jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/11/12 8Ob645/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.11.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr.Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Huber, Dr.Graf, Dr.Jelinek und Dr.Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Bernhard S*****, vertreten durch Dr.Markus Freund, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Eduard R*****, vertreten durch Dr.Gunter Granner, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 80.000,- s.A., , infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 24.September 1991, GZ 13 R 56/91-28, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 11.Dezember 1990, GZ 17 Cg 35/88-24, teilweise bestätigt und teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentlichen Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil des Berufungsgerichtes wird in seinem die Entscheidung des Erstgerichtes abändernden Ausspruch (Abweisung des Klagemehrbegehrens von S 73.840,- s.A.) und im Ausspruch über die Kosten des Verfahrens aufgehoben.

Die Rechtssache wird im Umfang der Aufhebung an das Prozeßgericht zweiter Instanz zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Kläger ist seit 1.11.1987 Mieter der Wohnung top Nr 6-7 im Hause S*****gasse 1 im 6.Wiener Gemeindebezirk. Er hat, wie die Vorinstanzen feststellten, dem Beklagten als Erben nach der verstorbenen Vormieterin dieser Wohnung den von ihm als Ablöse für "Investitionen" verlangten Betrag von S 130.000,- am 1.10.1987 übergeben; als Gegenleistung empfing er aus dem Wohnungsinventar verschiedene Einrichtungsgegenstände im festgestellten Wert von S 30.000,-. In der Wohnung befanden sich auch zwei Kachelöfen im Gesamtwert von S 93.840,-, die dort bereits vorhanden waren, als die Vormieterin mit ihrem Ehemann die Wohnung bezog.

Der Kläger begehrte die Verurteilung des Beklagten zur Zurückzahlung des Ablöse-Teilbetrages von S 80.000,- samt Zinsen und Umsatzsteuer mit der Begründung, es sei diesem Betrag keine Gegenleistung des Beklagten gegenübergestanden.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens mit der Einwendung, er habe dem Kläger die in der Wohnung vorhanden gewesenen Einrichtungsgegenstände einschließlich zweier Kachelöfen zum Preis von S 130.000,- verkauft.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt.

Das Berufungsgericht wies in teilweiser Stattgebung des Rechtsmittels des Beklagten das Klageteilbegehren von S 73.840,- samt Zinsen und Umsatzsteuer ab und sprach aus, daß die ordentliche Revision gegen seine Entscheidung unzulässig ist.

Zur Begründung seiner Entscheidung führte es an:

Der Kläger habe als Gegenleistung für die von ihm bezahlte Investitionsablöse von S 130.000,- Inventar im Wert von S 30.000,-

und zwei Kachelöfen im Gesamtwert von S 93.840,- (nämlich S 43.920,- und S 49.920,-) erhalten; nur den Differenzbetrag von S 6.160,- stehe keine Gegenleistung gegenüber. Ob nun die beiden Kachelöfen "Eigentum" des Hauseigentümers seien oder nicht - wie das Erstgericht ohne Tatsachengrundlage angenommen habe -, darauf komme es ebensowenig an wie darauf, ob sie im Eigentum der Vormieterin standen oder ob diese ihrerseits dafür Ablöse gezahlt oder sie unentgeltlich übernommen hat, denn sie standen jedenfalls der Vormieterin zur Verfügung und wurden dem Nachmieter überlassen, sodaß der Kläger als ihr Erbe auch berechtigt gewesen sei, Ablöse zu verlangen. Unter Berufung auf die hiefür zitierte Judikatur des Höchstgerichtes (JBl 1988/583 mwN und MietSlg 37.387, 40.400) erachtete das Berufungsgericht seine Entscheidung als im Sinne des § 502 Abs. 1 ZPO anfechtungsfest.

Rechtliche Beurteilung

Die außerordentliche Revision des Klägers ist zur Wahrung der Rechtssicherheit und Rechtseinheit zulässig und sie ist auch sachlich berechtigt.

Das wesentliche Merkmal eines verbotenen Ablösevertrags ist das Fehlen einer gleichwertigen Gegenleistung (JBl 1988, 583 mwN). Nach dem Zweck der Regelung des § 27 Abs. 1 Z 1 MRG sind solche Ablösezahlungen des neuen Mieters vom Verbot betroffen, die zu einer unzulässigen Vermögensvermehrung des weichenden Mieters führen, weil ihnen keine oder keine gleichwertige Gegenleistung gegenübersteht (aaO 584 r Sp mwN). Der Vormieter ist nur dann berechtigt, vom Nachmieter eine Ablösezahlung zu fordern und die geleistete Zahlung zu behalten, wenn er dem Nachmieter eine äquivalente vermögenswerte Leistung zuwendet, die er selbst in die Wohnung eingebracht hat oder auf seine Kosten einbringen ließ oder von einem Dritten (Vermieter, Vormieter oder wem immer) entgeltlich oder unentgeltlich als eigenen Vermögensvorteil übernommen hat. Im Streitfall trifft ihn dafür die Beweislast.

Auf den vorliegenden Streitfall angewendet, bedeutet das aber, daß die Ansicht des Berufungsgerichtes, es komme nur darauf an, ob die abgelöste Sache dem Vormieter "zur Verfügung stand" und nun dem Nachmieter zur Verfügung steht, in dieser allgemeinen Aussage unzutreffend ist; vielmehr muß geprüft werden, ob die Vormieterin die beiden Kachelöfen - um deren Ablösewürdigkeit es geht - ihrerseits ihrem Vormieter ablösen mußte, denn nur unter dieser Voraussetzung war sie selbst und nach ihrem Tode der Beklagte als Erbe berechtigt, vom klagenden Wohnungsnachmieter eine äquivalente Ablösezahlung dafür zu fordern. Nach den Feststellungen des Erstgerichtes waren nämlich die beiden Kachelöfen bereits in der Wohnung vorhanden, als die Vormieterin mit ihrem Ehemann die Wohnung bezog, so daß unter dieser Voraussetzung eine originäre Ablöseforderungsberechtigung der Vormieterin nicht in Betracht käme.

Da das Berufungsgericht den Fall nicht aus diesen rechtlichen Gesichtspunkten beurteilt hat, blieb das Berufungsverfahren mangelhaft, so daß der Revision Folge zu geben und die Rechtssache zur Verfahrensergänzung in die zweite Instanz zurückzuverweisen ist.

Der Kostenausspruch beruht auf § 52 Abs. 1 ZPO.

Anmerkung

E30185

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0080OB00645.92.1112.000

Dokumentnummer

JJT_19921112_OGH0002_0080OB00645_9200000_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