jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/6/23 5Ob106/98v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.06.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Karl S*****, 2.) Angelika S*****, ebendort, beide vertreten durch Dr.Johann Quendler, Dr.Alexander Klaus, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wider die Antragsgegner 1.) Kurt W*****, Kaufmann, ***** 2.) Evelyne W*****, ebendort, beide vertreten durch Dr.Herwig Kubac, Dr.Harald Swoboda und Dr.Richard Kirchweger, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 14 MRG infolge außerordentlicher Revisionsrekurse beider Parteien gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 17. Feber 1998, GZ 40 R 79/98h-33, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 17.Dezember 1997, GZ 48 Msch 13/97p-29, teilweise abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Karl S*****, 2.) Angelika S*****, ebendort, beide vertreten durch Dr.Johann Quendler, Dr.Alexander Klaus, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wider die Antragsgegner 1.) Kurt W*****, Kaufmann, ***** 2.) Evelyne W*****, ebendort, beide vertreten durch Dr.Herwig Kubac, Dr.Harald Swoboda und Dr.Richard Kirchweger, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 14, MRG infolge außerordentlicher Revisionsrekurse beider Parteien gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 17. Feber 1998, GZ 40 R 79/98h-33, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 17.Dezember 1997, GZ 48 Msch 13/97p-29, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Den Revisionsrekursen wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsteller (Nachmieter) begehren von den Antragsgegnern (Vormieter) - nach vorausgegangenem Verfahren vor der Schlichtungsstelle - die Rückzahlung von S 22,120.000,- (Teilbetrag der bezahlten S 22,800.000,-) nach Kopfteilen und die Feststellung, daß es sich dabei um eine unzulässige Ablöse im Sinne des § 27 Abs 1 Z 1 MRG handelte.Die Antragsteller (Nachmieter) begehren von den Antragsgegnern (Vormieter) - nach vorausgegangenem Verfahren vor der Schlichtungsstelle - die Rückzahlung von S 22,120.000,- (Teilbetrag der bezahlten S 22,800.000,-) nach Kopfteilen und die Feststellung, daß es sich dabei um eine unzulässige Ablöse im Sinne des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG handelte.

Die Antragsgegner beantragten die Abweisung dieses Antrages mit der Begründung, der Ausbau des antragsgegenständlichen Dachbodens sei auf Kosten der Antragsgegner vorgenommen worden. Es sollte sich bei Bestandobjekten um ein "Quasi-Eigentum" handeln. Der zwischen den Streitteilen vereinbarte Kaufpreis für sämtliche übertragenen und weiter übertragbaren Rechte an der gegenständlichen Dachbodenwohnung und den darin befindlichen Einrichtungsgegenständen und Einbauten sei angemessen und stelle keine verbotene Ablöse dar. Zum Zweck des Dachbodenausbaues hätten auch Arbeiten an Bestandteilen des Hauses außerhalb des Bestandobjektes durchgeführt werden müssen. Die erworbenen Vorteile würden in einem wesentlich geringeren monatlichen Hauptmietzins fortwirken.

Das Erstgericht hat

1.) und 2.) die beiden Antragsgegner zur Rückzahlung von je S 10,302.500,- s.A. und zum Ersatz der Hälfte der ihnen im Verfahren entstandenen Barauslagen verpflichtet;

3.) das Feststellungsbegehren (als im Außerstreitverfahren nicht zulässig) abgewiesen und

4.) und 5.) das Zahlungsmehrbegehren von je S 757.500,- gleichfalls abgewiesen.

Der Entscheidung des Erstgerichtes liegt folgender Sachverhalt zugrunde:

Die Antragsgegner haben ab Mitte 1987 einen Teil des Dachbodens auf ihre Kosten in die Mietobjekte top Nr.57, 58 umgebaut. Die Fertigstellung des Bestandobjektes einschließlich aller Einrichtungsgegenstände erfolgte im Jahre 1990.

Mit Mietvertrag vom 28.6.1989 mieteten die Antragsgegner die damals noch nicht ganz fertiggestellten Mietobjekte Nr.57 und 58 zu Wohnund/oder Bürozwecken beginnend mit 1.6.1989 auf unbestimmte Zeit zu einem wertgesicherten Mietzins von S 4.874,25. Laut dem den Vertrag angefügten Grundrißplan bestand das Bestandobjekt aus Vorzimmer, Aufgang zur zweiten Etage, sieben Zimmer, fünf Badezimmer, drei WC's, Küche, Wirtschaftsraum, Garderoberaum, Schrankraum, zwei Abstellräume, Stauraum, Wintergarten und Flur mit einer Nutzfläche von 462,51 m2 zuzüglich einer Terrasse von 49,83 m2.

Die Vermieterseite verzichtete ausdrücklich auf das Recht, diesen Vertrag aus welchen Gründen auch immer aufzukündigen, sowie auf jedwede Erhöhung des Hauptmietzinses (ausgenommen die vereinbarte Wert- sicherung). Den Antragsgegnern wurde eine gänzliche oder teilweise Untervermietung zu beliebigen Mietzins gestattet.

Überdies wurde den Antragsgegnern ohne zeitliche Beschränkung das Recht eingeräumt, alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag an einen Nachfolgemieter zu übertragen. Vor Übertragung der Mietrechte mußten jedoch die Antragsgegner die Vermieterseite von ihrer Absicht unter Nennung von Namen und Anschrift des Nachfolgewerbers in Kenntnis setzen. Der Nachfolger mußte bereit sein, mit der Vermieterseite einen neuen Bestandvertrag - im Sinne desjenigen mit den Antragsgegnern - abzuschließen. Der Nachfolger konnte von der Vermieterseite nur aus wichtigen Gründen im Sinne der herrschenden Rechtsprechung abgelehnt werden. Auch das Vereinbarte Weitergaberecht sollte den Nachfolgern der Antragsgegner sowie allen darauffolgenden Mietern zustehen. Die mit den Nachfolgern der Antragsgegner abzuschließenden Bestandverträge sollten mit dem mit den Antragsgegnern abgeschlossenen Vertrag inhaltsgleich sein. Ebenso sollten alle Rechte aus dem mit dem Antragsgegnern abgeschlossenen Mietvertrag von Todes wegen auf die Erben oder Vermächtnisnehmer der jeweiligen Mieterseite übergehen.

Am 11.12.1995 schlossen die Antragsgegner als Verkäufer mit den Antragstellern als Käufer eine als "Kaufvertrag" bezeichnete Vereinbarung ab.

Punkt 2. dieses "Kaufvertrages" lautet:

"Die Verkäufer verkaufen sowie übergeben sämtliche ihre Rechte an der genannten Dachbodenwohnung und die darin befindlichen Einrichtungsgegenstände und Einbauten (alles folgend "Vertragsobjekt" genannt) gemäß beiliegender Inventarliste und die Käufer kaufen sowie übernehmen das Vertragsobjekt. Die Verkäufer übergeben daher auch einen von der Hausinhabung betreffend die beiden Dachbodenwohnungen mit 24.11.1995 beglaubigt unterfertigten Mietvertrag."

Punkt 3 dieses "Kaufvertrages" lautet:

"Als Kaufpreis für das Kaufobjekt wird der Betrag von ATS 22,800.000,- (Schilling zweiundzwanzig Millionen achthunderttausend) vereinbart, der abzüglich eines Betrages von ATS 1,000.000,-

(Schilling eine Million) bei Vertragsunterfertigung dieses Vertrages von den Käufern je zur Hälfte an die Verkäufer übergeben wird und diese bestätigen den Erhalt der Kaufpreiszahlung. Der verbleibende Restbetrag von ATS 1,000.000,- wird bei Vertragsabschluß dem Treuhänder, Herrn--- mit dem Auftrag übergeben, diesen bei Übergabe des Kaufobjektes abzüglich einer allfälligen Pönalezahlung für eine verspätete Übergabe auszubezahlen."

Auf Grund dieser Vereinbarung übergaben die Antragsteller am 11.12.1995 einen Scheck der Volksbank Gewerbe- und Handelsbank Kaernten AG zugunsten der Antragsgegner über einen Betrag von S 22,800.000,- vom 4.12.1995 an die AGV. Das Geld zur Bezahlung der Ablösesumme stammt vom Erstantragsteller, welcher die Ablöse für sich und die Zweitantragstellerin bezahlte.

Mit Mietvertrag vom 11.12.1995 mieteten die Antragsteller von der Hauseigentümerin die antragsgegenständlichen Räumlichkeiten top 57 und 58 im Hause 1010 Wien, *****, auf unbestimmte Zeit zu Wohnund/oder Bürozwecken beginnend mit 1.2.1996 an. Als Hauptmietzins wurde ein Betrag von S 5.937,10 monatlich wertgesichert vereinbart. Die Vermieterseite verzichtet in diesem Mietvertrag ausdrücklich auf das Recht, diesen Vertrag, aus welchen Gründen auch immer, aufzukündigen sowie auf jedwede Erhöhung des Hauptmietzinses mit Ausnahme der Geltendmachung einer Wertsicherung. Den Antragsgegnern wurde eine gänzliche oder teilweise Untervermietung zu beliebigem Mietzins gestattet.

Punkt X des Mietvertrages lautet:Punkt römisch zehn des Mietvertrages lautet:

"1. Die Mieterseite ist ohne zeitliche Beschränkung berechtigt, alle Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag an einen Nachfolgemieter zu übertragen. Vor Übertragung der Mietrechte muß jedoch die Mieterseite die Vermieterseite von ihrer Absicht, unter Nennung von Namen und Anschrift des Nachfolgewerbers in Kenntnis setzen und muß dieser bereit sein, mit der Vermieterseite einen neuen Bestandvertrag - im Sinne des Vorliegenden - abzuschließen.

Die Vermieterseite hat innerhalb von 14 Tagen, ab dem Tage des Einlangens dieser Benachrichtung bei ihr das Recht, den Nachfolger, aus wichtigen Gründen, im Sinne der herrschenden Rechtsprechung, abzulehnen.

2. Das vereinbarte Weitergaberecht an den Mietrechten der gegenständlichen Wohnung steht auch den Nachfolgern des jetzigen Mieters, sowie allen darauf folgenden Mietern zu.

Die mit den Nachfolgern des jetzigen Mieters abzuschließenden Bestandverträge, werden mit dem gegenständlichen Vertrag, wie er zum Zeitpunkt der Übernahme der Mietrechte Geltung haben wird, inhaltsgleich sein.

3. Ebenso gehen sämtliche Rechte aus diesem Vertrag von Todes wegen auf den oder die Erben oder Vermächtnisnehmer der jeweiligen Mieterseite über."

Die Mietobjekte top 57 und 58 weisen eine Gesamtfläche von 487,43 m2 auf. Zum Zeitpunkt der Überlassung des Mietgegenstandes und sämtlicher darin enthaltenen Investitionen und Einrichtungsgegenständen an die Antragsteller per 1.2.1996 existierten nachfolgende von den Antragsgegnern getätigte Investitionen und bezahlte Einrichtungsgegenstände mit dem im folgenden angegebenen Zeitwert:

I.bauliche Investitionenrömisch eins.bauliche Investitionen

1. Rohbau, nämlich Zimmermannsarbeiten (Umändern der Dachstuhlkonstruktion), Baumeisterarbeiten (Herstellen einer neuen Geschoßdecke, Nach- und Ausmauerungen, Erweiterung des Stiegenhauses im Rohbau, Wohnungstrennwände und andere tragende Mauern u.ä.), Dachdecker- und Spenglerarbeiten (Nach- und Umdecken der Dachflächen, Ergänzen der Verblechungen) S 9.000,- pro m2 netto, Lebensdauer 100 Jahre;

2. Stahlkonstruktion für die Abfangung der Lasten, welche zum Umbau des Dachstuhls abgeleitet werden mußten, S 2.000 pro m2 netto, Lebensdauer 100 Jahre;

3. Einbau der Zwischenwände, Fußbodenkonstruktionen, Deckenkonstruktionen, Normalausstattung von Fenster, Türen Bodenbeläge, Malerei, Fliesen u.ä. S 5.500,- pro m2 netto, Lebensdauer 30 Jahre;

4. Haustechnik, nämlich Sanitärinstallation, Heizungsinstallation, Elektroinstallation und Normal- ausstattung des Bestandobjekts mit sanitären Einrichtungen, Radiatoren, Leuchten u.ä. S 4.500,- pro m2 netto, Lebensdauer 20 Jahre;

5. Bauabwicklungskosten für Planungs-, Bauleitungs- und Statikerleistungen u.ä. S 2.800,- pro m2 netto;

Neuwert der baulichen Investitionen laut Punkt 1. bis 5. inkl. USt zum Zeitpunkt 1.2.1996 S 28.560,- pro m2, insgesamt sohin S 13,920.000,-. Zeitwert der baulichen Investitionen zum Zeitpunkt 1.2.1996 S 12,100.000,-.

II. Sonstige Investitionenrömisch II. Sonstige Investitionen

1. Zusätzliche Sanitär- und Heizungsinstallationen Neuwert zum 1.2.1996 S 400.000,- inkl. USt, Lebensdauer 20 Jahre;

2. Dampfbad Neuwert zum 1.2.1996 S 97.000,- inkl. USt Lebensdauer 20 Jahre; Zeitwert zum 1.2.1996 für 1. und 2. S 348.000,- inkl. USt;

3. Zusätzliche Elektroinstallationen für die in der gegenständlichen Wohnung vorhandenen Installationen Neuwert zum 1.2.1996 S 120.000,-

inkl. USt, Gesamtnutzungsdauer 20 Jahre; Zeitwert zum 1.2.1996 für 3. S 84.000,- inkl. USt;

4. Hochwertige Bodenbeläge infolge Mehraufwand für Holz- und Steinböden Neuwert zum 1.2.1996 S 250.000,- inkl. USt, Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre; Zeitwert zum 1.2.1996 für 4. S 212.000,- inkl. USt;

5. Textile Beläge inkl. Sitzbank Küche, Neuwert zum 1.2.1996 S 80.000,- inkl USt, Gesamtnutzungsdauer 12 Jahre; Zeitwert zum 1.2.1996 für 5. S 40.000,- inkl. USt;

6. Stilkamin Neuwert zum ZP 1.2.1996 S 192.000,- inkl. USt, Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre; Zeitwert zum 1.2.1996 für 6. S 180.000,- inkl. USt.

7. Fliesenbeläge, Mehraufwand und Qualität Neuwert S 110.000,- inkl. USt, Gesamtnutzungsdauer 30 Jahre; Zeitwert zum 1.2.1996 für 7. S 88.000,- inkl. USt;

8. Tischlerarbeiten für Innenstiegen, Geländer Brüstungen und Fensterbretter; Zeitwert zum ZP 1.2.1996 S 173.000,- inkl. USt, Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre; Zeitwert zum 1.2.1996 für 8. S 147.000,- inkl. USt;

9. Einbaumöbel Neuwert zum ZP 1.2.1996 S 877.000,- inkl. USt, Gesamtnutzungsdauer 20 Jahre; Zeitwert zum 1.2.1996 für 9. S 614.000,- inkl. USt;

10. Geräte in der Küche und im Wirtschaftsraum, Neuwert zum ZP 1.2.1996 S 162.000,- inkl. USt, Gesamtnutzungsdauer 15 Jahre;

Zeitwert zum 1.2.1996 für 10. S 97.000,- inkl. USt;

11. Terrassenausstattung insgesamt Neuwert zum ZP 1.2.1996 S 113.000,- inkl. USt, Gesamtnutzungsdauer 15 Jahre; Zeitwert zum 1.2.1996 für 11. S 68.000,- inkl. USt;

12. Wintergarten: Dachkonstruktion mit Verglasung Neuwert zum ZP 1.2.1996 S 450.000,- inkl. USt, Gesamtnutzungsdauer 100 Jahre;

Zeitwert zum 1.2.1996 für 12. S 423.000,- inkl. USt;

13. Sicherheitseinrichtung Alarmanlage in funktionsfähigem Zustand Neuwert zum ZP 1.2.1996 S 108.000,- inkl. USt; Gesamtnutzungsdauer 20 Jahre; Zeitwert zum 1.2.1996 für 13. S 76.000,- inkl. USt;

14. Zusätzliche Investitionen im Stiegenhaus betreffend antragsgegenständliche Objekte, Neuwert zum ZP 1.2.1996 S 87.000,-

inkl. USt, Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre sowie Mehrkosten Ausstattung der zwei Aufzüge mit hydraulischem Antrieb gegenüber ursprünglicher Ausführung Neuwert zum ZP 1.2.1996 S 196.000,- inkl. USt, Gesamtnutzungsdauer 40 Jahre; Zeitwert zum 1.2.1996 für 14. S 241.000,- inkl. USt.

Nicht festgestellt werden konnte, daß der Erstantragsteller den geltend gemachten Anspruch zur Hälfte an die Zweitantragstellerin zum Inkasso abgetreten hat.

Nicht festgestellt werden konnte, die Terrassenbewässerung und das Dampfbad bei Übergabe des antragsgegenständlichen Objektes an die Antragsteller nicht funktionierte, die Teppiche völlig verschlissen und verschmutzt waren, die Küchensitzbank verschlissen war, die Fliesenbeläge zahlreiche Beschädigungen aufwiesen, das Geländer zur Empore defekt war, die Lattenroste und Matratzen nicht vorhanden waren, in der Küche die Gesimsplatte fehlte, Einbaumöbel durch Nässeschäden in Mitleidenschaft gezogen wurden, im Glas des Wintergartens zahlreiche Sprünge waren und die Alarmanlage nicht funktionierte.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt wie folgt:

Investitionen des Vermieters dürften nicht in Form von Einmalzahlungen auf den Mieter überwälzt werden, und zwar

selbst dann nicht, wenn der laufende zulässige Mietzins nicht voll ausgeschöpft würde. Hier habe jedoch der Vermieter die Kosten für die Herstellung des Mietgegenstandes dadurch auf die Antragsgegner überwälzt, daß er erst nach teilweiser Herstellung der Bestandobjekte durch die Antragsgegner mit diesem einen Mietvertrag abschloß. Diese Vorgangsweise könne nicht anders beurteilt werden, als wenn der Vermieter die Herstellung der Dachgeschoßwohnung selbst übernommen hätte und die Kosten in der Folge auf den Mieter im Wege einer Einmalzahlung überwälzt hätte. Bei der Übernahme der Herstellungskosten (Zeitwert der baulichen Investition S 12,100.000,-) sowie der Dachkonstruktion im Bereich des Wintergartens (Zeitwert S 423.000,-) handle es sich um eine unzulässige Ablöse zumindest in dem Umfang, in dem der Vermieter sich zur Herstellung eines brauchbaren Mietgegenstandes verpflichtet habe. Daraus folge ein Rückforderungsanspruch von insgesamt S 20,605.000,-. Da die Ablöse je zur Hälfte an die Antragsgegner geleistet worden sei, seien sie auch in diesem Umfang passiv legitimiert.

Das Rekursgericht hat in teilweiser Stattgebung des Rekurses der Antragsgegner die Punkte 1.) und 2.) des erstgerichtlichen Sachbeschlusses dahin abgeändert, daß

1.) jeder der beiden Antragsgegner schuldig sei, den Antragstellern zur ungeteilten Hand S 4,041.000,- samt 4 % Zinsen seit 12.12.1995 binnen 14 Tagen zu zahlen, wobei das Mehrbegehren von S 14,038.000,-

abgewiesen werde;

2.) die Antragsteller zur ungeteilten Hand schuldig seien, den Antragsgegnern jeweils S 812,60 an Verfahrenskosten (anteilige Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Das Rekursgericht sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Rechtlich führte das Rekursgericht im wesentlichen folgendes aus:

Aufwendungen für die Finanzierung des Investitionsaufwandes, Kosten der Mietvertragsverhandlungen und Errichtung des Mietvertrages sowie der Suche des Mietobjektes und der Vertragsanbahnung, seien Kosten der Anmietung durch die Antragsgegner als Vormieter und stellten keine Leistung an die Nachmieter dar. Architektenkosten seien im erstinstanzlichen Verfahren nicht konkret und nachvollziehbar geltend gemacht worden, soweit sie nicht ohnehin in den festgestellten Errichtungskosten enthalten seien. Im Zeitwert von S 12,100.000,-

seien Bauabwicklungskosten für Planungs-, Bauleistungs- und Statikerleistungen in Höhe von S 2.800,- pro Quadratmeter netto jedenfalls berücksichtigt. Zusätzlich mietvertraglich eingeräumte Rechte der Vormieter seien nicht als gleichwertige Gegenleistung an die Antragsteller anzusehen. Diesen zusätzlichen Rechte seien im übrigen von der Vermieterin auch den Antragstellern in ihren neu abgeschlossenen Mietvertrag eingeräumt worden.

Kernpunkt der schon vom Erstgericht als Problem dargestellten Rechtsansicht des Erstgerichtes sei die Beurteilung der baulichen Investitionen zur Herstellung des Mietobjektes als unzulässige Einmalleistung an den Liegenschaftseigentümern und damit konsequenterweise als nicht ersatzfähig durch den Nachmieter. Das Erstgericht konstruiere dabei eine mietvertraglich vom Vermieter gegenüber den Antragsgegnern eingegangene Verpflichtung zur Herstellung eines brauchbaren Mietgegenstandes. Dies entspreche weder dem festgestellten Inhalt des Mietvertrages noch der festgestellten zeitlichen Abfolge im Mietverhältnis der Antragsgegner. Nicht der Vermieter habe sich zum Ausbau des Dachbodens verpflichtet und ihn auch nicht ausgebaut; dies sei vielmehr aus freien Stücken der Antragsgegner erfolgt. Daß der Mietvertrag der Antragsgegner während der Fertigstellungsarbeiten ausgefertigt und unterschrieben worden sei, wäre nicht von Bedeutung. Für die Frage der Adaptierungs- bzw Ausbaukosten des Mieters, der sich den Standard des Mietobjektes anhebt bzw hier einen zu Wohnzwecken unbrauchbaren Dachboden ausbaut, sei der Zeitpunkt des Mietvertragsbeginnes ohne Relevanz. Von Bedeutung wäre diese Frage nur bei Überprüfung des Hauptmietzinses, was jedoch nicht Verfahrensgegenstand sei.

Zusammenfassend sei daher festzuhalten, daß die Antragsgegner den Zeitwert all ihrer Investitionen zur Errichtung und Ausgestaltung des Mietgegenstandes auf die Antragsgegner in Form einer Einmalzahlung überwälzen könnten.

Zusammengefaßt ergebe sich daher, daß sämtliche im erstgerichtlichen Sachbeschluß unter I.) und II.) aufgezählten Zeitwerte im Gesamtbetrag von S 14,718.000,- eine den Antragstellern zugute gekommene vermögenswerte Leistung der Antragsgegner darstellten, die eine Einmalzahlung an sie im Sinne des § 27 Abs 1 Z 1 MRG rechtfertigen. Die Differenz zu S 22,800.000,- ergebe daher die rückzuzahlenden S 8,082.000,-.Zusammengefaßt ergebe sich daher, daß sämtliche im erstgerichtlichen Sachbeschluß unter römisch eins.) und römisch II.) aufgezählten Zeitwerte im Gesamtbetrag von S 14,718.000,- eine den Antragstellern zugute gekommene vermögenswerte Leistung der

Antragsgegner darstellten, die eine Einmalzahlung an sie im Sinne des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG rechtfertigen. Die Differenz zu S 22,800.000,- ergebe daher die rückzuzahlenden S 8,082.000,-.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei nicht zulässig, weil die vom Erstgericht aufgeworfene Kernfrage, ob vom Mieter aufgewendete Adaptierungs- oder Herstellungskosten auf den Nachmieter in Form einer Einmalzahlung überwälzbar seien, bereits eindeutig gelöst worden sei (siehe Würth in Miet- und Wohnrecht20, Rz 10 zu § 27).Der ordentliche Revisionsrekurs sei nicht zulässig, weil die vom Erstgericht aufgeworfene Kernfrage, ob vom Mieter aufgewendete Adaptierungs- oder Herstellungskosten auf den Nachmieter in Form einer Einmalzahlung überwälzbar seien, bereits eindeutig gelöst worden sei (siehe Würth in Miet- und Wohnrecht20, Rz 10 zu Paragraph 27,).

Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes richten sich die Revisionsrekurse beider Parteien mit dem Antrag

a) der Antragsgegner, das Begehren der Antragsteller zur Gänze abzuweisen;

b) der Antragsteller, den Sachbeschluß des Erstgerichtes wieder herzustellen.

Hilfsweise wurden Aufhebungsanträge gestellt.

Die Parteien beantragten in der Revisionsrekursbeantwortung jeweils, dem Revisionsrekurs der Gegenseite nicht Folge zu geben, wobei die Antragsteller überdies die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses der Antragsgegner geltend machten.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionsrekurse sind zulässig, aber nicht berechtigt.

a) Zur Zulässigkeit:

Die Revisionsrekurse sind zulässig, weil zur besonderen Fallgestaltung (Überwälzung von Kosten des Dachbodenausbaues durch den Vormieter bei gleichzeitiger Einräumung besonderer Rechte - Untervermietung, Weiter- gabe, Vorkaufsrecht - durch den Liegenschaftseigentümer zwecks Begründung von "Quasi-Eigentum"), der im Hinblick auf den Bauplatzmangel in Großstädten erhebliche Bedeutung zukommt, eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehlt.

b) Zum Revisionsrekurs der Antragsteller:

Auszugehen ist davon, daß § 27 Abs 1 Z 1 MRG im Verhältnis zum scheidenden Mieter nur solche Ablösezahlungen erfaßt, die zu einer unzulässigen Vermögensvermehrung des weichenden Mieters führen, weil ihnen keine gleichwertige Leistung von seiner Seite gegenübersteht (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 10 zu § 27 MRG mwN). Gleichwertige Gegenleistungen liegen - soweit für den hier noch strittigen Bereich von Bedeutung - im verbliebenen Wert (= Zeitwert) der Investitionen des Mieters (Würth/Zingher, aaO, Rz 11 mit Judikaturdokumentation). Solche überwälzbare Investitionen liegen in den Kosten des Ausbaues eines Dachbodens zu Wohn- bzw Büroräumen, ähnlich wie es sich verhielte, wenn eine desolate Wohnung vom Mieter zu einer Luxuswohnung umgestaltet wird. Es ist zwar richtig, daß der Vermieter die Kosten der Errichtung (und Ausgestaltung) des Bestandobjektes durch den Mietzins abgegolten erhält. Dies ist auch bei der hier gegebenen Sachlage der Fall, weil der Vermieter (= Liegenschaftseigentümer) bei Anlegung des gebotenen wirtschaftlichen Maßstabes ganz offensichtlich nur den Mietzins für einen unausgebauten Dachboden erhält. Die gebotene wirtschaftliche, dem Parteiwillen gerecht werdende Betrachtungsweise ergibt auch, daß trotz Abschlusses des Mietvertrages zwischen den Vormietern und dem Liegenschaftseigentümer erst zu einem Zeitpunkt, als die Ausbauarbeiten schon fortgeschritten waren und trotz der Beschreibung des Bestandgegenstandes im Mietvertrag schon nach dem Zustand der vollendeten Ausbauarbeiten, von den Vormietern in Wahrheit bloß ein unausgebauter Dachboden gemietet wurde. Der vereinbarte Mietzins entspricht durchaus dieser Betrachtungsweise.Auszugehen ist davon, daß Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG im Verhältnis zum scheidenden Mieter nur solche Ablösezahlungen erfaßt, die zu einer unzulässigen Vermögensvermehrung des weichenden Mieters führen, weil ihnen keine gleichwertige Leistung von seiner Seite gegenübersteht (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 10 zu Paragraph 27, MRG mwN). Gleichwertige Gegenleistungen liegen - soweit für den hier noch strittigen Bereich von Bedeutung - im verbliebenen Wert (= Zeitwert) der Investitionen des Mieters (Würth/Zingher, aaO, Rz 11 mit Judikaturdokumentation). Solche überwälzbare Investitionen liegen in den Kosten des Ausbaues eines Dachbodens zu Wohn- bzw Büroräumen, ähnlich wie es sich verhielte, wenn eine desolate Wohnung vom Mieter zu einer Luxuswohnung umgestaltet wird. Es ist zwar richtig, daß

der Vermieter die Kosten der Errichtung (und Ausgestaltung) des Bestandobjektes durch den Mietzins abgegolten erhält. Dies ist auch bei der hier gegebenen Sachlage der Fall, weil der Vermieter (= Liegenschaftseigentümer) bei Anlegung des gebotenen wirtschaftlichen Maßstabes ganz offensichtlich nur den Mietzins für einen unausgebauten Dachboden erhält. Die gebotene wirtschaftliche, dem Parteiwillen gerecht werdende Betrachtungsweise ergibt auch, daß trotz Abschlusses des Mietvertrages zwischen den Vormietern und dem Liegenschaftseigentümer erst zu einem Zeitpunkt, als die Ausbauarbeiten schon fortgeschritten waren und trotz der Beschreibung des Bestandgegenstandes im Mietvertrag schon nach dem Zustand der vollendeten Ausbauarbeiten, von den Vormietern in Wahrheit bloß ein unausgebauter Dachboden gemietet wurde. Der vereinbarte Mietzins entspricht durchaus dieser Betrachtungsweise.

Auf Grund des den Vormietern eingeräumten Weitergaberechtes konnte daher auf die Antragsteller als Nachmieter auch nur das Mietrecht weitergegeben werden, das im Verhältnis zum Liegenschaftseigentümer einen unausgebauten Dachboden zum Gegenstand hat. Sie haben an den Vermieter demnach auch nur den entsprechend niedrigen Mietzins zu zahlen. Daran ändert der Umstand nichts, daß entsprechend den Bestimmungen des Mietvertrages mit den Antragsgegnern die Weitergabe des Mietrechtes in Form des Abschlusses eines neuen Mietvertrages, allerdings mit gleichem Inhalt, zu erfolgen hatte.

Die im Dachbodenraum inzwischen von den Antragsgegnern geschaffenen Räume stellen folglich Investitionen in das Mietobjekt dar, deren Zeitwert sie ohne Verstoß gegen § 27 MRG von den Nachmietern ersetzt verlangen dürfen, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob es sich um die unmittelbaren Kosten des Dachbodenausbaues handelt oder auch um damit im Zusammenhang stehende Kosten der Verbesserung allgemeiner Teile des Hauses, ohne deren Aufwendung das Bestandobjekt in der nun gegebenen Qualität nicht vorhanden wäre. Ebensowenig schadet die Bezeichnung "Kaufvertrag", welche die Parteien zur Bewirkung des Rechtsüberganges von den Vormietern auf die Nachmieter wählten: dies bringt nämlich nichts anderes zum Ausdruck als die hier weitgehend gegebene und beabsichtigte Angleichung der Rechtsstellung der Mieter an die eines Eigentümers.Die im Dachbodenraum inzwischen von den Antragsgegnern geschaffenen Räume stellen folglich Investitionen in das Mietobjekt dar, deren Zeitwert sie ohne Verstoß gegen Paragraph 27, MRG von den Nachmietern ersetzt verlangen dürfen, und zwar ohne Rücksicht darauf, ob es sich um die unmittelbaren Kosten des Dachbodenausbaues handelt oder auch um damit im Zusammenhang stehende Kosten der Verbesserung allgemeiner Teile des Hauses, ohne deren Aufwendung das Bestandobjekt in der nun gegebenen Qualität nicht vorhanden wäre. Ebensowenig schadet die Bezeichnung "Kaufvertrag", welche die Parteien zur Bewirkung des Rechtsüberganges von den Vormietern auf die Nachmieter wählten: dies bringt nämlich nichts anderes zum Ausdruck als die hier weitgehend gegebene und beabsichtigte Angleichung der Rechtsstellung der Mieter an die eines Eigentümers.

Genau bezüglich der Rückforderung eines Betrages in Höhe des Zeitwertes der von den Antragsgegnern vorgenommenen Investitionen wurde vom Rekursgericht der Antrag der Nachmieter abgewiesen. Dies ist daher nach dem bisher Gesagten nicht zu beanstanden.

c) Zum Revisionsrekurs der Antragsgegner:

Soweit jedoch die Antragsgegner von ihren Nachmietern mehr begehrten, als den Zeitwert des von ihnen selbst in den Mietgegenstand Investierten, sind sie nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG zur Zurückzahlung verpflichtet.Soweit jedoch die Antragsgegner von ihren Nachmietern mehr begehrten, als den Zeitwert des von ihnen selbst in den Mietgegenstand Investierten, sind sie nach Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG zur Zurückzahlung verpflichtet.

Sie können sich insbesondere nicht auf die - wenngleich in demselben Umfang wie seinerzeit ihnen selbst und nunmehr im Zusammenhang mit dem Weitergaberecht - den Antragstellern vom Liegenschaftseigentümer eingeräumten Rechte der Untervermietung, der Weitergabe und eines Vorkaufsrechtes bezüglich der dem Mietgegenstand entsprechenden Liegenschaftsanteile berufen, weil sie selbst nicht einmal behaupteten, seinerzeit diese Rechte gegen besonderes Entgelt erworben zu haben. Nur in einem solchen Fall bestünde überhaupt ein Anlaß, Erwägungen darüber anzustellen, ob hierfür von den Vormietern eine "Ablöse" begehrt werden dürfte. Bei der hier gegebenen Fallgestaltung bewirkte die über den Zeitwert der Investitionen hinausgehende (den Verfahrensgegenstand bildende) Zahlung der Antragsteller eine Vermögensvermehrung der Antragsgegner, die der Gesetzgeber durch § 27 MRG hintanhalten will.Sie können sich insbesondere nicht auf die - wenngleich in demselben Umfang wie seinerzeit ihnen selbst und nunmehr im Zusammenhang mit dem Weitergaberecht - den Antragstellern vom Liegenschaftseigentümer eingeräumten Rechte der Untervermietung, der Weitergabe und eines Vorkaufsrechtes

bezüglich der dem Mietgegenstand entsprechenden Liegenschaftsanteile berufen, weil sie selbst nicht einmal behaupteten, seinerzeit diese Rechte gegen besonderes Entgelt erworben zu haben. Nur in einem solchen Fall bestünde überhaupt ein Anlaß, Erwägungen darüber anzustellen, ob hierfür von den Vormietern eine "Ablöse" begehrt werden dürfte. Bei der hier gegebenen Fallgestaltung bewirkte die über den Zeitwert der Investitionen hinausgehende (den Verfahrensgegenstand bildende) Zahlung der Antragsteller eine Vermögensvermehrung der Antragsgegner, die der Gesetzgeber durch Paragraph 27, MRG hintanhalten will.

Es war daher beiden Rechtsmitteln der Antragsgegner der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG iVm § 43 Abs 1 ZPO.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG in Verbindung mit Paragraph 43, Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E50802 05A01068

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00106.98V.0623.000

Dokumentnummer

JJT_19980623_OGH0002_0050OB00106_98V0000_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