

TE OGH 1988/4/13 1Ob543/88

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 13.04.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert, Dr. Hofmann, Dr. Schlosser und Dr. Kodek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag.Dr.Clemens Oskar G***, Steuerberater, Wien 3., Jaquingasse 31/10, vertreten durch Dr. Wilfried Weigert, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Harald S***, Angestellter, Wien 5., Margaretengürtel 24-34/1/9, vertreten durch Dr. Michael Pongracz, Rechtsanwalt in Wien, wegen 550.000 S samt Anhang, infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschuß des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 27. November 1987, GZ 14 R 158/87-52, womit das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 13. Jänner 1987, GZ 52 Cg 278/84-40, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Kläger, der eine Wohnung für Büro- und Wohnzwecke suchte, stieß über Vermittlung des Michael R*** auf die damals noch vom Beklagten ausschließlich zu Wohnzwecken benützte Wohnung in Wien 3., Jaquingasse 31/10. Diese Wohnung hat eine Größe von 245 m² und besteht aus 4 Zimmern, Kabinett, Küche, Bad, WC und Vorzimmer. Das Mietverhältnis des Beklagten war ungekündigt; er hatte jedoch bereits der Hausverwaltung die beabsichtigte Aufgabe seiner Mietrechte angekündigt und die Erlaubnis erwirkt, einen Nachmieter namhaft zu machen. Der Kläger besichtigte die Wohnung. Zunächst kam es zu keiner Einigung, weil der Beklagte einen Preis von 900.000 S verlangte. Nach weiteren Vermittlungsversuchen Michael R*** einigten sich die Streitteile bei einer neuerlichen Besichtigung, bei der im einzelnen besprochen wurde, welche Gegenstände und Investitionen in der Wohnung verbleiben sollten, auf eine Gesamtsumme von 700.000 S. Bei einer weiteren Besprechung errichteten die Streitteile am 7. Juli 1982 eine schriftliche Vereinbarung (Beilage B) mit folgendem Inhalt:

"1. Bedingung für das Zustandekommen des vorliegenden Kaufvertrages ist die Kündigung des Hauptmietvertrages von Herrn Dr. S*** per 31.7.1982 und das Zustandekommen eines Hauptmietvertrages von Herrn Dr. G*** per 1.8.1982.

2. Herr Dr. S*** verkauft und Herr Dr. G*** kauft zu einem gemeinsam festgesetzten Fixpreis von öS 700.000 (in Worten: siebenhunderttausend) inklusive 18 % Mehrwertsteuer folgende Gegenstände und Adaptionen:

3. Die Bewertung der Gegenstände erfolgt einvernehmlich.

Beide Teile verzichten auf die Anfechtung des Vertrages wegen Verletzung über oder unter die Hälfte des Warenwertes" (offenbar gemeint: wahren Wertes).

"4. Die Bezahlung erfolgt in zwei Etappen und zwar:

a)

Übergabe von S 100.000 in bar bei Vertragsunterzeichnung am 7. Juli 1982;

b)

Hinterlegung eines Sparbuchs ohne Klausel mit einer Einlage von S 600.000 (täglich fälliges Geld) bei einer Verzinsung von 5 % durch Herrn Dr. G*** beim

öffentlichen Notar Dr. Oskar F***, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 58, bis spätestens 9. Juli 1982. Bei der Hinterlegung erteilt Herr Dr. G*** dem öffentlichen Notar die unwiderrufliche Weisung, dieses Sparbuch an Herrn Dr. S*** sofort nach ordnungsgemäßer Übergabe der Mietwohnung auszufolgen.

5. Herr Dr S*** verpflichtet sich, die Wohnung spätestens am 31.7.1982 an Herrn Dr. G*** geräumt mit Ausnahme der verkauften Adaptierung und Einrichtungsgegenstände zu übergeben."

Nachdem der Kläger den Betrag von 100.000 S gezahlt hatte, suchten die Streitteile gemeinsam den Hausverwalter auf; dort kündigte der Beklagte seine Mietrechte auf; der Kläger schloß einen Mietvertrag für die Zeit ab 1. August 1982. Nach Übergabe der Wohnung an den Kläger folgte der Notar Dr. Oskar F*** das ihm vom Kläger übergebene, bei ihm treuhändig hinterlegte Sparbuch dem Beklagten aus. Die in Punkt 2 der Vereinbarung vom 7. Juli 1982 aufgezählten Gegenstände und Investitionen waren tatsächlich vorhanden.

Mit der Behauptung, die ihm überlassenen Einrichtungsgegenstände hätten bei Übergabe einen Wert von höchstens 150.000 S gehabt, den darüber hinausgehenden Betrag habe er in Wahrheit dafür zahlen müssen, daß der Beklagte seine Mietrechte an der Wohnung aufgegeben habe, begehrte der Kläger vom Beklagten den Betrag von 550.000 S samt 13,25 % Zinsen seit 2. November 1982. Die Kosten der Übersiedlung des Beklagten in eine andere Wohnung und deren Instandsetzung seien nicht Gegenstand der Vereinbarung gewesen (ON 10, S 40 f). Infolge grob schuldhaften Zahlungsverzuges des Beklagten habe der Kläger seinen mit 13,25 % p.a. verzinsten Bankkredit in einem dem eingeklagten Betrag entsprechenden Umfang erhöht in Anspruch nehmen müssen.

Der Beklagte beantragte Abweisung des Klagebegehrens. Die Streitteile hätten den Betrag von 700.000 S einvernehmlich als Ablöse für die von ihm getätigten Investitionen und die dem Kläger überlassenen Einrichtungsgegenstände festgesetzt. Der Kläger habe bei der Besichtigung ausdrücklich erklärt, daß er den in Augenschein genommenen Investitionen und Fahrnissen den Gesamtwert von 700.000 S beimesse. Sein Rückzahlungsbegehrn widerspreche den guten Sitten. Außerdem entspreche der vereinbarte Preis annähernd dem objektiven Wert der in Rede stehenden Leistungen. Daß der Kläger den Betrag von 700.000 S als Entgelt für die Aufgabe der Mietrechte durch den Beklagten zu leisten gehabt hätte, sei unrichtig (ON 3). Der Rückforderungsanspruch des Klägers bedinge eine Bereicherung des Beklagten; eine solche läge aber nur dann vor, wenn die Wiederbeschaffung einer gleichwertigen Wohnung weniger Kosten verursacht hätte als der vereinbarte Preis von 700.000 S. Neben den in Beilage B aufgezählten Leistungen sei auch das zu berücksichtigen, was der Beklagte selbst bei Übernahme der Wohnung gezahlt habe; dazu gehöre der Betrag von 100.000 S, den er für die ihm überlassene Heizung geleistet habe, außerdem die Kosten der Übersiedlung und der entsprechenden Instandsetzung einer neuen Wohnung (ON 10, S 40 und ON 21, S 117).

Das Erstgericht, das im ersten Rechtsgang das Klagebegehrn abgewiesen hatte (ON 11), erkannte im zweiten Rechtsgang den Beklagten schuldig, dem Kläger den Betrag von 450.097,46 S samt 4 % Zinsen seit dem 2. November 1982 zu zahlen, und wies das Mehrbegehrn von 99.902,54 S und das 4 % übersteigende Zinsenbegehrn ab. Es stellte fest:

Der tatsächliche Wert der vom Beklagten getätigten Investitionen und Aufwendungen habe im Zeitpunkt der Wohnungsübergabe nicht 700.000 S, sondern nur 249.902,54 S betragen.

Rechtlich meinte das Erstgericht, der Beklagte habe mit dem Kläger eine Vereinbarung geschlossen, wonach ihm dieser

unter der aufschiebenden Bedingung des Zustandekommens eines Mietvertrages über die gegenständliche Wohnung zwischen der Hauseigentümerin und dem Kläger eine Ablöse in der Höhe von 700.000 S für in dieser Wohnung getätigte Investitionen zahle; dieser Mietvertrag sei zustandegekommen und der Ablösebetrag übergeben worden. Im Hinblick auf den Zusammenhang der Investitionsablöse mit der Aufgabe der Mietrechte des Beklagten sei der Vertrag nach den Kriterien des § 10 MRG zu beurteilen. Danach habe der Hauptmieter einer Wohnung Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen zur wesentlichen Verbesserung (§ 9 MRG), die über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen seien. Diese Aufwendungen seien nach ihrem Wert im Zeitpunkt der Übergabe zu beurteilen, soweit dieser den tatsächlich gemachten Aufwand nicht übersteige. Im vorliegenden Fall habe der Verkehrswert im Juli 1982 249.902,54 S betragen. Der Verzicht auf die Anfechtung des Vertrages wegen laesio enormis sei bei einer Vereinbarung im Sinne des § 27 MRG unwirksam. Aufwendungen, deren Ersatz nicht vereinbart worden sei, könnten nicht begehrt werden. Die Differenz zwischen dem vorhandenen Wert der Investitionen und dem Betrag von 700.000 S sei als verbotene Ablöse im Sinne des § 27 MRG zu qualifizieren. Dem Zinsenbegehr des Klägers komme dem Grunde nach aus dem Titel des Schadenersatzes Berechtigung zu. Hingegen sei in der Tatsache, daß der Beklagte trotz Aufforderung des Klägers den eingeklagten Betrag nicht bezahlt habe, kein grob schuldhafter Zahlungsverzug zu erblicken, zumal die Parteien vorher den Wert der Investitionen einvernehmlich mit 700.000 S festgelegt hätten. Daher seien Zinsen nur im gesetzlichen Ausmaß zuzusprechen. Infolge Berufung beider Parteien hob das Gericht zweiter Instanz dieses Urteil unter Rechtskraftvorbehalt auf und verwies die Rechtssache zur ergänzenden Verhandlung und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Bei Erledigung der Rechtsrüge sei im Auge zu behalten, daß das Berufungsgericht in seinem vorangegangenen Aufhebungsbeschuß ON 16 ausgesprochen habe, daß die Frage, ob und inwieweit die vom Beklagten getätigten Investitionen im Rahmen einer gültigen Vereinbarung vom Kläger zu ersetzen seien, ausschließlich nach § 10 MRG zu beurteilen sei; an diese Auffassung sei das Berufungsgericht gebunden. Nach § 10 MRG könne für Investitionen, die im Absatz 3 unter Z 1 bis 4 dieser Gesetzesstelle weitgehend abschließend aufgezählt seien, Ersatz nur insoweit verlangt werden, als sie der Hauptmieter in den letzten 20 Kalenderjahren vor Beendigung des Mietverhältnisses in der gemieteten Wohnung zur wesentlichen Verbesserung im Sinne des § 9 MRG gemacht habe, soferne sie über seine Mietdauer hinaus wirksam und von Nutzen seien; der Anspruch auf Ersatz richte sich dabei nach dem gegenwärtigen Wert, soweit dieser den gemachten Aufwand nicht übersteige. Daneben sei eine Vereinbarung zulässig, derzufolge der neue Mieter dem früheren die im Mietgegenstand verbliebenen Fahrnisse abkaufe, soweit diese Fahrnisse eine gleichwertige Gegenleistung für den Kaufpreis seien. Im Sinne dieser Rechtsauffassung habe das Erstgericht mit Recht Positionen nicht als ersatzfähig angesehen, bei denen es sich um keine wesentliche Verbesserung handle. Ob für Einrichtungsgegenstände, die der Beklagte von seinem Vormieter übernommen habe, Ersatz beansprucht werden könne, hänge davon ab, ob der Beklagte auf Grund eines vertraglichen Weitergaberechtes seines Vormieters in dessen Mietvertrag eingetreten sei; bejahendenfalls könne er Ersatz verlangen, andernfalls nicht. Auch im Falle des Eintrittes des ausscheidenden Mieters kraft Gesetzes im Sinne der §§ 12 und 14 MRG könne Ersatz beansprucht werden. Auch hier sei im Hinblick auf § 10 MRG davon auszugehen, daß dem Beklagten Ersatz nur zustehe, wenn er auf Grund eines solchen vertraglichen Weitergaberechtes oder kraft Gesetzes in die Rechte seines Vormieters, der diese Investitionen getätigkt habe, eingetreten sein sollte. Dazu bedürfe es einer entsprechenden Erörterung und dementsprechender Feststellungen. Im übrigen sei nicht entscheidend, welchen Wert die übernommenen Gegenstände am Altwarenmarkt erzielen würden, sondern vielmehr, welchen Betrag der Mieter hätte aufwenden müssen, um sich gleichwertige Gegenstände zu beschaffen, also ihr Wiederbeschaffungswert. Eine Bewertung in diesem Sinne habe das Erstgericht nicht vorgenommen.

Rechtliche Beurteilung

Der vom Beklagten erhobene Rekurs ist im Ergebnis nicht berechtigt.

Nach § 27 Abs. 1 Z 1 MRG sind Vereinbarungen ungültig und verboten, wonach der neue Mieter dafür, daß der frühere Mieter den Mietgegenstand aufgibt, oder sonst ohne gleichwertige Gegenleistung (ua) dem früheren Mieter etwas zu leisten hat. Das wesentliche Merkmal eines solchen verbotenen Ablösevertrages ist das Fehlen einer gleichwertigen Gegenleistung (Würth in Rummel, ABGB, Rz 3 zu § 27 MRG). Nach dem Zweck dieser Regelung sind nur solche Ablösezahlungen des neuen Mieters verboten, die zu einer unzulässigen Vermögensvermehrung des weichenden Mieters führen, weil ihnen keine gleichwertige Gegenleistung gegenübersteht (MietSlg. 33.304; EvBl. 1969/120; SZ 16/25 uva; Würth aaO Rz 6).

§ 27 Abs. 1 Z 1 MRG, der auch Ablösezahlungen an den Vermieter verbietet, nimmt davon u.a. den Rückersatz des

Aufwandes aus, den der Vermieter dem bisherigen Mieter nach § 10 MRG zu ersetzen hat. Der Gesetzgeber wollte sonst die Regelungen des § 17 Abs. 1 und 2 MG im wesentlichen beibehalten (425 BlgNR 15. GP 41), nicht aber zum Ausdruck bringen, daß der in der Rechtsprechung zu § 17 Abs. 1 lit. a MG anerkannte Ersatzanspruch des weichenden Mieters auf die in § 10 MRG angeführten Aufwendungen beschränkt und das Ablöseverbot entsprechend erweitert werde. Daraus, daß die neu eingeführte Bestimmung des § 10 MRG den Vermieter nicht immer mit dem vollen Wert von Aufwendungen, die ein Mieter vorgenommen hatte, belasten will, kann keineswegs der Schluß gezogen werden, daß dies auch für Vereinbarungen zwischen einem alten und einem neuen Mieter über die Ablöse von Investitionen durch den Altmüter gelten und damit allenfalls das bestehende Ablöseverbot erweitert werden sollte. Aus diesem Grund ist daran festzuhalten, daß der Vormieter den im Zeitpunkt der Überlassung des Mietgegenstandes an den neuen Mieter noch vorhandenen Wert von Investitionen sowie den Wiederbeschaffungswert von Einrichtungsgegenständen sich ohne Rücksicht auf die Beschränkungen des § 10 MRG ersetzen lassen darf (so, wenngleich ohne Begründung, Würth aaO Rz 6; MietSlg. 37.387/17 = EvBl. 1986/29; JBl. 1988, 110 = RdW 1987/9 = MietSlg. 38.288/48). Die gegenteilige Rechtsauffassung der Vorinstanzen (so auch noch OGH in MietSlg. 37.267/35 = ImmZ 1986, 215) wird demnach vom erkennenden Senat nicht geteilt.

Gelten aber für den Ersatzanspruch des Vormieters nicht die Beschränkungen des § 10 MRG, dann kann der weichende Mieter nicht nur den Ersatz solcher Investitionen verlangen, die er seinerseits von einem Vormieter übernommen hat, in dessen Mietvertrag er kraft Gesetzes (§§ 12 und 14 MRG) oder eines diesem Vormieter vertraglich eingeräumten Gestaltungsrechtes eingetreten ist. Einer solchen Beschränkung unterliegt nur der Ersatzanspruch des (Haupt-)Mieters gegen den Vermieter, weil die Ablöse von Investitionen eines früheren Mieters keine Aufwendung im Sinn des § 10 MRG darstellt (ImmZ 1985, 424 unter Berufung auf Würth aaO Rz 2 zu § 10 MRG), soferne es sich bei dem früheren Mieter nicht um einen Vorgänger im Mietrecht handelt (MietSlg. 37.267/35 = ImmZ 1986, 215). Darauf, ob die vom Beklagten selbst übernommenen und nun dem Kläger überlassenen Investitionen von einem seiner Rechtsvorgänger oder einem bloßen Vorläufer im Mietrecht stammen, kommt es demnach - entgegen der Meinung des Berufungsgerichtes - nicht an. Aber auch die Frage, ob der Beklagte für die übernommenen Investitionen seinem Vormann Ersatz geleistet hat, ist nicht entscheidend. Ob ein Mieter Aufwendungen aus eigener Tasche beglichen oder von dritter Seite geschenkt erhalten hat, ist rechtlich ohne Bedeutung. Es kann daher auch keinen Unterschied machen, ob er Investitionen und Einrichtungsgegenstände von einem Vormann unentgeltlich übernommen oder dafür Ablöse gezahlt hat. In jedem Fall standen sie ihm zur Verfügung. Überläßt er sie seinem Nachfolger, dann erbringt er eine Leistung, für die er eine entsprechende Ablöse als Gegenleistung verlangen kann. Soweit sich der Entscheidung JBl. 1988, 110 = RdW 1987/9 = MietSlg. 38.288/48 ein gegenteiliger Standpunkt entnehmen läßt, vermag sich ihm der erkennende Senat nicht anzuschließen.

Den Ausführungen des Beklagten, die Gegenleistung sei unabhängig vom Inhalt einer allenfalls getroffenen Vereinbarung nach objektiven, umfassenden Kriterien zu beurteilen und finde ihre Grenzen nur in der Bereicherung, weshalb alle jene Kostenkriterien heranzuziehen seien, die objektiv zum Erwerb einer gleichwertigen Wohnung durch den Vormieter notwendig seien, ist hingegen nicht zu folgen. § 27 Abs. 1 Z 1 MRG nimmt zwar vom Verbot, eine Ablöse zu verlangen, ausdrücklich die Verpflichtung zum Ersatz der tatsächlichen Übersiedlungskosten aus; eine solche Verpflichtung muß aber im Einzelfall vereinbart worden sein, widrigenfalls der Vormieter keinen Anspruch darauf geltend machen kann (3 Ob 575/87). Nichts anderes kann von den - im Gesetz nicht ausdrücklich genannten, von der Rechtsprechung aber den Übersiedlungskosten gleichgestellten (EvBl. 1969/120 ua) - Kosten der Beschaffung einer entsprechenden Ersatzwohnung gelten. Der Beklagte hat im übrigen hiezu kein konkretes Vorbringen erstattet und solche Kosten auch nicht beziffert.

Da auf die Beschränkungen des § 10 MRG nicht Bedacht zu nehmen ist, kommt es nur darauf an, welche Gegenleistungen des Beklagten an noch vorhandenem Wert von Investitionen bzw. Wiederbeschaffungswert von Einrichtungsgegenständen - bezogen auf den Zeitpunkt der Überlassung des Mietgegenstandes an den Kläger (MietSlg. 33.304 ua, Würth aaO Rz 6 zu § 27 MRG) - der Ablösezahlung des Klägers in der Höhe von 700.000 S gegenüberstanden. Es werden daher Feststellungen auch zu jenen in Punkt 2 des Vertrages Beilage B aufgezählten Positionen erforderlich sein, die die Vorinstanzen im Hinblick auf ihre vom Obersten Gerichtshof nicht gebilligte Rechtsansicht ungeprüft gelassen haben. Mit Recht hat das Gericht zweiter Instanz auch ausgeführt, daß es bei der

Bewertung der einzelnen dem Kläger überlassenen Einrichtungsgegenstände darauf ankommt, welchen Betrag er zum Zeitpunkt der Überlassung des Mietgegenstandes für die Beschaffung solcher Einrichtungsstücke hätte aufwenden müssen (Würth aaO; MietSlg. 33.304 ua).

Soweit es nach den Ergebnissen des ergänzenden Verfahrens zu einem Zuspruch an den Kläger kommen sollte, werden ihm - wie es das Erstgericht zutreffend getan hat - nur die gesetzlichen Zinsen zuzuerkennen sein. Nach § 27 Abs. 3 MRG kann das, was (ua) entgegen der Bestimmung des § 27 Abs. 1 MRG geleistet wird, samt gesetzlichen Zinsen zurückfordert werden; dieser Rückforderungsanspruch ist seinem Wesen nach ein besonderer, im Mietrechtsgesetz geregelter Kondiktionsanspruch (EvBl. 1986/29; Würth aaO Rz 8 zu § 27 MRG), der auch das Zinsenbegehren abschließend regelt. Auf die vom Erstgericht behandelte Frage, welchen Verschuldensgrad den Beklagten, der mit der Rückzahlung säumig geworden ist, trifft, ist demnach nicht einzugehen.

Da es bei der Aufhebung des Ersturteils und der Rückverweisung der Rechtssache an das Prozeßgericht erster Instanz zu verbleiben hat, muß dem Rekurs ein Erfolg versagt bleiben.

Im Hinblick darauf, daß in der für die Vorinstanzen bindend ausgesprochenen Rechtsansicht den Rechtsmittelausführungen des Beklagten teilweise Rechnung getragen wird, ist die Entscheidung über die Kosten des Rekursverfahrens der Endentscheidung vorzubehalten.

Anmerkung

E13923

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0010OB00543.88.0413.000

Dokumentnummer

JJT_19880413_OGH0002_0010OB00543_8800000_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