

TE OGH 1988/12/14 10b694/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.12.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hofmann, Dr. Schlosser, Dr. Kodek und Dr. Graf als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei 1) Wingrit T***, Religionslehrerin, 2) Anton T***, Angestellter, beide 1020 Wien, Vorgartenstraße 203/10, vertreten durch Dr. Johannes E***, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1) Gisela F***, Private, 1020 Wien, Vorgartenstraße 203, 2) Halina L***, Private, 52433 Ramat Gan, 49 Krenzistraße, Israel, beide vertreten durch Mag. DDr. Paul Hopmeier, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 200.000,-

(Revisionsinteresse S 100.000,-) infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 27. Jänner 1988, GZ 41 R 615/87-23, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 31. Juli 1987, GZ 6 C 1137/86-15 teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien haben die Kosten des Revisionsverfahrens selbst zu tragen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind Hauptmieter der Wohnung Nr. 10 im Haus Wien 2, Vorgartenstraße 203, dessen Eigentümerinnen je zur Hälfte die Erst- und die Zweitbeklagte sind. Der am 22. Jänner 1987 verstorbene Ehegatte der Erstbeklagten Theodor F*** war Vertreter der beiden Hauseigentümerinnen in allen das Haus betreffenden rechtlichen Angelegenheiten. Anlässlich der Besprechungen über den Abschluß des Mietvertrages legte er ihnen für den Gesprächstermin am 10. Mai 1983 eine bereits vorbereitete Vereinbarung über deren Beteiligung an den Lifterrichtungskosten zur Unterschrift vor; diese Urkunde hatte in den wesentlichen Belangen nachstehenden Wortlaut:

"Zwischen Herrn Anton und Frau Wingrit T*** und Herrn

Theodor F*** als Vertreter der Hausinhabung wird hinsichtlich

der Liftbenützung im Hause Wien II., Vorgartenstraße 203, am

heutigen Tage nachstehendes vereinbart:

Nachdem die Hausinhabung vor Jahren auf eigene Rechnung in ihrem

Hause einen Lift installierten und sich sämtliche Mietparteien des

Hauses trotz wiederholter schriftlicher Aufforderungen hieran nicht finanziell beteiligen wollten und auch kein Interesse hatten und haben, den Lift zu benützen, wird der besagte Lift bisher ausschließlich vom Vermieter und dessen Familie benützt.

Der Mieter erwirbt hiermit sofort das Recht auf Lift-Mitbenutzung, solange sein Mietvertrag Gültigkeit hat und zahlt er für dieses Recht an den Vermieter ÖS 100.000,-.... Da jedoch gleichzeitig zwischen dem Mieter und dem Vermieter vereinbart wurde, daß der Mieter ab dem Zeitpunkt der tatsächlichen Liftbenutzung als Mitbeteiligung für sämtliche Liftspesen (Strom, Schmierdienst, sämtliche anfallende Reparaturen, Wartungs- und Überprüfungskosten etc.) aufkommen muß, und zwar in Form einer allmonatlichen Zahlung an den Vermieter in Höhe von ÖS 1.000,-....., wodurch sich der Vermieter verpflichtet, alle obigen anfallenden Spesen, wie hoch immer diese auch seien, aus eigenen Mitteln zu tragen, wurde zusätzlich vereinbart, daß der Mieter vorläufig - auf unbestimmte Zeit - den Lift nicht benützen wird und solange dies der Fall ist, braucht er auch die oben genannten Spesen nicht zu tragen. Erst ab dem Zeitpunkt, ab dem sich der Mieter entschließen sollte, den Lift tatsächlich mitzubenzützen, muß er an den Vermieter allmonatlich ÖS 1.000,- entrichten. Diese ÖS 1.000,- sind dann jeweils monatlich im vorhinein am letzten Tag jedes Monats fällig. Der obenbesagte entrichtete Betrag für das Recht auf Lift-Mitbenutzung in Höhe von ÖS 100.000,- kann vom Mieter zu keinem Zeitpunkt zurückgefordert werden, auch wenn er den Lift niemals benützen sollte.

Die ÖS 1.000,- monatlich sind indexgebunden. Sollte sich künftig ein neuer Hausbewohner (ein neuer Mieter) am Lift beteiligen wollen, wird die vereinbarte Monatsgebühr neu berechnet und neu festgesetzt."

Die Kläger beehrten die Verurteilung der Beklagten zur ungeteilten Hand zur Zahlung von S 200.000,-. Sie hätten Theodor F*** als Vertreter der beiden Beklagten bei Abschluß des Mietvertrages eine Ablöse von S 250.000,- bezahlt. Davon sei ein Teilbetrag von S 50.000,- an den Vormieter zur Abgeltung seiner Investitionen für den Einbau einer Gasetagenheizung weitergeleitet worden. Für den restlichen Betrag von S 200.000,- hätten die Beklagten keine gleichwertige Gegenleistung erbracht, sodaß es sich bei dieser Zahlung um eine verbotene Ablöse gemäß § 27 MRG handle. Für einen Betrag von S 100.000,- habe Theodor F*** die Ausstellung einer Empfangsquittung verweigert, der Rest sei als Entgelt für die Benützung des Liftes, deretwegen ein gesonderter Vertrag ausgefertigt worden sei, deklariert worden. Diese Vereinbarung sei den Klägern abgezwungen worden, weil ihnen sonst die Wohnung nicht vermietet worden wäre. Die Kläger, die den Aufzug bis jetzt nicht benützt hätten, seien an dessen Benützung auch nicht interessiert. Die Beklagten wendeten insbesondere ein, die Vereinbarung über die Liftbenützung sei über Wunsch der Kläger getroffen worden. Der Beitrag zu den Einbaukosten sei angemessen. S 10.000,- hätten die Kläger als Provision an ein Vermittlungsbüro, weitere S 10.000,- an Theodor F*** zur Abgeltung seiner Leistungen bei Abschluß des Mietvertrages bezahlt. Der Rest von S 80.000,- sei das Entgelt für die Einräumung des Weitergaberechtes auf die Dauer von 10 Jahren und die Vermietung zu einem besonders günstigen Hauptmietzins gewesen. Bezüglich der Provision und der Lifterreichungskosten sei die Passivlegitimation der Beklagten zu verneinen; der Lift sei eine im Eigentum Theodor F*** stehende Anlage. Bestritten werde auch die Solidarhaftung der Beklagten.

Das Erstgericht verurteilte die beiden Beklagten zur Zahlung von S 200.000,- zur ungeteilten Hand an die Kläger. Es stellte fest:

Die Kläger hätten 1983 eine größere Wohnung in der Umgebung ihrer bisherigen Wohnung in der Vorgartenstraße zu mieten gesucht, weil sich ihre damalige Wohnung angesichts der beiden heranwachsenden Kinder allmählich als zu klein erwiesen habe. Über ein Zeitungsinserat seien sie auf die Wohnung im Haus der Beklagten aufmerksam geworden. Vom Vermittlungsbüro sei ihnen die Höhe von Ablöse und Mietzins mit S 299.000,- und S 2.800,- bekanntgegeben worden. Nach Besichtigung der Wohnung, mit deren Zustand sie einverstanden gewesen seien, hätten sie dem Vermittlungsbüro eine Ablöse von S 250.000,- geboten. Schon beim ersten Kontaktgespräch mit Theodor F***, den die Kläger damals für den Hauseigentümer gehalten hätten, habe ihnen dieser vorgeschlagen, sich an den Betriebs- und Reparaturkosten des von ihm im Haus auf seine Kosten eingebauten Aufzuges zur Hälfte zu beteiligen. Damit seien sie jedoch nicht einverstanden gewesen, weil sie zu hohe Instandsetzungskosten befürchtet hätten. Danach habe ihnen Theodor F*** angeboten, einen Errichtungskostenbeitrag von S 100.000,- zu bezahlen, um den Lift entweder erst nach Ablauf von zehn Jahren ohne jedes weitere Entgelt oder sofort gegen ein monatliches Pauschale von S 1.000,- benützen zu können; er habe den Klägern außerdem klar gemacht, daß sie mit einer Vermietung der Wohnung rechnen könnten, wenn sie sich in irgendeiner Form an den Liftkosten beteiligen würden.

Die Kläger hätten zur letzteren Variante tendiert, aber gleichzeitig auch die Einräumung eines Weitergaberechtes für die Dauer von zehn Jahren verlangt. Die Kläger hätten die Vereinbarung vom 10. Mai 1983 unterzeichnet, weil ihnen sonst die Wohnung nicht vermietet worden wäre. Sie hätten allerdings nicht vorgehabt, den Lift in absehbarer Zeit zu benützen, weil ihnen der zusätzliche Pauschalbetrag von monatlich S 1.000,- als zu große finanzielle Belastung erschienen sei. Bei dieser Besprechung hätten die Kläger Theodor F*** auch einen Barbetrag von S 250.000,- übergeben, den sie durch ein Privatdarlehen aufgebracht hätten. Auf das Darlehen hätten die Kläger aus dem Erlös für die Aufgabe der früheren Wohnung S 200.000,- zurückbezahlt, den Rest statteten sie in Raten ab. Theodor F*** habe die Vermieterprovision von S 10.000,- an den Wohnungsvermittler beglichen. Die Mieterprovision im Betrag von S 12.000,- (inklusive Umsatzsteuer) sei von den Klägern am 10. Mai 1983 entrichtet worden. Für einen Teilbetrag von S 100.000,- habe Theodor F*** eine Quittung verweigert, habe den Klägern allerdings zugesagt, daß er mit der Einräumung eines zehnjährigen Weitergaberechtes einverstanden sei. Dementsprechend habe er die Hausverwalterin Katharina T*** angewiesen, den Mietvertrag mit den Klägern auszufertigen und in diesen das Weitergaberecht aufzunehmen. Die Kläger hätten den Mietvertrag sodann in der Wohnung Theodor F*** unterfertigt. Sie seien zwar an der Einräumung des Weitergaberechtes interessiert gewesen, hätten den Vertrag aber auch ohne dieses Recht, dafür aber mit einer geringeren Ablöse geschlossen. Sie hätten auch keineswegs beabsichtigt, die Wohnung in naher Zukunft wieder aufzugeben. Die Vereinbarung über den Beitrag zur Errichtung des Aufzuges und die monatliche Pauschalrate habe Theodor F*** verfaßt, ohne daß die Kläger auf deren Inhalt Einfluß genommen hätten. Bei Mietvertragsabschluß sei davon, daß ein Teil der Ablöse für das Weitergaberecht bestimmt sei, keine Rede gewesen. Das Weitergaberecht sei vielmehr von Theodor F*** ohne längere Diskussion wunschgemäß eingeräumt worden. Auch eine Vereinbarung, wonach die Kläger die Vermieterprovision zu tragen hätten, sei nicht getroffen worden. Bisher hätten die Kläger den Aufzug nicht benützt. Theodor F*** habe von der Gesamtablöse S 50.000,- an den Vormieter ausgefolgt, S 10.000,- an das Vermittlungsbüro entrichtet, S 40.000,- an die Zweitbeklagte überwiesen und den Rest einbehalten. Rechtlich führte das Erstgericht, soweit dies für die Erledigung der Revision noch von Bedeutung ist, der Lift sei ohne Rücksicht auf die Finanzierung unselbständiger Bestandteil des Hauses und stehe daher im Miteigentum der Beklagten. Theodor F*** habe deshalb zutreffend die Vereinbarung über den Beitrag zu den Lifteinbaukosten auch als "Vertreter der Hausinhabung" abgeschlossen. An den Kosten der Errichtung eines Aufzuges müsse sich der Mieter nach dem Gesetz nicht beteiligen. Da der Aufzug zunächst ausschließlich im Interesse der Erstbeklagten und ihres Ehegatten errichtet und die Vereinbarung über die Beteiligung an den Liftkosten von den Klägern nur deshalb unterzeichnet worden sei, weil sie vor die Wahl gestellt worden seien, entweder zu unterschreiben oder auf die Wohnung zu verzichten, sei diese Vereinbarung im Sinne des § 27 Abs. 1 Z 1 MRG ungültig. Der Betrag von S 200.000,- sei im rechtlichen Sinn der Erst- und der Zweitbeklagten ohne Rücksicht darauf zugegangen, wieviel hiervon ihnen von Theodor F*** tatsächlich ausgefolgt worden sei, weil der gesamte vom Machthaber als Ablöse für den Machtgeber in Empfang genommene Betrag dem Machtgeber auch dann rechtlich zugekommen sei, wenn er nicht zur Gänze an diesen abgeführt worden sei.

Das Gericht zweiter Instanz gab der Berufung der Beklagten insoweit Folge, als es die Haftung zur ungeteilten Hand ausschaltet; es sprach aus, daß die Revision zulässig sei. Es führte, soweit es für die Erledigung der Revision bedeutsam ist, aus, zur Rückzahlung der Ablöse sei derjenige verpflichtet, dem sie im rechtlichen Sinn zukommen sollte oder tatsächlich zugekommen ist. Werde sie einem Dritten versprochen, für den die Leistung nur eine Durchlaufpost darstelle, könne nicht dieser, sondern nur der tatsächlich Bereicherte in Anspruch genommen werden. Dieser Rückforderungsanspruch sei daher gegen den Machtgeber zu richten. Der vom Machthaber als Ablöse für den Hauseigentümer in Empfang genommene Betrag sei diesem somit auch dann rechtlich zugekommen, wenn er nicht zur Gänze an ihn abgeführt worden sei. Die Beweislast für das Vorliegen einer zulässigen Ablösevereinbarung treffe den Vermieter. Theodor F*** habe die beiden Hauseigentümerinnen in allen das Haus betreffenden rechtlichen Angelegenheiten vertreten und sei auch sonst nach außenhin stets als deren Vertreter aufgetreten. Er habe dementsprechende Vereinbarungen mit den Klägern namens der Hausinhabung getroffen. Damit sei der Betrag von S 100.000,- für die Liftbenützung unabhängig davon, ob dieser Betrag an die Erst- und die Zweitbeklagte weitergeleitet worden bzw. ihm verblieben sei oder die Vereinbarung über die Beteiligung an den Lifteinbaukosten allenfalls im ausschließlichen Interesse Theodor F*** gelegen sein sollte, rechtlich jedenfalls als den Hauseigentümern zugegangen anzusehen. Das Erstgericht habe die Passivlegitimation der Beklagten insoweit zutreffend bejaht. Selbst die Argumentation der Beklagten, der Lift sei im Eigentum Theodor F*** bzw. in dessen ausschließlichem Nutzungsrecht gestanden, ändere nichts daran, daß die Kläger den Hauseigentümerinnen einen Betrag von S 100.000,- ohne

Gegenleistung bezahlt hätten. Nach wie vor behaupten sie, die auf die Lifterrichtungskosten erbrachte Zahlung von S 100.000,- sei - auch im rechtlichen Sinn - nicht ihnen, sondern Theodor F*** zugekommen, der den Lift auf seine Kosten habe einbauen lassen, sodaß ihm das Eigentum, jedenfalls aber das ausschließliche Nutzungsrecht am Aufzug zugestanden sei.

Die Beklagten bekämpfen die Urteile der Vorinstanzen nur mehr insoweit, als sie auch zur Zurückzahlung des Beitrages zu den Lifteinbaukosten von S 100.000,- an die Kläger verurteilt wurden; sie bestreiten einerseits die von den Vorinstanzen auch in diesem Umfang angenommene Passivlegitimation und ferner das Vorliegen eines der im § 27 Abs. 1 MRG genannten Rückforderungstatbestände.

Rechtliche Beurteilung

Die von den Beklagten behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens liegt, wie der Oberste Gerichtshof geprüft hat, nicht vor (§ 510 Abs. 3 ZPO).

Gemäß § 27 Abs. 1 Z 1 MRG sind - u.a. - Vereinbarungen, wonach

der neue Mieter dem Vermieter etwas ohne gleichwertige Gegenleistung

zu leisten hat, ungültig und verboten. Der Anspruch auf

Rückforderung einer verbotenen Ablöse - eine solche ist auch der

Beitrag zu den Kosten eines bei Begründung des Bestandverhältnisses

bereits eingebauten Aufzuges - ist gegen denjenigen zu richten, dem

die Ablöse zukommen sollte bzw. tatsächlich zugekommen ist; ein

Dritter, in dessen Vermögen die Leistung bloß eine Durchlaufpost

bildet, ist nicht passiv legitimiert (Würth in Rummel, ABGB,

§ 27 MRG Rz 9 mwN). Erfolgt die ungültige Leistung an jemanden, der

sie in fremdem Namen in Empfang nimmt und zu dieser Empfangnahme

bevollmächtigt ist, so wird die Leistung an den Vertretenen

erbracht, der deshalb auch Konditionsschuldner ist (Rummel in

Rummel, ABGB, vor § 1431 Rz 18 mwN). Hat der Hausverwalter bei

Abschluß des Ablösevertrages und bei Entgegennahme des vereinbarten

Betrages in erkennbarer Weise als Vertreter des Vermieters gehandelt

(was im Zweifel anzunehmen ist), ist der Vermieter als

Rückforderungsbeklagter legitimiert (Würth aaO).

Theodor F*** war zwar nicht Hausverwalter, aber Vertreter der

Beklagten in allen das Haus in der Vorgartenstraße betreffenden rechtlichen Angelegenheiten. Theodor F*** brachte in den von ihm schon vorbereiteten Vertrag über die Liftbenützung und die Beteiligung der Kläger an den Errichtungs- und Betriebskosten, dessen Text von ihm selbst verfaßt war, auch unmißverständlich zum Ausdruck, daß er namens der Hausinhabung, somit als Vertreter der beiden Beklagten als Hauseigentümerinnen, den Vertrag abschloß und die vereinbarte Ablöse in Empfang nahm. Dagegen ist nicht festgestellt, daß er - wie die Beklagten in der Revision behaupten - den Kläger im Zuge der Vertragsverhandlungen klar gemacht hätte, daß er - trotz seiner Vertretungsmacht - in bezug auf die Liftbenützung und die Kostenbeteiligung im eigenen Namen aufträte, weil er Eigentümer des Aufzuges oder doch wenigstens zu dessen ausschließlicher Nutzung berechtigt sei; insoweit entfernen sich die Beklagten vom festgestellten Sachverhalt.

War aber Theodor F*** von den beiden Hauseigentümerinnen bevollmächtigt und hat er den Klägern seine Vollmacht in unmißverständlicher Weise offen gelegt, so ist der Ablösevertrag zwischen den Streitparteien zustande gekommen und die von den Klägern bar entrichtete Ablöse von Theodor F*** namens und für die Beklagten in Empfang genommen worden, sodaß die Vorinstanzen zutreffend deren Passivlegitimation bejaht haben. Ob und inwieweit der

Personenaufzug, dessen Einbau Theodor F*** finanziert hat, überhaupt ein von der Liegenschaft gesondertes rechtliches Schicksal haben kann, und ob die Beklagten die S 100.000,- Theodor F*** zukommen lassen mußten, kann somit ungeprüft bleiben. Den Vorinstanzen ist aber auch darin beizupflichten, daß der für den Lifteinbau geforderten und erbrachten Zahlung von S 100.000,-

keine entsprechende Gegenleistung der Vermieter gegenüberstand (§ 27 Abs. 1 Z 1 MRG). Die Kläger, die gar nicht beabsichtigten, den Lift zu benutzen, haben die Vereinbarung Beilage .JA nur unterzeichnet, weil ihnen sonst die Wohnung nicht vermietet worden wäre. Die Beteiligung eines einzelnen Mieters an den Kosten für den Einbau eines bei Abschluß des Mietvertrages bereits vorhanden gewesenen Personenaufzuges ist im Mietrechtsgesetz auch gar nicht vorgesehen (vgl. § 3 Abs. 2 Z 3 und Abs. 3, § 4 Abs. 2 Z 2 und Abs. 3 Z 2 sowie § 18 MRG).

Da das Berufungsgericht die Beklagten somit zu Recht zur Zurückzahlung des als Beitrag für die Kosten des Lifteinbaus vorgesehenen Ablösebetrages verurteilt hat, ist der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 40 und 50 ZPO.

Anmerkung

E16150

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0010OB00694.88.1214.000

Dokumentnummer

JJT_19881214_OGH0002_0010OB00694_8800000_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