auseinanderzusetzen haben, wobei insbesondere zu klären sein werde, ob und bejahendenfalls in welchem Ausmaß die dem Kläger vom Beklagten verschaffte Rechtsstellung in Ansehung der Mietwohnung (Möglichkeit, Wohnungseigentum zu erwerben, wenn alle 15 Nutzungsberechtigte die Wohnung "ausbezahlt hätten") im wirtschaftlichen Verkehr bewertet werde. Zu dieser Frage werde ein Sachverständigengutachten einzuholen sein. Bei der Ermittlung des gemeinen Wertes der Leistung des Beklagten werde aber zu berücksichtigen sein, dass die darüber hinaus vereinbarungsgemäß dem Kläger verschaffte

Rechtsstellung als Mieter einer Genossenschaftswohnung einer Bewertung - trotz eines allfällig abweichenden Wirtschaftsverkehrs - nicht zugänglich werde sein dürfen, weil der Mietengesetzgeber im Paragraph 27, MRG ausdrücklich Vereinbarungen, nach denen der neue Mieter für die Aufgabe des Mietgegenstandes dem früheren Vermieter etwas zu bezahlen habe, unter Strafe gestellt habe. Ein Entgelt lediglich dafür, dass der Beklagte seine Stellung als Nutzungsberechtigter der Genossenschaftswohnung aufgebe und diese vom Vermieter dem Kläger zugeteilt werde, widerspreche aber dem Gesetz und habe bei Ermittlung des gemeinen Wertes der Leistung des Beklagten zwingend außer Betracht zu bleiben. Es hindere auch die Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes nicht, dass der Kläger die Wohnung bereits weitergegeben und die Überlassung von Einrichtungsgegenständen weiterverkauft habe. Die Rückstellung der zum eigenen Vorteil erhaltenen Leistung sei nicht als gesetzliche Voraussetzung für die Ausübung des Anfechtungsrechtes zu verstehen. Bei Unmöglichkeit der Naturalrückstellung sei zu prüfen, ob der Rückstellungspflichtige allenfalls kondiktionsrechtlich zum Wertersatz verpflichtet sei. Eine Weiterveräußerung könne zwar als Verzicht auf Vertragsaufhebung gedeutet werden, doch könne hier davon nicht die Rede sein, weil der Kläger sein Nutzungsrecht erst per Juni 1995 an die Wohnungsgenossenschaft zurückgestellt und die Möbel offenbar erst mit diesem Zeitpunkt um S 62.000 an seinen Nachfolger überlassen habe, während die Klage, mit der auch Verkürzung über die Hälfte geltend gemacht worden sei, bereits am 15. 4. 1994 bei Gericht eingelangt sei. Sollte der Kläger mit seinem Aufhebungsbegehren erfolgreich sein, werde er Zug um Zug zur Verpflichtung des Beklagten zum Wertersatz insoweit zu verpflichten sein, als er die ihm vom Beklagten verschafften Leistungen nicht mehr zurückzustellen vermöge. Der Kläger gehe selbst offenbar von seiner Rückstellungspflicht dadurch aus, als er sich von vornherein den von ihm behaupteten gemeinen Wert von Investitionen in Höhe von S 100.000 anrechnen habe lassen und dementsprechend weniger eingeklagt habe. Sollte sich im fortgesetzten Verfahren ein Wert der ihm zugekommenen Leistung des Beklagten von über S 100.000, jedoch weniger als der Hälfte seiner Leistungen herausstellen, werde das Klagebegehren auf Rückzahlung des von ihm gewährten Betrages Zug um Zug gegen Rückstellung des über S 100.000 hinausgehenden Wertes zu lauten haben.

Weiters erörterte das Berufungsgericht, dass die weiteren im Verfahren erster Instanz geltend gemachten Rechtsgründe in der Berufung nicht mehr ausgeführt worden seien. Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zuzulassen gewesen, weil zur Frage einer Anfechtung einer Ablösevereinbarung wegen § 934 ABGB und der Bewertung der Gegenleistung des scheidenden Mieters höchstgerichtliche Rechtsprechung nicht vorliege und dieser Frage über den Einzelfall hinaus erhebliche Bedeutung zukomme.Weiters erörterte das Berufungsgericht, dass die weiteren im Verfahren erster Instanz geltend gemachten Rechtsgründe in der Berufung nicht mehr ausgeführt worden seien. Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zuzulassen gewesen, weil zur Frage einer Anfechtung einer Ablösevereinbarung wegen Paragraph 934, ABGB und der Bewertung der Gegenleistung des scheidenden Mieters höchstgerichtliche Rechtsprechung nicht vorliege und dieser Frage über den Einzelfall hinaus erhebliche Bedeutung zukomme.

Dagegen richtet sich der Rekurs des Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die Entscheidung des Erstgerichtes wiederherzustellen.

Der Kläger beantragt, dem Rechtsmittel der Gegenseite nicht Folge zu geben.

Der Rekurs ist nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurswerber macht geltend, dass der berufungsgerichtliche Aufhebungsbeschluss in sich widersprüchlich sei, weil einerseits § 27 Abs 1 MRG im streitigen Verfahren nicht anzuwenden sei und andererseits die Anwendung des§ 934 ABGB bejaht werde. § 934 ABGB sei auch deshalb nicht anzuwenden, weil es sich um einen gemischten unentgeltlichen Vertrag gehandelt habe. Folge man aber der Meinung des Berufungsgerichtes, dass die Ablösezahlung gemäß § 934 ABGB beurteilt werden könne, sei jedenfalls eine Bewertung der verschafften Rechtsstellung als Mieter im Wirtschaftsverkehr vorzunehmen.Der Rekurswerber macht geltend, dass der berufungsgerichtliche Aufhebungsbeschluss in sich widersprüchlich sei, weil einerseits Paragraph 27, Absatz eins, MRG im streitigen Verfahren nicht anzuwenden sei und andererseits die Anwendung des Paragraph 934, ABGB bejaht werde. Paragraph 934, ABGB sei auch deshalb nicht anzuwenden, weil es sich um einen gemischten unentgeltlichen Vertrag gehandelt

habe. Folge man aber der Meinung des Berufungsgerichtes, dass die Ablösezahlung gemäß Paragraph 934, ABGB beurteilt werden könne, sei jedenfalls eine Bewertung der verschafften Rechtsstellung als Mieter im Wirtschaftsverkehr vorzunehmen.

Diese Rekursausführungen vermögen nicht zu überzeugen.

Zunächst ist darauf zu verweisen, dass der erkennende Senat im Verfahren bereits ausdrücklich ausgesprochen hat, dass Schadenersatzforderungen, die sich auf eine verbotene Ablöse gründen, nicht dem § 27 Abs 3 MRG zu unterstellen, sondern im streitigen Verfahren zu verfolgen seien; Ansprüche wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes, Schadenersatz wegen Nichterfüllung, arglistiger Irreführung und auf Rückabwicklung eines "Kaufvertrages" können auch erhoben werden, wenn es um eine Ablösevereinbarung im Zuge der Übertragung eines genossenschaftlichen Nutzungsrechtes an einer Wohnung geht (ON 23). Im vorliegenden Fall stützt der Kläger seine Forderung im Rechtsmittelverfahren ausdrücklich nur noch auf die Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes. Die Prüfung dieses Anspruchs im streitigen Verfahren wurde ihm sohin ausdrücklich zugestanden.Zunächst ist darauf zu verweisen, dass der erkennende Senat im Verfahren bereits ausdrücklich ausgesprochen hat, dass Schadenersatzforderungen, die sich auf eine verbotene Ablöse gründen, nicht dem Paragraph 27, Absatz 3, MRG zu unterstellen, sondern im streitigen Verfahren zu verfolgen seien; Ansprüche wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes, Schadenersatz wegen Nichterfüllung, arglistiger Irreführung und auf Rückabwicklung eines "Kaufvertrages" können auch erhoben werden, wenn es um eine Ablösevereinbarung im Zuge der Übertragung eines genossenschaftlichen Nutzungsrechtes an einer Wohnung geht (ON 23). Im vorliegenden Fall stützt der Kläger seine Forderung im Rechtsmittelverfahren ausdrücklich nur noch auf die Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes. Die Prüfung dieses Anspruchs im streitigen Verfahren wurde ihm sohin ausdrücklich zugestanden.

Seit dem 1. 3. 1991 ist die Rückforderung der nach§ 27 Abs 1 MRG verbotenen Leistungen ins Außerstreitverfahren verwiesen und damit der streitige Rechtsweg unzulässig. Für die Rückforderung anderer Leistungen ist aber der Rechtsweg zulässig (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 27 Rz 16). Soweit sich die Klage auf die Rückforderung einer "verbotenen Ablöse" stützte, ist sie bereits rechtskräftig zurückgewiesen worden. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, knüpft § 934 ABGB an strengere Voraussetzungen an als § 27 Abs 1 MRG, nämlich an ein Zurückbleiben der Gegenleistung unter der Hälfte des gemeinen Wertes der eigenen Leistung. In diesem Zusammenhang kann auf die ausführliche Begründung des Berufungsgerichtes verwiesen werden (§ 510 Abs 3 ZPO).Seit dem 1. 3. 1991 ist die Rückforderung der nach Paragraph 27, Absatz eins, MRG verbotenen Leistungen ins Außerstreitverfahren verwiesen und damit der streitige Rechtsweg unzulässig. Für die Rückforderung anderer Leistungen ist aber der Rechtsweg zulässig (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 27, Rz 16). Soweit sich die Klage auf die Rückforderung einer "verbotenen Ablöse" stützte, ist sie bereits rechtskräftig zurückgewiesen worden. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, knüpft Paragraph 934, ABGB an strengere Voraussetzungen an als Paragraph 27, Absatz eins, MRG, nämlich an ein Zurückbleiben der Gegenleistung unter der Hälfte des gemeinen Wertes der eigenen Leistung. In diesem Zusammenhang kann auf die ausführliche Begründung des Berufungsgerichtes verwiesen werden (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Im fortgesetzten Verfahren wird daher der gemeine Wert der vom Beklagten an den Kläger überlassenen Wohnungseinrichtungsgegenstände festzustellen sein. Beweisschwierigkeiten gehen dabei zu Lasten des beweispflichtigen Klägers. Zutreffend hat das Berufungsgericht auch darauf verwiesen, dass der Oberste Gerichtshof in einem vergleichbaren Fall bereits ausgesprochen hat, dass im Verhältnis zwischen Vormieter und Nachmieter vom Verbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG nur solche Vereinbarungen erfasst sein sollen, die zu einer unzulässigen Vermögensvermehrung des weichenden Mieters führten, weil ihnen keine gleichwertige Leistung von seiner Seite gegenüberstehe. Bei Weitergabe einer Genossenschaftswohnung habe der weichende dem neuen Mieter die Möglichkeit verschafft, ein ihm von der Genossenschaft nach Ablauf einer bestimmten Frist verbindlich zu machendes Anbot mit dem Ergebnis anzunehmen, Wohnungseigentum an der vorerst kraft Mierechtes benützten Wohnung preislich insofern günstiger zu erwerben, als bestimmte Zahlungen, die der Antragsgegner geleistet habe, kaufpreismindernd zu berücksichtigen wären. Wenn diese Möglichkeit bei Wohnungssuchenden im wirtschaftlichen Verkehr objektiv Interesse finde und auch finanziell bewertet werde, stehe der Zahlung des neuen Mieters eine sinnvolle, dem alten Mieter zurechenbare Leistung gegenüber. Insoweit der neue Mieter mit einer solchen günstigeren Erwerbsmöglichkeit einen objektiv bewertbaren Vorteil erhalte, läge keine unzulässige Vermögensvermehrung vor (WoBl 1994/44). Auch das für die Zurverfügungstellung eines Mietgegenstandes geforderte Entgelt ist nach den

Grundsätzen des § 934 ABGB zu prüfen (ImmZ 1990, 345;8 Ob 1613/90). Dieser Grundsatz ist auch auf die anlässlich einer Übertragung genossenschaftlicher Nutzungsrechte an einer Wohnung vereinbarten Ablösen anzuwenden. Das Berufungsgericht hat daher zu Recht dem Erstgericht weitere Erhebungen aufgetragen, ob allein die Tatsache, dass einem neuen Mieter die Möglichkeit eingeräumt werde, von der Wohnungsgenossenschaft Wohnungseigentum zu erwerben, wobei dann erst bestimmte Zahlungen des weichenden Mieters auf den Kaufpreis angerechnet werden, einen objektiven Verkehrswert darstellen kann, der mit einer in diesem Fall zulässigen Ablösezahlung ausgeglichen werden kann.Im fortgesetzten Verfahren wird daher der gemeine Wert der vom Beklagten an den Kläger überlassenen Wohnungseinrichtungsgegenstände festzustellen sein. Beweisschwierigkeiten gehen dabei zu Lasten des beweispflichtigen Klägers. Zutreffend hat das Berufungsgericht auch darauf verwiesen, dass der Oberste Gerichtshof in einem vergleichbaren Fall bereits ausgesprochen hat, dass im Verhältnis zwischen Vormieter und Nachmieter vom Verbot des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG nur solche Vereinbarungen erfasst sein sollen, die zu einer unzulässigen Vermögensvermehrung des weichenden Mieters führten, weil ihnen keine gleichwertige Leistung von seiner Seite gegenüberstehe. Bei Weitergabe einer Genossenschaftswohnung habe der weichende dem neuen Mieter die Möglichkeit verschafft, ein ihm von der Genossenschaft nach Ablauf einer bestimmten Frist verbindlich zu machendes Anbot mit dem Ergebnis anzunehmen, Wohnungseigentum an der vorerst kraft Mierechtes benützten Wohnung preislich insofern günstiger zu erwerben, als bestimmte Zahlungen, die der Antragsgegner geleistet habe, kaufpreismindernd zu berücksichtigen wären. Wenn diese Möglichkeit bei Wohnungssuchenden im wirtschaftlichen Verkehr objektiv Interesse finde und auch finanziell bewertet werde, stehe der Zahlung des neuen Mieters eine sinnvolle, dem alten Mieter zurechenbare Leistung gegenüber. Insoweit der neue Mieter mit einer solchen günstigeren Erwerbsmöglichkeit einen objektiv bewertbaren Vorteil erhalte, läge keine unzulässige Vermögensvermehrung vor (WoBl 1994/44). Auch das für die Zurverfügungstellung eines Mietgegenstandes geforderte Entgelt ist nach den Grundsätzen des Paragraph 934, ABGB zu prüfen (ImmZ 1990, 345; 8 Ob 1613/90). Dieser Grundsatz ist auch auf die anlässlich einer Übertragung genossenschaftlicher Nutzungsrechte an einer Wohnung vereinbarten Ablösen anzuwenden. Das Berufungsgericht hat daher zu Recht dem Erstgericht weitere Erhebungen aufgetragen, ob allein die Tatsache, dass einem neuen Mieter die Möglichkeit eingeräumt werde, von der Wohnungsgenossenschaft Wohnungseigentum zu erwerben, wobei dann erst bestimmte Zahlungen des weichenden Mieters auf den Kaufpreis angerechnet werden, einen objektiven Verkehrswert darstellen kann, der mit einer in diesem Fall zulässigen Ablösezahlung ausgeglichen werden kann.

Entgegen der Annahme des Rekurswerbers ist daher die Entscheidung des Berufungsgerichtes in sich nicht widersprüchlich, weil lediglich klargestellt wurde, dass allein die Tatsache, dass dem Kläger die Stellung eines Mieters verschafft wurde, bei dieser Wertberechnung außer Betracht zu bleiben hat.

Soweit im Rekurs weiters auf die mangelnde Rückstellbarkeit von Wohnung und Inventar verwiesen wird, ist den Ausführungen des Berufungsgerichtes beizutreten. Nach dem zutreffenden Auftrag des Berufungsgerichtes wird im fortgesetzten Verfahren der Wert der Investitionen bzw der überlassenen Einrichtungsgegenstände sowie der allfällige wirtschaftliche Wert der Erlangung der Möglichkeit, eine Genossenschaftswohnung insoferne günstiger von der Genossenschaft zu erwerben, als bestimmte Zahlungen die bereits geleistet wurden, auf den Kaufpreis angerechnet werden, festzustellen sein. Sollte sich ein tatsächlich in Geld bewertbarer Anspruch herausstellen, der unter der Hälfte der vom Kläger geleisteten Zahlung liegt, dann wäre dieser Wert (unter Berücksichtigung der bereits vom Kläger vorgenommenen Anrechnung von S 100.000,--) vom Rückzahlungsbegehren abzuziehen, weil eine Rückstellung weder der Wohnung noch des Inventars in Natura nicht mehr möglich sind. Da diese Werte (sofern sie feststellbar sind) dem Kläger aber tatsächlich zugekommen sind und er darüber verfügen konnte, müssten sie bei Beurteilung eines allfälligen Rückzahlungsanspruches in Anrechnung gebracht werden. Die Übergabe und Weiterveräußerung des Inventars an einen Nachfolger im Benützungsverhältnis hindert die Ausübung eines Anfechtungsrechtes nicht (vgl JBl 1984, 200). Da dem Kläger die allfälligen Werte zugekommen sind, wäre er bei Berechtigung der Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des Warenwertes kondiktionsrechtlich verpflichtet, diese Werte zurückzustellen, weil die Weitergabe bzw die Weiterveräußerung seiner Sphäre zuzurechnen ist.Soweit im Rekurs weiters auf die mangelnde Rückstellbarkeit von Wohnung und Inventar verwiesen wird, ist den Ausführungen des Berufungsgerichtes beizutreten. Nach dem zutreffenden Auftrag des Berufungsgerichtes wird im fortgesetzten Verfahren der Wert der Investitionen bzw der überlassenen Einrichtungsgegenstände sowie der allfällige wirtschaftliche Wert der Erlangung der Möglichkeit, eine Genossenschaftswohnung insoferne günstiger von der Genossenschaft zu erwerben, als bestimmte Zahlungen die bereits geleistet wurden, auf den Kaufpreis angerechnet werden, festzustellen sein. Sollte sich ein tatsächlich in

Geld bewertbarer Anspruch herausstellen, der unter der Hälfte der vom Kläger geleisteten Zahlung liegt, dann wäre dieser Wert (unter Berücksichtigung der bereits vom Kläger vorgenommenen Anrechnung von S 100.000,--) vom Rückzahlungsbegehren abzuziehen, weil eine Rückstellung weder der Wohnung noch des Inventars in Natura nicht mehr möglich sind. Da diese Werte (sofern sie feststellbar sind) dem Kläger aber tatsächlich zugekommen sind und er darüber verfügen konnte, müssten sie bei Beurteilung eines allfälligen Rückzahlungsanspruches in Anrechnung gebracht werden. Die Übergabe und Weiterveräußerung des Inventars an einen Nachfolger im Benützungsverhältnis hindert die Ausübung eines Anfechtungsrechtes nicht vergleiche JBl 1984, 200). Da dem Kläger die allfälligen Werte zugekommen sind, wäre er bei Berechtigung der Anfechtung wegen Verletzung über die Hälfte des Warenwertes kondiktionsrechtlich verpflichtet, diese Werte zurückzustellen, weil die Weitergabe bzw die Weiterveräußerung seiner Sphäre zuzurechnen ist.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO.Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

Anmerkung

E56615 02A03418

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0020OB00341.98F.0113.000

Dokumentnummer

JJT_20000113_OGH0002_0020OB00341_98F0000_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