

TE OGH 1988/12/13 50b635/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.12.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik, Dr.Zehetner, Dr.Klinger und Dr.Schwarz als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Martin T***, Gastwirt, Wien 8., Schlüsselgasse 24, vertreten durch Dr.Helmut Krenn, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Irene R***, Geschäftsfrau, Wien 6., Gumpendorferstraße 63/G/13, vertreten durch Dr.Erich Haase, Rechtsanwalt in Wien, wegen 457.350 S samt Anhang (Revisionsstreitwert 413.680 S) infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 28.Juni 1988, GZ 11 R 91/88-54, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 30.September 1987, GZ 30 Cg 25/85-42, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 13.604,25 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 1.236,75 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der rechtsunkundige Kläger ist gelernter Koch und wollte sich im Jahre 1981 selbständig machen. Über die Vermittlerin C*** WohnungseigentumsGmbH wurden ihm im Sommer 1981 verschiedene Geschäftslokale angeboten, darunter auch das Geschäftslokal in Wien 8., Schlüsselgasse 24, umfassend ein Gassenlokal und ein Magazin mit Vorraum, in welchem ein von der G*** GmbH schlecht ausgestattetes Restaurant betrieben wurde. Der Kläger, welcher damals keine Erfahrungen in geschäftlichen Dingen, keine Kenntnis von den Bestimmungen des "MRG" und auch wenig Geld hatte, besichtigte das Lokal. Es sagte ihm räumlich und auch preislich zu. Diese Besichtigung fand an einem Nachmittag mit einem Angestellten des Vermittlungsbüros statt. Dieser Angestellte behauptete, daß hinsichtlich des Geschäftslokals ein Weitergaberecht bestehe; im Vertrauen darauf führte der Kläger mit dem Vermittlungsbüro Verhandlungen über "den Erwerb des Lokals". In der Folge unterfertigte der Kläger am 24.Juni 1981 das von der C*** GmbH vorgelegte, vorgedruckte und an die Beklagte gerichtete "Kaufanbot für Investitionsablässe betreffend das Gasthaus in 1080 Wien, Schlüsselgasse 24 zum Kaufpreis von S 400.000". In dem an die Beklagte zu Händen der C*** GmbH gerichteten Anbot war die Bedingung enthalten, daß es von der Beklagten noch am selben Tag angenommen wird. Die Beklagte nahm das Anbot noch am selben Tag unter Ergänzung des Vertragstextes mit ihrer Handschrift hinsichtlich ihrer Adresse, ihrer Telefonnummer und des Vermerkes "und 18 % Mehrwertsteuer" neben der Ablösesumme und unter der Bedingung an, daß die Ablösesumme bis 17.Juli bei der Abgeberin einlangt. Am nächsten Tag traf die Beklagte mit dem Kläger im Büro der Vermittlerin zusammen; sie wurde ihm als Besitzerin des

Geschäftslokals vorgestellt. Bei dem Gespräch zeigte die Beklagte keinen Mietvertrag vor. Im Gespräch verlangte die Beklagte die Zahlung der 400.000 S zuzüglich Umsatzsteuer. Die Beklagte bot im Gespräch dem Kläger die Hauptmietrechte samt den im Geschäft getätigten Investitionen, d.h. mit dem Inventar, wie alles liegt und steht, an. Der Kläger erklärte sich damit einverstanden, worauf die Streitparteien den vom Kläger handgeschriebenen "Vorvertrag" vom 25. Juni 1981 unterfertigten, der folgenden Text aufweist:

"Ich Martin T*** verpflichte mich das Lokal zu kaufen und bis spätestens 17. Juli die Finanzierung durch eine Bank abgeschlossen und an diesem Tage der Verkäuferin den Betrag zu übergeben. Das Gasthaus befindet sich in 1080 Wien, Schlösselgasse 24. Bei diesem Vorvertrag handelt es sich um eine Investitionsabläse."

Sodann verfaßte der Kläger nach Angabe der Beklagten die Inventarliste vom 25. Juni 1981, welche gleichfalls von beiden Streitparteien unterfertigt wurde und folgenden Inhalt hat:

"Inventarliste: Folgende unten angeführte Gegenstände, Geräte etc. gehen mit Übergabe der Ablösesumme am selben Tage in das Eigentum des Käufers Martin T*** über.

Gasthaus H*** Restaurant, 1080 Wien, Schlösselgasse 24. Hauptmieterin Frau Irene R***, und des Pächters G*** GmbH. (Es folgt die Aufzählung der im Gasthaus vorhandenen Einrichtungsgegenstände und Geräte, getrennt nach Küche, Schankraum und Gastraum, wie sie im Ersturteil wiedergegeben ist.) Sämtliche Räume, Gast- und Schankraum sind mit furniertem Kiefernholz ausgetäfelt."

Aus Anlaß der Einigung vom 25. Juni 1981 wurde dem Kläger seitens der Vermittlerin und der Beklagten die Schlüsselübergabe zwei Wochen nach Leistung einer Anzahlung versprochen. Der Kläger leistete in den nächsten Tagen die vereinbarte Anzahlung von 100.000 S bei der Vermittlerin, doch wurden ihm innerhalb der vereinbarten Frist die Schlüssel nicht ausgefolgt. Es betrieb vielmehr weiterhin Ali G*** das türkische Restaurant H*** in dem Geschäftslokal, das er zuletzt nur noch abends geöffnet hatte.

Aufgrund der Urgenz des Klägers bei der Vermittlerin meinte diese schließlich, er solle einfach in das Geschäftslokal einziehen, "den Türken hinauswerfen" und die Schlösser ändern. Der Kläger setzte sich dann in den nächsten Tagen auf die ihm geratene Weise in den Besitz des Lokals. Als Ali G*** in der Folge zu dem Geschäft kam und mit seinen Schlüsseln aufsperrern wollte, war der Kläger schon im Lokal und erklärte ihm, er solle mit der Beklagten reden. Jetzt sei er im Lokal und G*** müsse weichen. G*** wendete sich auch an die Beklagte und räumte einige Zeit später das Lokal von seinen wenigen Fahrnissen.

Die Beklagte hat die Bestandrechte mit 1. Februar 1978 nach ihrer Schwester erworben. In ihrem Mietvertrag war unter Punkt 11 angeführt, daß zum Inventar der Bestandsräume "die Einbaueinrichtung, bestehend aus Tischen, Bänken, Buffet und sonstigen Holzkonstruktionen samt Kamin in bauerlicher Art" gehört. Der Beklagten wurde unter Punkt 11 c auch "ein Weitergaberecht eingeräumt, das sich aber nicht auf die Rechtsnachfolger überträgt". Die Beklagte, die damals in Wien noch ein anderes Cafehaus führte, hat in dem Lokal zunächst 1978 und 1979 ein Cafehaus betrieben, sich jedoch später mit Rücksicht auf den schlechten Geschäftsgang entschlossen, ihr Unternehmen in dem ihr nur zum Zweck eines Gasthausbetriebes vermieteten Räumen zu verkaufen. Sie fand als Käufer die von Ali G*** geleitete G*** GmbH, die das Unternehmen von ihr zum Preis von rund 300.000 S gegen monatliche Ratenzahlung von 5.000 S mit Zustimmung des Hausverwalters kaufte. Die Mietrechte sollten auf die G*** GmbH erst nach Zahlung der letzten Rate übergehen. Bis dahin sollte die G*** GmbH Pächterin sein. Das von Ali G*** eröffnete Restaurant H*** wies keinen guten Geschäftsgang auf. G*** konnte die Raten nicht pünktlich zahlen, sodaß er sich im Jahre 1981 schließlich mit mehreren Raten im Verzug befand. Auch gegenüber Ali G*** gab sich die Beklagte als Eigentümerin des Gasthausinventars aus. Auch von dem mit ihm abgeschlossenen Kaufvertrag war das Gasthausinventar umfaßt. Ali G*** hat das Lokal bis Ende Juli 1981, als er vom Kläger verdrängt wurde, betrieben.

Als sich G*** wegen seines Hinauswurfes durch den Kläger an die Beklagte wendete, vereinbarte diese mit G*** eine teilweise Rückzahlung der von ihr von der G*** GmbH erhaltenen Beträge aus den Zahlungen des Klägers an sie im Zusammenhang mit der getroffenen Ablösevereinbarung. Von dieser Vereinbarung sowie davon, wie der Steuerberater Dr. H*** die vom Kläger geleisteten Zahlungen zwischen der Beklagten und Ali G*** verrechnete, wußte der Kläger nichts, weil sich die Beklagte nur im Innenverhältnis abgesprochen hatte.

Bis zum Auszug der G*** GmbH, die durch über ein Jahr ein Restaurant betrieben hat, war die Beklagte Hauptmieterin. Von der vereinbarten Ablösesumme von 400.000 S zuzüglich 18 % Umsatzsteuer hat der Kläger

100.000 S als Anzahlung zugunsten der Beklagten an das Büro C*** geleistet und in der Folge mehrere Raten an den von der Beklagten eingeschalteten und für sie tätigen Steuerberater Dr.Ludwig H***. Zu diesem Zweck hat der Kläger am 29.Juli 1987 zwei Kredite bei der Zentralsparkasse der Gemeinde Wien in Höhe von 260.000 S bzw. 315.000 S aufgenommen. Die Kredite verwendete der Kläger unter anderem zur Anschaffung eines Fritters, einer Geschirrspülmaschine und eines gebrauchten Mikrowellenherdes. Auf die Kredite sollte der Kläger vereinbarungsgemäß monatlich aufeinanderfolgend Raten von 4.300 S (ab 1.Jänner 1982) bzw. 5.000 S (ab 1.Juli 1982) leisten. Infolge schlechten Geschäftsganges mußte der Kläger die Überziehungsmöglichkeit in Anspruch nehmen.

Anfang September 1981 begann der Kläger mit der Renovierung des von ihm übernommenen Lokals. Dabei entdeckte er verschiedene Mängel an der Kücheneinrichtung, der Dunstabzugshaube, dem Eiskasten, der Warm- und Kaltwasserversorgung, dem Durchlauferhitzer und dem 14flammigen Herd mit Backrohr. Er kam auch darauf, daß eine Betriebsanlagengenehmigung für die Dunstabzugshaube nicht vorhanden war und es sich hierbei nur um eine Attrappe handelte, daß er erst eine Motorinstandsetzung vornehmen und die erforderliche Genehmigung einholen mußte. Des weiteren war auch ein intaktes WC nicht vorhanden. Der Kläger hat das Lokal ausgemalt, Fliesen gelegt, die Toilette repariert, die Küche und die Schank instandgesetzt. Da der Kläger im Zusammenhang mit den Adaptierungs- und Instandsetzungsarbeiten zufolge eines notwendigen Aufwandes von rund 200.000 S in Schwierigkeiten geriet, kam es zwischen ihm und der Beklagten bzw. dem sie vertretenden Dr.H*** zu einer Einigung über Ratenzahlungen. Der Kläger zahlte in der Folge auf die offene Forderung der Beklagten Raten mit Erlagschein auf das Konto Dris.H***. Im Zusammenhang mit der Ratenvereinbarung kam es auch zu einer Vereinbarung zwischen dem Kläger, der Beklagten und Ali G*** dahin, daß sich der Kläger Aufwendungen für Reparaturen im Gesamtbetrag von rund 30.000 S von der Ablöse abziehen durfte, dafür aber andererseits die Reparaturrechnungen auf den Namen der G*** GmbH ausgestellt und dieser übergeben wurden.

Der Kläger konnte schließlich im Oktober 1981 das Lokal eröffnen. Er bot Mittagsmenüs und auch Küche am Abend an, ebenso Getränke, kalte Speisen und Mehlspeisen. Anfangs hatte der Kläger praktisch keinen Umsatz. Es dauerte etwa ein Jahr, bis er einen Tagesumsatz von 1.000 S erzielte. In der Folge ist dieser bescheidene Umsatz weiter gestiegen.

Der Kläger hat weder von der Beklagten noch von der G*** GmbH Warenvorräte, Kundenlisten oder Kunden übernommen. Es haben sich auch nicht Gäste bei ihm eingefunden, die etwa nach der Beklagten oder nach G*** gefragt hätten.

Wann der Kläger einzelne Teilzahlungen auf die offene Forderung der Beklagten an deren Machthaber Dr.H*** geleistet hat, konnte nicht festgestellt werden.

Zuletzt war im Herbst 1982 nur noch eine Rate von 10.000 S offen. Die Streitteile vereinbarten ein Treffen in der Hausverwaltungskanzlei M*** & B*** zum Zwecke der Bezahlung der letzten Ablöserate durch den Kläger an die Beklagte und der anschließenden Verzichtserklärung der Beklagten auf ihre Hauptmietrechte zugunsten des Klägers. Zum vereinbarten Termin am 12. Oktober 1982 haben sich die Streitteile dann im Vorzimmer der Hausverwaltung getroffen und hat der Kläger der Beklagten die letzte Rate für die Ablöse von 10.000 S übergeben, worauf diese ihm eine von ihr unterfertigte Verzichtserklärung mit folgendem Inhalt übergab:

"Verzichtserklärung: Ich, Irene R***, Wien, bestätige hiemit den Erhalt des Betrages von S 400.000 + 18 % Mehrwertsteuer als Investitionsablöse für das Mietobjekt in 1080 Wien, Schösselgasse 24. Weiters erkläre ich, daß ich keine wie auch immer gearteten Ansprüche an Herrn Martin T*** stellen werde und die Mietrechte zur Gänze auf Herrn Martin T*** übertrage."

Zuvor hatte die Beklagte bereits bei der Hausverwaltung wegen des Verzichtes auf ihre Mietrechte zugunsten des Klägers vorgesprochen, mit der Hausverwaltung Einigung erzielt und in dem Zusammenhang damit eine von der Hausverwaltung formulierte Verzichtserklärung zugunsten des Klägers datiert mit 7.Oktober 1982, unterfertigt.

Nach der Einigung im Vorzimmer der Hausverwaltung begaben sich die Streitteile in das Zimmer des Verwalters B*** zum Zweck des Abschlusses eines Mietvertrages durch den Kläger. B*** bestätigte dem Kläger, daß der Beklagten die Mietrechte alleine zustünden, und legte ihm den Entwurf eines Mietvertrages vor. Bei Durchsicht dieses Vertragsentwurfes entdeckte der Kläger, daß ein Teil der Einrichtung des Bestandobjektes, die ihm die Beklagte als ihr Eigentum verkauft hatte, nicht als Eigentum der Beklagten, sondern als solches der Hauseigentümer bezeichnet wurde und er dafür Miete zahlen sollte. Der Kläger war davon überrascht und brachte zum Ausdruck, daß er von der Beklagten in Irrtum geführt worden sei. Er lehnte die Unterfertigung des über Betreiben der Beklagten vorbereiteten

Mietvertrages ab und entfernte sich aus den Räumen der Hausverwaltung.

Im Zusammenhang damit kam es auch zu Kontakten des Hausverwaltes B*** mit der Beklagten, der dieser nach Rücksprache mit den Hauseigentümern im oder nach dem Oktober 1982 das Anbot machte, ihr die im Mietvertrag genannte Geschäftseinrichtung um 50.000 S zu verkaufen, was die Beklagte jedoch ablehnte. Die Beklagte war also nicht bereit, dem Kläger das Eigentum an der Geschäftseinrichtung entsprechend ihrer Zusage zu verschaffen.

Die Hausverwaltung hat die Beklagte mit 30. September 1982 aus dem Mietvertrag entlassen und in der Folge dem Kläger ein Benützungsentgelt vorgeschrieben, da zunächst mit ihm ein Mietvertrag nicht zustande gekommen war. Nach verschiedenen Kontakten kam ein Mietvertrag mit dem Kläger schließlich am 15. Februar 1984, rückwirkend zum 1. Jänner 1983, zustande. Darin akzeptierte der Kläger, daß die Geschäftseinrichtung, wie bereits im früheren Mietvertrag mit der Beklagten angeführt, im Eigentum der Hauseigentümer steht.

Die Hausverwaltung bzw. die Hauseigentümer haben von keinem der Streitteile für den Erwerb der Mietrechte durch den Kläger einen Ablösebetrag erhalten.

Die vom Kläger durch seinen Machthaber am 16. Dezember 1982 wider die Beklagte im Zusammenhang mit dem Verkauf der nicht ihr gehörenden Einrichtung des Geschäftslokals erstattete Anzeige wegen Betruges wurde von der Staatsanwaltschaft Wien am 4. Juli 1984 gemäß § 90 Abs. 1 StPO zurückgelegt.

Ein Unternehmenskauf hat zwischen den Streitteilen nicht stattgefunden. Auch der Hausverwalter hat in den Abmachungen der Streitteile nur eine Überlassung der Mietrechte, nicht aber einen Unternehmenskauf gesehen. Die Beklagte selbst hat durch ihren Machthaber gegenüber dem Finanzamt eine Unternehmensveräußerung mit einem Erlös von 452.000 S einschließlich Mehrwertsteuer einbekannt. Der Wert der nicht im Mietvertrag der Beklagten (als Eigentum der Hauseigentümer) genannten Fahrnisse (die im Ersturteil einzeln angeführt werden) in dem vom Kläger im Juni 1981 übernommenen Geschäftslokal betrug zum damaligen Zeitpunkt 24.000 S zuzüglich 18 % Umsatzsteuer (4.320 S), sodaß sich ein Verkehrswert für den damaligen Zeitpunkt von 28.320 S ergibt.

Die Vornahme von Investitionen im Geschäftslokal durch die Beklagte wurde nicht behauptet; es haben sich im Beweisverfahren dafür auch keine Anhaltspunkte ergeben.

Sowohl im Zeitpunkt der Verhandlungen mit der Beklagten bzw. mit dem Vermittlungsbüro als auch im Zeitpunkt der Leistung der einzelnen Teilzahlungen war der Kläger rechtsunkundig und hatte insbesondere davon keine Kenntnis, daß Ablösezahlungen gemäß § 27 MRG verboten und auch rückforderbar sind.

Mit der am 9. Juni 1983 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrte der Kläger von der Beklagten 457.350 S samt Anhang. Er brachte vor, die Beklagte habe ihm Ende 1981 das Inventar des Schlüsselstüberls um 472.000 S verkauft. Dem von der Hausverwaltung für ihn vorbereiteten Mietvertrag habe er aber entnehmen müssen, daß für die (in der Klage näher umschriebene) Einbaueinrichtung eine zusätzliche monatliche Miete von 3.000 S gefordert werde. Über Vorhalt, er habe die gesamte Einrichtung von der Vormieterin, der Beklagten, gekauft, sei ihm mitgeteilt worden, daß die im Mietvertragsentwurf angeführte Einrichtung nicht der Beklagten, sondern der Hausinhabung gehöre; Eigentum der Beklagten sei nur die Kücheneinrichtung. Da der Gesamtwert aller gekauften Einrichtungsgegenstände 185.150 S, der Wert der der Beklagten gehörenden Kücheneinrichtung aber nur 14.650 S betrage, ergebe sich der Klagebetrag (472.000 S - 14.650 S = 457.350 S). In der Tagsatzung vom 15. April 1985 ergänzte der Kläger sein Vorbringen dahin, daß die Beklagte erst nach Zahlung der letzten Kaufpreisrate bereit gewesen sei, auf ihre Hauptmietrechte an dem Lokal zu seinen Gunsten zu verzichten (AS 27). In der Tagsatzung vom 15. April 1986 machte der Kläger laesio enormis geltend (AS 65). In der Tagsatzung vom 16. Dezember 1986 stützte der Kläger den Klageanspruch auf alle erdenklichen Rechtsgründe, insbesondere auf den Rechtsgrund der verbotenen Ablöse (AS 77). In der Tagsatzung vom 13. Juli 1987 schließlich behauptete er, im Zeitpunkt der Ablösezahlung nicht gewußt zu haben, daß Ablösen verboten seien und zurückgefordert werden könnten (AS 113).

Die Beklagte beantragte Klageabweisung. Sie bestritt den Klageanspruch dem Grunde und der Höhe nach und wendete insbesondere ein: Der Kläger habe die Zahlung als Ablöse für das Mietobjekt geleistet, die Rückforderungsfrist sei bereits abgelaufen (Tagsatzung vom 25. Jänner 1985, AS 17). Zwischen den Streitteilen sei ein Unternehmenskauf vereinbart worden; der Kläger habe an sämtlichen ihm verkauften Inventargegenständen durch Übergabe gutgläubig Eigentum erworben (Tagsatzung vom 15. April 1985, AS 28). In der Geltendmachung der laesio enormis sei eine Klageänderung zu erblicken, gegen die sie sich ausspreche; im übrigen werde Verjährung eingewendet (Tagsatzung

vom 15. April 1986, AS 65). Der Kläger habe dadurch, daß er von dem Angebot der Hausinhabung, die als ihr Eigentum beanspruchten Gegenstände von ihr um 50.000 S käuflich zu erwerben, nicht Gebrauch gemacht habe, seine Schadensminderungspflicht verletzt; die 6monatige Gewährleistungsfrist (wegen Rechtsmangels) sei längst verstrichen; hinsichtlich der laesio enormis werde darauf hingewiesen, daß ein beiderseitiges Handelsgeschäft vorliege; die Fahrnisse seien bei Übernahme des Lokals nichts wert gewesen, sodaß dem Kläger (aus dem fehlenden Eigentumsrecht der Beklagten) kein Schaden habe entstehen können, entscheidend sei der Wert des Unternehmens gewesen (Tagsatzung vom 16. Dezember 1986, AS 77 und 81).

Das Erstgericht ließ die in der Geltendmachung der laesio enormis zu erblickende Klageänderung nicht zu und verurteilte die Beklagte unter rechtskräftiger Abweisung des Mehrbegehrens zur Zahlung von 413.680 S samt 4 % Zinsen seit 29. August 1984. Es stellte den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt fest und führte in rechtlicher Hinsicht aus:

Auszugehen sei davon, daß nach der Willenseinigung der Streitteile die von der Beklagten verlangten 400.000 S zuzüglich 18 % Umsatzsteuer die Gegenleistung des Klägers für den Verzicht der Beklagten auf ihre Hauptmietrechte zu seinen Gunsten und die Investitionsablässe für die gesamte im Lokal befindliche Einrichtung, an welcher die Beklagte bei Vertragsabschluß Alleineigentum behauptete, darstellten. Zugrunde zu legen sei weiters, daß der Kläger Teilzahlungen auf die vereinbarte Forderung der Beklagten ohne Widmung leistete und die letzte Ratenzahlung durch ihn am 12. Oktober 1982 erfolgte. Erst danach hat die Beklagte zugunsten des Klägers auf ihre Hauptmietrechte an den Gasthausräumlichkeiten in der Schlüsselgasse 24 gegenüber den Hauseigentümern verzichtet. Mit Rücksicht auf diese Umstände sei als Tag der Ablösezahlung durch den Kläger der Tag der letzten Ratenzahlung, sohin der 12. Oktober 1982, anzusehen. Erst mit dem Verzicht der Beklagten auf ihre Mietrechte zugunsten des Klägers vom selben Tag sei diesem ein Rückforderungsanspruch gemäß § 27 Abs. 3 MRG (welches Gesetz mit 1. Jänner 1982 in Kraft getreten sei) entstanden, soweit die vom Kläger erbrachte Leistung eine Zahlung für den Verzicht der Beklagten auf ihre Mietrechte darstellt. Dieser Vorschrift habe vor dem letztgenannten Zeitpunkt § 17 Abs. 1 lit. a MG entsprochen. Nach der letztgenannten Gesetzesstelle bzw. nach § 27 Abs. 1 Z 1 MRG waren bzw. sind ungültig und verboten Vereinbarungen, wonach der neue Mieter dafür, daß der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter oder einem anderen etwas zu leisten hat. Nicht rückforderbar sei die vom Kläger geleistete Ablösezahlung, soweit die Beklagte ihm einen Gegenwert in Form des in ihrem Eigentum gestandenen und ihm überlassenen Inventars verschafft hat. Mit Rücksicht darauf, daß nach den getroffenen Feststellungen die Beklagte dem Kläger Eigentum an Inventar mit einem Verkehrswert von 28.320 S einschließlich Umsatzsteuer verschafft hat, sei dieser Betrag von den geleisteten 472.000 S einschließlich Umsatzsteuer abzuziehen und stelle der verbleibende Restbetrag die vom Kläger geleistete, im Sinne des § 27 Abs. 1 Z 1 MRG verbotene Ablöse dar. Unter Bedachtnahme darauf, daß die Beklagte dem Kläger für verschiedene Reparaturkosten, die der Kläger für das Inventar bzw. sonstige Adaptierungen aufgewendet hat, 30.000 S von der Ablösezahlung nachgelassen hat und der Kläger in diesem Umfang Zahlung nicht geleistet hat, errechne sich ein Rückforderungsanspruch des Klägers lediglich in Höhe von 413.680 S. Dem Kläger stehe in diesem Umfang ein Ablöserückforderungsanspruch samt gesetzlichen Zinsen nach der genannten Gesetzesstelle zu. Nach den getroffenen Feststellungen sei der von der Beklagten behauptete "Unternehmenskauf" durch den Kläger ohne jeden Zweifel zu verneinen und erübrige sich ein weiteres Eingehen darauf. Hierbei sei es ohne Bedeutung, was die Beklagte selbst in steuerlicher Hinsicht gegenüber dem Finanzamt geltend gemacht hat. Der von der Beklagten erhobene Einwand der Verjährung gehe ins Leere, weil als Tag der Ablösezahlung der 12. Oktober 1982 anzusehen sei, zumal der Kläger erst mit diesem Tag Eigentum an den Fahrnissen erlangt habe bzw. aufgrund der Verzichtserklärung auf die Mietrechte von diesem Tag in der Lage gewesen sei, die Mietrechte an dem bis dahin von der Beklagten innegehabten Geschäftslokal zu erlangen. Stichtag für das "Geschäft" der Streitteile sei im übrigen nach dem Willen der Streitteile der Tag der Ablösezahlung durch den Kläger, also der Zeitpunkt der letzten Teilzahlung, gewesen.

Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil. Es übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen als zur rechtlichen Beurteilung der Sache ausreichendes Ergebnis eines mangelfreien Verfahrens sowie einer unbedenklichen Beweiswürdigung und führte zur Rechtsrüge des Klägers im übrigen aus:

Nach den Feststellungen des Erstgerichtes ist dem Kläger anlässlich der Übergabe des Geschäftslokals und der Abtretung der Mietrechte durch die Beklagte Eigentum an einem Inventar im Wert von 28.320 S verschafft worden. Gemäß § 27 Abs. 1 Z 1 MRG bzw. § 17 Abs. 1 lit. a MG seien Vereinbarungen, wonach der neue Mieter dafür, daß der

frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung dem früheren Mieter etwas zu leisten hat, ungültig und verboten. Diese Bestimmung normiere ein Verbot der Ablöseverträge bei Mieterwechsel bzw. Abschluß eines neuen Mietvertrages, gleichgültig, welche rechtliche Konstruktion gewählt wird (MietSlg. 28.273). Wesentlich sei das Fehlen der gleichwertigen Gegenleistung (Würth in Rummel, ABGB, Rz 3 zu § 27 MRG). Im Verhältnis zwischen dem neuen und dem scheidenden Mieter würden durch diese Gesetzesbestimmung solche Ablösezahlungen des neuen Mieters erfaßt, die zu einer unzulässigen Vermögensvermehrung des weichenden Mieters führen (MietSlg. 32.318). Ausgenommen von diesem Verbot seien Zahlungen für Einrichtungsgegenstände, und zwar im Wert zum Zeitpunkt der Überlassung des Mietgegenstandes an den neuen Mieter (Würth aaO Rz 6; MietSlg. 33.304). Die Beklagte hat dem Kläger nur einen Wert von 28.320 S verschafft. Die vom Kläger darüber hinaus geleistete Zahlung in der Höhe von 413.680 S stelle daher eine verbotene Ablöse im Sinne des § 27 MRG bzw. § 17 MG dar. Der Ansicht der Beklagten, daß der Rückforderungsanspruch des Klägers bezüglich dieses Betrages verjährt sei, könne nicht gefolgt werden. Der Kläger habe seinen Rückforderungsanspruch zwar zunächst nicht ausdrücklich auf § 27 MRG (bzw. 17 MG) gestützt, er habe jedoch in seiner im Juni 1983 überreichten Klage ein Sachvorbringen erstattet, das eindeutig eine Beurteilung seiner Ansprüche auch nach diesen Gesetzesstellen nahegelegt habe. Die dreijährige Verjährungsfrist des § 27 Abs. 3 MRG sei damit für die nach Inkrafttreten des MRG am 1. Jänner 1982 erfolgten Zahlungen nicht abgelaufen. Für die vor diesem Zeitpunkt geleisteten Zahlungen bestehe der Rückforderungsanspruch des Klägers aber nach § 1431 ABGB, der erst nach 30 Jahren verjähre (MietSlg. 35.341). Hier handelte es sich nämlich um eine rechtsirrtümliche Leistung, die der Kläger ohne Kenntnis der Verbotsbestimmungen des MG getätigt hatte. Der Einwand der Beklagten, sie habe dem Kläger an den gesamten Fahrnissen gemäß § 367 ABGB Eigentum verschafft, sei ebenfalls verfehlt. Wenn die Beklagte dem gutgläubigen Kläger tatsächlich Eigentum an den ihr selbst vermieteten und daher nicht gehörenden Einrichtungsgegenständen verschafft haben sollte, hätte der Vermieter gegen die Beklagte aus der rechtswidrigen Veräußerung seines Eigentums einen Schadenersatzanspruch gehabt. Der Kläger hat in der Folge aber das Eigentum des Vermieters an dem strittigen Teil der Einrichtung anerkannt und damit dessen Schadenersatzanspruch in natura befriedigt. Unter den gegebenen Umständen müsse aber als selbstverständlich angesehen werden, daß der Kläger damit den Schadenersatzanspruch des Vermieters gegen die Beklagte einlösen wollte und damit die Einlösung dieser Schadenersatzforderung des Vermieters in der Höhe des Zeitwertes dieser Gegenstände gegen die Beklagte im Sinne des § 1422 ABGB erwirkt habe (vgl. Reischauer in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 1422; JBl. 1969, 149). Eine gleichwertige Gegenleistung habe die Beklagte letztlich dem Kläger dafür nicht verschafft. Im übrigen könne sich nach einem allgemein anerkannten Rechtsgrundsatz niemand auf die eigene Unredlichkeit berufen. Die Beklagte könne daher keinen rechtlichen Vorteil daraus ableiten, daß sie den Kläger über die Eigentumsverhältnisse am Inventar irregeführt hat. Allfällige Zahlungen, die die Beklagte aufgrund ihres Innenverhältnisses zur G*** GmbH an diese geleistet hat, berührten ihre Vereinbarungen mit dem Kläger nicht. Gegen das Berufungsurteil richtet sich die auf den Revisionsgrund des § 503 Abs. 1 Z 4 ZPO gestützte Revision der Beklagten mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Abweisung der Klage abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Kläger beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Nach den Feststellungen vereinbarten die Streitteile im Juni 1981, daß der Kläger der Beklagten für die Überlassung der Hauptmietrechte an dem Geschäftslokal Wien 8., Schlüsselgasse 24 und des Eigentumsrechtes an dem darin befindlichen Inventar einen Betrag von 472.000 S zu zahlen hat, der später einvernehmlich um 30.000 S reduziert wurde. Es steht weiter fest, daß der Kläger diesen reduzierten Betrag an die Beklagte geleistet hat, und zwar in Form einer Anzahlung von 100.000 S (einige Tage nach Abschluß der Vereinbarung) zu Händen des Vermittlungsbüros C***, mehrerer Ratenzahlungen zu Händen Dr. Ludwig H*** und der letzten Ratenzahlung von 10.000 S in bar an die Beklagte persönlich (im Oktober 1982), worauf die Beklagte auf ihre Hauptmietrechte zugunsten des Klägers verzichtete und ihm das im Geschäftslokal befindliche Inventar überließ. Der Wert der der Beklagten gehörenden und dem Kläger überlassenen Inventargegenstände im Zeitpunkt von deren Übernahme wurde mit 28.320 S festgestellt. Schließlich hatte der Kläger nach den Feststellungen weder im Zeitpunkt der Verhandlungen mit der Beklagten bzw. mit dem Vermittlungsbüro noch im Zeitpunkt der Leistung der einzelnen Zahlungen Kenntnis davon, daß Ablösezahlungen verboten und rückforderbar sind. Geht man von diesen Feststellungen aus, dann ist dem Berufungsgericht darin beizupflichten, daß der Kläger von der Beklagten den Betrag von 413.680 S berechtigterweise

als verbotene Ablöse zurückfordert, weshalb es dahingestellt bleiben kann, ob der Kläger den Klagebetrag auch aus anderen Rechtsgründen begehren könnte. Eine Unternehmensveräußerung lag nach dem festgestellten Sachverhalt nicht vor. Feststellungen über den Wert der den Hauseigentümern gehörenden Inventargegenstände erübrigten sich schon deshalb, weil diese Gegenstände nach dem eigenen Vorbringen der Beklagten im Zeitpunkt der Übergabe an den Kläger wertlos waren. Aus diesem Grund brauchte auch nicht darauf eingegangen zu werden, ob die Beklagte dem Kläger an diesen Gegenständen nach § 367 ABGB Eigentum verschafft hat oder ob der Kläger verhalten gewesen wäre, den Betrag von 50.000 S aufzuwenden, um Eigentum zu erwerben. Unerheblich ist, welcher Teil des vom Kläger der Beklagten geleisteten Betrages letzten Endes der G*** GmbH zugekommen ist. Bereits in der Entscheidung JBl. 1988, 247 wurde ausgesprochen, daß das Ablöseverbot auch Personen schützt, für die die Ablösevereinbarung ein Handelsgeschäft ist, und der im § 351 a HGB normierte Ausschluß der Anfechtung von Rechtsgeschäften nach § 934 ABGB dieses Ablöseverbot unberührt läßt.

Darauf, wann der Kläger die einzelnen Zahlungen geleistet hat und ob bereits das Klagevorbringen eine die Verjährung unterbrechende Geltendmachung des Ablöserückforderungsanspruches darstellte, kommt es gleichfalls nicht an. Wie der Oberste Gerichtshof bereits wiederholt zum Ausdruck gebracht hat (MietSlg. 37.392; 4 Ob 584/87; vgl. auch Würth in Rummel, ABGB, Rz 6 zu § 43 MRG; Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 387 in Verbindung mit 345 und 364; Würth-Zingher, MRG2, 195 f, Anm. 6 zu § 43), sind nämlich gemäß § 43 Abs. 2 MRG dann, wenn eine vor dem Inkrafttreten des MRG geschlossene Ablösevereinbarung nach den bisher in Geltung gestandenen Vorschriften rechtsunwirksam ist (wie hier die zwischen den Streitteilen im Juni 1981 getroffene Vereinbarung nach § 17 Abs. 1 lit. a MG), diesbezüglich die bisher in Geltung gestandenen Vorschriften weiter anzuwenden; damit wird für die Rechtsfolgen nichtiger Vereinbarungen die Weitergeltung des alten Rechts fingiert, sodaß auch die Neuregelung der Verjährung im § 27 Abs. 3 MRG nicht anzuwenden ist. Der Kläger fordert Leistungen zurück, die er aufgrund einer vor dem Inkrafttreten des MRG geschlossenen Vereinbarung erbracht hat; sein Rückforderungsanspruch ist daher nach den bisherigen Bestimmungen und der dazu ergangenen Rechtsprechung zu beurteilen. Da der Gesetzgeber die Anwendung der bisher in Geltung gestandenen Vorschriften auf die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes geschlossenen rechtsunwirksamen Vereinbarungen ohne Einschränkung angeordnet hat, gelten auch für die Verjährung von Rückforderungsansprüchen, die aus solchen Vereinbarungen nach dem 1. Jänner 1982 entstanden sind, die bisherigen Vorschriften; sie sind weiter anzuwenden. Nach ständiger Rechtsprechung zur bisherigen Regelung galt die dreimonatige bzw. einjährige Verjährungsfrist des § 17 Abs. 2 MG nicht, wenn die entgegen den Bestimmungen der §§ 2 bis 16 a MG oder aufgrund einer nach § 17 Abs. 1 MG ungültigen oder verbotenen Vereinbarung erbrachte Leistung - wie hier festgestellt - auf einem Irrtum beruhte, der den Mieter gemäß § 1431 ABGB zur Rückforderung berechtigt; die kurze Verjährungsfrist des § 17 Abs. 2 MG wurde somit nur bei wissentlicher Zahlung einer Nichtschuld angewendet (Rummel in Rummel, ABGB, Rz 12 zu § 1431; Würth in Rummel, ABGB, Rz 8 zu § 27 MRG und Rz 6 zu § 43 MRG; MietSlg. 33.308, 37.392 u.a.). Diese Abgrenzung beruht auf der Ansicht, daß durch die mietengesetzliche Sondervorschrift des § 17 Abs. 2 MG der allgemeinen Bestimmung des § 1431 ABGB nicht derogiert wurde (MietSlg. 33.308, 34.402, 37.392). Nach § 1431 ABGB zu beurteilende Rückforderungsansprüche wegen irrtümlicher Zahlung einer Nichtschuld verjähren aber nach 30 Jahren (SZ 52/170; MietSlg. 34.402, 37.392, 4 Ob 584/87).

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E16229

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00635.88.1213.000

Dokumentnummer

JJT_19881213_OGH0002_0050OB00635_8800000_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