jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2009/4/28 5Ob70/09v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.04.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der Außerstreitsache des Antragstellers Thomas H*****, vertreten durch Mag. Thomas Sochor, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Elfriede Ö*****, vertreten durch Dr. Manfred Ainedter und Dr. Friedrich Trappel, Rechtsanwälte in Wien, 2.) Verlassenschaft nach Dr. Ludwig R*****, zuletzt *****, vertreten durch die Verlassenschaftskuratorin Dr. Agnes Maria Kienast, Rechtsanwältin in Korneuburg, 3.) Dr. Friedrich F*****, vertreten durch Dr. Klaus Altmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 27 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 16. September 2008, GZ 38 R 91/08a-44, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 14. Jänner 2008, GZ 10 Msch 22/04f-37, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Im Jahre 1993 war vor dem Bezirksgericht Hietzing (AZ 4 C 208/93s) ein Kündigungsverfahren der Erstantragsgegnerin gegen die Großmutter des Antragstellers und nunmehrigen Revisionsrekurswerbers hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Wohnung anhängig. Die gekündigte Partei behauptete eine Abtretung der Mietrechte an den Antragsteller gemäß § 12 Abs 1 MRG, die kündigende Partei bestritt die dafür erforderlichen Voraussetzungen. Während des Verfahrens kam es zu außergerichtlichen Vergleichsgesprächen, bei denen der Antragsteller vom Drittantragsgegner, die Erstantragsgegnerin von dem mittlerweile verstorbenen Dr. R*****, dem Rechtsvorgänger der Zweitantragsgegnerin, anwaltlich vertreten wurden. Im Zuge der Vergleichsgespräche wurde der Abschluss eines neuen Mietvertrags mit dem Antragsteller zu einem neuen Mietzins vereinbart, weiters war - über Wunsch des Antragstellers - von der Einräumung eines fünfjährigen Weitergaberechts die Rede. Der Antragsteller war bereit, eine Ablöse zu bezahlen, um einen Mietvertrag mit Weitergaberecht eingeräumt zu erhalten.

Schließlich kam es zum Abschluss eines mit 28. Februar 1994 datierten, beidseits jeweils von den anwaltlichen Vertretern unterschriebenen Mietvertrags zwischen dem Antragsteller und der Erstantragsgegnerin. Der Drittantragsgegner hatte dem Antragsteller zuvor mitgeteilt, dass von Vermieterseite ein Betrag von 125.000 ATS für den Abschluss des Mietvertrags selbst und für ein Weitergaberecht verlangt werde.

Der Antragsteller übergab daraufhin am 16. März 1994 dem Drittantragsgegner in dessen Kanzlei ein Sparbuch mit einer Einlage von 125.000 ATS. Etwa zwei bis drei Wochen später erhielt der Antragsteller den schriftlichen Mietvertrag, in welchem jedoch kein Weitergaberecht vorgesehen war. Der Drittantragsgegner verhandelte diesbezüglich aufgrund der Urgenzen des Antragstellers noch geraume Zeit mit der Vermieterseite, eine Einigung konnte jedoch nicht erzielt werden.

Der Drittantragsgegner hat das Sparbuch weder an die Erstantragsgegnerin oder ihren anwaltlichen Vertreter, den vormaligen Zweitantragsgegner weitergeleitet, noch an den Antragsteller zurückgestellt.

Gestützt auf § 27 Abs 1 MRG beantragte der Antragsteller die Feststellung, dass dem von ihm aus Anlass des Mietvertragsabschlusses bezahlten Betrag von 125.000 ATS (9.084,10 EUR) keine gleichwertige Gegenleistung gegenüberstehe, und die Verpflichtung der Antragsgegner zur Rückzahlung dieses Betrags zur ungeteilten Hand.

Das Erstgericht wies aufgrund des oben wiedergegebenen Sachverhalts den Antrag im zweiten Rechtsgang zur Gänze ab.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung. Gegen die Erst- und Zweitantragsgegnerin bestehe kein Rückforderungsanspruch, weil sie keine Ablöse erhalten hätten. Der Drittantragsgegner sei als Vertreter des Antragstellers dessen eigener Sphäre zuzurechnen und nicht „Anderer" im Sinne des § 27 Abs 1 MRG. Für einen Anspruch des Klägers gegen seinen Vertreter sei der außerstreitige Rechtsweg daher unzulässig. Eine Umdeutung des Antrags in eine Klage gemäß § 84 ZPO scheitere am Fehlen eines dafür geeigneten Vorbringens.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR nicht übersteige und erklärte den Revisionsrekurs für zulässig, weil eine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Anwendung des § 27 Abs 3 MRG auf Leistungen, die vom Mieter an den eigenen Rechtsvertreter übergeben, von diesem aber nicht weitergeleitet wurden, fehle.

In seinem formal gegen alle Antragsgegner gerichteten Revisionsrekurs bekämpft der Antragsteller tatsächlich nur mehr die Abweisung seines Begehrens gegenüber dem Drittantragsgegner.

Er habe diesem das strittige Sparbuch zum Zweck der Erfüllung einer Vereinbarung nach § 27 Abs 1 MRG übergeben und auf die weiteren Vorgänge keinen Einfluss mehr gehabt. Bei dieser Fallkonstellation müsse der Rückforderungsanspruch gegen den eigenen Vertreter nach der Zielsetzung des Gesetzgebers zur Vermeidung unbefriedigender Ergebnisse ebenfalls im außerstreitigen Verfahren geltend gemacht werden können.

Die Antragsgegner bestreiten in ihren Rechtsmittelbeantwortungen jeweils das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage und beantragen die Zurück- bzw Abweisung des Revisionsrekurses.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof gemäß § 71 Abs 1 AußStrG nicht bindenden - Zulassungsausspruch des Rekursgerichts nicht zulässig, weil die hier entscheidende Frage bereits ausreichend durch höchstgerichtliche Rechtsprechung geklärt ist.

Nach ständiger Rechtsprechung sind Rückforderungsansprüche des Mieters durch § 37 Abs 1 Z 14 MRG nur dann in das außerstreitige Verfahren verwiesen, wenn die zurückgeforderte Leistung aufgrund einer in § 27 Abs 1 MRG definierten ungültigen und verbotenen Vereinbarung erbracht wurde (Prader MRG² § 37 E 140; RIS-Justiz RS0103225). Passiv legitimiert ist bei unzulässigen Ablösen derjenige, dem sie nach der Vereinbarung zukommen sollten, wobei es bedeutungslos ist, wem sie tatsächlich zugeflossen oder in der Folge zugekommen sind (3 Ob 546/90 = SZ 63/189 = JBl 1991, 733 = MietSlg 42.290/34; MietSlg 41.315; RIS-Justiz RS0033737 insb [T7]), auch wenn sie an dritte Personen erbracht werden sollten bzw wenn sich der Mieter dritten Personen gegenüber zu ihrer Erbringung (an wen auch immer) verpflichtet hat (Böhm in Schwimann, ABGB² IV-Wohnrecht, § 27 MRG Rz 69). Sind an einer Vermögensverschiebung mehrere Personen beteiligt, so kann die Feststellung vom Berechtigten und Verpflichteten zweifelhaft sein; sie ist aufgrund der von den Parteien bei der Leistung vorgestellten Zweckbestimmung zu treffen. Es muss daher gefragt werden, wer nach dem angenommenen Schuldverhältnis oder der sonstigen Zweckvereinbarung Leistender und wer Leistungsempfänger sein sollte; die Rückabwicklung ist zwischen diesen Personen vorzunehmen. Es haben dabei die Regeln des Stellvertretungsrechts Anwendung zu finden (5 Ob 48/03z = immolex 2003/164 [Iby]; 5 Ob 195/07y = immolex 2008/2 [Prader] ua). Mit der Verneinung der Passivlegitimation des anwaltlichen Vertreters des Antragstellers für einen Anspruch nach § 27 Abs 3 MRG ist das Rekursgericht im besonderen Fall von der ständigen

höchstgerichtlichen Rechtsprechung nicht abgewichen.

Hängt die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs nicht von jener Rechtsfrage ab, die das Rekursgericht für die Begründung seines Zulassungsausspruchs angeführt hat, und ist wie im vorliegenden Fall nicht ersichtlich, welche andere Rechtsfrage eine Entscheidung des Obersten Gerichtshofs im Sinne des § 62 Abs 1 AußStrG rechtfertigen soll, so ist der Revisionsrekurs unzulässig.

Die Bestimmung der Kosten der Kuratorin der Zweitantragsgegnerin bleibt dem Erstgericht vorbehalten (Klauser/Kodek ZPO16 § 10 E 15 f). Sonstige Verfahrenskosten wurden nicht verzeichnet.

Textnummer

E90665

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00070.09V.0428.000

Im RIS seit

28.05.2009

Zuletzt aktualisiert am

24.09.2012

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