

TE OGH 1998/3/10 5Ob455/97s

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.03.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Stefan K*****, vertreten durch Mag.Walter Krauss, Sekretär der Mietervereinigung Österreich, Gentzgasse 45, 1180 Wien, wider den Antragsgegner Mag.Anton H*****, vertreten durch Dr.Daniel Charim, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 225.000,-- (§ 37 Abs 1 Z 14 MRG), infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Teilsachbeschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 16.September 1997, GZ 40 R 476/97i-27, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Döbling vom 28.April 1997, GZ 9 Msch 24/95g-23, teilweise abgeändert, teilweise aufgehoben wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Stefan K*****, vertreten durch Mag.Walter Krauss, Sekretär der Mietervereinigung Österreich, Gentzgasse 45, 1180 Wien, wider den Antragsgegner Mag.Anton H*****, vertreten durch Dr.Daniel Charim, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 225.000,-- (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 14, MRG), infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Teilsachbeschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 16.September 1997, GZ 40 R 476/97i-27, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Döbling vom 28.April 1997, GZ 9 Msch 24/95g-23, teilweise abgeändert, teilweise aufgehoben wurde, folgenden

Teilsachbeschuß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Teilsachbeschuß, der hinsichtlich der Abweisung des Rückzahlungsbegehrens im Umfang von S 175.278,-- s.A. als unbekämpft unberührt bleibt, wird im übrigen (den Zuspruch von S 21.348,-- s.A. betreffend) dahingehend abgeändert, daß er zu lauten hat:

"Der Antragsgegner ist schuldig, dem Antragsteller binnen 14 Tagen S 16.866,-- samt 4 % Zinsen seit dem 1.6.1994 zu zahlen.

Im Umfang von S 4.482,-- samt 4 % Zinsen seit dem 1.6.1994 wird das Rückzahlungsbegehr des Antragstellers ebenfalls abgewiesen."

Text

Begründung:

Der Antragsgegner war Mieter der Wohnung top Nr. 18 im Haus *****. Aufgrund eines Weitergaberechtes trat er seine

Mietrechte per 1.6.1994 dem Antragsteller ab. Aus Anlaß dieser Übertragung der Mietrechte bezahlte der Antragsteller dem Antragsgegner S 225.000,-- die der Antragsteller nunmehr unter Berufung auf das Ablöseverbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG zurückverlangt. Der Antragsgegner war Mieter der Wohnung top Nr. 18 im Haus *****. Aufgrund eines Weitergaberechtes trat er seine Mietrechte per 1.6.1994 dem Antragsteller ab. Aus Anlaß dieser Übertragung der Mietrechte bezahlte der Antragsteller dem Antragsgegner S 225.000,-- die der Antragsteller nunmehr unter Berufung auf das Ablöseverbot des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG zurückverlangt.

Dem Rückforderungsbegehren des Antragstellers hielt der Antragsgegner entgegen, daß der Ablösebetrag dem Wert der zurückgelassenen Investitionen und Einrichtungsgegenstände entspreche. Darüber hinaus sei vereinbart worden, mit dem Ablösebetrag die Anschaffung und Instandsetzung einer Ersatzwohnung des Antragsgegners, Übersiedlungskosten und den künftigen Mietzinsmehraufwand des Antragsgegners abzugelten. Schließlich habe sich der Antragsteller bereit erklärt, dem Antragsgegner die Ablöse von S 42.000,-- zu erstatten, die letzterer für die verfahrensgegenständliche Wohnung hatte zahlen müssen.

Der Wert der dem Antragsteller zurückgelassenen Investitionen und Einrichtungsgegenstände steht mittlerweile mit zumindest S 175.278,-- fest. Im übrigen sind noch folgende Feststellungen der Vorinstanzen für die Entscheidung von Bedeutung:

Im Zusammenhang mit der Anmietung der verfahrensgegenständlichen Wohnung im Juli 1984 hatte der Antragsgegner der Hausverwaltung eine Ablöse von S 35.000,-- zuzüglich 20 % USt zu zahlen.

Die mit dem Antragsteller am 1.6.1994 getroffene Ablösevereinbarung lautet auszugsweise:

"Der Antragsteller nimmt zur Kenntnis und erklärt sich damit einverstanden, daß der Antragsgegner eine Ersatzwohnung angeschafft und für diese Instandsetzungsarbeiten in beträchtlichem Ausmaß durchzuführen hat und überdies mit einer Ablösezahlung und mit Vermittlungsprovision belastet ist, Übersiedlungskosten zu tragen hat und mit einem höheren Mietzins als dem bisherigen belastet ist.

Als Gegenleistung für

a) die .. Aufwendungen und Investitionen des Vormieters,

b) sowie für die .. Kosten und Aufwendungen des Vormieters im Zusammenhang mit der Anschaffung und Instandsetzung einer Ersatzwohnung, für die entstehenden Übersiedlungskosten und zur Abgeltung des Mehraufwandes, den der Vormieter zu tragen hat, leistet der Nachmieter dem Vormieter eine Zahlung in Höhe von S 225.000,--."

Darüber hinaus erklärte der Antragsgegner dem Antragsteller beim Vertragsabschluß, daß er mit seiner Lebensgefährtin in eine andere Wohnung einziehen werde, für die eine Ablöse von S 70.000,-- Ablöse zu zahlen sei. Diese Wohnung verfüge weder über Heizung noch Küche und Bad, sodaß hohe Investitionen zu tätigen seien.

Tatsächlich hatte nicht der Antragsgegner persönlich, sondern seine Lebensgefährtin Berta G***** mit Mietvertrag vom 9.11.1993 per 1.12.1993 die neue Wohnung in W*****, zu einem monatlichen Mietzins von S 3.200,-- angemietet. Mit ihr hatte der Antragsgegner am 8.11.1993 eine Vereinbarung getroffen, wonach ihm Berta G***** ein unbefristetes Mitbewohnrecht einräumt. Als Gegenleistung hatte der Antragsgegner versprochen, für die in beträchtlichem Umfang zu tätigenden Instandsetzungsarbeiten (Erneuerung sämtlicher Gas-, Wasser- und Stromleitungen, der Abflußleitungen, des Badezimmers, des WC's, der Malerei und des Anstriches des Fußbodens etc) jenen Betrag, der ihm aus der Weitergabe der verfahrensgegenständlichen Wohnung zufließt, zumindestens jedoch S 350.000,-- zu bezahlen. Weiters hatte er sich zur Übernahme der Hälfte der laufenden Wohnungskosten für die Dauer seines Mitwohnrechts bereit erklärt. Bereits bei Vertragsabschluß am 8.11.1993 hatte der Antragsgegner seiner Lebensgefährtin eine Teilzahlung von S 36.000,-- entrichtet. Zwischen Mai 1994 und September 1994 hat er die restlichen S 314.000,-- in Teilbeträgen überwiesen. Berta G***** wendete zur Adaptierung der von ihr angemieteten Wohnung jedenfalls S 284.285,89 auf, wovon allein S 196.632,-- auf die durchzuführenden Installationsarbeiten entfielen.

Anlässlich der Übersiedlung zog der Antragsgegner zum Transport die Mietwagen- und Güterbeförderungsfirma Günter M***** bei, der er S 4.482,-- zu zahlen hatte.

Das Erstgericht wies auf Grund dieser Feststellungen das Rückzahlungsbegehren des Antragstellers zur Gänze ab. In

rechtlicher Hinsicht führte es aus, daß der Antragsteller im Umfang von S 203.652,-- durch die Investitionen und das Inventar eine Gegenleistung erhalten habe, sodaß es insoweit zu keiner unzulässigen Vermögensvermehrung des Antragsgegners gekommen sei. Die restlichen S 21.348,-- könnten deshalb nicht zurückgefördert werden, weil es sich dabei um Übersiedlungskosten und die angemessenen Kosten für die Beschaffung eines entsprechenden Ersatzobjektes handle. Neben tatsächlichen Zahlungen an den Vormieter des Ersatzobjektes zur Erlangung der Mietrechte, Provisionen und Vertragserrichtungskosten sei dabei auch der Mehraufwand an Adaptierungskosten in Anschlag zu bringen. An Übersiedlungskosten seien S 4.482,-- entstanden. Der Adaptierungsaufwand in der neuen Wohnung übersteige jedenfalls den verbleibenden Betrag von S 16.866,-- bei weitem.

Das vom Antragsteller angerufene Rekursgericht bestätigte die Abweisung des Rückzahlungsbegehrens im Umfang von S 175.278,-- s.A., erkannte den Antragsgegner schuldig, dem Antragsteller S 21.348,-- s. A. zu zahlen und hob hinsichtlich restlicher S 28.374,-- s.A. den erstinstanzlichen Sachbeschluß auf, um insoweit das Verfahren ergänzen und über das Rückzahlungsbegehren des Antragstellers neuerlich entscheiden zu lassen. Es führte aus:

Gemäß § 27 Abs 1 Z 1 MRG falle unter das Ablöseverbot die Verpflichtung zum Ersatz der tatsächlichen Übersiedlungskosten nicht. Davon ausgehend, daß nur Zahlungen, die zu einer unbilligen Vermögensvermehrung des Vormieters führen und diesen ohne Gegenleistung oder ohne gleichbedeutende Belastung bereichern, verpönt und gemäß § 27 Abs 3 MRG rückforderbar seien, habe die Rechtsprechung die vom scheidenden Mieter zur Beschaffung eines entsprechenden Ersatzobjektes aufgewendeten Kosten den zulässig ersetzbaren Übersiedlungskosten gleichgestellt, und zwar selbst dann, wenn es sich um eine unzulässige Ablöse handelte (MietSlg 41.306). Neuere Entscheidungen seien jedoch von dieser großzügigen Interpretation der Übersiedlungskosten wieder abgerückt. Gemäß Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG falle unter das Ablöseverbot die Verpflichtung zum Ersatz der tatsächlichen Übersiedlungskosten nicht. Davon ausgehend, daß nur Zahlungen, die zu einer unbilligen Vermögensvermehrung des Vormieters führen und diesen ohne Gegenleistung oder ohne gleichbedeutende Belastung bereichern, verpönt und gemäß Paragraph 27, Absatz 3, MRG rückforderbar seien, habe die Rechtsprechung die vom scheidenden Mieter zur Beschaffung eines entsprechenden Ersatzobjektes aufgewendeten Kosten den zulässig ersetzbaren Übersiedlungskosten gleichgestellt, und zwar selbst dann, wenn es sich um eine unzulässige Ablöse handelte (MietSlg 41.306). Neuere Entscheidungen seien jedoch von dieser großzügigen Interpretation der Übersiedlungskosten wieder abgerückt.

Eine vom scheidenden Mieter seinerzeit geleistete Ablöse könne keinesfalls unter den Begriff der Übersiedlungskosten bzw Kosten der Ersatzbeschaffung subsumiert werden (hier S 42.000,--). War diese Leistung unzulässig, so wäre der scheidende Mieter zur Rückforderung berechtigt gewesen. Die Unterlassung der Rückforderung dürfe nicht zu Lasten des neuen Mieters gehen. War die Leistung damals zulässig, so habe der Antragsgegner als Gegenleistung ohnedies die Wohnung erhalten (OGH 27.8.1996, 5 Ob 2297/96x = immolex 1997/10). Diese Begründung zeige auch ganz deutlich, daß die Auffassung, wonach Kosten für die Erlangung eines entsprechenden Ersatzobjektes selbst dann auf den neuen Mieter überwälzbar sein sollen, wenn es sich dabei um eine unzulässige Ablöse handelt, nicht weiter aufrechterhalten werden könne. Auch in diesem Falle sei es Sache des scheidenden Mieters, eine unzulässige Ablöse, die er zur Erlangung seiner neuen Wohnung aufgewendet hat, zurückzufordern. Die Unterlassung der Geltendmachung dieses Anspruches könne nicht zu Lasten des Antragstellers gehen. Ihm stehe mangels jedweder Vertragsbeziehung (und wohl auch mangels Erweislichkeit) kein Rückgriffsanspruch gegen den Empfänger einer für die Ersatzwohnung geleisteten Ablöse zu. Damit scheide im konkreten Fall auch der als Ablöse für die neue Wohnung des Antragsgegners bzw seiner Lebensgefährtin gezahlte Betrag von S 70.000,-- zur Rechtfertigung der antragsgegenständlichen Ablöse aus.

Auch ein Ersatz des (künftigen) Adaptierungsaufwandes komme nicht in Betracht. Der scheidende Mieter habe nämlich bei späterer Beendigung des Mietverhältnisses über die Ersatzwohnung nicht nur die Möglichkeit, sich seine Investitionen von einem späteren Nachmieter abgelten zu lassen, sondern habe auch den unabdingbaren Anspruch nach § 10 MRG bzw darüber hinausgehende Ansprüche nach den §§ 1037, 1097 ABGB gegenüber dem Vermieter. Würden ihm diese Ansprüche vorweg als Übersiedlungs- bzw Ersatzbeschaffungskosten ersetzt, so würde das gerade zu jener ungerechtfertigten Vermögensvermehrung des Vormieters führen, die durch § 27 Abs 1 Z 1 MRG hintangehalten werden soll (vgl OGH 16.4.1996, 5 Ob 2054/96m). Auch ein Ersatz des (künftigen) Adaptierungsaufwandes komme nicht in Betracht. Der scheidende Mieter habe nämlich bei späterer Beendigung des Mietverhältnisses über die Ersatzwohnung nicht nur die Möglichkeit, sich seine Investitionen von einem späteren

Nachmieter abgelten zu lassen, sondern habe auch den unabdingbaren Anspruch nach Paragraph 10, MRG bzw darüber hinausgehende Ansprüche nach den Paragraphen 1037., 1097 ABGB gegenüber dem Vermieter. Würden ihm diese Ansprüche vorweg als Übersiedlungs- bzw Ersatzbeschaffungskosten ersetzt, so würde das gerade zu jener ungerechtfertigten Vermögensvermehrung des Vormieters führen, die durch Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG hintangehalten werden soll vergleiche OGH 16.4.1996, 5 Ob 2054/96m).

Einzig die tatsächlich aufgelaufenen Übersiedlungskosten von S 4.482,- hätten - neben dem Zeitwert der verbliebenen Investitionen und Einrichtungsgegenstände - zulässigerweise auf den Antragsteller überwälzt werden können. Nach ständiger Rechtsprechung müsse aber die Verpflichtung zum Ersatz tatsächlicher Übersiedlungskosten im Einzelfall ausdrücklich vereinbart sein, widrigfalls der Vormieter keinen Anspruch darauf geltend machen könne (MietSlg 39.600, 40.400/15). Die Vereinbarung eines Pauschalbetrages für Investitionen und Einrichtungsgegenstände und für in keiner Weise näher spezifizierte "Kosten und Aufwendungen des Vormieters im Zusammenhang mit der Anschaffung und Instandsetzung einer Ersatzwohnung, für die entstehenden Übersiedlungskosten und zur Abgeltung des Mehraufwandes, den der Vormieter zu tragen hat" entspreche diesem Erfordernis in keiner Weise. Durch die Aufnahme einer derartigen Klausel in eine Ablösevereinbarung könnten sonst nachträglich alle möglichen Übersiedlungs- und Ersatzbeschaffungskosten zur Rechtfertigung der Ablösezahlung herangezogen werden, was eben durch das Erfordernis bestimmter ausdrücklicher Vereinbarung vermieden werden solle.

Auch aus der Mietzinsdifferenz sei für den Antragsgegner nichts zu gewinnen. Er bzw seine Lebensgefährtin erhielten für den nunmehr aufzuwendenden Mietzins als Gegenleistung den Gebrauch ihrer neuen Wohnung. Jede auch nur teilweise Abgeltung der Mietzinsdifferenz durch den Nachmieter bedeutete eine unbillige Vermögensvermehrung des Vormieters. Es liege am Antragsgegner (bzw hier seine Lebensgefährtin), eine allfällige Unzulässigkeit oder Unangemessenheit des neuen Mietzinses gegenüber dem nunmehrigen Vermieter geltend zu machen.

Die Ablösezahlung könne daher im konkreten Fall nur durch die Gegenleistung gerechtfertigt werden, die der Antragsteller tatsächlich erhalten hat, und zwar entsprechend dem Zeitwert der Investitionen und Einrichtungsgegenstände. Das Erstgericht habe insofern aufgrund des Sachverständigengutachtens einen Betrag von S 203.652,- festgestellt, doch seien Fragen geblieben, die es vorerst nur erlauben, den Zeitwert der im Mietobjekt zurückgelassenen Investitionen und Einrichtungsgegenstände mit dem unstrittigen Betrag von S 175.278,- anzunehmen. Der Antragsteller habe seine Einwände gegen das Gutachten des Sachverständigen Mag.Arch.Heinz H***** überaus detailliert und präzise zur Darstellung gebracht und diesbezüglich nicht nur die Ergänzung des Gutachtens verlangt, sondern, soweit es um den tatsächlichen Zustand bei Anmietung geht, sich auch auf mehrere Zeugen sowie seine Parteieneinvernahme berufen. Diesen Einwänden sei nachzugehen.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß gegen den bestätigenden Teil der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig und gegen den Aufhebungsbeschuß der weitere Rekurs jedenfalls unzulässig sei. Die Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO lägen (hinsichtlich des Revisionsrekurses gegen den Teilsachbeschuß) schon deshalb nicht vor, weil die Zulässigkeit der Überwälzung von Kosten, die über dem Zeitwert von zurückgelassenen Investitionen und Einrichtungsgegenständen hinausgehen, hier schon mangels konkret spezifizierter Vereinbarung nicht gegeben sei. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß gegen den bestätigenden Teil der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig und gegen den Aufhebungsbeschuß der weitere Rekurs jedenfalls unzulässig sei. Die Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO lägen (hinsichtlich des Revisionsrekurses gegen den Teilsachbeschuß) schon deshalb nicht vor, weil die Zulässigkeit der Überwälzung von Kosten, die über dem Zeitwert von zurückgelassenen Investitionen und Einrichtungsgegenständen hinausgehen, hier schon mangels konkret spezifizierter Vereinbarung nicht gegeben sei.

Gegen den abweislichen Teil der zweitinstanzlichen Entscheidung (betreffend den Teilbetrag von S 21.248,-) hat der Antragsgegner fristgerecht außerordentlichen Revisionsrekurs erhoben. Die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, daß auch der Ersatz einer vom scheidenden Mieter für die Erlangung einer Ersatzwohnung geleisteten Ablöse gegen das Ablöseverbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG verstöße, sei durch die Entscheidung 5 Ob 2297/96x nicht gedeckt. In Wahrheit handle es sich dabei um eine dem Ersatz von Übersiedlungskosten vergleichbare Leistung (MietSlg 33.304 und 41.306). Die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, daß der Ersatz von Kosten, die der scheidende Mieter für die Adaptierung der Ersatzwohnung aufwendete, vom Nachmieter nicht verlangt werden dürfe, weil der scheidende Mieter ohnehin nach § 10 MRG (in diesem Fall sogar unabdingbar) bzw nach §§ 1037, 1097 ABGB einen Ersatzanspruch gegen seinen Vermieter habe, sodaß die Ablöse sein Vermögen vermehre, stehe ebenfalls im Widerspruch zur Judikatur (etwa

MietSlg 41.306 und 45.331); der jüngst ergangenen Entscheidung 5 Ob 2054/96m lasse sich die vom Rekursgericht vertretene Meinung nicht entnehmen. Die genannte Entscheidung habe lediglich Vorschußleistungen des Nachmieters für zukünftige Ersatzbeschaffungskosten des Vormieters dem Ablöseverbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG unterstellt; hier gehe es um bereits beglichene Ersatzbeschaffungskosten. Schließlich bedeute die Judikatur, wonach die Ersatzfähigkeit von Übersiedlungskosten von einer Vereinbarung zwischen Alt- und Neumieter abhänge, nicht, daß die Übersiedlungskosten (etwa als Anteil der Ablösesumme) bereits fixiert sein müßten. Gegen den abweislichen Teil der zweitinstanzlichen Entscheidung (betreffend den Teilbetrag von S 21.248,--) hat der Antragsgegner fristgerecht außerordentlichen Revisionsrekurs erhoben. Die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, daß auch der Ersatz einer vom scheidenden Mieter für die Erlangung einer Ersatzwohnung geleisteten Ablöse gegen das Ablöseverbot des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG verstöße, sei durch die Entscheidung 5 Ob 2297/96x nicht gedeckt. In Wahrheit handle es sich dabei um eine dem Ersatz von Übersiedlungskosten vergleichbare Leistung (MietSlg 33.304 und 41.306). Die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, daß der Ersatz von Kosten, die der scheidende Mieter für die Adaptierung der Ersatzwohnung aufwendete, vom Nachmieter nicht verlangt werden dürfe, weil der scheidende Mieter ohnehin nach Paragraph 10, MRG (in diesem Fall sogar unabdingbar) bzw nach Paragraphen 1037., 1097 ABGB einen Ersatzanspruch gegen seinen Vermieter habe, sodaß die Ablöse sein Vermögen vermehre, stehe ebenfalls im Widerspruch zur Judikatur (etwa MietSlg 41.306 und 45.331); der jüngst ergangenen Entscheidung 5 Ob 2054/96m lasse sich die vom Rekursgericht vertretene Meinung nicht entnehmen. Die genannte Entscheidung habe lediglich Vorschußleistungen des Nachmieters für zukünftige Ersatzbeschaffungskosten des Vormieters dem Ablöseverbot des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG unterstellt; hier gehe es um bereits beglichene Ersatzbeschaffungskosten. Schließlich bedeute die Judikatur, wonach die Ersatzfähigkeit von Übersiedlungskosten von einer Vereinbarung zwischen Alt- und Neumieter abhänge, nicht, daß die Übersiedlungskosten (etwa als Anteil der Ablösesumme) bereits fixiert sein müßten.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, den zweitinstanzlichen Teilsachbeschuß so abzuändern, daß das Rückzahlungsbegehren des Antragstellers auch im Umfang von S 21.248,-- s.A. abgewiesen wird; in eventu hat der Antragsgegner beantragt, den abweislichen Teil des zweitinstanzlichen Teilsachbeschlusses aufzuheben und die Rechtssache insoweit zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz zurückzuverweisen.

Dem Antragsteller wurde die Beantwortung des Revisionsrekurses freigestellt; er hat jedoch von dieser Möglichkeit nicht Gebrauch gemacht.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist, wie sich zeigen wird, zulässig, jedoch nur teilweise berechtigt.

Richtig ist, daß die Entscheidung 5 Ob 2297/96x (immolex 1997, 13/10 = EWr I/27/125) den hier zu beurteilenden Fall einer Ablöse für die Ersatzwohnung des scheidenden Mieters nicht behandelte (es ging damals um andere Aufwendungen des scheidenden Mieters, die nicht als "Übersiedlungskosten" anerkannt wurden; offen blieb, "ob die Rechtsprechung, die auch unzulässige Ablöse als Übersiedlungskosten des Vormieters ansieht, generell und ohne Einschränkung oder nur mit gewissen Modifikationen aufrecht erhalten werden könnte"). Auch in der Entscheidung 5 Ob 2054/96m (SZ 69/91) wurde diese Frage offengelassen. Andererseits wurde noch zum Ablöseverbot des § 17 Abs 1 lit a MG der Standpunkt vertreten, die für Übersiedlungskosten geltende Ausnahme lasse sich auf alle vom scheidenden Mieter zur Beschaffung einer entsprechenden Ersatzwohnung aufgewendeten angemessenen Kosten ausdehnen, sogar auf unzulässige Ablösen (MietSlg 20.356; MietSlg 33.304). Im Geltungsbereich des MRG wurde diese Aussage dann nochmals - wenn auch einen nicht vergleichbaren Fall betreffend wiederholt (WoBl 1990, 47/26 = MietSlg 41.306), sodaß der Revisionsrekurswerber zu Recht die Ersatzfähigkeit unzulässiger Ablösen, die im Zuge von Ersatzbeschaffungen gezahlt werden, als erhebliche Rechtsfrage geltend macht. In der Sache selbst ist jedoch seiner Argumentation, Ablösen für Ersatzobjekte seien wie die vom Ablöseverbot nicht betroffenen "tatsächliche Übersiedlungskosten" zu behandeln, nicht zu folgen. Richtig ist, daß die Entscheidung 5 Ob 2297/96x (immolex 1997, 13/10 = EWr I/27/125) den hier zu beurteilenden Fall einer Ablöse für die Ersatzwohnung des scheidenden Mieters nicht behandelte (es ging damals um andere Aufwendungen des scheidenden Mieters, die nicht als "Übersiedlungskosten" anerkannt wurden; offen blieb, "ob die Rechtsprechung, die auch unzulässige Ablöse als Übersiedlungskosten des Vormieters ansieht, generell und ohne Einschränkung oder nur mit gewissen Modifikationen aufrecht erhalten werden könnte"). Auch in der Entscheidung 5 Ob 2054/96m (SZ 69/91) wurde diese Frage offengelassen. Andererseits wurde noch zum Ablöseverbot des Paragraph 17, Absatz eins, Litera a, MG der Standpunkt

vertreten, die für Übersiedlungskosten geltende Ausnahme lasse sich auf alle vom scheidenden Mieter zur Beschaffung einer entsprechenden Ersatzwohnung aufgewendeten angemessenen Kosten ausdehnen, sogar auf unzulässige Ablösen (MietSlg 20.356; MietSlg 33.304). Im Geltungsbereich des MRG wurde diese Aussage dann nochmals - wenn auch einen nicht vergleichbaren Fall betreffend wiederholt (WoBl 1990, 47/26 = MietSlg 41.306), sodaß der Revisionsrekurswerber zu Recht die Ersatzfähigkeit unzulässiger Ablösen, die im Zuge von Ersatzbeschaffungen gezahlt werden, als erhebliche Rechtsfrage geltend macht. In der Sache selbst ist jedoch seiner Argumentation, Ablösen für Ersatzobjekte seien wie die vom Ablöseverbot nicht betroffenen "tatsächlichen Übersiedlungskosten" zu behandeln, nicht zu folgen.

Schon in der Entscheidung 5 Ob 2297/96x wurde gesagt, daß die Unterlassung der Rückforderung einer vom weichenden Mieter verbotenen Ablöse nicht zu Lasten des neuen Mieters gehen darf und daß jegliche Bereicherung des scheidenden Mieters vermieden werden muß (es soll verhindert werden, daß er die besondere Marktsituation für Wohnungen dazu mißbraucht wird, sich materielle Vorteile verschaffen). Schon darin liegt ein überzeugendes Argument, eine vom scheidenden Mieter für eine Ersatzwohnung geleistete unzulässige Ablöse nicht vom prinzipiellen Ablöseverbot auszunehmen. War die Ablöse erlaubt, hat der scheidende Mieter dafür eine adäquate Gegenleistung - die Wohnung - erhalten; war sie verboten, kann er sie zurückverlangen, was letztlich auf die vom Gesetzgeber verpönte Bereicherung zu Lasten des Nachmieters hinausliefe. Schließlich ist zu bedenken, daß sich die heutige Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht mit jener vergleichen läßt, die in den Entscheidungen 5 Ob 318/68 (MietSlg 20.356) oder 7 Ob 561, 562/81 (MietSlg 33.304) zu berücksichtigen war. Die Ersatzbeschaffung ist für einen Mieter, der - aus welchen Gründen immer - seine bisherige Wohnung verläßt, viel leichter als früher, sodaß es gerechtfertigt erscheint, die Ersatzfähigkeit von Aufwendungen für die Ersatzbeschaffung auf jene "tatsächlichen Übersiedlungskosten" zurückzuführen, die der Gesetzgeber explizit vom Ablöseverbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG ausgenommen hat. Die gegenteilige Judikatur ist, wie dies in vergleichbarer Weise auch schon in der Entscheidung 5 Ob 2297/96s (immolex 1997, 13/10 = EWr I/27/125) geschehen ist, nicht weiter aufrecht zu erhalten. Schon in der Entscheidung 5 Ob 2297/96x wurde gesagt, daß die Unterlassung der Rückforderung einer vom weichenden Mieter verbotenen Ablöse nicht zu Lasten des neuen Mieters gehen darf und daß jegliche Bereicherung des scheidenden Mieters vermieden werden muß (es soll verhindert werden, daß er die besondere Marktsituation für Wohnungen dazu mißbraucht wird, sich materielle Vorteile verschaffen). Schon darin liegt ein überzeugendes Argument, eine vom scheidenden Mieter für eine Ersatzwohnung geleistete unzulässige Ablöse nicht vom prinzipiellen Ablöseverbot auszunehmen. War die Ablöse erlaubt, hat der scheidende Mieter dafür eine adäquate Gegenleistung - die Wohnung - erhalten; war sie verboten, kann er sie zurückverlangen, was letztlich auf die vom Gesetzgeber verpönte Bereicherung zu Lasten des Nachmieters hinausliefe. Schließlich ist zu bedenken, daß sich die heutige Situation auf dem Wohnungsmarkt nicht mit jener vergleichen läßt, die in den Entscheidungen 5 Ob 318/68 (MietSlg 20.356) oder 7 Ob 561, 562/81 (MietSlg 33.304) zu berücksichtigen war. Die Ersatzbeschaffung ist für einen Mieter, der - aus welchen Gründen immer - seine bisherige Wohnung verläßt, viel leichter als früher, sodaß es gerechtfertigt erscheint, die Ersatzfähigkeit von Aufwendungen für die Ersatzbeschaffung auf jene "tatsächlichen Übersiedlungskosten" zurückzuführen, die der Gesetzgeber explizit vom Ablöseverbot des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG ausgenommen hat. Die gegenteilige Judikatur ist, wie dies in vergleichbarer Weise auch schon in der Entscheidung 5 Ob 2297/96s (immolex 1997, 13/10 = EWr I/27/125) geschehen ist, nicht weiter aufrecht zu erhalten.

Ähnliches gilt für die Kosten der Adaptierung der Ersatzwohnung. Auch hier ist dem Revisionsrekurswerber zuzugestehen, daß die vom Rekursgericht für seine Meinung zitierte Entscheidung 5 Ob 2054/96m den hier zu beurteilenden Fall nicht ganz trifft (die Vorentscheidung hatte die Bevorschussung der Kosten einer zukünftigen Ersatzbeschaffung zum Gegenstand); die Abgeltung von Aufwendungen, die der scheidende Mieter für die Adaptierung seiner neuen Wohnung zu tragen hat, ist jedoch schon abzulehnen, weil sie selbst bei weitestem Begriffsverständnis nicht in den "tatsächlichen Übersiedlungskosten" unterzubringen ist. Überdies ließe eine solche Abgeltung abermals die durch die Regelung des § 27 Abs 1 Z 1 MRG sicherlich nicht intendierte Möglichkeit offen, daß sich der scheidende Mieter durch die Geltendmachung von Ersatzforderungen nach § 10 MRG bzw §§ 1037, 1097 ABGB bereichert. Ähnliches gilt für die Kosten der Adaptierung der Ersatzwohnung. Auch hier ist dem Revisionsrekurswerber zuzugestehen, daß die vom Rekursgericht für seine Meinung zitierte Entscheidung 5 Ob 2054/96m den hier zu beurteilenden Fall nicht ganz trifft (die Vorentscheidung hatte die Bevorschussung der Kosten einer zukünftigen Ersatzbeschaffung zum Gegenstand); die Abgeltung von Aufwendungen, die der scheidende Mieter für die Adaptierung seiner neuen Wohnung zu tragen hat, ist jedoch schon abzulehnen, weil sie selbst bei weitestem Begriffsverständnis

nicht in den "tatsächlichen Übersiedlungskosten" unterzubringen ist. Überdies ließe eine solche Abgeltung abermals die durch die Regelung des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG sicherlich nicht intendierte Möglichkeit offen, daß sich der scheidende Mieter durch die Geltendmachung von Ersatzforderungen nach Paragraph 10, MRG bzw Paragraphen 1037., 1097 ABGB bereichert.

Demnach hat das Rekursgericht zu Recht die vom Antragsteller geltend gemachten Ersatzbeschaffungskosten als nicht ablösbar erkannt; die "Mietzinsmehraufwendungen" wurden im Revisionsrekurs gar nicht mehr releviert.

Zu Recht beschwert sich jedoch der Revisionsrekurswerber gegen die Nichtberücksichtigung seiner Übersiedlungskosten. Es ist nämlich nicht zu erkennen, warum die festgestellte Vereinbarung, wonach sich der Antragsteller verpflichtete, dem Antragsgegner ua die Übersiedlungskosten abzugelten, nicht der von der Judikatur geforderten Titulierung einer solchen (erlaubten) Ablöse entsprechen sollte. Die Ablöse von Übersiedlungskosten muß zwar, um die Ausnahme vom prinzipiellen Ablöseverbot nutzen zu können, von vornherein vereinbart sein (MietSlg 47/31 mwN), doch ist hiefür nicht mehr als die Einigung auf einen angemessenen Betrag (der im konkreten Fall nicht überschritten wurde) zu fordern. Die schlichte Vereinbarung, die Übersiedlungskosten abzugelten, ist in diesem Sinn zu verstehen. Daß die genaue Höhe der Kosten offenbleibt, schadet nicht, weil sich die Übersiedlungskosten im Zeitpunkt der Ablösevereinbarung meist noch gar nicht beziffern lassen. Im Umfang der tatsächlichen Übersiedlungskosten des Antragsgegners (S 4.482,--) erweist sich daher das Rückforderungsbegehr des Antragstellers ebenfalls schon jetzt als nicht berechtigt.

Aus diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E49539 05A04557

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00455.97S.0310.000

Dokumentnummer

JJT_19980310_OGH0002_0050OB00455_97S0000_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