

# TE OGH 1986/10/14 20b525/85

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.10.1986

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Melber, Dr. Huber und Dr. Egermann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. P\*\*\* am Getreidemarkt Gesellschaft m.b.H. & Co KG, Opernpassage, Ladenstraße 4, 1010 Wien, 2. P\*\*\* am Getreidemarkt, Gesellschaft m.b.H., Lerchenfelderstraße 120/29, 1080 Wien, beide vertreten durch Dr. Thomas Lederer, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Rudolf D\*\*\*, Kaufmann, Bahnhofstraße 12, 6850 Dornbirn, vertreten durch Dr. Rudolf Seewald, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 700.000 s.A., infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 7. November 1984, GZ. 41 R 896/84-21, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 14. Mai 1984, GZ. 48 C 512/83-15, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien haben dem Beklagten die mit S 16.923,35 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 1.429,40 Umsatzsteuer und S 1.200,- Barauslagen) binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Nach dem Klagsvorbringen hat der Beklagte im April 1978 das von ihm gemietete Geschäftslokal 1010 Wien, Opernpassage, Ladenstraße 4, der erstklagenden Partei auf ein Jahr, das ist bis zum 31. März 1979, untervermietet, wobei von dieser nach Punkt IV. des Untermietvertrages "als Gegenleistung für die Untervermietung" im Namen des Beklagten an dessen Vermieter, das ist die Stadt Wien, der einschließlich Betriebskosten monatlich S 3.600 betragende Zins zu zahlen und darüber hinaus an den Beklagten monatlich S 12.000 "als Schuldrückzahlung für Herrn Georg B\*\*\* im Sinne seiner mit dem Gläubigerkonsortium getroffenen, der Untermieterin bekannten Vereinbarung" abzustatten waren. Zu einer Verlängerung dieses Untermietvertrages sei der Beklagte sodann nur bereit gewesen, wenn auf seine persönlichen Forderungen sowie solche des Konsortiums gegen Georg B\*\*\* und dessen in Konkurs verfallene Firma Briefmarken Opernpassage Handelsgesellschaft m.b.H. Zahlungen "in Form von Akzepten" geleistet würden. Tatsächlich hätten diese Bedingungen des Beklagten "notgedrungen akzeptiert" werden müssen und die zweitklagende Partei als Komplementärin der erstklagenden Partei habe sodann für eine zweijährige Verlängerung des Bestandverhältnisses bis 31. März 1981 insgesamt S 606.800 geleistet, welche "mit dem Untermietvertrag in keinem unmittelbaren Zusammenhang" gestanden seien. Schließlich sei es zu einer weiteren Vertragsverlängerung um vier Jahre, das ist bis zum 31. März 1985, unter der Bedingung des Beklagten gekommen, ihm zusätzlich zu den in Punkt IV. des Mietvertrages festgelegten Bedingungen seine Restforderung gegenüber der Firma Briefmarken Opernpassage

Handelsgesellschaft m.b.H. im Betrage von S 700.000 zu bezahlen. Tatsächlich habe die zweitklagende Partei auch diesen Betrag in 35 Monatsraten a S 20.000 bezahlt. Nach der vom Beklagten selbst verfaßten Aufstellung habe die zweitklagende Partei für die erstklagende Partei als Untermieterin von April 1978 bis Juli 1983 für das nicht eingerichtete Geschäftslokal im Ausmaß von nur 17 m<sup>2</sup> an den Beklagten insgesamt die horrende Summe von 1,838.944 S bezahlt. Da tatsächlich höchstens ein Untermietzins von S 657.000 gerechtfertigt erscheine, habe der Beklagte einen Betrag von S 1,181.944 als Überzahlung erhalten. Dieser Sachverhalt erfülle die Voraussetzungen des § 27 Abs. 1 Z 5 MRG. Die Leistungen, welche sich der Beklagte neben dem unangemessen hohen Untermietzins im Sinne der Bestimmungen der §§ 11 Abs. 1 Z 2 und 26 Abs. 1 MRG habe versprechen lassen, stünden in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Untermietvertrag, verstießen demgemäß gegen die guten Sitten und stünden als verbotene Vereinbarung unter der Strafsanktion des § 27 Abs. 4 MRG. Unter Berufung auf § 27 Abs. 3 MRG "und alle anderen eventuell heranzuziehenden Normen" werde die Verurteilung des Beklagten zur Rückzahlung des Betrages von S 700.000 s.A. begehrt. Der Beklagte beantragte Klagsabweisung. Im Konkurse des Briefmarkenhändlers Georg B\*\*\*, dem Hauptmieter des Geschäftslokals, sei der Beklagte vom Gläubigerkonsortium zu dessen Machthaber bestellt worden. Um einen 50 %-igen Ausgleich zu ermöglichen und später auch zur Abdeckung anderer Schulden des Genannten habe das Konsortium seinerseits Beträge von rund S 420.000 und S 300.000 zur Verfügung gestellt, wogegen Georg B\*\*\* unter Zustimmung der Stadt Wien schließlich mit Vertrag vom 1. März 1968 seine Hauptmietrechte am Geschäftslokal Opernpassage dem Konsortium, formell dem Beklagten - eine Personenmehrheit als Mieter habe die Vermieterin abgelehnt -, abgetreten und sich als Untermieter verpflichtet habe, zusätzlich zum Hauptmietzins und zu den Betriebskosten monatlich S 30.000 zur Abstattung seiner gegenüber den Konsortialmitgliedern bestehenden Verbindlichkeiten zu zahlen. Dabei habe es sich rechtlich aber nicht um eine weitere Mietzinszahlung, sondern um die Abstattung seiner Verbindlichkeiten gehandelt. In den Jahren 1976/77 habe Georg B\*\*\*, der wiederum in geschäftlichen Schwierigkeiten geraten gewesen sei, die Firmen "P\*\*\* am Getreidemarkt GesmbH & Co KG" und "P\*\*\* am Getreidemarkt GesmbH", also die beiden klagenden Parteien, gegründet. Diese seien im Jahre 1978 an den Beklagten um Abschluß eines Untermietvertrages hinsichtlich des Geschäftslokales Opernpassage herangetreten, wobei also "nicht Georg B\*\*\* persönlich, sondern seine Firma Untermieter sein sollte". Für das Konsortium würde sich nach den Erklärungen der klagenden Parteien hiedurch weder in tatsächlicher noch in rechtlicher Hinsicht irgendetwas ändern. Allerdings könnten die klagenden Parteien die bisherigen Rückzahlungsleistungen von S 30.000 nicht einhalten, man müsse ihnen entgegenkommen. Im Hinblick auf diese Sachlage sei dann tatsächlich der Mietvertrag vom 10. April 1978 zustandegekommen, der Betrag von S 30.000 herabgesetzt und insoweit in Punkt IV. Abs. 2 des Vertrages vereinbart worden, daß an den Beklagten "monatlich S 12.000 als Schuldrückzahlung für Herrn Georg B\*\*\* im Sinne seiner mit dem Gläubigerkonsortium am 29. März 1963 abgeschlossenen und der Untermieterin bekannten Vereinbarung" zu leisten seien, für welche Verbindlichkeiten sich die zweitklagende Partei und einer der Gesellschafter der erstklagenden Partei auch als Bürge und Zahler verpflichtet hätten. Im übrigen fehle dem Beklagten die Passivlegitimation, weil er nur Vertreter des Gläubigerkonsortiums sei. Von dem von den klagenden Parteien genannten Betrag von 1,838.944 S beziehe sich nur rund die Hälfte auf das Mietverhältnis, davon der 140 Akzente a S 5.000 betreffende Betrag von S 700.000. Ein Verstoß gegen § 27 MRG sei nicht gegeben, weil es sich bei den Beträgen von S 30.000 und später S 12.000 monatlich nicht um Miete, sondern um Schuldabstattung gehandelt habe und diese Zahlungen überdies mit dem Mietverhältnis in unmittelbarem Zusammenhang stünden, darüberhinaus nicht gegen die guten Sitten verstießen. Gegen die Klagsforderung werde im übrigen "mit Ermächtigung des Gläubigerkonsortiums" dessen Restforderung von S 4,182.238,46 eingewendet.

Die klagende Partei brachte in der Folge zunächst noch vor, der Klagsbetrag betreffe ihre in Form von 140 Akzepten, a S 5.000 erbrachten Zahlungen von S 700.000, sie habe diesen "sittenwidrigen Forderungen des Beklagten einfach nachgegeben und bezahlt, um das Mietverhältnis zu erhalten". Schließlich erklärten die klagenden Parteien, der Klagsbetrag sei jedenfalls "zu Unrecht eingehoben" worden, weil von der Gesamtzahlung von S 1,838.944 nur Schuldrückzahlungen für 38 Monate a S 12.000 = S 456.000, insgesamt allenfalls Schuldrückzahlungen von S 781.000 (AS 34), gerechtfertigt erschienen, sodaß der Rückforderungsanspruch 1,382.944 S bzw. 1,057.944 S betrage, wovon unter Bedachtnahme auf die Verjährungsbestimmung des § 27 Abs. 3 MRG lediglich S 700.000 geltend gemacht würden.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Schon nach dem Klagsvorbringen seien die klagenden Parteien selbst bei Unwirksamkeit der Vertragsbestimmung betreffend ihre Übernahme zusätzlicher Verpflichtungen sowie auch der späteren Vereinbarung über ihre in Form von Akzepten zu leistende Zahlung von S 700.000 nur berechtigt, von

denjenigen Rückzahlung zu fordern, welche durch die Zahlungen von ihrer Verbindlichkeit gegenüber dem Beklagten befreit worden seien. Durch die Schuldzahlung für Georg B\*\*\* bzw. seine Firmen seien Leistungen an diese erfolgt. Die Bereicherungsklage müsse aber an den gerichtet werden, der von einer Verbindlichkeit befreit worden sei. Die Bestimmungen der §§ 27 und 17 MRG normierten keine Ausnahmeregelungen. Der Hinweis der klagenden Parteien, der Betrag von S 700.000 sei zu Unrecht, d.h. ohne Rechtsgrund, geleistet worden, übersehe die in der Klage zitierten Vereinbarungen.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der klagenden Parteien nicht Folge. Es stellte ergänzend fest, daß die Geschäftslokale in der Opernpassage nach deren Errichtung erstmals im November 1955 vermietet wurden, und zwar bis 28. Februar 1968 an Georg B\*\*\*, anschließend an den Beklagten. Nach der Schaffung der Karlsplatzpassage habe sich das Mietverhältnis des Beklagten ab 1. August 1976 umbaubedingt auf das Geschäftslokal "Ladenstraße 4" bezogen. In seiner rechtlichen Beurteilung erklärte das Berufungsgericht, im Hinblick auf den vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes erfolgten Abschluß der zwischen den Streitparteien getroffenen Vereinbarung sei im Sinne des § 43 Abs. 2 MRG lediglich zu prüfen, ob die behauptete Vereinbarung gegen frühere zwingende Bestimmungen über die Höhe des Untermietzins verstöße habe. Bei Vertragsabschluß habe der gemäß § 14 Abs. 1 MG zulässige Mietzins für einen im wesentlichen ohne Beistellung von Einrichtungsgegenständen untervermieteten Bestandgegenstand zwar aus dem vom Hauptmieter zu entrichtenden gesetzlich zulässigen Mietzins bestanden. Da das Geschäftslokal in seiner ursprünglichen Form aber erstmals nach dem 30. Juni 1954 vermietet worden sei, sei es weder der Zinsbildung des Mietengesetzes, noch den Bestimmungen des Zinsstopgesetzes unterlegen. Somit habe auch für den Untermietzins keine gesetzliche Beschränkung gegolten (SZ 34/36), denn mangels eines gesetzlichen Hauptmietzins bestehe auch kein gesetzlicher Untermietzins. Demgemäß müsse aber nicht weiter geprüft werden, ob es sich vorliegendenfalls nicht um einen Pachtvertrag handle, für welchen zinsrechtliche Beschränkungen keine Geltung hätten. Aus allen diesen Überlegungen erschienen die klagenden Parteien nicht zur Rückforderung des von ihnen geleisteten Untermietzinses berechtigt, sodaß es keines weiteren Eingehens auf die geltend gemachten Berufungsgründe bedürfe.

In der Revision wird unter dem Revisionsgrund der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens von den klagenden Parteien gerügt, das Berufungsgericht habe ohne jede Feststellungsgrundlage angenommen, daß es sich bei den "zusätzlichen" S 12.000 monatlich um einen "weiteren" Untermietzins gehandelt habe. Auch seien die klagenden Parteien entgegen der Bestimmung des § 182 ZPO nicht angeleitet worden, Beweise dafür anzubieten, daß die "weiteren" Zahlungen keinen Untermietzins dargestellt hätten.

### **Rechtliche Beurteilung**

Dem ist zu entgegnen, daß Feststellungsmängel der Rechtsrüge zuzuordnen sind, sodaß hierauf bei deren Behandlung einzugehen ist, wie ebenso auf die Frage der rechtlichen Qualifikation der monatlichen Zahlung von S 12.000 durch das Berufungsgericht. Eine Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens liegt demnach nicht vor (§ 510 Abs. 3 ZPO).

Als Aktenwidrigkeit machen die Revisionswerber geltend, das Berufungsgericht sei fälschlich von einem Vorbringen der klagenden Parteien über einen "weiteren Untermietzins von S 12.000" ausgegangen und habe auch unrichtig angenommen, daß die Klage nur auf den Klagsgrund des § 27 Abs. 1 Z 5 MRG gestützt worden sei. Diese Ausführungen sind ebenfalls dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung zu unterstellen. In der Rechtsrüge bringen die Revisionswerber vor, die Qualifikation der Zahlungen als "weiterer Untermietzins" sei verfehlt, weil bei einer solchen Parteienabsicht statt der Bezeichnung "Schuldrückzahlung für Georg B\*\*\*" einfach "ein Untermietzins von S 12.000 zuzüglich dem Hauptmietzins von S 3.600" festgesetzt worden wäre. Sollte der Mietzins vorliegendenfalls nicht "beschränkt" sein, so wäre es allerdings verfehlt, anzunehmen, daß überhaupt jede Zahlung an den Bestandgeber oder an von diesem namhaft gemachte dritte Personen eine Zinszahlung darstelle. Die klagenden Parteien hätten unbestrittenermaßen lediglich zwecks Fortsetzung des Bestandverhältnisses ganz erhebliche, sittenwidrig überhöhte Zahlungen geleistet, und zwar einen Teil derselben auch unter der Geltung des Mietrechtsgesetzes.

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden.

Entgegen der Ansicht der Revisionswerber hat das Berufungsgericht zutreffend auch die unter der Bezeichnung "Schuldrückzahlung für Herrn Georg B\*\*\*..." an den Beklagten erbrachten monatlichen Zahlungen der klagenden Parteien als Untermietzins gewertet. Grundsätzlich gelten nämlich alle für die Einräumung des Bestandrechtes erbrachten Leistungen des Mieters an den Vermieter als Mietzins (MietSlg. 29.291, 28.264, 22.311, 5 Ob 23/82 ua.). Die an den Beklagten für Georg B\*\*\* periodisch geleisteten Zahlungen stellen unzweifelhaft solche Gegenleistungen der

klagenden Parteien für das Untermietrecht dar. Auf der Grundlage der ergänzenden Feststellungen des Berufungsgerichtes ist weiters dessen von den Revisionswerbern auch gar nicht bekämpfter Rechtsansicht zu folgen, daß das gegenständliche Bestandverhältnis im Hinblick auf den nach dem 30. Juni 1954 gelegenen Zeitpunkt der erstmaligen Vermietung des neu geschaffenen Bestandobjektes nicht den - gemäß § 43 Abs. 2 MRG bei der diesbezüglichen Prüfung maßgebenden - Zinsbildungsvorschriften des Mietengesetzes und den Bestimmungen des Zinsstopgesetzes unterliegt (5 Ob 723/81). In diesem Falle bleibt aber auch die Untermietzinsbildung von allen gesetzlichen Schranken frei (5 Ob 723/81). Die Revisionswerber können sich daher auch nicht auf die Beschränkungen des Untermietzinses durch § 14 Abs. 1 MG berufen. Zwar galt auch für Geschäftsräume die der nunmehrigen Bestimmung des § 27 Abs. 1 Z 5 MRG seinerzeit wörtlich entsprechende Bestimmung des § 17 Abs. 1 lit. d MG, doch war § 17 MG auf Untermietverhältnisse nur anzuwenden, wenn eine Beschränkung des Untermietzinses nach § 14 MG bestand (Zingher, MG 18 , 78). Selbst bei einer Qualifikation der vereinbarungsgemäß für Georg B\*\*\* erfolgten Schuldrückzahlung als Leistungen im Sinne des § 17 Abs. 1 lit. d MG wäre für die klagenden Parteien somit nichts gewonnen. Schließlich verweisen die Revisionswerber allgemein auf die sittenwidrige Höhe ihrer Gegenleistungen und darauf, daß die Klagsforderung in der Klage auch "auf alle anderen eventuell heranzuziehenden Normen" gestützt worden sei.

Dem ist zu entgegnen, daß die klagenden Parteien in ihrer Berufung lediglich den Rechtsgrund der Rückforderbarkeit des Klagsbetrages nach der Bestimmung des § 27 Abs. 1 Z 5 MRG bzw. nach mietrechtlichen Normen ausgeführt haben. Ungeachtet dessen ist aber auch bei Beurteilung des Sachverhaltes unter dem Gesichtspunkt des § 879 Abs. 1 ABGB davon auszugehen, daß die Vereinbarung einer überhöhten Gegenleistung des Vertragspartners allein noch nicht wegen Sittenwidrigkeit zivilrechtlich unwirksam ist, vielmehr muß grundsätzlich auch der Tatbestand des § 879 Abs. 2 Z 4 ABGB gegeben sein. Das Vorliegen der in dieser Gesetzesstelle genannten Tatbestandsvoraussetzungen des Wuchers wurde aber von den klagenden Parteien in keiner Weise behauptet. Diesbezüglich wäre es an ihnen gelegen, konkret darzutun, worin vorliegendenfalls die einzelnen gesetzlichen Tatbestandsmerkmale zu erblicken seien und durch welche Beweismittel dies bewiesen werden könne (3 Ob 586/79). Tatsächlich brachten sie in AS 15 allgemein aber lediglich vor, daß der Klagsbetrag "zu Unrecht eingehoben" worden sei. In AS 33 bezeichneten sie ihre Leistungen sodann als unzulässige "Quasiablöse" und auch in der Berufung (AS 81) erklärten sie, daß eine "verbotene Ablöse" vorliege. Bei zulässigerweise frei vereinbarten Mietzinsen sind - solcherart zulässige - Ablösen auf den Mietzins entsprechend der voraussichtlichen Vertragsdauer umzulegen, um beurteilen zu können, ob die gesamte Gegenleistung des Mieters gegen Wucherbestimmungen verstößt (Zingher, MG 18 , 77). Ein Ausbeutungstatbestand im Sinne des § 879 Abs. 2 Z 4 ABGB wurde von den klagenden Parteien auch im Zusammenhang mit diesen Behauptungen über eine verbotene Ablöse aber nicht konkretisiert. Schon mangels gehörig erhobener Einwendung kann auf den Rechtsgrund einer Sittenwidrigkeit wegen Vorliegens eines Wuchertatbestandes somit nicht eingegangen werden. Demgemäß bedarf es aber auch keiner Erörterung des Vorbringens des Beklagten, die klagenden Parteien seien von Georg B\*\*\* gegründet worden, sodaß die Übernahme seiner Schulden durch diese keineswegs sittenwidrig sein könne.

Der ungerechtfertigten Revision war vielmehr ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E09140

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1986:0020OB00525.85.1014.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19861014\_OGH0002\_0020OB00525\_8500000\_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](http://www.jusline.at)