jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1990/5/17 8Ob723/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.05.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr.Kropfitsch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Huber, Dr.Klinger, Dr.Graf und Dr.Jelinek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Eva-Maria S***, Buchhalterin, 2. Christian S***, Dachdecker, beide Neue Heimat 12, 5700 Zell am See, vertreten durch Dr.Rudolf Hanifle und Dr.Rüdiger Hanifle, Rechtsanwälte in Zell am See, wider die beklagte Partei Christian S***, Vertreter, Walchen 228, 5721 Piesendorf, vertreten durch Dr.Anton Waltl und Dr.Peter Krempl, Rechtsanwälte in Zell am See, wegen S 50.000 s.A. infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 27.September 1989, GZ 21 R 199/89-14, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Zell am See vom 3.April 1989, GZ 2 C 837/88v-9, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben und der angefochtene Beschluß dahin abgeändert, daß das Urteil des Erstgerichtes wieder hergestellt wird.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der beklagten Partei die mit S 12.497,68 (einschließlich S 1.666,28 Umsatzsteuer und S 2.500 Barauslagen) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die aus vier Räumen bestehende Wohnung top 34 im Haus Neue Heimat 12 in Zell am See gehört der Gemeinnützigen Salzburger Wohnbaugesellschaft mbH (folgend: G***), die auch das Verfügungsrecht über die Wohnung in diesem Gebäude hat. Es handelt sich um eine Sozialwohnung, so daß die Prüfung der Bedürftigkeit und sodann ein Vorschlagsrecht der Mieter der Stadtgemeinde Zell am See "abgetreten" wurde. Regelmäßig wird auf Grund des Vorschlages der Stadtgemeinde auch ein Mietvertrag abgeschlossen, die G*** behält sich allerdings Ausnahmen vor.

Der Beklagte bewohnte diese Wohnung von seiner Geburt im Jahr 1947 an mit seinen Eltern, ab 1975 war er Mieter der Wohnung. Er nahm verschiedene Investitionen in dieser Wohnung vor, unter anderem renovierte er das Badezimmer, wobei er "zugewachsene" Wasserleitungen erneuerte, einen vorhandenen abwaschbaren Sockel mit einer keramischen Verfliesung versah, den beheizbaren Badeofen durch einen elektrischen Boiler ersetzte, eine neue Einbaubadewanne, eine neue WC-Anlage sowie sämtliche Armaturen neu installierte und zusätzlich ein Waschbecken aufstellte. An der Decke des Badezimmers sowie im Schlafzimmer und in der Wohnküche ließ er Holzdecken neu anbringen. Die Erneuerung von Fenstern wurde durch die G*** vorfinanziert, wofür der Beklagte 20 Monate lang einen höheren Mietzins zahlte, was einen Betrag von S 7.369,80 ausmachte. Er ließ darüber hinaus Marmorfensterbänke einbauen, bisher nicht vorhandene elektrische Leitungen legen, eine Warmwasserleitung in der

Küche installieren, im Kellerabteil den Boden betonieren und schaffte für die Küche zusätzlich einen Elektroherd und eine Abwäsche an. Für diese Leistungen, die einen bleibenden Wert darstellen, mußte er jedenfalls mehr als S 50.000 aufwenden.

Anfang 1986 informierte der Beklagte die Stadtgemeinde Zell am See von seiner Absicht, die Wohnung aufzugeben, falls ein Nachmieter sich zur Zahlung einer Ablöse von S 50.000 bereit finde. Die Kläger besuchten daraufhin den Beklagten in seiner Wohnung, wurden dort über die Ablösesumme und die vom Beklagten vorgenommenen Investitionen informiert und erklärten sich letztlich mit der Ablöseforderung einverstanden. Sie leisteten sodann die Ablöse in Höhe des Klagsbetrages, worauf der Beklagte bei der G*** die Wohnung kündigte und die Kläger - allerdings ohne Kontaktaufnahme zur G*** - am 15.6.1986 nach Zuweisung der Wohnung durch die Stadtgemeinde Zell am See einzogen. Am 7.8.1986 suchte Otto V*** von der G*** die Kläger in der Wohnung auf und wies die von ihm angetroffene Erstklägerin darauf hin, sie bewohnten die Wohnung ohne Zustimmung der G*** und müßten sie räumen, falls sie nicht bereit seien, einen Hausbetreuerdienstvertrag mit der G*** abzuschließen. Daraufhin schloß die Erstklägerin einen solchen Hausbetreuerdienstvertrag, in dem festgehalten wurde, daß die Wohnung top 34 als Dienstwohnung zur Verfügung gestellt werde und im Fall der Auflösung des Dienstverhältnisses gleichzeitig zum Auflösungstermin geräumt an die G*** zu übergeben sei. Schon im Februar 1986 hatte Otto V***, nachdem die G*** von der Absicht des Beklagten, die Wohnung aufzugeben und eine Ablöse zu verlangen, erfahren hatte, für sich selbst die Wohnung in Gegenwart der Gattin des Beklagten besichtigt und die ihm genannten Investitionen mit insgesamt rund S 18.000 bewertet, ohne diese Bewertung dem Beklagten seinerzeit bekanntzugeben. Den Klägern gab er diese Bewertung allerdings bekannt, als sie ihm den tatsächlich gezahlten Ablösebetrag mitteilten.

Die Kläger begehren im vorliegenden Verfahren die Zahlung des Betrages von S 50.000 mit der ursprünglichen Behauptung, sie hätten mit dem Beklagten keine Investitionsablöse vereinbart, vielmehr sei die Ablösevereinbarung gemäß § 27 MRG ungültig. Später brachten sie vor, eine Schätzung der Investitionen habe den Betrag von S 18.000 ergeben, der aber auch nicht anerkannt werde, so daß zu prüfen sei, inwieweit die Investitionen des Beklagten zufolge Abnutzung für die Kläger bereits wertlos gewesen seien. Eine Investitionsablöse habe im übrigen schon deshalb nicht wirksam vereinbart werden können, weil die Wohnung nunmehr eine Hausbesorgerwohnung darstelle. Die Kläger hätten nämlich für die mietweise Überlassung der Wohnung mit der G*** einen "Hausmeisterdienstvertrag" abschließen müssen. Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und wandte ein, er habe den Klägern vor Aufgabe seiner Mietrechte an der Wohnung die Investitionen dargelegt und den Klagebetrag als Ablöse gefordert, den die Kläger letztlich auch akzeptiert hätten. An dieser Vereinbarung könne dadurch nichts geändert werden, daß die Kläger in weiterer Folge Hausbesorgertätigkeiten übernommen hätten, da die Wohnung top 34 in der Zeit seiner Benützung nicht als Hausbesorgerwohnung gedient habe.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und stellte im Rahmen seiner Rechtsausführungen weiters fest, daß sämtliche der Bewertung des Ersatzanspruches (wohl der Ablöseforderung) des Beklagten zugrundegelegten Investitionen eine Gegenleistung des Beklagten gegenüber den Klägern darstellten, die insgesamt S 50.000 gleichwertig sei. In seiner rechtlichen Beurteilung erachtete es sohin die Bezahlung der Ablöseforderung des Beklagten durch die Kläger als sachgerecht und auch im Sinne des § 27 Abs. 1 Z 1 MRG erlaubt. Soweit die Kläger sich darauf beriefen, die Wohnung sei ihnen nur im Rahmen eines Hausbesorgerdienstvertrages als Dienstwohnung überlassen worden, sei für sich nichts zu gewinnen, weil Dienstwohnungen gemäß § 1 Abs. 2 Z 2 MRG nicht in den Anwendungsbereich des MRG fielen, so daß folgerichtig auch die im § 27 MRG genannten Einschränkungen der Vertragsfreiheit in diesem Falle nicht wirksam seien.

Infolge Berufung der Kläger hob das Gericht zweiter Instanz das Urteil des Erstgerichtes unter Rechtskraftvorbehalt auf. Das Erstgericht habe zutreffend erkannt, daß im vorliegenden Fall das MRG Anwendung finde, nach dessen § 27 Abs. 1 Z 1 Vereinbarungen ungültig und verboten seien, wonach der neue Mieter für die Aufgabe des Mietgegenstandes oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter, früheren Mieter oder einem anderen etwas zu leisten habe (Ablöseverbot). Im Verhältnis zum scheidenden Mieter seien von dieser Regelung solche Ablösezahlungen des neuen Mieters erfaßt, die zu einer unzulässigen Vermögensvermehrung des weichenden Mieters führten, weil ihnen keine gleichwertige Gegenleistung gegenüberstehe. Der Vormieter dürfe sich aber ohne Rücksicht auf die Beschränkungen des § 10 MRG den noch vorhandenen Wert von Investitionen ebenso ersetzen lassen wie den Wiederbeschaffungswert von Einrichtungsgegenständen im Zeitpunkt der Überlassung des Mietgegenstandes an den neuen Mieter. Die bisherigen Verfahrensergebnisse reichten nicht zur abschließenden Beurteilung der Frage aus, ob

den Klägern ein derartiger Kondiktionsanspruch nach § 27 Abs. 3 MRG zustehe. Es komme nämlich nicht darauf an, wofür die Leistung vereinbart worden sei, sondern ob der neue Mieter brauchbare Investitionen erhalte. Für jenen Teil der Investitionen des scheidenden Mieters, die dem Vermieter (G***) im Rahmen seiner Erhaltungspflicht nach § 3 MRG und § 1096 ABGB oblegen wären, stehe jedoch keine Ablöse zu. Im vorliegenden Fall fiele sohin die Erneuerung "zugewachsener" Wasserleitungsrohre und der Außenfenster in die Erhaltungspflicht des Vermieters und könnte auch dann keine "Gegenleistung" im Sinne des § 27 Abs. 1 Z 1 MRG darstellen, wenn sie vom Vormieter auf eigene Rechnung durchgeführt worden sei. Im fortgesetzten Verfahren sei auch durch detailliertere Beschreibung der Investitionsmaßnahmen des Beklagten ein sachliches Substrat zur Klärung der Rechtsfrage zu schaffen, ob es sich hiebei um nützliche (ablösefähige) Verbesserungen oder nur um die Herstellung der mittleren Brauchbarkeit der erneuerten Gegenstände gehandelt habe. Die Feststellung des Erstgerichtes, der vom Beklagten getätigte Aufwand habe mehr als S 50.000 ausgemacht, reiche zur Beurteilung dieser Fragen, insbesondere zur hier gebotenen Differenzierung nach Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, wobei nur letztere für eine Investitionsablöse in Betracht kämen, nicht hin. Die Beweislast für die Voraussetzungen einer zulässigen Ablösevereinbarung gemäß § 27 Abs. 1 Z 1 MRG treffe aber entgegen der erstrichterlichen Beurteilung nicht die Kläger, sondern den Beklagten. Die nachfolgende Vereinbarung der Klägerin (Erstklägerin) mit der G*** über die Übernahme von Hausbesorgertätigkeiten und die Qualifizierung der Wohnung als Hausbesorgerdienstwohnung habe keinen Einfluß auf die Lösung der hier anstehenden Rechtsfragen, auch nicht unter dem Gesichtspunkt eines Wegfalls der Geschäftsgrundlage der Ablösevereinbarung. Die Ablösevereinbarung sei nämlich nur dann und soweit als unwirksam vereinbart anzusehen, als der Zahlung der Kläger eine gleichwertige Gegenleistung des früheren Mieters, die das Gesetz aber nicht in der bloßen Aufgabe des Mietgegenstandes erblicke, entspreche. Der allenfalls noch vorhandene Wert der vom Beklagten vorgenommenen Investitionen zur Verbesserung des Mietgegenstandes komme jedoch den Klägern unabhängig davon zugute, ob das Bestandobjekt als schlichte Mietwohnung oder als Hausbesorgerdienstwohnung genutzt werde. Zur Klärung der Frage der Beweislastverteilung und der Zulässigkeit einer Ablöseforderung des Vormieters für Aufwendungen in Gestalt bloßer Erhaltungsinvestitionen sei der Rechtszug an den Obersten Gerichtshof durch den beigesetzten Rechtskraftvorbehalt zu eröffnen.

Rechtliche Beurteilung

Der gegen den Aufhebungsbeschluß erhobene Rekurs des Beklagten ist berechtigt.

Es steht fest, daß die Kläger weder von dem (dazu gar nicht berechtigten) Beklagten vor dem oder am 15.6.1986, noch von der (allein dazu berechtigten) G*** die Wohnung top 34 gemietet haben, sondern daß sie vielmehr am 15.6.1986 über Vermittlung der Gemeinde in die vom Beklagten freigemachte Wohnung ohne Wissen und Verständigung der G*** eingezogen sind und die Erstklägerin am 7.8.1986 mit dem für die G*** vorsprechenden Otto V*** einen (von der G*** sodann am 19.8.1986 unterfertigten) Hausbetreuer-Dienstvertrag unterschrieb, auf Grund dessen (den Klägern) erst die Wohnung top 34 als Dienstwohnung für die Dauer des Vertragsverhältnisses zur Verfügung gestellt wurde. Weiters hat das Erstgericht - wenn auch erst im Rahmen seiner Ausführungen zur rechtlichen Beurteilung der Sache festgestellt, daß die der Bewertung der Ablöseforderung des Beklagten zugrundegelegten Investitionen eine Gegenleistung des Beklagten an die Kläger darstellen, die insgesamt S 50.000 gleichwertig sei, so daß die Bezahlung der Ablöseforderung sachgerecht und (im Sinne des § 27 Abs. 1 Z 1 MRG) erlaubt gewesen sei.

Demnach sind die Bestimmungen des MRG auf den vorliegenden Fall schon deshalb nicht anzuwenden, weil die Kläger nach der Sachlage niemals Mieter der vom Beklagten als Vormieter gegen die umstrittene Ablöse freigemachten Wohnung top 34 wurden, sondern diese nur auf Grund des von der Erstklägerin mit der G*** geschlossenen Hausbetreuerdienstvertrages als Dienstwohnung benützen (§ 1 Abs. 2 Z 2 MRG). Die Anwendbarkeit des MRG und damit des Verbotskatalogs des § 27 setzt stets ein voll dem MRG unterliegendes Mietverhältnis voraus; eine analoge Anwendung auf andere Benützungsverhältnisse an der Wohnung kommt dabei nicht in Betracht (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19 Rz 2 zu § 27 mwH). Von einer Ungültigkeit der Ablösevereinbarung der Streitparteien oder auch nur deren Unterstellung unter die Bestimmungen des MRG kann daher hier nicht die Rede sein.

Soweit die Kläger in ihrem erst nach der Klage erstatteten Vorbringen die von ihnen ursprünglich akzeptierte Höhe der festgestellten Investitionsforderung des Beklagten, die von anderer Seite (G***) mit nur S 18.000 als angemessen festgestellt worden sei, bekämpfen, sind sie auf die Feststellung des Erstgerichtes zu verweisen, wonach die durch die festgestellten Investitionen des Beklagten den Klägern erbrachte Gegenleistung mit dem Ablösebetrag von S 50.000 gleichwertig war. Eine - auch nur

allgemeine - Bereicherungsklage ist bei diesem Sachstand nicht nur wegen der Tatsache der zwischen den Parteien geschlossenen Vereinbarung, sondern vor allem aus deren festgestelltem Inhalt verfehlt.

In Stattgebung des Rekurses des Beklagten ist daher das Urteil der ersten Instanz wieder herzustellen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E21016

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0080OB00723.89.0517.000

Dokumentnummer

JJT_19900517_OGH0002_0080OB00723_8900000_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