jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1986/5/27 2Ob523/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.05.1986

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 Partei Ulrike K***, Angestellte, Pragerstraße 79, 1210 Wien, vertreten durch Dr. Johann Subarsky, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Gustav P***, Direktor, Böcklinstraße 8/15, 1020 Wien, vertreten durch Dr. Erwin Messer, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 70.000,-- s.A., infolge Revision der beklagten Partei gegen das Teilurteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 13. November 1985, GZ 41 R 1015/85-20, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Favoriten vom 28. Juni 1985, GZ 5 C 2036/85-14, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Beklagte ist schuldig, der Klägerin die mit S 3.397,35 (darin keine Barauslagen und S 308,85 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin fordert vom Beklagten Zahlung von S 70.000 mit dem Vorbringen, sie habe diesen Betrag dem Beklagten als Vermieter anläßlich des Abschlusses des Mietvertrages vom 12. Februar 1982 als verbotene Ablöse bezahlt. Die letzte Teilzahlung sei am 31. März 1982 erfolgt.

Der Beklagte beantragte Klagsabweisung, da es sich bei der verlangten Summe nicht um eine verbotene Ablöse gehandelt habe. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es traf die in seiner Entscheidung auf AS 61 bis 68 enthaltenen Feststellungen und führte zur Rechtsfrage im wesentlichen aus, daß der Ablösezahlung der Klägerin gleichwertige Gegenleistungen des Beklagten als Vermieter gegenüberstanden. Die Zahlungen, welche der Beklagte an die früheren Mieter der Wohnungen top 37 (Kurt M*** am 24. Juni 1981 S 15.000) und top 38 (Leopold F*** am 23. Oktober 1981 S 10.000) geleistet habe, seien wie Zahlungen nach § 10 MRG zu beurteilen, auch wenn sie vor Inkrafttreten des MRG erfolgten, weil es hinsichtlich der Möglichkeit der Überwälzbarkeit auf den Nachmieter nicht darauf ankommen könne, ob der Geldbetrag am Ende des Jahres 1981 oder zu Beginn des Jahres 1982 bezahlt worden sdi. Ob derartige Zahlungen an den Vormieter angemessen seien, könne gemäß § 273 ZPO geschätzt werden. S 7.000 habe der Beklagte seinem Schwager Josef K*** an Unkosten für die Ausarbeitung eines Einreichplanes durch einen Baumeister sowie für Vergebührungskosten für den Antrag an die Baubehörde zum Umbau und die Zusammenlegung der Wohnungen top 37 und 38 bezahlen müssen. Diese Zahlungen seien ebenso auf die Klägerin überwälzbar wie die S 4.692,30, welche der Beklagte für die Sanierung eines Gang-WCs deshalb aufgewendet habe, damit ein anderes Gang-

WC mit den zusammengelegten Wohnungen top 37 und 38 mitvermietet werden konnte. Schließlich wäre ein Betrag von je S 39.600 als zehnfacher Jahreshauptmietzins zulässig gewesen, der für den Verzicht des Vermieters auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 und 6 MRG vereinbart hätte werden dürfen. Infolge Berufung der Klägerin änderte das Gericht zweiter Instanz das Urteil des Erstgerichtes mit Teilurteil im Sinne der Klagsstattgebung hinsichtlich eines Betrages von S 63.000 s.A. unter Abweisung eines Zinsenmehrbegehrens ab; hinsichtlich der Abweisung eines Betrages von S 7.000 s.A. wurde das Urteil des Erstgerichtes ohne Beisetzung eines Rechtskraftvorbehaltes aufgehoben. Das Berufungsgericht erklärte die Revision für zulässig. Es erachtete das erstgerichtliche Verfahren als mängelfrei und übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als unbedenklich, gelangte jedoch zu einer anderen rechtlichen Beurteilung. Die an die Vormieter der Wohnungen top 37 und 38 Kurt M*** und Leopold F*** im Jahr 1981 bezahlten Beträge von zusammen S 25.000 könnten nicht im Wege der Ausnahmebestimmung des § 27 Abs 1 Z 1 MRG von der Klägerin begehrt werden, weil der Vermieter nur einen Betrag, den er nach § 10 MRG dem scheidenden Mieter für dessen Investitionen zu bezahlten verpflichtet war, auf den nächsten Mieter überwälzen dürfe. Die für Leistungen nach § 10 MRG geschaffene Ausnahme dürfe nicht auch auf andere an den scheidenden Mieter gezahlte Ablösen ausgedehnt werden. Da die genannten Vormieter in ihren Mietverträgen die damals zulässigen Klauseln hatten, wonach Investitionen bei Beendigung des Mietverhältnisses unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters übergehen, habe für den Vermieter vor Inkrafttreten des MRG mit der Unverzichtbarkeit des Ersatzanspruches nach § 10 nicht die Verpflichtung bestanden, die Kosten für die Einleitung des Wassers den Mietern zu ersetzen. Dem vom Erstgericht gezogenen Analogieschluß, wonach infolge der im § 27 Abs 1 Z 1 MRG enthaltenen Ausnahmebestimmung auch Aufwandersatzansprüche gemäß § 1097 ABGB, welche der Vermieter vor dem 1. Jänner 1982 abgegolten habe, sinngemäß dem § 10 MRG unterstellt werden könnten, sei nicht zu folgen. Nach der zu § 17 Abs 1 MG ergangenen Rechtsprechung habe der Vermieter vor dem Inkrafttreten des MRG weder die Abgeltung seiner eigenen Investitionen noch den Ersatz der abgelösten Investitionen des früheren Mieters mit Erfolg begehren können. Auch aus der Bestimmung des § 27 Abs 2 lit b MRG könne der Beklagte im vorliegenden Fall keine zulässigen Einmalzahlungen in Höhe des zehnfachen Jahreshauptmietzinses von S 39.600,- geltend machen. Wohl sei der Klägerin das Recht der gänzlichen Untervermietung und ein auf drei Jahre befristetes Weitergaberecht (Namhaftmachung eines Nachmieters) eingeräumt worden, doch setze dieser Ausnahmetatbestand zwingend voraus, daß die Entgeltvereinbarung schon im Mietvertrag enthalten sei. Diese könne nicht mehr nachgetragen werden. Eine Ausdehnung der Bestimmung des § 27 Abs 2 lit b MRG mittels Analogie auf andere Fälle des Kündigungsverzichtes sowie die Einräumung des Weitergaberechtes liefe dem vom Gesetz verfolgten Ziel der Bekämpfung des Ablöseunwesens zuwider und sei daher ausgeschlossen. Für die Einräumung eines derartigen Weitergaberechtes könne kein Entgelt begehrt werden. Eine Vereinbarung, wonach die Klägerin dem Beklagten diejenigen Kosten zu ersetzen hätte, welche dieser für die Sanierung eines anderen, für die Mieterin S*** bestimmten Gang-WC`s aufwenden mußte, damit die Klägerin das neben ihren beiden Wohnungen liegende WC in den Wohnungsverband einbeziehen könne, sei nicht getroffen worden. Der Beklagte sei auf Grund des Mietvertrages verpflichtet gewesen, der Klägerin das Gang-WC zwecks Einbeziehung in den Wohnungsverband bestandfrei zu übergeben. Notwendige Kosten der "Freimachung" gingen daher zu Lasten des Hauseigentümers. Abgesehen davon, daß die Adaptierungskosten für dieses WC erst Monate nach der Anmietung durch die Klägerin (Feber 1982) entstanden seien und daher im Zeitpunkt der Ablösezahlung der Höhe nach nicht bekannt sein konnten, seien diese Arbeiten vom Ehegatten der Klägerin durchgeführt und dem Beklagten in Rechnung gestellt worden. Hätte sich der Beklagte zur Zahlung dieser Kosten verpflichtet, hätte es sich erübrigt, sie dem Beklagten in Rechnung zu stellen. Mangels einer Vereinbarung seien daher auch die Kosten von S 4.692,30 nicht überwälzbar.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wendet sich die Revision des Beklagten aus dem Anfechtungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne der gänzlichen Klagsabweisung; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Klägerin beantragte in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig (§ 502 Abs 4 Z 1 ZPO), aber nicht berechtigt.

Der Beklagte bekämpft in seinem Rechtsmittel die Auffassung des Berufungsgerichtes, wonach im Wege des§ 27 Abs 1 Z 1 MRG Aufwendungen, die nach § 10 MRG dem scheidenden Mieter für dessen Investitionen bezahlt werden, nur dann nicht zurückgefordert werden dürfen, wenn der Vermieter seinerseits diese Investitionen bezahlen mußte.

Vielmehr gelte die Ausnahme vom Verbot der Ablöseforderung auch für Aufwendungen, für die die Voraussetzungen des § 10 MRG vorlagen, wenn sie der Vermieter schon vor dem Inkrafttreten des MRG dem Mieter abgegolten habe. Der Zweck der Bestimmungen des § 27 MRG sei, eine Bereicherung des Vermieters zu verhindern; eine solche sei aber im vorliegenden Fall nicht vorgelegen. Unrichtig sei auch die Ansicht des Berufungsgerichtes, daß die Vereinbarung eines Entgelts für das Recht der Weitergabe des Bestandgegenstandes sowie der gänzlichen Untervermietung bereits im Mietvertrag enthalten sein müsse. Schließlich liege ein schlüssiger Verzicht der Klägerin auf Rückforderung im Sinne des § 863 ABGB vor; ein solcher Verzicht sei zwar nicht im voraus, jedoch im nachhinein wirksam. Dieser Verzicht der Klägerin sei deshalb anzunehmen, weil sie bei der Präsentation der bei Vertragsabschluß übergebenen Wechsel durch den Beklagten die Nichtigkeit des Grundgeschäftes nicht eingewendet, sondern die Wechsel bezahlt habe.

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden.

Nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG sind ungültig und verboten Vereinbarungen, wonach der neue Mieter dafür, daß der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter, dem früheren Mieter oder einem anderen etwas zu leisten hat; unter dieses Verbot fallen aber nicht die Verpflichtung zum Ersatz der tatsächlichen Übersiedlungskosten oder zum Rückersatz des Aufwandes, den der Vermieter dem bisherigen Mieter nach § 10 MRG zu ersetzen hat. Nach Z 2 sind Vereinbarungen ungültig und verboten, wonach der Mieter für den Verzicht des Vermieters auf die Geltendmachung eines Kündigungsgrundes dem Vermieter oder einem anderen etwas zu leisten hat. Gemäß § 27 Abs 2 lit b MRG fallen nicht unter die Verbote des Abs 1 Beträge, die bei Abschluß des Mietvertrages vom Mieter für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 und 6 gezahlt werden, sofern die konkreten Umstände, die für den Mieter schon damals den Abschluß des Mietvertrages ohne einen solchen Verzicht sinnlos gemacht hätten, nachgewiesen werden und der für den Verzicht gezahlte Betrag den Hauptmietzins für 10 Jahre nicht übersteigt. Nach den vom Berufungsgericht übernommenen Feststellungen des Erstgerichtes hat der Beklagte im Jahre 1981 den Mietern der Wohnungen top 37 und 38, Kurt M*** und Leopold F***, anläßlich der Aufgabe der Wohnungen die Kosten für von diesen Mietern vorgenommenen Investitionen, insbesondere der Einleitung von Wasser, im Betrage von insgesamt S 25.000 ersetzt, obgleich in den beiden Mietverträgen ein Verzicht des Mieters auf Ersatz von Investitionen vereinbart war. Ende November 1981 mietete der Schwager des Beklagten, Josef K***, die beiden Wohnungen und ersetzte unter anderem dem Beklagten die von diesen den Vormietern M*** und F*** bezahlten Investitionsablösen von S 25.000. Überdies bezahlte er dem Beklagten S 5.000 an Kosten der "Erstellung des Mietvertrages". Mit Ende Jänner 1982 gab K*** seine Mietrechte an den beiden Wohnungen wieder auf. Er hatte die in den Wohnungen verbliebenen Möbel der Vormieter abtransportiert und für die geplante Zusammenlegung der Wohnungen einen Bescheid der Baubehörde auf Grund des Plans eines Baumeisters erwirkt, jedoch in den Wohnungen selbst keinerlei Arbeiten für die Zusammenlegung vorgenommen. Bei Rückstellung der Wohnungen forderte K*** vom Beklagten einen Betrag von S 60.000, und zwar S 30.000, die er dem Beklagten bei Abschluß des Mietvertrages bezahlt hatte, S 7.000 für die Kosten der Erstellung des Bauplans, drei Monatsmieten a S 1.700 und den Rest für das Wegschaffen der Möbel. Der Beklagte bezahlte K*** den verlangten Betrag von S 60.000, forderte aber seinerseits von der Klägerin bei Abschluß des Mietvertrages mit dieser den nicht aufgeschlüsselten Betrag von S 70.000, den er von der Klägerin auch erhielt. Im Mietvertrag wurde der Klägerin ein auf drei Jahre befristetes Weitergaberecht, sofern gegen den neuen Mieter keine Bedenken bestünden, sowie ein Recht der Untervermietung an maximal zwei weitere Personen eingeräumt.

Nach diesen Feststellungen bezahlte der Beklagte den Mietern M*** und F*** trotz des mit diesen vereinbarten Verzichtes auf den Ersatz von Investitionen freiwillig vor dem Inkrafttreten des MRG insgesamt S 25.000, welchen Betrag er vom Nachmieter Josef K*** ersetzt erhielt und den er diesem bei Aufgabe der Wohnungen seinerseits refundierte. Unter diesen Umständen erkannte das Berufungsgericht zutreffend, daß dieser Betrag nicht als Aufwand, den der Vermieter den bisherigen Mietern nach § 10 MRG zu ersetzen hat (§ 27 Abs 1 Z 1 letzter Halbsatz MRG) zu beurteilen ist und damit ein Fall der Ausnahme vom Vereinbarungsverbot nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG nicht vorliegt. Von einer gleichwertigen Gegenleistung des Beklagten für die von der Klägerin bezahlte Ablöse kann nach den Feststellungen ebenfalls keine Rede sein.

Gleiches gilt für den restlichen vom Beklagten an Josef K*** bezahlten Betrag. Da der Beklagte nach den Feststellungen der Klägerin gegenüber auf Grund des Mietvertrages verpflichtet war, dieser das von der Mieterin S*** benützte Gang-WC zwecks Einbeziehung in den Wohnungsverband der Klägerin bestandfrei zu übergeben, gingen, wie das Berufungsgericht zutreffend begründete, die vom Beklagten für die Adaptierung eines anderen Gang-WCs für die

Mieterin S*** aufgewendeten Kosten allein zu seinen Lasten und durften von ihm nicht auf die Klägerin überwälzt werden. Ohne Rechtsirrtum hat das Berufungsgericht auch das Vorliegen der Voraussetzungen des § 27 Abs 2 lit b MRG hinsichtlich eines in der von der Klägerin dem Beklagten bezahlten Ablöse enthaltenen Betrages für die Einräumung eines Weitergabe- und Untervermietungsrechtes verneint. Abgesehen davon, daß die Vereinbarung eines Entgelts für den Verzicht auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 und 6 MRG bereits im Mietvertrag enthalten sein muß und nicht mehr nachgetragen werden kann (Würth in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG, 387), entspricht das der Klägerin im Mietvertrag eingeräumte Weitergabe- und Untervermietungsrecht nicht den im § 27 Abs 2 lit b MRG normierten Erfordernissen. Schließlich kann entgegen der Auffassung der Revision aus dem Umstand, daß die Klägerin anläßlich der Präsentation der von ihr dem Beklagten zur teilweisen Begleichung der Ablösezahlung übergebenen Wechsel, keine Einwendungen erhoben hat, ein schlüssiger nachträglicher Verzicht (§ 863 ABGB) auf die Geltendmachung des Rückforderungsanspruches nicht abgeleitet werden. Eine solche Schlußfolgerung wäre mit Rücksicht auf die Feststellung, daß die Klägerin und ihr Ehemann wußten, daß Ablösen "üblich" sind, sie jedoch über die genauen diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen nicht informiert waren (S 66 d.A.), schlechthin widersinnig. In der Auffassung des Berufungsgerichtes, daß der Beklagte der Klägerin die Ablösesumme rückzuerstatten hat, kann daher keine unrichtige rechtliche Beurteilung erblickt werden.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E08368

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0020OB00523.86.0527.000

Dokumentnummer

JJT_19860527_OGH0002_0020OB00523_8600000_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