jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/11/24 5Ob206/98z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.11.1998

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.) Renate J*****, und 2.) Helmut S*****, beide vertreten durch Dr. Wolfram Broesigke und Dr. Bertram Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Karl M*****, vertreten durch Dr. Margit Schoeller, Rechtsanwältin in Wien, und 2. Erna W*****, vertreten durch Rechtsanwälte Biel & Partner KEG in Wien, wegen S 600.000,-- s. A. (§ 37 Abs 1 Z 14 MRG iVm § 27 Abs 1 Z 1 und Abs 3 MRG), infolge Revisionsrekurses des Erstantragsgegners gegen den Teilsachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 3. März 1998, GZ 40 R 676/97a-39, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 19. August 1997, GZ 6 Msch 1129/94b-32, teilweise 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.) Renate J*****, und 2.) Helmut S*****, beide vertreten durch Dr. Wolfram Broesigke und Dr. Bertram Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Karl M*****, vertreten durch Dr. Margit Schoeller, Rechtsanwältin in Wien, und 2. Erna W*****, vertreten durch Rechtsanwälte Biel & Partner KEG in Wien, wegen S 600.000,-- s. A. (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 14, MRG in Verbindung mit Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins und Absatz 3, MRG), infolge Revisionsrekurses des Erstantragsgegners gegen den Teilsachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 3. März 1998, GZ 40 R 676/97a-39, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 19. August 1997, GZ 6 Msch 1129/94b-32, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Teilsachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Der Teilsachbeschluß des Rekursgerichtes wird unter Einrechnung des bereits in Rechtskraft erwachsenen Titels über die dem Erstantragsgegner aufgetragenen Rückzahlung von S 81.770,11 s. A. sowie der ebenfalls bereits rechtskräftigen Abweisung des gegen den Erstantragsgegner geltend gemachten Rückzahlungsbegehrens im Umfang von S 268.229,89 wie folgt abgeändert:

"Der Erstantragsgegner ist schuldig, den Antragstellern je zur Hälfte S 94.270,71 samt 4 % Zinsen seit 13. 12. 1990 zu zahlen.

Das Mehrbegehren, der Erstantragsgegner sei schuldig, den Antragstellern weitere S 305.729,29 zu zahlen, wird abgewiesen."

Text

Begründung:

Der Erstantragsgegner war bis Ende 1990 Hauptmieter der Wohnung top 16 im Haus *****, das während der Dauer dieses Mietverhältnisses im bücherlichen Eigentum der Zweitantragsgegnerin stand, wirtschaftlich jedoch deren Ehegatten, Ing. Hans W*****, gehörte. Die Antragsteller waren in Ansehung der Wohnung top 16 die Nachmieter des Erstantragsgegners, haben aber zu dieser Wohnung auch noch die Wohnung top 7 in Bestand genommen (mittlerweile sind sie Eigentümer des Hauses geworden). In der zuletzt genannten Wohnung top 7 hatten Lydia Z***** (die Schwägerin des Erstantragsgegners) und Katharina W***** gewohnt.

Anläßlich der Anmietung der Wohnungen top 16 und 7 haben die Antragsteller dem Erstantragsgegner am 13. 12. 1990 eine Ablöse von S 730.000,-- gezahlt. Von diesem Betrag übergab der Erstantragsgegner S 200.000,-- an Ing. Hans W*****, S 30.000,-- an Katharina W***** und S 50.000,-- an Lydia Z*****.

Die den Antragstellern in den Wohnungen top 16 und 7 zurückgelassenen Einrichtungsgegenstände und sonstigen Investitionen hatten einen Zeitwert von insgesamt S 435.729,29. Davon entfallen S 67.500,-- auf eine Gasetagenheizung in der Wohnung top 7.

Mit der Behauptung, der Wert der ihnen zurückgelassenen Wohnungsausstattung habe lediglich S 130.000,-- betragen, haben die Antragsteller unter Berufung auf das Ablöseverbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG von den Antragsgegnern die Rückzahlung von S 600.000,-- verlangt. Über einen Teil dieser Forderung, nämlich S 200.000,--, ist noch nicht entschieden (es wird im fortgesetzten Verfahren zu klären sein, ob dieser Betrag nach der Zweckbestimmung der Ablösevereinbarung der Zweitantragsgegnerin zugeflossen ist).Mit der Behauptung, der Wert der ihnen zurückgelassenen Wohnungsausstattung habe lediglich S 130.000,-- betragen, haben die Antragsteller unter Berufung auf das Ablöseverbot des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG von den Antragsgegnern die Rückzahlung von S 600.000,-- verlangt. Über einen Teil dieser Forderung, nämlich S 200.000,--, ist noch nicht entschieden (es wird im fortgesetzten Verfahren zu klären sein, ob dieser Betrag nach der Zweckbestimmung der Ablösevereinbarung der Zweitantragsgegnerin zugeflossen ist).

Auf die im Revisionsrekursverfahren noch relevanten Einwendungen des Erstantragsgegners gegen das Rückforderungsbegehren der Antragsteller wird später eingegangen.

Das Erstgericht nahm im Hinblick auf die vom Erstantragsgegner geleisteten Zahlungen von S 200.000,-- an Ing. Hans W***** sowie von S 30.000,-- an Katharina W***** und S 50.000,-- an Lydia Z***** nur hinsichtlich des Restbetrages von S 450.000,-- die Passivlegitimation des Erstantragsgegners an. Da die den ehemaligen Mieterinnen (Bewohnerinnen) der Wohnung top 7 zugeflossenen Beträge (insgesamt S 80.000,--) mit dem Zeitwert der Gasetagenheizung gegenzurechnen sei, zog es von dem an den Erstantragsgegner gezahlten Ablösebetrag von S 450.000,-- den Zeitwert der restlichen Einrichtungsgegenstände und Investitionen, zusammen S 368.229,29, ab, und gelangte so zu einer Rückzahlungsverpflichtung des Erstantragsgegners von S 81.770,71 s. A. (durch einen Schreib- oder Rechenfehler lautet der erstgerichtliche Rückzahlungstitel allerdings auf S 81.770,11 s. A.). Hinsichtlich der hier nicht wiedergegebenen Feststellungen und der näheren Rechtsausführungen des Erstgerichtes sei auf den Sachbeschluß ON 32 verwiesen.

Das Rekursgericht, auf dessen Entscheidung (ON 39) ebenfalls verwiesen wird, weil es im Revisionsrekursverfahren nur um ein Detailproblem geht, ging in seiner den erstinstanzlichen Sachbeschluß teils abändernden, teils aufhebenden Entscheidung ebenfalls davon aus, daß die Passivlegitimation des Erstantragsgegners hinsichtlich des an Katharina W***** weitergeleiteten Betrages von S 30.000,-- (mangels Anfechtung in diesem Punkt) zu verneinen sei. Da sich im festgestellten Sachverhalt kein Anhaltspunkt für eine Vereinbarung der Antragsteller mit dem Erstantragsgegner finden ließ, daß eine Teilzahlung von S 50.000,-- an Lydia Z***** erfolgen sollte, nahm es jedoch auch hinsichtlich dieses Betrages die Passivlegitimation des Erstantragsgegners an. Es erkannte dementsprechend den Erstantragsgegner mittels Teilsachbeschluß schuldig, den Antragstellern weitere S 50.000,-- (insgesamt S 131.770,11) s. A. zurückzuzahlen. Der Antragsgegner habe jedenfalls S 500.000,-- erhalten und den Antragstellern lediglich Investitionen im Wert von S 368.229,29 zurückgelassen. Zum Verständnis der weiteren Ausführungen ist lediglich noch darauf hinzuweisen, daß die Antragsteller nur bereit waren, die Wohnung des Erstantragsgegners (top 16) zusammen mit der Wohnung top 7 anzumieten. Um dies zu ermöglichen, hat der Erstantragsgegner die finanziellen Forderungen der Mieterinnen dieser Wohnung erfüllt und nicht nur S 30.000,-- an Katharina W***** (im Hinblick auf die Gasetagenheizung sowie das

Badezimmer der Wohnung), sondern auch noch S 50.000,-- an Lydia Z***** (für den Verzicht auf ihre Mietrechte) gezahlt, obwohl letztere längere Zeit nicht mehr in der Wohnung top 7 gewohnt hatte.

Der Teilsachbeschluß des Rekursgerichtes enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei. Eine wesentliche Rechtsfrage sei nicht zu lösen gewesen.

Mit dem jetzt vorliegenden außerordentlichen Revisionsrekurs gegen den Teilsachbeschluß des Rekursgerichtes möchte der Erstantragsgegner, so ist jedenfalls sein Rechtsmittelbegehren zu deuten, erreichen, daß es bei der Abweisung des Rückzahlungsbegehrens der Antragsteller in Ansehung der an Lydia Z***** gezahlten S 50.000,-- s. A. bleibt. Insofern soll der Teilsachbeschluß des Rekursgerichtes abgeändert werden; in eventu wurde beantragt, den zweitinstanzlichen Teilsachbeschluß aufzuheben und die Sache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen. Die hiefür vorgebrachten Argumente lassen sich kurz so zusammenfassen, daß der Erstantragsgegner behauptet, den Betrag von S 50.000,-- vereinbarungsgemäß an Lydia Z***** weitergeleitet zu haben; er sei insoweit nur eine Durchgangsstation gewesen. Sollte dem nicht gefolgt werden, sei der Fehler aufzugreifen, daß die Antragsteller als Gegenleistung für die dem Erstantragsgegner gezahlte Ablöse auch die mit S 67.500,-- bewertete Gasetagenheizung der Wohnung top 7 erhalten haben.

Den Antragstellern wurde die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt. Sie haben von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und in ihrer fristgerecht erstatteten Revisionsrekursbeantwortung beantragt, das Rechtsmittel des Erstantragsgegners entweder als unzulässig zurückzuweisen oder ihm nicht Folge zu geben. Sie verweisen auf die Feststellungen, wonach nur hinsichtlich der Weiterleitung von S 30.000,-- an Katharina W***** eine Vereinbarung bestanden habe, und vertreten hinsichtlich der in der Wohnung top 7 zurückgelassenen Gasetagenheizung den Standpunkt, daß ihr Wert durch eben diese Zahlung von S 30.000,-- abgegolten sei. Sollte das nicht zutreffen, könne es nur mehr um einen Restbetrag von S 37.500,-- gehen, da jedenfalls auch die an Katharina W***** gezahlten S 30.000,-- auf den Wert der Gasetagenheizung anzurechnen seien.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs erweist sich aus Gründen, die sich aus der materiellen Erledigung ergeben werden, als zulässig; er ist teilweise auch berechtigt.

Nicht zielführend ist das Argument des Rechtsmittelwerbers, es fehle ihm an der Passivlegitimation hinsichtlich des strittigen Betrages von S 50.000,--, weil er diesen - einer Vereinbarung mit den Antragstellern entsprechend - an Katharina W***** weitergegeben habe. Eine derartige Vereinbarung wurde, worauf bereits das Rekursgericht hingewiesen hat, nicht festgestellt. Der Erstantragsgegner hat sich vielmehr, als Lydia Z***** mit einer Forderung von S 50.000,-- für die Aufgabe der Mietrechte an der Wohnung top 7 an ihn herantrat, aus eigenem entschlossen, von seinem Teil der Ablöse (S 500.000,--) S 50.000,-- an Lydia Z***** weiterzugeben, um das Geschäft mit den Antragstellern perfekt machen zu können (siehe dazu AS 165 unten). Die diesbezüglichen Rechtsmittelausführungen gehen daher nicht vom festgestellten Sachverhalt aus; eine Rüge der vorinstanzlichen Feststellungen ist in dritter Instanz nicht mehr möglich.

Zu Recht weist dagegen der Rechtsmittelwerber darauf hin, daß dem Rekursgericht ein Fehler unterlief, als es ihm die Vereinnahmung der letztlich an Lydia Z***** geflossenen Zahlung von S 50.000,-- anlastete (und dementsprechend die Rückzahlungsverpflichtung ausweitete), ohne zu berücksichtigen, daß den Antragstellern durch die Überlassung der in der Wohnung top 7 vorhandenen Gasetagenheizung ein ablösefähiger Vermögenswert von S 67.500,-- zugekommen ist, der den an eine der Wohnungsmieterinnen (Katharina W*****) gezahlten Betrag von S 30.000,-- übersteigt. Die durch das Inkasso von S 50.000,-- eingetretene unrechtfertigte Vermögensverschiebung zum Erstantragsgegner hat aus dieser Sicht tatsächlich nur S 12.500,-- (S 50.000,-- abzüglich S 37.500,--) betrag.

In diesem Sinn war der rekursgerichtliche Teilsachbeschluß zu korrigieren. Der Gesetzgeber wollte nämlich mit dem Verbot der in § 27 Abs 1 Z 1 MRG angeführten Ablösevereinbarungen sowie mit der in § 27 Abs 3 MRG geschaffenen Möglichkeit der Zurückforderung erbrachter Leistungen eine ungerechtfertigte Bereicherung des weichenden Mieters hintanhalten. Dementsprechende hängt die Nichtigkeit einer Ablösevereinbarung grundsätzlich davon ab, ob der neue Mieter für seine Ablösezahlung eine gleichwertige Gegenleistung erhält (SZ 66/28 mwN). Ist dies der Fall, spielt die Titulierung der Ablöse und deren Verwendung durch den Empfänger keine Rolle mehr. Die Antragsteller können sich daher nicht darauf berufen, der Erstantragsgegner habe mit der Zahlung von S 50.000,-- an Lydia Z***** nicht deren Beitrag zum Einbau der Gasetagenheizung, sondern deren Verzicht auf die Mietrechte abgelten wollen. Wirtschaftlich

betrachtet hat der Erstantragsgegner insgesamt S 80.000,-- aufgewendet, um den Antragstellern die Anmietung der Wohnung top 7 zu ermöglichen und ihnen dadurch einen Vermögenswert S 67.500,-- verschafft. Die dadurch notwendige Korrektur des zweitinstanzlichen Teilsachbeschlusses ergibt sich wie folgt: Insgesamt S 730.000,-- haben die Antragsteller an den Erstantragsgegner gezahlt. Über S 200.000,-- ist das Verfahren noch anhängig. Von den restlichen S 530.000,-- sind jene S 435.729,29 an Vermögenswerten in Abzug zu bringen, die den Antragstellern in Form zurückgelassener Einrichtungsgegenstände und Investitionen zugekommen sind, sodaß sich ein vom Erstantragsgegner jedenfalls zurückzuzahlenden Betrag von S 94.270,71 ergibt. Daß von den S 80.000,-- die der Antragsgegner - sei es vereinbarungsgemäß oder aus eigenem Antrieb - an die Vormieter der Wohnung top 7 abführten, S 12.500,-- nicht durch den Wert der in der Wohnung top 7 vorhandenen (den Antragstellern zugute gekommenen) Gasetagenheizung gedeckt waren, macht die zusätzliche - über den unstrittigen Betrag von S 81.770,71 hinausgehende - Bereicherung des Erstantragsgegners aus.In diesem Sinn war der rekursgerichtliche Teilsachbeschluß zu korrigieren. Der Gesetzgeber wollte nämlich mit dem Verbot der in Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG angeführten Ablösevereinbarungen sowie mit der in Paragraph 27, Absatz 3, MRG geschaffenen Möglichkeit der Zurückforderung erbrachter Leistungen eine ungerechtfertigte Bereicherung des weichenden Mieters hintanhalten. Dementsprechende hängt die Nichtigkeit einer Ablösevereinbarung grundsätzlich davon ab, ob der neue Mieter für seine Ablösezahlung eine gleichwertige Gegenleistung erhält (SZ 66/28 mwN). Ist dies der Fall, spielt die Titulierung der Ablöse und deren Verwendung durch den Empfänger keine Rolle mehr. Die Antragsteller können sich daher nicht darauf berufen, der Erstantragsgegner habe mit der Zahlung von S 50.000,-- an Lydia Z***** nicht deren Beitrag zum Einbau der Gasetagenheizung, sondern deren Verzicht auf die Mietrechte abgelten wollen. Wirtschaftlich betrachtet hat der Erstantragsgegner insgesamt S 80.000,-- aufgewendet, um den Antragstellern die Anmietung der Wohnung top 7 zu ermöglichen und ihnen dadurch einen Vermögenswert S 67.500,-- verschafft. Die dadurch notwendige Korrektur des zweitinstanzlichen Teilsachbeschlusses ergibt sich wie folgt: Insgesamt S 730.000,-- haben die Antragsteller an den Erstantragsgegner gezahlt. Über S 200.000,-- ist das Verfahren noch anhängig. Von den restlichen S 530.000,-- sind jene S 435.729,29 an Vermögenswerten in Abzug zu bringen, die den Antragstellern in Form zurückgelassener Einrichtungsgegenstände und Investitionen zugekommen sind, sodaß sich ein vom Erstantragsgegner jedenfalls zurückzuzahlenden Betrag von S 94.270,71 ergibt. Daß von den S 80.000,-- die der Antragsgegner - sei es vereinbarungsgemäß oder aus eigenem Antrieb - an die Vormieter der Wohnung top 7 abführten, S 12.500,-- nicht durch den Wert der in der Wohnung top 7 vorhandenen (den Antragstellern zugute gekommenen) Gasetagenheizung gedeckt waren, macht die zusätzliche - über den unstrittigen Betrag von S 81.770,71 hinausgehende - Bereicherung des Erstantragsgegners aus.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E52333 05A02068

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00206.98Z.1124.000

Dokumentnummer

JJT_19981124_OGH0002_0050OB00206_98Z0000_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