jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2018/5/29 4Ob79/18y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.05.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Vogel als Vorsitzenden und die Hofräte Dr. Schwarzenbacher, Hon.-Prof. Dr. Brenn, Dr. Rassi und MMag. Matzka als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei L***** GmbH, *****, vertreten durch Gabler Gibel & Ortner Rechtsanwälte GmbH & Co KG in Wien, gegen die beklagte Partei L***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Alfred Strobl, Rechtsanwalt in Wien, wegen 10.674,76 EUR sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 29. Jänner 2018, GZ 19 R 83/17t-31, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Mödling vom 17. Oktober 2017, GZ 14 C 700/17v-22, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 860,58 EUR (darin enthalten 143,43 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Am 30. 3. 2016 schlossen die Streitteile zur Verwirklichung eines gemeinsamen Projekts als Mieter einen befristeten Mietvertrag über ein Bestandobjekt in Wien. Da das geplante Projekt scheiterte, trafen die Streitteile am 28. 6. 2016 folgende Vereinbarung:

„Die [Beklagte] und die [Klägerin] haben als Mieter am 30. 3. 2016 mit der [Vermieterin] einen, mit vorerst 1. 4. 2026 befristeten Mietvertrag betreffend das [Bestandobjekt] samt zwei Pkw-Abstellplätzen im Innenhof abgeschlossen.

Die [Beklagte] bezahlt der [Klägerin], unter der Voraussetzung, dass die Vermieterin dem Ausstieg der [Klägerin] aus dem bestehenden Mietvertrag ebenso zustimmt, wie dem Abschluss eines Mietvertrags zu den gleichen Bedingungen mit der [Beklagten] als alleiniger Mieterin, einen Betrag in Höhe von 30.000 EUR (in Worten: dreißigtausend Euro) zuzüglich MWSt für die Abtretung deren Mietrechte (50 %) per 30. 6. 2016 für oben genanntes Objekt. Somit übernimmt die [Beklagte] ab 1. 7. 2016 als alleiniger Mieter sämtliche Pflichten und Rechte.

Die Bezahlung wird vereinbart wie folgt:

50 %, d.s. 15.000 EUR zuzüglich 20 % MWSt, zahlbar per Überweisung vorab der Unterschrift des neuen Mietvertrags

50 %, d.s. 15.000 EUR zuzüglich 20 % MWSt, zahlbar bis 1. 11. 2016.

Somit sind alle Forderungen wechselseitig abgegolten.“

Die Beklagte zahlte aufgrund dieser Vereinbarung bisher 22.000 EUR an die Klägerin; ein weiterer Teilbetrag von 3.325,24 EUR wurde im Weg einer Aufrechnung beglichen.

Die Klägerin begehrte letztlich 10.674,76 EUR sA. Nach der zugrundeliegenden Vereinbarung zahle nicht der Nachmieter an einen Vormieter eine Ablöse, sondern ein Mitmieter an einen anderen Mitmieter einen Betrag für die Aufgabe der Mietrechte. Die Vereinbarung sei daher weder verboten noch ungültig iSd § 27 Abs 1 Z 1 MRG.

Die Beklagte entgegnete, dass der von der Klägerin begehrte Betrag lediglich für die Abtretung der Mietrechte ohne gleichwertige Gegenleistung seitens der Klägerin gezahlt werden solle. Die zugrundeliegende Vereinbarung verstoße gegen das Ablöseverbot nach § 27 MRG.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. § 27 Abs 1 Z 1 MRG sei dahin einzugrenzen, dass die Leistung des neuen Mieters nur dann als unzulässige Ablöse betrachtet werden könne, wenn dieser – ganz allgemein formuliert – noch keine rechtlich gesicherte Position erlangt habe und somit in seiner Willensbildung beschränkt sei. Dies sei hier nicht der Fall, weil die Beklagte bereits Mitmieterin gewesen sei und daher über eine rechtlich gesicherte Position verfügt habe.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten Folge und wies das Klagebegehren ab. Die Ansicht, dass es sich bei der Beklagten um keine „neue" Mieterin iSd § 27 MRG gehandelt habe, überzeuge nicht. Da die Streitteile das Bestandobjekt als gleichberechtigte Vertragspartner innegehabt hätten, habe die Beklagte über keine rechtlich gesicherte Position als alleinige Nachmieterin verfügt. Die Interessenlage der Beklagten sei daher mit jener eines „neuen" Mieters vergleichbar. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil zur Frage, ob lediglich der erstmalige Erwerb von Mietrechten oder auch die Erweiterung bestehender Mietrechte (von Mitmiete auf Alleinmiete) vom Zweck des § 27 MRG umfasst sei, höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die Revision der Klägerin, die auf eine Wiederherstellung der stattgebenden Entscheidung des Erstgerichts abzielt.

Mit ihrer Revisionsbeantwortung beantragt die Beklagte, der Revision der Gegenseite den Erfolg zu versagen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil zum Ablöseverbot nach§ 27 MRG zwischen Mitmietern eine Klarstellung durch den Obersten Gerichtshof geboten erscheint. Die Revision ist aber nicht berechtigt.

1.1 § 27 Abs 1 Z 1 MRG ist in seinem Anwendungsbereich weit gefasst und erklärt im Grundsatz jede Vereinbarung für verboten und daher nichtig, nach der der neue Mieter einem anderen – vor allem dem Vermieter oder seinem Vormieter – eine Leistung zu erbringen hat, ohne dafür eine gleichwertige Gegenleistung zu erhalten (RIS-Justiz RS0107273; RS0069888; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht – MRG3 § 27 MRG Rz 17). Die rechtliche Konstruktion ist bedeutungslos (RIS-Justiz RS0114262). Nach dem Zweck der Regelung soll verhindert werden, dass der Bestandgegenstand als Vermögenswert gehandelt wird und kein objektiv äquivalenter Leistungsaustausch vorliegt (vgl RIS-Justiz RS0069778; RS0069842).

1.2 Im Anlassfall ist das Verhältnis zwischen Mietern einschlägig. In einem solchen Fall kann dem scheidenden Vormieter vom neuen Mieter nur eine objektiv bestimmbare, äquivalente Gegenleistung ersetzt werden (Hausmann in Hausmann/Vonkilch3 § 27 MRG Rz 20). Als vermögenswerte Gegenleistung kommen etwa Sachgüter, die der alte Mieter im Bestandgegenstand zurücklässt, in Betracht (RIS-Justiz RS0069785), weiters andere vermögenswerte Leistungen, die der bisherige Mieter selbst in die Wohnung eingebracht hat oder auf seine Kosten einbringen ließ oder von einem Dritten übernommen hat (RIS-Justiz RS0069902), die Verschaffung einer besonderen rechtlichen Position, die im wirtschaftlichen Verkehr einen vermögenswerten Vorteil bildet (nicht aber die Einräumung von Weitergabe- oder Untervermietungsrechten; RIS-Justiz RS0070226; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, MRG3 § 27 MRG Rz 10 und 31), oder die Vereinbarung besonderer Rechtsfolgen (zB des § 12a MRG) im Dreiparteienverhältnis, mit der vorab eine unsichere Rechtslage beseitigt wird (vgl RIS-Justiz RS0070498).

Einen derartigen vermögenswerten Vorteil hat die Beklagte nach den Feststellungen nicht erhalten.

2.1 Die Klägerin meint, § 27 MRG gelange im Anlassfall nicht zur Anwendung, weil der Beklagten schon Mitmietrechte hinsichtlich des Bestandgegenstands zugekommen seien.

2.2 Richtig ist, dass § 27 Abs 1 Z 1 MRG nach dem Telos dahin einzugrenzen ist, dass die Leistung des neuen Mieters nur dann als unzulässige Ablöse betrachtet werden kann, wenn dieser noch keine rechtlich gesicherte Position erlangt hat und somit in seiner Willensbildung beschränkt ist (Hausmann in Hausmann/Vonkilch, MRG3 § 27 MRG Rz 15 mwN).

Die hier maßgebende Vereinbarung wurde zum Zweck abgeschlossen, der Beklagten das alleinige Mietrecht zu verschaffen, oder – wie es die Beklagte selbst ausdrückt – die Klägerin als Mitmieterin loszuwerden. Dadurch verbesserte sich die mietrechtliche Position der Beklagten, weil sie ab dem Ausscheiden der Klägerin aus dem Mietverhältnis das Bestandobjekt als einzige Mieterin alleine benützen konnte und auch in ihren Entscheidungen in Ansehung des Mietgegenstands nicht von der Haltung der Klägerin abhängig war. Die Klägerin hat ihre Mitmietrechte aufgegeben, um der Beklagten diese Position einzuräumen. Dafür hat die Beklagte mit der zugrundeliegenden Vereinbarung die hier fragliche Zahlung an die Klägerin versprochen.

In Bezug auf das alleinige Mietrecht ist die Beklagte als neue Mieterin iSd § 27 MRG anzusehen. Die hier zu beurteilende Vereinbarung fällt damit in den Anwendungsbereich der genannten Norm.

2.3 Im Fall des Ausscheidens eines Mitmieters aus dem Mietverhältnis ist für die Beurteilung eines Ablöseverbots somit auf das Alleinmietrecht abzustellen. Im Hinblick auf dieses Recht hatte die Beklagte vor Abschluss der Vereinbarung vom 28. 6. 2016 noch keine gesicherte Rechtsposition. Da sie das Bestandobjekt für sich alleine haben und behalten wollte, war sie gezwungen, sich auf die Ablösevereinbarung mit der Klägerin einzulassen. Damit liegt auch eine relevante Drucksituation für die Beklagte vor.

3.1 Die Klägerin leitet den geltend gemachten Zahlungsanspruch ausschließlich aus der Vereinbarung vom 28. 6. 2016 ab. Nach dieser Vereinbarung wird die Zahlung ausdrücklich nur „für die Abtretung der Mietrechte per 30. 6. 2016“ versprochen.

3.2 Richtig ist, dass bei Veräußerung eines Unternehmens (§ 12a MRG) auch die Mietrechte im Kaufpreis Niederschlag finden können, wenn die Unternehmensveräußerung nicht nur zum Schein vorgetäuscht wird und in Wahrheit nur eine Übertragung der Mietrechte beabsichtigt ist (RIS-Justiz RS0070249; 5 Ob 94/02p). Ein solcher Fall eines Unternehmenskaufs liegt hier allerdings nicht vor.

3.3 Bei den von der Klägerin ins Treffen geführten Regelungen zum nachehelichen Aufteilungsverfahren (§§ 81 ff EheG) handelt es sich um gesetzliche Sonderbestimmungen, aus denen für den Anlassfall nichts abgeleitet werden kann.

3.4 Auch die Überlegungen der Klägerin zu einer angeblichen Gesellschaft bürgerlichen Rechts führen nicht zum Erfolg. Dass es sich bei dem von der Beklagten versprochenen Betrag um ein Auseinandersetzungsguthaben zufolge Auflösung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts handle, hat die Klägerin im bisherigen Verfahren nicht behauptet. Die Klägerin hätte schon im erstinstanzlichen Verfahren ein konkretes Vorbringen dazu erstatten müssen, aufgrund welcher Regelungen in welcher Art und Weise und zu welchem Zweck die Mitmietrechte gemeinsam in eine Gesellschaft eingebracht wurden, wie eine Auseinandersetzung zwischen den Gesellschaftern erfolgen sollte und auf welche Weise die angebliche Gesellschaft aufgelöst wurde.

3.5 Grundsätzlich bilden mehrere Mitmieter eine Rechtsgemeinschaft nach § 825 ABGB (6 Ob 299/01s). Eine Teilung von Mietrechten mittels Teilungsklage ist grundsätzlich zulässig, dies allerdings nur durch Realteilung (Stabentheiner in Rummel/Lukas4 § 42 ABGB Rz 14). Mietrechte an Bestandobjekten, die dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen, können aber nicht Gegenstand einer gerichtlichen Feilbietung sein, weil sie nicht frei veräußerlich sind. Selbst wenn die notwendige Zustimmung des Vermieters oder ein Weitergaberecht bestehen sollte, schließt es das Ablöseverbot nach § 27 MRG aus, das Mietrecht zum Verkehrswert zu verkaufen (1 Ob 148/07g mwN; vgl auch 3 Ob 268/03y).

3.6 Auf die Rügepflicht nach § 16 Abs 1 Z 1 MRG kann sich die Klägerin ebenfalls nicht stützen. Ihre Überlegungen scheitern schon daran, dass sie nicht Vermieterin war und ihr die Beklagte keinen Bestandzins schuldete (vgl 1 Ob 148/07g; vgl auch 5 Ob 290/04i).

3.7 Schließlich vermag auch das Zitat in Prader, MRG5.04 § 27 E9, wonach (vereinbarte) Leistungen an den Mieter für dessen Aufgabe des Mietrechts nicht der Bestimmung des § 27 MRG unterliegen, den Standpunkt der Klägerin nicht zu stützen. Diese Bestimmung bezieht sich ausschließlich auf versprochene Leistungen des Vermieters.

4. Im Anlassfall hat die Beklagte die Zahlung des Betrags von 36.000 EUR an die Klägerin ausschließlich für die Aufgabe der Mitmietrechte zur Erlangung der Stellung als alleinige Mieterin versprochen. Auch dieser Fall ist vom Ablöseverbot des § 27 MRG erfasst; die hier zugrundeliegende Ablösevereinbarung vom 28. 6. 2016 ist daher nichtig.

Die Entscheidung des Berufungsgerichts steht mit den dargelegten Grundsätzen im Einklang. Der Revision der Klägerin war daher der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO.

Textnummer

E121952

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0040OB00079.18Y.0529.000

Im RIS seit

11.07.2018

Zuletzt aktualisiert am

14.01.2019

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