

# TE OGH 1987/7/14 50b72/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.07.1987

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Griehsler, Dr. Vogel, Dr. Jensik und Dr. Bauer als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Christian S\*\*\*, Student, Wien 2., Weintraubengasse 30/17, vertreten durch Dr. Wolfgang Aigner, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Ewald R\*\*\* Gesellschaft mbH, Wien 2., Glockengasse 1/2/8, vertreten durch Dr. Hans Pernkopf, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 65.000 samt Anhang infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 24. April 1987, GZ 48 R 107/87-25, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 31. Oktober 1986, GZ 41 C 43/85-20, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der außerordentlichen Revision wird nicht Folge gegeben. Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 3.397,35 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 308,85 an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger begehrt die Verurteilung der beklagten Partei zur Zahlung des eingeschränkten (AS 55) Betrages von S 65.000 samt 4 % Zinsen seit 20. Juni 1984. Er brachte vor, er habe mit der beklagten Partei am 28. September 1983 einen Mietvertrag über die Wohnung 1020 Wien, Weintraubengasse 30/17, abgeschlossen und dabei an das von der beklagten Partei eingeschaltete Vermittlungsbüro, die R\*\*\*-V\*\*\* MBH & Co KG, eine Zahlung von S 75.000 leisten müssen. Das Vermittlungsbüro habe ihm mitgeteilt, daß es von dieser Zahlung S 70.000 an die beklagte Partei weitergegeben habe. Die beklagte Partei habe ihm den Erhalt eines Betrages von S 65.000 bestätigt. Seiner Aufforderung, die bezahlte Ablöse zurückzuzahlen, habe die beklagte Partei entgegengehalten, daß es sich um die vereinbarte Übernahme der Kosten für die Reparatur der Außenfenster der Wohnung gehandelt habe. Eine solche Vereinbarung sei ihm jedoch nie bekannt geworden, sodaß eine Vereinbarung im Sinne des § 27 Abs. 1 MRG vorliege, nach welcher der neue Mieter dem Vermieter für den Erhalt des Mietvertrages etwas zu leisten habe. Falls die Angaben der beklagten Partei richtig seien, wonach sie Erhaltungsarbeiten durchzuführen hätte, die aber in der Hauptmietzinsreserve des Hauses keine Deckung fänden, wäre die beklagte Partei verpflichtet gewesen, ein Verfahren gemäß § 18 MRG einzuleiten; sie wäre jedoch nicht berechtigt gewesen, deswegen bei Abschluß neuer Mietverträge Leistungen zu verlangen, welche über die gesetzlichen Mietzinsobergrenzen des § 16 MRG hinausgingen.

Die beklagte Partei bestreitet das Klagebegehren dem Grunde und der Höhe nach und beantragt Klageabweisung. Sie wendete ein, sie habe nie eine verbotene Ablöse zugezählt erhalten. Bei Abschluß des Mietvertrages sei mit dem Kläger

vereinbart worden, daß er die Kosten der Fensterreparatur trage, die Fensterreparatur aber wegen der Möglichkeit des Vorsteuerabzuges von der Hausinhabung in Auftrag gegeben und bezahlt werde. Nach der Vereinbarung hätte der Kläger den von der Hausinhabung für die Fensterreparatur zur Verfügung gestellten Betrag zahlen sollen. An Kosten für die Außenfensterreparatur seien S 48.255 aufgewendet worden. Die Arbeiten an den Innenfenstern, die S 15.240 kosten werden, seien noch nicht begonnen worden.

Das Erstgericht gab der Klage statt. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Die beklagte Partei suchte einen Mieter für die Wohnung 1020 Wien, Weintraubengasse 30/17. Sie trachtete in diesem Haus danach, daß die Mieter Barbeiträge erlegen, um dann auf Kosten der Mieter auf diese Art und Weise die Außen- und Innenfenster sanieren zu lassen. Die von den Mietern bezahlten Investitionen sollten bei Auszug der Mieter aliquot abgezinst zurückgezahlt werden. Die Sanierung der Außen- und Innenfenster der streitgegenständlichen Wohnung sollte laut Kostenvoranschlag S 65.000 betragen. Die beklagte Partei beauftragte unter diesen Umständen die R\*\*\*-V\*\*\* MBH & Co KG mit der Vermittlung eines Mietinteressenten. Für die Gesellschaft wurde Walter T\*\*\* tätig.

Der Kläger und Andreas L\*\*\* suchten gemeinsam eine Mietwohnung. Der Kläger wurde auf die Wohnung durch eine Zeitungsannonce aufmerksam. Am 23. September 1983 besichtigten sie gemeinsam mit anderen Interessenten diese Wohnung. Die Wohnung war in einem ziemlich schlechten Zustand und eher schmutzig, die Tapeten hingen von den Wänden. Im Bad befand sich eine kleine Sitzbadewanne und ein Waschbecken, in der Küche ein Gasherd. Die Fenster der Wohnung waren in einem ziemlich schlechten Zustand. Als Walter T\*\*\* anlässlich der Besichtigung von den Interessenten, auch vom Kläger, darauf angesprochen wurde, erklärte er, daß die Reparatur der Außenfenster durch die Hausverwaltung veranlaßt würde. Er wies weder den Kläger noch Andreas L\*\*\* oder einen anderen Interessenten darauf hin, daß der künftige Mieter die Kosten dieser Reparatur durch Bezahlung eines Barbeitrages bei Anmietung der Wohnung zu tragen hätte.

Zwei bis drei Tage nach der Besichtigung suchten der Kläger und Andreas L\*\*\* Walter T\*\*\* in dessen Büro auf, um ihr Interesse für die Wohnung kundzutun. Anlässlich dieser Besprechung teilte Walter T\*\*\* mit, daß S 75.000 für die Wohnung zu zahlen seien. In diesem Betrag seien S 5.000 für seine Provision enthalten, S 70.000 stellten eine "schwarze Ablöse" dar, deren Bezahlung üblich sei. In diesem Zusammenhang bemerkte Walter T\*\*\* noch, daß das Mietengesetz problematisch sei und den Wohnungsmarkt störe. Walter T\*\*\* lehnte den Wunsch des Klägers ab, die S 75.000 sogleich mittels Scheck oder Überweisung zu bezahlen. Walter T\*\*\*

forderte im Hinblick auf die "schwarze Ablöse" Bargeld. Es wurde daher ein neuerliches Treffen für die Geldübergabe vereinbart. Am nächsten Tag kamen der Kläger, Andreas L\*\*\*, Monika L\*\*\* und Amanda E\*\*\* neuerlich in das Büro des Walter T\*\*\*. Auch bei diesem Anlaß sprach Walter T\*\*\* nicht davon, daß der Kläger bei Abschluß des Mietvertrages S 70.000 für die Reparatur der Fenster zu bezahlen hätte. Ursprünglich wollten der Kläger und Andreas L\*\*\* gemeinsam den Mietvertrag abschließen. Walter T\*\*\* fragte telefonisch bei der beklagten Partei an, ob diese damit einverstanden sei. Die beklagte Partei lehnte eine Vermietung der Wohnung an zwei Personen ab. Es wurde daher nur der Kläger in den Mietvertrag aufgenommen. Der Kläger zahlte S 75.000 an Walter T\*\*\*, wobei er S 46.000 aus seinen eigenen Ersparnissen bezahlte und S 29.000 von Andreas L\*\*\* erhielt. Nach Übergabe des Geldes unterschrieb der Kläger den Mietvertrag. Walter T\*\*\* übergab dem Kläger nur eine Quittung über die Bezahlung der Provision von S 5.000. Eine Bestätigung des Erhalts der restlichen S 70.000 wurde dem Kläger nicht ausgefolgt. Es wurde dem Kläger auch nur gesagt, daß er den Betrag von S 70.000 für die Überlassung der Wohnung zu zahlen habe.

Walter T\*\*\* übergab S 65.000 der beklagten Partei. Die beklagte Partei veranlaßte die Reparatur der Außenfenster. Die Reparatur der Innenfenster ist noch ausständig.

Diesen Sachverhalt unterzog das Erstgericht nachstehender rechtlichen Beurteilung:

Gemäß § 27 Abs. 1 Z 1 MRG seien Vereinbarungen ungültig und verboten, wonach der neue Mieter ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter etwas zu leisten habe; unter dieses Verbot falle nicht die Verpflichtung zum Rückerersatz des Aufwandes, den der Vermieter dem bisherigen Mieter nach § 10 MRG zu ersetzen habe. Die beklagte Partei habe gegen den Anspruch des Klägers eingewendet, sie habe mit ihm vereinbart, daß er den Betrag von S 65.000 bezahle, damit die Innen- und Außenfenster repariert und saniert werden könnten. Aus den Feststellungen ergebe sich, daß die Parteien keinen Grund für die Bezahlung der S 65.000 vereinbart hätten und der Kläger diesen Betrag nur für die Überlassung der Wohnung bezahlt habe. Daß in der Wohnung allfällige Investitionsgüter vorhanden gewesen wären, sei von der beklagten Partei nicht behauptet worden; es hätten sich hiefür auch keine Anhaltspunkte im

Beweisverfahren ergeben. Der Kläger habe somit der beklagten Partei ohne Gegenleistung nur für den Erhalt der Wohnung eine Zahlung von S 65.000 geleistet. Gemäß § 27 Abs. 3 MRG sei daher der Kläger berechtigt, den Betrag samt gesetzlichen Zinsen zurückzufordern. Der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, daß es auf die Entscheidung des Gerichtes keinen Einfluß gehabt hätte, wäre die von der beklagten Partei behauptete Vereinbarung als erwiesen angesehen worden. Die Sanierung der Außenfenster falle unter die vom Vermieter vorzunehmenden Erhaltungsarbeiten an den allgemeinen Teilen des Hauses. Der Mieter sei nicht dazu verpflichtet, die Kosten der Sanierung der Außenfenster seiner Wohnung zu bezahlen. Der Vermieter könne allenfalls ein Verfahren nach § 18 MRG anstrengen, wobei dann die Kosten im Rahmen dieses Verfahrens den einzelnen Mietern auferlegt würden. Es sei ebenfalls im Sinne des § 27 Abs. 1 MRG verboten, auf den neuen Mieter, der unter dem Zwang stehe, den Mietvertrag abzuschließen, Kosten zu überwälzen, die dieser zu tragen nicht verpflichtet sei.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der beklagten Partei nicht Folge und erklärte die Revision für nicht zulässig. Es führte aus:

Aufgrund welcher Behauptungen und Beweisergebnisse das Erstgericht die Feststellung hätte treffen sollen, "die beklagte Partei habe stets in erkennbarer Vertretungsabsicht für den Vermieter gehandelt und sei der wirtschaftliche Vorteil ausschließlich diesem zugekommen", sei nicht erkennbar, zumal die beklagte Partei weder im Zeitpunkt der Zahlung noch im erstinstanzlichen Verfahren erklärt habe, das Geld an den Hauseigentümer weitergegeben zu haben, und auch das Beweisverfahren dafür keine schlüssigen Anhaltspunkte geboten habe. Ob der von der beklagten Partei beauftragte Vermittler Walter T\*\*\*

tatsächlich, wie er aussagte, dem Kläger mitgeteilt habe, daß dieser die Reparatur der Außenfenster selbst zu zahlen habe (und hierfür der geleistete Betrag verwendet werden solle), könne aus rechtlichen Gründen dahingestellt bleiben. Die divergierenden Aussagen des Klägers und des Andreas L\*\*\* darüber, ob beim Vermittler auch über die Innenfenster der Wohnung die Rede gewesen sei, betreffe gleichfalls keine für die Lösung der Rechtssache entscheidungswesentliche Frage, sodaß das Erstgericht keine Veranlassung gehabt habe, diesen unbedeutenden Widerspruch aufzuklären. Unbestritten sei, daß ein vom Kläger an Walter T\*\*\* bezahlter Barbetrag von S 65.000 an die beklagte Partei weitergeleitet worden sei. Wenn die beklagte Partei schließlich davon ausgehe, es wäre zwischen den Streitparteien vereinbart worden, der Kläger könnte im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne des § 10 MRG den Ersatz der von ihm finanzierten Fenster begehren, so fehle hierfür jegliches Vorbringen und Beweisergebnis. Einem gesetzlichen Anspruch des Mieters nach § 10 MRG würde aber entgegenstehen, daß die Fensterreparaturarbeiten über Auftrag und auf Rechnung der beklagten Partei erfolgt seien.

Die Rechtsmeinung des Erstgerichtes und die Standpunkte der Parteien stimmten darin überein, daß die beklagte Partei nicht die Vermieterin der gegenständlichen Wohnung sei, sondern die Hausverwalterin. Daher könne der Rückforderungsanspruch des Klägers gegen die beklagte Partei nur nach § 27 Abs. 1 MRG, nicht aber - allenfalls wegen Mietzinsüberschreitung - nach § 16 MRG beurteilt werden. Gemäß § 27 Abs. 1 Z 1 MRG seien Vereinbarungen ungültig und verboten, wonach der neue Mieter dafür, daß der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgabe, oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter, dem früheren Mieter oder einem anderen etwas zu leisten habe. Der Rückforderungsanspruch nach § 27 Abs. 3 MRG könne sich daher - je nachdem, wem der Ablösebetrag im rechtlichen Sinn nach dem Vertrag zukommen sollte oder tatsächlich zugekommen sei (vgl. MietSlg. 33.311, 34.401 ua) - gegen den Vermieter, den früheren Mieter oder "einen anderen" richten. Entgegen der in der Berufung vertretenen Meinung müsse es sich bei dem Dritten aber keineswegs um einen sogenannten Strohhalm handeln, weil ja gerade in den Fällen, in welchen jemand nur als Inkassant für den Vermieter oder früheren Mieter vorgeschoben werde, derjenige passiv klagslegitimiert sei, dem nach der internen Absprache der wirtschaftliche Vorteil aus der Leistung zufließen solle. Als "anderer" oder Dritter sei aber auch der Hausverwalter passiv legitimiert, wenn er - wie im vorliegenden Fall - den Ablösebetrag im eigenen Namen begehre und erhalte, aber nicht offenlege, ob bzw. an wen er das Geld weitergegeben habe. Die beklagte Partei habe weder im Zeitpunkt der geleisteten Zahlung noch im erstinstanzlichen Verfahren auch nur behauptet, daß die vom Kläger erbrachte Leistung für sie nur einen Durchlaufposten darstelle, sodaß sie keineswegs in erkennbarer Vertretungsabsicht des Hauseigentümers gehandelt habe. Die beklagte Partei sei daher unabhängig davon passiv klagslegitimiert, ob der wirtschaftliche Vorteil der Zahlung in der Folge dem Vermieter zugekommen sei (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rz 9 zu § 27 MRG).

Abgesehen von der Beweisfrage, ob die Zahlung des Klägers vereinbarungsgemäß der Sanierung der Außenfenster dienen sollte, vermöge auch die tatsächliche Verwendung des Geldes für die Zwecke der Fenstersanierung die

Rückforderung nicht zu hindern. Mit Ausnahme der im § 27 Abs. 1 Z 1 zweiter Halbsatz und Abs. 2 MRG taxativ aufgezählten Fälle seien Leistungen des Mieters anlässlich der Anmietung einer Wohnung ungültig und verboten und daher gemäß § 27 Abs. 3 MRG rückforderbar. Daher wäre zu den verbotenen Vereinbarungen auch - wie schon das Erstgericht zutreffend ausgeführt habe - die Verwendung einer vom neuen Mieter geleisteten Zahlung für die Sanierung der Außenfenster zu zählen, weil derartige Erhaltungsarbeiten gemäß § 3 MRG vom Vermieter durchzuführen und aus den Mietzinsreserven der letzten 10 Jahre zu tragen seien. Es könne daher auch nicht von einer "gleichwertigen Gegenleistung" zur Ablösezahlung des Klägers die Rede sein, weil die erbrachte Gegenleistung keine freiwillige Leistung darstelle, sondern der Vermieter bloß seiner gesetzlichen Verpflichtung zur Erhaltung der Fenster nachgekommen sei. Ein künftiger Ersatzanspruch des Klägers im Sinne des § 10 MRG käme - wie schon oben erwähnt - nicht in Frage, weil die Fenstersanierungsarbeiten weder in seinem Auftrag noch auf seine Rechnung erfolgt seien.

Im Hinblick auf die Übereinstimmung der Entscheidung mit der zitierten Lehre und Rechtsprechung lägen die Voraussetzungen des § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO nicht vor.

Gegen das Berufungsurteil richtet sich die außerordentliche Revision der beklagten Partei mit dem Antrag, die Urteile der Vorinstanzen im Sinne der Klageabweisung abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Kläger beantragt in seiner Revisionsbeantwortung, die außerordentliche Revision zurückzuweisen, in eventu, ihr nicht Folge zu geben.

Die außerordentliche Revision ist zulässig, weil eine Entscheidung des Obersten Gerichtshofes zu der Frage, ob die (bei Mietvertragsabschluß getroffene) Vereinbarung, der neue Mieter habe die Kosten der Sanierung der Außen- und Innenfenster der Wohnung zu zahlen, unter die nach § 27 MRG ungültigen und verbotenen Vereinbarungen falle, soweit ersichtlich noch nicht ergangen ist; sie ist jedoch nicht berechtigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die beklagte Partei vertritt zusammengefaßt den Standpunkt, daß ein Kondiktionsanspruch des Klägers nach § 27 Abs. 1 Z 1 und Abs. 3 MRG nicht gegeben sei, weil ihm eine wirtschaftlich gleichwertige Gegenleistung zugekommen sei. Diese sei darin zu erblicken, daß der Kläger ohne das langwierige und kostenintensive Verfahren nach § 18 MRG raschestmöglich in den Genuß sanierter Außen- und Innenfenster mit dem damit verbundenen Vorteil der besseren Wärme- und Schalldämmung gelange, wobei er sich überdies hinsichtlich der von ihm zu tragenden Kosten der Sanierung der Innenfenster die Umsatzsteuer erspare. Im Falle des Auszuges aus der Wohnung werde der Kläger die geleistete Zahlung zugesagtermaßen "aliquot abgezinst" zurückerhalten. Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden.

Abgesehen davon, daß es an konkreten Parteienbehauptungen und Beweisergebnissen fehlt, um den wirtschaftlichen Vorteil des Klägers aus einer allenfalls früheren Durchführung der Sanierung der Außen- und Innenfenster und einer damit verbundenen besseren Wärme- und Schalldämmung, der seiner Leistung von S 65.000 nach Auffassung der beklagten Partei gegenüberstehen soll, auch nur abschätzen zu können, ist grundsätzlich zu erwägen, daß die Höchstmietzinse, die das Mietrechtsgesetz im Hinblick auf die Ausstattung der Wohnungen festsetzt, jeweils ein Entgelt für die Zurverfügungstellung einer Wohnung bestimmten Standards sind, woraus sich zwingend ergibt, daß neben diesen Höchstmietzinsen kein weiteres Entgelt für die Erreichung jenes Standards begehrt werden darf, der einen bestimmten Höchstmietzins rechtfertigen kann (MietSlg. 37.384; vgl. auch MietSlg. 37.383). Aufwendungen zur Ausstattung und Instandhaltung einer Wohnung, die den mit dem neuen Mieter vereinbarten Kategoriemietzins im Sinne des § 16 Abs. 2 MRG erst rechtfertigen, entgelt der Mieter mit seinen entsprechenden Zinszahlungen (6 Ob 683/86). Die Kosten der Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind, sind, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt - was bei Schäden an den Außenfenstern der Fall ist - oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben - was im gegenständlichen Fall auf die Sanierung der Innenfenster zutrifft -, gemäß § 3 Abs. 2 Z 2 in Verbindung mit Abs. 3 MRG aus den in den vorausgegangenen 10 Kalenderjahren erzielten Hauptmietzinsreserven, aus den zukünftigen Hauptmietzinseinnahmen oder im Wege einer Hauptmietzinserhöhung nach §§ 18 f MRG zu decken. Die Überwälzung dieser Kosten auf den Kläger fällt somit, wie die Vorinstanzen richtig erkannt haben - der Rückersatz des Aufwandes, den der Vermieter dem bisherigen Mieter nach § 10 MRG zu ersetzen hat, kommt hier nicht in Betracht -, unter das Verbot des § 27 Abs. 1 Z 1 MRG.

Daran vermag die Zusage der beklagten Partei, dem Kläger im Falle seines Auszuges aus der Wohnung die geleistete Zahlung "aliquot abgezinst" zurückzuerstatten, nichts zu ändern.

Die Bejahung der Passivlegitimation der beklagten Partei hält sich im Rahmen der einschlägigen oberstgerichtlichen Rechtsprechung, sodaß sie mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO einer Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof nicht zugänglich ist. Der außerordentlichen Revision war daher ein Erfolg zu versagen. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

**Anmerkung**

E11588

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00072.87.0714.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19870714\_OGH0002\_0050OB00072\_8700000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)