jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/11/11 3Ob575/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.11.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes HonProf.Dr. Petrasch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hule, Dr. Warta, Dr. Klinger und Dr. Angst als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M*** UND P*** R*** Gesellschaft mbH i.L., Wien 3., Custozzagasse 13/13, vertreten durch den Nachtragsliquidator Josef S***, Wien 3., Custozzagasse 13, dieser vertreten durch Mag. DDr. Paul Hopmeier, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Johanna AL A***, Handelsfrau, Wien 3., Dr. Bohrgasse 6/18/13, vertreten durch Dr. Karl Bollmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen restl. S 2,006.660,-- sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 19. März 1987, GZ 2 R 14/87-58, womit infolge Berufung beider Parteien das Urteil des Handelsgerichtes Wien vom 20. August 1986, GZ 13 Cg 57/80-50, teils bestätigt, teils abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, daß es einschließlich des unbekämpft gebliebenen Teiles im ganzen zu lauten hat:

"1.) Die eingeklagte Forderung besteht mit S 509.100,-- samt 12 % Zinsen seit 1. August 1980 zu Recht.

2.) Die von der beklagten Partei eingewendete Gegenforderung von

S 60.000,-- besteht nicht zu Recht.

3.) Die beklagte Partei ist daher schuldig, der klagenden Partei

S 509.100,-- samt 12 % Zinsen seit 1. August 1980 binnen 14 Tagen zu bezahlen.

4.) Das Mehrbegehren, die beklagte Partei sei schuldig, der klagenden Partei weitere S 1,532.760,-- samt 12 % Zinsen seit 2. Februar 1980 sowie von 12 % Zinsen aus S 509.100,-- vom 2. Februar 1980 bis 31. Juli 1980 zu bezahlen, wird abgewiesen.

5.) Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei Verfahrenskosten erster Instanz von S 235.176,74 (darin S 19.686,11 an Umsatzsteuer und S 18.629,50 an Barauslagen) sowie Kosten des Berufungsverfahrens von S 15.985,29 (darin S 1.356,54 an Umsatzsteuer und S 1.060,-- an Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen."

Die klagende Partei hat die Kosten ihrer Revision selbst zu tragen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Partei war Hauptmieterin von Geschäftsräumlichkeiten in Wien 1., Kärntnerring. Das Bestandobjekt

unterlag den Bestimmungen des Mietengesetzes. Am 30. November 1979 schlossen die Streitteile eine Vereinbarung, wonach die klagende Partei auf ihre Mietrechte an dem Geschäftslokal verzichte und die Beklagte ihr eine Investitionsablöse von S 2,214,860,-- (darin S 337.860,-- an Umsatzsteuer) zahle. Die Beklagte zahlte hierauf insgesamt S 173.000,--.

Die klagende Partei begehrte die Zahlung der noch offenen S 2,041.860,-- samt Anhang und brachte vor, sie sei berechtigt gewesen, einen Nachmieter namhaft zu machen. Die klagende Partei habe ihrer Vormieterin eine Investitionsablöse von S 920.000,-- bezahlt und selbst Investitionen von S 381.073,64 getätigt. Die im Vertrag vorgesehenen Zahlungen der Beklagten hätten auch der Finanzierung eines anderen Geschäftslokals für die klagende Partei dienen sollen. Da allerdings die Beklagte nach Unterfertigung der Vereinbarung erklärt habe, die vereinbarten Beträge nicht zu zahlen, habe die klagende Partei vom Mietvertrag über die anderen Geschäftsräume zurücktreten müssen. Für die Geschäftsräume am Kärntnerring wäre ein Mietzins von S 35.000,-- angemessen gewesen. Im Hinblick auf die von ihr gemachten Investitionen habe die klagende Partei einen Mietzins von nur S 22.000,-- (zuzüglich Umsatzsteuer, Betriebskosten und Wertsicherung) zu zahlen gehabt. Die Beklagte, die den gleichen Mietzins zu zahlen habe, habe sich durch die Vereinbarung der Bezahlung einer Ablöse eine Mietzinserhöhung erspart. Die klagende Partei wäre bei Zuhaltung des Vertrages durch die Beklagte nicht unrechtmäßig bereichert. Da es zur Beschaffung eines Ersatzlokales nur wegen des Vertragsbruches der Beklagten nicht gekommen sei, werde der Anspruch auch auf den Rechtsgrund des Schadenersatzes gestützt.

Die Beklagte beantragt die Abweisung des Klagebegehrens. Der Wert jener Investitionen, deren Übernahme besprochen worden sei, habe S 200.000,-- betragen. Die darüber hinausgehenden Beträge seien nur im Hinblick auf den Mietrechtserwerb zugesagt worden. Es liege daher eine nach § 17 MietenG ungültige und verbotene Vereinbarung vor. Die Vermieterin der Geschäftsräumlichkeiten habe nie einen höheren Mietzins als den von der klagenden Partei bezahlten in Aussicht genommen; ein solcher wäre auch nicht erzielbar gewesen. Die klagende Partei habe niemals erklärt, Geld für ein Ersatzlokal zu benötigen oder auch nur ein solches mieten zu wollen. Der Ersatz von Kosten eines anderen Lokals oder einer Übersiedlung sei nicht vereinbart worden; derartige Kosten seien der klagenden Partei auch nicht angefallen. Die klagende Partei habe die Eröffnung des Unternehmens der Beklagten verzögert. Hiedurch seien der Beklagten Kosten von S 60.000,-- entstanden, die sie aufrechnungsweise geltend mache.

Das Erstgericht erkannte, daß die eingeklagte Forderung mit S 121.000,-- sA berechtigt, die Gegenforderung der Beklagten dagegen nicht berechtigt sei, und verurteilte deshalb die Beklagte zur Zahlung von S 121.000,-- sA; das Mehrbegehren wies es ab. Es traf folgende, für das Revisionsverfahren noch wesentliche, Feststellungen:

Die klagende Partei schloß am 5. September 1978 mit der Vermieterin der Geschäftsräumlichkeiten am Kärntnerring bzw. deren Hausverwalterin Dkfm. Maria C*** einen Mietvertrag, in dem ein monatlicher Mietzins von S 22.000,-- vereinbart und der klagenden Partei das Recht eingeräumt wurde, den Vertrag bis längstens 31. August 1988 an einen Nachfolger, gegen den keine berechtigten Bedenken bestehen, zu übertragen. An die Vormieterin der Räume hatte die Klägerin nach einer mit dieser getroffenen Vereinbarung S 920.000,-- zuzüglich 18 % Umsatzsteuer zu leisten. Im Hinblick auf diese Zahlung hielt die Hausverwalterin Dkfm. Maria C*** einen monatlichen Mietzins von S 22.000,-- für angemessen. Hätte die Vermieterin in der Mietzinsfrage "völlig frei" handeln können, hätte sie 1978 einen Mietzins von S 24.000,-- bis S 25.000,-- verlangt, keinesfalls aber von S 40.000,--, weil ein solcher Mietzins nach ihrer Auffassung aus dem Bestandobjekt nicht herausgewirtschaftet werden kann.

Die Investitionen der Vormieterin der klagenden Partei hatten im September 1978 einen Wert von S 332.300,-- (einschließlich Umsatzsteuer).

Die klagende Partei gestaltete die Geschäftsräume um und tätigte Investitionen im Wert von S 180.800,--.

Anfang Dezember 1979 betrug der Wert der von der Vormieterin der klagenden Partei vorgenommenen Investitionen S 163.700,-- (einschließlich Umsatzsteuer). Investitionen der klagenden Partei in einem noch vorhandenen Wert von S 66.100,-- wurden von der Beklagten zwar abgelöst, von der klagenden Partei über Verlangen der Beklagten jedoch wieder demontiert. Die verbliebenen Investitionen der klagenden Partei hatten zum genannten Zeitpunkt einen Wert von S 64.200,--.

Der Geschäftsgang des von der klagenden Partei in den Bestandräumen betriebenen Unternehmens entsprach nicht den Erwartungen der klagenden Partei. Sie war deshalb bemüht, die Geschäftsräume weiterzugeben. Es kam zu Verhandlungen mit der Beklagten. Diese leistete bei Abschluß eines Vorvertrages am 29. Mai 1979 an die klagende

Partei eine Zahlung von S 75.000,-- als "Akontierung für die Investitionsablöse". In der Folge kam zwischen den Streitteilen eine Einigung auf eine "Investitionsablöse" von S 1,3 Millionen zuzüglich Umsatzsteuer zustande. Da die Beklagte diesen Betrag nicht bar zahlen konnte, wurden Zinsen von S 577.000,-- pauschaliert, sodaß sich rechnerisch ein Betrag von S 1,877.000,-- ergab. Die Beklagte, die den Betrag von S 1,8 Millionen aus Einnahmen aus dem Geschäftsbetrieb und Ersparnissen finanzieren wollte, glaubte zur Zeit der Einigung der Streitteile nicht daran, daß die Investitionen (tatsächlich) diesen Betrag ausmachen könnten.

Am 30. November 1979 unterfertigten die Streitteile eine von der klagenden Partei verfaßte Vereinbarung, nach der die klagende Partei auf ihre Mietrechte am Bestandobjekt in Wien 1., Kärntnerring, das mit Ausnahme der Zinsgestaltung den Bestimmungen des Mietengesetzes unterlag, zugunsten der Beklagten verzichtete und die Beklagte erklärte, der klagenden Partei eine Investitionsablöse von S 1,877.000,-- zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 18 % in der Höhe von S 337.860,--, insgesamt sohin S 2,214.860,--, in monatlichen Raten zu je S 25.000,-- ab 1. Jänner 1980 zu zahlen. Terminsverlust sollte bei Zahlungsverzug mit 3 aufeinanderfolgenden "Mieten" trotz Mahnung eintreten, bei Zahlungsverzug wurden 12 % Zinsen vereinbart. In Anrechnung auf die Investitionsablöse von S 1,877.000,-- hatte die Beklagte einen Mietzinsrückstand der klagenden Partei von S 98.000,-- an die Hausverwaltung zu zahlen. Von Übersiedlungskosten wurde im Zusammenhang mit dem Betrag von S 1,877.000,-- gegenüber der Beklagten nie gesprochen. Nach einer von der klagenden Partei mit Datum 2. Dezember 1979 vorbereiteten Rechnung sollte von dem Betrag von S 2,214.860,-- der Akontobetrag von S 75.000,--, der Mietzinsrückstand von S 98.000,-- und eine Akontozahlung vom 3. Dezember 1979 von S 427.000,-- sowie Umsatzsteuer in Abzug gebracht werden. Nach einer von der klagenden Partei mit Datum 3. Dezember 1979 vorbereiteten Erklärung sollte Hans G***, ein Bekannter der Beklagten, dem Schuldverhältnis beitreten und für alle Forderungen der klagenden Partei aus der Vereinbarung vom 30. November 1979 als Bürge und Zahler zur ungeteilten Hand "bürgen". Von einer derartigen Bürgschaft war bei den Verhandlungen zwischen den Streitteilen nie die Rede gewesen. Die Beklagte schloß mit Datum 30. November 1979 mit der durch die Hausverwaltung Dkfm. Maria C*** vertretenen Vermieterin über die Geschäftsräume in Wien 1, Kärtnerring, einen ab 1. Dezember 1979 wirksamen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit. Der von ihr zu zahlende Mietzins betrug gleichfalls S 22.000,-- monatlich, wobei ihr - ähnlich wie zuvor der Klägerin - für die Zeit vom 1. Dezember 1979 bis 31. Mai 1980 eine Ermäßigung von S 10.000,-- sowie für die Zeit bis 31. Dezember 1985 ein Weitergaberecht, jedoch nur mit Zustimmung der klagenden Partei, eingeräumt wurde. Die klagende Partei verzichtete am 30. November 1979 gegenüber der Hausverwaltung Dkfm. Maria C*** auf ihre Mietrechte. Bei einer Besichtigung der Geschäftsräume am Kärntnerring am 3. Dezember 1979 durch Hans G*** zeigten sich Mängel an den Elektroinstallationen. Die Beklagte erklärte daraufhin, eine Akontozahlung von S 427.000,-- nicht leisten zu wollen, zumal eine solche Zahlung nach der Vereinbarung vom 30. November 1979 nicht zu leisten sei.

Nach einer weiteren Besichtigung des durch die klagende Partei geräumten Geschäftslokals lehnte die Beklagte wegen eines teilweisen devastierten Zustandes des Lokales jede Zahlung an die klagende Partei ab. In einem vor dem Bezirksgericht Innere Stadt Wien durchgeführten Beweissicherungsverfahren führte die Vertreterin der klagenden Partei aus, der Beklagten hätten vereinbarungsgemäß "nur die nackten Wände" übergeben werden sollen; der Begriff "Investitionsablöse" sei als Synonym für "Mietrechtsablöse" verwendet worden.

Die klagende Partei hatte beabsichtigt, anstelle des aufgegebenen Bestandgegenstandes ein Geschäftslokal in Wien 12., Meidlinger Hauptstraße, zu mieten, das "im Endergebnis" nicht teurer als jenes am Kärntnerring, für die Zwecke der klagenden Partei aber besser geeignet gewesen wäre. Sie nahm von diesem Vorhaben am 3. Dezember 1979, als die Beklagte erklärte, nicht zahlen zu wollen, Abstand.

Für die Geschäftsräume am Kärntnerring war im Jahr 1979 ein monatlicher Mietzins von S 44.000,-- bis S 45.000,-- zuzüglich Betriebskosten, Steuern und Abgaben ortsüblich und angemessen; für das Lokal in der Meidlinger Hauptstraße wäre ein Mietzins von S 40.000,-- angemessen gewesen.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht den Sachverhalt nach § 17 Mietengesetz, weil die Leistungen vor dem 1. Jänner 1982 (Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes) erbracht worden seien. Eine verbotene Ablöse liege vor, wenn beim weichenden Mieter eine unzulässige Vermögensvermehrung eintrete. Die dem neuen Mieter überlassenen Gegenstände und Investitionen seien nach dem Zeitwert der Übergabe zu bewerten. Es sei zwar zulässig, daß der weichende Mieter mit dem neuen Mieter eine Vereinbarung über die Zahlung der tatsächlichen Übersiedlungskosten abschließe. Der Vormieter könne auch vom Nachmieter die Auslagen für die Beschaffung eines gleichwertigen

Ersatzlokales unter der Voraussetzung begehren, daß diese Kosten bezahlt worden seien. Der klagenden Partei seien aber Übersiedlungskosten nicht entstanden, die Streitteile hätten über den Ersatz solcher Kosten auch nichts vereinbart; die Vereinbarung betreffe nur die Ablöse von Investitionen. Der der klagenden Partei zuzuerkennende Betrag setze sich demnach nur zusammen aus dem noch vorhandenen Wert von Investitionen der Vormieterin der klagenden Partei (S 163.700,--), jenem der im Lokal verbliebenen Investitionen der klagenden Partei (S 64.200,--) und jenem von Investitionen, die die Beklagte abgelöst habe, die von der klagenden Partei über Verlangen der Beklagten jedoch beseitigt worden seien (S 66.100,--). Von der so ermittelten Summe von S 294.000,-- seien die Zahlungen der Beklagten von S 173.000,-- abzuziehen. Da die Hausverwalterin Dkfm. Maria C*** ungeachtet des vom Sachverständigen als angemessen bezeichneten Mietzinses (von S 44.000,-- bis S 45.000,--) einen Hauptmietzins von S 22.000,-- als angemessen erachte, könne nicht davon gesprochen werden, daß sich die Beklagte durch die Überlassung des Bestandobjektes durch die klagende Partei bei der Miete nennenswerte Beträge erspart habe. Für die bloße Überlassung von Mietrechten könne die klagende Partei aber nichts verlangen. Auch die Gegenforderung der Beklagten sei unberechtigt. Die zweite Instanz gab der Berufung der Beklagten teilweise, jener der klagenden Partei aber nicht Folge und änderte die Entscheidung des Erstgerichtes dahin ab, daß die eingeklagte Forderung nur mit S 85.800,-- sA zu Recht bestehe, so daß die Beklagte nur schuldig sei, diesen Betrag zu bezahlen. Sie übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes mit Ausnahme jener, daß der Wert der von der klagenden Partei demontierten Investitionen S 66.100,-- betrage; die Ermittlung dieses Betrages beruhe auf einem offensichtlichen Fehler des Sachverständigen, sodaß der genannte Betrag um S 35.200,-- auf S 30.900,-- zu mindern sei. Der Zuspruch an die klagende Partei sei dementsprechend zu verringern gewesen. Nach der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes sei § 17 Mietengesetz zwar nicht anzuwenden, wenn das Mietverhältnis hinsichtlich der Mietzinsbildung dem Mietengesetz nicht unterliege und die Zahlung einer Ablöse zwischen dem Vermieter und dem Nachmieter vereinbart worden sei; bei Bezahlung einer "Ablöse" an den Vormieter sei dieser Umstand aber nicht beachtlich, sondern allein entscheidend, ob es hiedurch zu einer unzulässigen Vermögensvermehrung des Vormieters komme. Bezahle die Beklagte einen geringeren als den marktüblichen Mietzins, so habe dies seine Ursache nicht in einer Leistung der klagenden Partei. Übersiedlungskosten seien der klagenden Partei nicht entstanden, ein Ersatzlokal habe sie nicht angeschafft. Der Ersatz derartiger Kosten sei zwischen den Streitteilen auch nicht vereinbart worden.

Die klagende Partei bekämpft das Urteil des Berufungsgerichtes in seinem abweisenden Teil, ausgenommen den Teilbetrag von S 35.200,-- mit Revision aus dem Revisionsgrund des § 503 Abs 1 Z 4 ZPO mit dem Antrag, es dahin abzuändern, daß dem Klagebegehren auch im Betrag von S 1,920.860,-- sA stattgegeben werde.

Die Beklagte hat sich am Revisionsverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist teilweise berechtigt.

Die klagende Partei macht neuerlich geltend, der Anwendungsbereich des § 17 Mietengesetz sei auf Mietverhältnisse beschränkt, die hinsichtlich der Zinsbildung dem Mietengesetz unterliegen, und zwar auch dann, wenn es sich um eine Ablöse handle, die der Nachmieter dem weichenden Mieter leiste. Der Beklagten sei im übrigen ein Gegenwert für die vereinbarte Ablöse dadurch zugekommen, daß sie im Hinblick auf diese Ablöse einen geringeren als den marktüblichen Mietzins zahle; denn der Sachverständige habe einen "Marktmietzins" von S 44.000,-- bis S 45.000,-- genannt, die Beklagte aber zahle einen Mietzins von S 22.000,-- monatlich. Der als Investitionsablöse vereinbarte Betrag hätte sich für die Beklagte daher bereits nach Ablauf einer fünfjährigen Bestanddauer amortisisert. Der Umstand, daß die klagende Partei die Kosten des Ersatzlokals nicht zum Gegenstand der Vereinbarung mit der Beklagten gemacht habe, sei für die Rechtsfrage der Übersiedlungskosten und der Bereicherung nicht entscheidend. Nach dem hier unbestrittenermaßen noch anzuwendenden, aber auch mit § 27 Abs 1 Z 1 MRG inhaltsgleichen § 17 Abs 1 lit a Mietengesetz waren Vereinbarungen ungültig und verboten, wonach der neue Mieter dafür, daß der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung dem früheren Mieter oder einem anderen etwas zu leisten hat. Die Vereinbarung des Ersatzes der tatsächlichen Übersiedlungskosten fällt nicht unter dieses Verbot. Das in § 17 Abs 1 lit a Mietengesetz festgehaltene Verbot der Ablöseverträge stellt auf gegebene oder versprochene Leistungen des neuen Mieters beim Mieterwechsel oder Abschluß eines neuen Mietvertrages ab, gleichgültig, ob sie dem Vermieter oder dem scheidenden Mieter oder einem Strohmann erbracht wurden oder zu erbringen sind. Wesentlich ist das Fehlen der "gleichwertigen Gegenleistung". Diese ist aber gegenüber dem Vermieter, mit dem ein Dauerschuldverhältnis mit wechselseitigen Rechten und Pflichten begründet wird, anders zu beurteilen als

gegenüber dem scheidenden Mieter, mit dem sich die Rechtsbeziehungen im Ablösevertrag erschöpfen (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rz 3 zu § 27 MRG). Gegenüber dem Vermieter hängt die Unterstellung des § 17 Abs 1 lit a Mietengesetz in erster Linie von der Mietzinsbildung ab. Soweit Mietzins unbeschränkt vereinbart werden darf, kann auch eine einmalige Leistung nicht dem § 17 Mietengesetz unterstellt werden (Würth aaO Rz 4; Zingher, Das Mietengesetz16 77). Nach der Rechtsprechung gelten alle Leistungen des Mieters an den Vermieter als Mietzins (MietSlg. XXII/6 und 20). Sind daher die Voraussetzungen für eine freie Mietzinsbildung gegeben, dann kann auch eine sogenannte "Ablöse" frei vereinbart werden (Zingher aaO). Anders verhält es sich bei Leistungen des neuen Mieters an den früheren Mieter. Nach dem Zweck der Regelung des § 17 Abs 1 lit a Mietengesetz werden von dieser Bestimmung solche Ablösezahlungen des neuen Mieters im Verhältnis zum scheidenden Mieter erfaßt, die zu einer unzulässigen Vermögensvermehrung des weichenden Mieters führen, weil ihnen keine gleichwertige Gegenleistung von seiner Seite gegenübersteht (MietSlg. 33.304, Würth aaO Rz 6, Zingher aaO). Ein Verstoß gegen § 17 Abs 1 lit a Mietengesetz liegt daher nicht vor, wenn und soweit dem scheidenden Mieter die von ihm in der aufgegebenen Wohnung gemachten Aufwendungen oder die dort zurückgelassenen Einrichtungsgegenstände - und zwar nach ihrem Wert im Zeitpunkt der Überlassung der Wohnung an den neuen Mieter - abgelöst werden. Das Gesetz selbst erklärt auch die Vereinbarung des Ersatzes der tatsächlichen Übersiedlungskosten ausdrücklich für zulässig, wobei diesen Kosten nach der Rechtsprechung die vom scheidenden Mieter für die Beschaffung einer entsprechenden Ersatzwohnung aufgewendeten angemessenen Kosten gleichzustellen sind, soweit sie tatsächlich bezahlt wurden (MietSlg. 33.304, MietSlg. 25.255, Würth aaO). Aber auch der Gegenwert eines Verzichtes des Vermieters auf eine Mietzinserhöhung wird von der Rechtsprechung berücksichtigt, falls dieser Verzicht wegen der vom neuen dem weichenden Mieter bezahlten Ablöse erfolgt (MietSlg. 30.346, iglS Zingher aaO, 78; kritisch Würth aaO). Die Frage, ob der Bestandgegenstand (auch) hinsichtlich der Zinsbildung dem Mietengesetz unterliegt oder nicht, ist daher für die Beurteilung der Zulässigkeit einer zwischen dem früheren und dem neuen Mieter getroffenen Vereinbarung, wie die Vorinstanzen zutreffend ausgeführt haben, hier bedeutungslos.

Nicht beizupflichten vermag der Oberste Gerichtshof jedoch der Ansicht des Berufungsgerichtes, der Umstand, daß die Beklagte einen geringeren als den marktüblichen Mietzins zu zahlen hat, habe seine Ursache nicht in einer Leistung der klagenden Partei. Nach den getroffenen Feststellungen hatte die Vermieterin bzw die Hausverwalterin Dkfm. C*** von der klagenden Partei einen monatlichen Mietzins von S 22.000,-- deswegen begehrt, weil sie diesen Betrag im Hinblick auf die von der klagenden Partei an deren Vormieterin geleistete Ablöse von S 920.000,-- zuzüglich 18 % Umsatzsteuer als angemessen ansah. Ortsüblich und angemessen war jedoch ein monatlicher Mietzins von S 44.000,-- bis S 45.000,--. Wegen des der klagenden Partei im Mietvertrag vom 5. September 1978 eingeräumten Weitergaberechtes konnte die Vermieterin auch mit der Beklagten keinen anderen monatlichen Mietzins als den Betrag von S 22.000,-- vereinbaren. Auch die Ersparnis, die der neue Mieter dadurch erzielt, daß der Vermieter von seinem Recht, einen höheren Mietzins zu verlangen, im Hinblick auf die vom neuen Mieter dem alten Mieter gezahlte Ablöse keinen Gebrauch macht, ist als Gegenwert für die Ablöse zu behandeln (MietSlg. 23.311/22; 30.346 ua.).

Die Höhe auch des von der Beklagten zu zahlenden Mietzinses hatte, wie sich aus den vorstehenden Ausführungen ergibt, seine Ursache in der von der klagenden Partei an ihre Vormieterin geleisteten Ablöse von - einschließlich der Umsatzsteuer - S 1,085.600,--.

Da die von der Vormieterin der klagenden Partei getätigten Investitionen im September 1978 (Errichtung des Mietvertrages der klagenden Partei) einen Wert von S 332.300,-- (einschließlich Umsatzsteuer) besaßen, hatte der mit der klagenden Partei vereinbart gewesene geringere als der angemessene Mietzins für sie einen Gegenwert von S 753.300,--. Ein Teil dieses Betrages ist der klagenden Partei selbst, zufolge ihrer eigenen Mietzinsersparnis während des 15 Monate dauernden Bestandverhältnisses, zugute gekommen. Die Ersparnis der klagenden Partei ist dabei ebenso wie in der Folge jene der Beklagten nicht in der Differenz zwischen dem tatsächlich bezahlten Mietzins von S 22.000,-- und dem Betrag von S 24.000,-- bis S 25.000,--, - den die Vermieterin verlangt hätte, hätte sie "in der Mietzinsfrage völlig frei handeln können" - , sondern in der Differenz zu dem objektiv angemessenen und ortsüblichen Betrag von S 44.000,-- bis S 45.000,-- zu erblicken. Daß die Vermieterin im konkreten Fall den objektiv angemessenen Mietzins auch dann nicht verlangt hätte, hätte sie "freie Hand" gehabt, vermag nichts daran zu ändern, daß dieser hypothetische Fall nicht vorlag, und daß die Vermieterin eben nicht "freie Hand" hatte. Wäre deshalb die klagende

Partei nicht bereit gewesen, die von ihrer Vormieterin begehrte Ablöse, dafür aber eine geringere als die ortsübliche und angemessene Miete zu zahlen, so wäre sie genötigt gewesen, andere Geschäftsräume zum ortsüblichen Mietzins in Bestand zu nehmen. Abzustellen ist daher auf den objektiv angemessenen Mietzins.

Die klagende Partei hatte durch die von ihr an ihre Vormieterin gezahlte Ablöse eine Mietzinsersparnis in der Höhe der Differenz zwischen S 22.000,-- und (zumindest) S 44.000,--, sohin von S 22.000,-- monatlich, in 15 Monaten von S 330.000,--. Da, wie dargelegt wurde, nach dem Zweck des Gesetzes von dem in § 17 Abs 1 lit a MG ausgesprochenen Verbot solche Ablösezahlungen erfaßt werden, die zu einer unzulässigen Vermögensvermehrung des weichenden Mieters führen, weil ihnen keine gleichwertige Gegenleistung von seiner Seite gegenübersteht, ist von dem von der klagenden Partei gezahlten Ablösebetrag außer dem Betrag von S 332.300,-- (Wert der Investitionen der Vormieterin im September 1978; einen Teilbetrag hierauf von S 163.700,-- - Wert dieser Investitionen im Dezember 1979, zur Zeit der Vermietung der Bestandräume an die Beklagte - hat die Beklagte der klagenden Partei nach dem unbekämpften klagsstattgebenden Teil des Berufungsurteils zu ersetzen) auch der Betrag von S 330.000,-- abzuziehen, um jenen Betrag zu ermitteln, der bei der nunmehrigen Geltendmachung gegenüber der Beklagten keine unzulässige Vermögensvermehrung der klagenden Partei darstellt.

Da auch die Beklagte wegen des von der klagenden Partei an ihre Vormieterin gezahlten Ablösebetrages einen Mietzins von S 22.000,-- monatlich in unveränderter Weise zu zahlen hatte, obwohl ein Mietzins von S 44.000,-- angemessen wäre, findet der nach Abzug der genannten Beträge sich ergebende Rest von S 423.300,-- in der Mietzinsersparnis der Beklagten hinreichend Deckung; er entspricht einer Mietzinsdifferenz in einem Zeitraum von nicht einmal 20 Monaten.

Die Beklagte hat der klagenden Partei deshalb auch diesen Betrag zu ersetzen.

Zu einem Zuspruch von Übersiedlungkosten konnte es schon deshalb nicht kommen, weil der Ersatz derartiger Kosten nicht vereinbart war und Übersiedlungskosten auch nicht entstanden sind. Der Revision war aus den dargelegten Gründen zum Teil Folge zu geben.

Die Kostenentscheidung erfolgte nach den §§ 40, 41 und 50 ZPO. Die klagende Partei ist mit rund einem Viertel ihres erstgerichtlichen Begehrens durchgedrungen; sie hat deshalb der Beklagten für diesen Verfahrensabschnitt die Hälfte ihrer Kosten zu ersetzen. Für das Berufungsverfahren ergibt sich, daß

a) die klagende Partei mit ihrer Berufung mit 22 % durchgedrungen ist, so daß sie der Beklagten 56 % der Kosten deren Berufungsbeantwortung zu ersetzen hat;

b) die Beklagte mit ihrer Berufung zu rund einem Viertel durchgedrungen ist, so daß sie der klagenden Partei die Hälfte der Kosten der von dieser erstatteten Berufungsbeantwortung zu ersetzen hat; da

c) die Berufungsverhandlung den gesamten Streitwert zum Gegenstand hatte, gilt für sie derselbe Aufteilungsschlüssel wie für das Verfahren erster Instanz.

Im Revisionsverfahren ist die klagende Partei mit 22 % des noch strittigen Betrages durchgedrungen. Sie hat deshalb keinen Anspruch auf Ersatz auch nur eines Teils der von ihr für die Erstattung der Revision verzeichneten Kosten.

Anmerkung

E12960

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0030OB00575.87.1111.000

Dokumentnummer

JJT_19871111_OGH0002_0030OB00575_8700000_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