jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1953/7/1 3Ob452/53

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.07.1953

Norm

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch §879
Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch §1107
Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch §1431
Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch §1435

Kopf

SZ 26/175

Spruch

§ 1107 ABGB. bezieht sich nur auf solche Ereignungen, die nicht vom Willen des Mieters abhängig sind.

Das Verlangen nach einem Baukostenbeitrag, um neue Bestandräume herstellen zu können, die dem Geber des Baukostenbeitrages vermietet werden, verstößt nicht gegen die guten Sitten.

Keine grundlose Bereicherung des Vermieters durch Behalten eines Baukostenbeitrages, wenn der Mieter vor Ablauf der Bestanddauer den Bestandvertrag einseitig aufgekundigt hat.

Entscheidung vom 1. Juli 1953, 3 Ob 452/53.

I. Instanz: Landesgericht Linz; II. Instanz: Oberlandesgericht Linz.

Text

Die Klägerin begehrt die Verurteilung der Beklagten zur Bezahlung eines Betrages von 9750 S s. A. mit der Begründung, sie habe in dem der Beklagten gehörigen Hause zwei Atelierräume, die im Zuge der Wiederherstellung des bombengeschädigten Hauses neu eingebaut wurden und gemäß § 3 WAG. nicht der Anforderung unterliegen, gegen einen monatlichen Mietzins von 200 S gemietet und einen Baukostenbeitrag von 15.000 S für die Fertigstellung dieser Räume der Beklagten bezahlt, wobei ein zehnjähriger Mietvertrag vorausgesetzt wurde. Der Vertrag konnte von der Beklagten vor Ablauf der Bestanddauer nur im Falle einer weiteren Aufstockung des Hauses aufgelöst werden, in welchem Falle die Beklagte verpflichtet war, der Klägerin angemessene Ersatzräume zur Verfügung zu stellen und den anteilmäßigen Baukostenbeitrag von 1500 S pro Jahr für die noch bestehende Vertragsdauer in barem zurückzubezahlen. Da die Klägerin im Herbst 1951 größere und geeignetere Räume für ihre Linzer Geschäftsstelle gefunden habe, habe sie den Mietvertrag mit 1. November 1951 aufgekundigt, doch weigere sich die Beklagte, den anteilmäßigen Baukostenbeitrag für die weitere Dauer des Mietvertrages in der Höhe von 9750 S zurückzuzahlen; hiezu sei aber die Beklagte auch aus dem Rechtsgrunde der Bereicherung verpflichtet; überdies habe die Beklagte sodann die Räume einem Dr. S. vermietet, von welchem sie einen Baukostenbeitrag von 18.000 S mit der Begründung verlangte, sie müsse der Klägerin den Baukostenbeitrag zurückzahlen. Die Weigerung, den Baukostenbeitrag zurückzustellen, verstoße auch gegen die guten Sitten. Da die Hingabe des Betrages von 15.000 S nur zu dem Zwecke

erfolgte, der Klägerin die Möglichkeit der Benützung des Bestandgegenstandes zu verschaffen, stelle dieser Betrag eine Mietzinsvorauszahlung dar. Die Klägerin bekomme jetzt dadurch, daß Dr. S. 3000 S an Mietzins und an Baukostenbetrag 1800 S jährlich entrichte und die Beklagte überdies den Baukostenbeitrag der Klägerin in Besitz habe, jährlich 6800 S, das sind 525 S monatlich für die beiden Räume, was einen Verstoß gegen die Preisregelungsvorschriften darstelle und infolge der Ausnützung der durch die Raumnot geschaffenen Zwangslage auch gegen die Bestimmung des § 879 Z. 4 ABGB. verstoße.

Das Prozeßgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte fest, daß die Beklagte mit der Klägerin einen für zehn Jahre unkundbaren Mietvertrag abgeschlossen hat, der auch verbüchert wurde, der Klägerin ein Vormietrecht sowie das Recht, die Räume weiterzuvermieten, eingeräumt und sich verpflichtet hat, keine andere Versicherungsanstalt in ihr Haus aufzunehmen und im Falle einer vorzeitigen Kündigung des Mietverhältnisses durch sie bei einer Aufstockung des Hauses der Klägerin den anteiligen Baukostenbeitrag zurückzubezahlen und der Klägerin ebenso große Räume in unmittelbarer Nähe der Landstraße, der Hauptverkehrsader der Stadt Linz, zu annehmbaren Bedingungen beizustellen. Nach Ansicht des Prozeßgerichtes hat die Beklagte ungewöhnliche Lasten auf sich genommen und der Klägerin völlig ungewohnte Rechte eingeräumt. Die Klägerin habe den Vertrag selbst gekundigt, also selbst zur Auflösung gebracht und damit auf ihre Rechte verzichtet. Sie habe sich in keiner Zwangslage befunden und daher kein Recht, ihre Zahlungen zurückzufordern. Der Vertrag verstoße auch nicht gegen die guten Sitten.

Das Berufungsgericht hob dieses Urteil unter Rechtskraftvorbehalt auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Urteilsfällung an das Prozeßgericht zurück. Es war zwar der Ansicht, daß die Beklagte der Klägerin das Recht zur Weitervermietung im Mietvertrag nicht eingeräumt habe und daß die diesbezügliche Feststellung des Prozeßgerichtes aktenwidrig sei, teilt jedoch die Rechtsansicht des Prozeßgerichtes, daß der Betrag von 15.000 S nicht alseine Mietzinsvorauszahlung oder als Teil des Mietzinses zu werten sei, sondern als Beitrag zu den Baukosten für die Fertigstellung der vermieteten Räume. Damit falle auch das Argument der Berufung zusammen, daß das Behalten des unverbrauchten Teiles des Mietzinses gegen die Regeln des Bestandvertrages verstoße und der Betrag als ungerechtfertigte Bereicherung zurückgefordert werden könne. Da der Baukostenbeitrag keinen Mietzins darstelle, fehle auch die Voraussetzung für die Anwendung des § 1107 ABGB. Diese Bestimmung lasse sich im vorliegenden Falle überdies auch deshalb nicht anwenden, weil die Klägerin den Gebrauch des Bestandgegenstandes nicht wegen eines ihr widerfahrenen Hindernisses oder Unglücksfalles, sondern auf Grund ihrer eigenen Kündigung verloren habe. Daß die Klägerin bei Abschluß des Mietvertrages in einer Zwangslage gewesen sei oder daß ihr Mietvertrag den Bestimmungen des Preisregelungsgesetzes nicht entsprochen habe, habe die Klägerin in erster Instanz nicht behauptet. Die Ausnützung einer Zwangslage des Dr. S. könne die Rückforderung des von der Klägerin bezahlten Baukostenbeitrages durch diese nicht begrunden. Hingegen könne aber das Behalten des unverbrauchten Baukostenzuschusses unter Umständen gegen die guten Sitten verstoßen und einen Rückforderungsanspruch der Klägerin aus dem Rechtsgrunde der ungerechtfertigten Bereicherung und wegen Verstoßes gegen die guten Sitten begrunden, wenn es richtig sein sollte, daß, wie die Klägerin behaupte, sich die Beklagte von Dr. S. neben dem Mietzins einen Baukostenbeitrag versprechen oder bezahlen habe lassen, da sich die beklagte Partei dann für das gleiche Bestandobjekt zweimal einen Baukostenbeitrag hätte ausbezahlen lassen.

Der Oberste Gerichtshof gab dem Rekurs der Klägerin keine, hingegen dem der Beklagten Folge und trug dem Berufungsgericht die neuerliche Entscheidung auf.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Zum Rekurs der Klägerin:

Dieser wendet sich zunächst gegen die Annahme des Berufungsgerichtes, daß der von der Klägerin der Beklagten entrichtete Betrag einen Baukostenbeitrag und nicht einen Mietzins oder eine Mietzinsvorauszahlung darstelle. Seinen Ausführungen kommt jedoch keine Berechtigung zu. Die vom Rekurs bezogene Entscheidung 3 Ob 26/49 besagt keineswegs, daß ein Baukostenbeitrag einen Mietzins darstelle, sondern befaßt sich mit der rechtlichen Beurteilung der Leistung eines Baukostenbeitrages überhaupt nicht. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen wurde im vorliegenden Falle der Baukostenbeitrag von der Klägerin der Beklagten dazu gegeben, daß Letztere diesen für die Herstellung der der Klägerin vermieteten Räume verwende. Der Betrag stellt also kein Entgelt für die Überlassung des Gebrauches des Bestandobjektes im Sinne des § 1090 ABGB. dar - ein solches wurde vielmehr zwischen den Parteien in

der Höhe von 200 S monatlich abgesondert vereinbart -, sondern eine Leistung, die mit einer Zweckwidmung, nämlich der Herstellung der Räume verbunden war. Die Ansicht des Berufungsgerichtes, daß der Baukostenbeitrag weder einen Mietzins noch eine Mietzinsvorauszahlung darstelle, beruht daher keineswegs auf einem Rechtsirrtum. Da es sich somit bei dem Baukostenbeitrag nicht um einen Mietzins handelt, haben auf diesen auch die Bestimmungen des Preisregelungsgesetzes keine Anwendung zu finden.

Die Frage, ob die in Punkt 6 des Mietvertrages der Klägerin eingeräumte Berechtigung eine Option darstellt oder nicht, kann auf sich beruhen, da durch diese Bestimmung die Klägerin jedenfalls das Recht erhalten hat, nach Ablauf der Vertragsdauer vor jedem anderen Anbot, d. h. vor allen Anboten Dritter, den Abschluß eines neuen Mietvertrages zu verlangen, worin ein der Klägerin eingeräumter Vorteil zu erblicken ist, für welchen die Beklagte ein Entgelt zu fordern und anzunehmen berechtigt wäre.

Aus dem Mietvertrag ergibt sich auch keineswegs, daß dieser vor Ablauf der Vertragsdauer von der Klägerin jederzeit aufgekundigt werden könne. Da der Mietvertrag auf die Dauer von zehn Jahren abgeschlossen wurde und der Beklagten nur im Falle der Aufstockung des Hauses das Recht der vorzeitigen Kündigung vor Vertragsablauf unter verschiedenen Bedingungen eingeräumt wurde, der Mietvertrag aber über eine allfällige Berechtigung der Klägerin, den Vertrag vor Ablauf der bedungenen Vertragsdauer einseitig aufzukundigen, nichts enthält, muß nach dem Wortlaut des Vertrages angenommen werden, daß beide Vertragsteile für die Dauer von zehn Jahren an den Mietvertrag gebunden waren. Wenn sich nun auch die Beklagte mit der von der Klägerin einseitig vorgenommenen Kündigung vor Ablauf der Vertragsdauer nachträglich einverstanden erklärt hat, so hat doch die Klägerin den Mietvertrag vertragswidrig aufgelöst und es kann daher schon aus diesem Gründe keine Rede davon sein, daß die Beklagte dadurch, daß sie den Baukostenbeitrag behält, grundlos bereichert würde. Denn es hat weder die Klägerin aus einem Irrtum geleistet, noch ist der wahre Grund für die Leistung, nämlich die Ermöglichung des Wiederaufbaues, weggefallen.

Daß der Vertreter der beklagten Partei in seinem Brief an die Klägerin vom 24. Jänner 1952 den Standpunkt vertritt, der vom neuen Mieter Dr. S. bezahlte Betrag stelle keinen Baukostenbeitrag, sondern eine Mietzinsvorauszahlung dar, läßt in keiner Weise den Schluß zu, daß auch der von der Klägerin bezahlte Betrag eine Mietzinsvorauszahlung darstelle. Aus dem Inhalt des schriftlichen Mietvertrages ergibt sich vielmehr eindeutig, daß es sich um eine Leistung für den Aufbau der Bestandräume handelt. Auch der Umstand, daß nach Punkt 7 des Mietvertrages im Falle der Aufstockung des Hauses und der hiedurch bedingten vorzeitigen Kündigung des Bestandvertrages durch die Beklagte diese für die noch bestehende Vertragsdauer jährlich 1500 S vom Baukostenbeitrag zurückzuzahlen habe, besagt nicht, daß der Baukostenbeitrag nach den Vereinbarungen der Vertragspartner auf die einzelnen Jahre der Vertragsdauer aufgeteilt werden sollte, sondern lediglich, daß im Falle einer vorzeitigen Auflösung des Vertrages durch die Beklagte der aliquote Anteil des Baukostenbeitrages, der auf die restliche Vertragsdauer entfällt, der Klägerin zurückzuzahlen sei. Daß die Klägerin berechtigt sei, im Falle einer vorzeitigen Vertragsauflösung durch sie diesen Betrag zurückzufordern, ist in dem vorliegenden schriftlichen Mietvertrag nicht vorgesehen.

Da es sich beim Baukostenbeitrag nicht um einen Mietzins oder eine Mietzinsvorauszahlung handelt, gehen alle Ausführungen des Rekurses, die sich auf die Bestimmung des § 1107 ABGB. stützen, ins Leere. Im übrigen würden, selbst wenn es sich um einen Mietzins handelte, die Voraussetzungen der bezogenen Gesetzesstelle nicht zutreffen, da die erwähnte Bestimmung nur den Fall im Auge hat, daß der Gebrauch der Bestandsache infolge eines dem Mieter zugestoßenen Hindernisses oder Unglücksfalles vereitelt wird. Aus dem Wortlaut dieser Gesetzesstelle, insbesondere den Worten: "ein dem Mieter zugestoßenes Hindernis oder Unglücksfall" ergibt sich, daß es sich hiebei um Ereignisse handeln muß, die nicht vom Willen des Mieters abhängig sind. Im vorliegenden Falle ist aber der Gebrauch nicht aus einem der vorangeführten Gründe vereitelt worden, sondern es hat die Klägerin lediglich deshalb, weil ihr andere Räume passender erschienen, den Bestandvertrag vorzeitig einseitig aufgekundigt. Daß aber eine vom Mieter vorgenommene Kündigung kein diesem zugestoßenes Hindernis darstellt, bedarf keiner weiteren Erörterung.

Wenn der Rekurs weiters darauf verweist, daß niemand verpflichtet sei, nach Auflösung eines Bestandvertrages und Räumung des Bestandobjektes für die weitere Zeit einen Mietzins zu bezahlen, so ist ihm entgegenzuhalten, daß es sich, wie bereits ausgeführt, bei dem rückgeforderten Betrag nicht um einen Mietzins handelt. Auch der Umstand, daß die Beklagte schließlich die von der Klägerin vorgenommene Kündigung zur Kenntnis genommen und sich mit dieser einverstanden erklärt hat, berechtigt die Klägerin nicht zur Rückforderung des Betrages, da eine Vereinbarung, wonach bei vorzeitiger Auflösung des Mietvertrages durch die Klägerin die Beklagte zur Rückzahlung des erhaltenen Betrages

verpflichtet sei, nicht getroffen wurde. Daß nach den Behauptungen des Rekurses die Beklagte vom neuen Mieter gleichfalls einen Baukostenbeitrag sich habe bezahlen lassen, könnte, wie noch zum Rekurse der Beklagten auszuführen sein wird, nicht die Klägerin, sondern bei Zutreffen der gesetzlichen Voraussetzungen nur den neuen Mieter zur Rückforderung des von diesem bezahlten Baukostenbeitrages berechtigen.

Die Ausführungen des Rekurses zur Ansicht des Berufungsgerichtes, daß sich der Verzicht auf das Kündigungsrecht im Mietvertrag mit Dr. S. zuungunsten der Beklagten auswirke, bedürfen keiner Erörterung, weil die zwischen Dr. S. und der Beklagten getroffenen Vereinbarungen der Klägerin überhaupt keine Ansprüche gewähren.

Der Rekurs der Klägerin erweist sich somit in allen Punkten als unbegrundet, weshalb ihm der Erfolg zu versagen war.

Zum Rekurs der Beklagten:

Dieser wendet sich gegen die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, daß das Begehren und Behalten doppelter Baukostenbeiträge von der Klägerin und von Dr. S. gegen die guten Sitten verstoße und der Klägerin einen Rückforderungsanspruch einräume. Dem Rekurs kommt Berechtigung zu.

Selbst wenn es richtig sein sollte, wie in der Klage behauptet wird, daß die Beklagte auch vom neuen Mieter Dr. S., u. zw. unter der unwahren Behauptung, sie müsse der Klägerin den von dieser bezahlten Baukostenbeitrag zurückzahlen, eine Ablöse oder einen Baukostenbeitrag von 18.000 S verlangte, so könnte dieser Umstand lediglich einen Anspruch des Dr. S auf Rückzahlung des von ihm irrtümlich bezahlten Betrages begrunden. Keineswegs kann aber dieser Umstand der Klägerin das Recht geben, den von ihr gezahlten Baukostenbeitrag von der Beklagten zurückzuverlangen. Wie bereits ausgeführt, wurde dieser Betrag zum Zwecke der Herstellung der in Bestand gegebenen Räume begehrt und hingegeben. Die Räume wurden unbestrittenermaßen hergestellt und von der Klägerin in Bestand genommen. Die Beklagte hat also die von ihr übernommenen Leistungen der Klägerin gegenüber erbracht. Wenn nun die Beklagte vom neuen Mieter gleichfalls einen Baukostenbeitrag verlangt hat, so hat dieser Umstand auf das zwischen den Streitteilen bestehende Verhältnis überhaupt keinen Einfluß. Das Verlangen nach einem Baukostenbeitrag des Mieters, um neue Bestandräume herstellen zu können, die dem Geber des Baukostenbeitrages vermietet werden, verstößt nicht gegen die guten Sitten, und es wurde auch die Beklagte dadurch, daß die Klägerin vor Ablauf der Bestanddauer den Bestandvertrag einseitig aufgekundigt hat, durch das Behalten des Baukostenbeitrages nicht grundlos bereichert. Die Frage ob das Begehren eines Baukostenbeitrages auch vom neuen Mieter gegen die guten Sitten verstößt, ist hier nicht zu erörtern, da der neue Mieter in diesem Rechtsstreite Ansprüche nicht geltend macht. Der Klägerin steht aber deshalb, weil die Beklagte nach Beendigung des Bestandverhältnisses mit der Klägerin auch vom neuen Mieter einen Baukostenbeitrag begehrt hat, ein Anspruch auf Rückforderung des von ihr geleisteten Baukostenbeitrages nicht zu.

Da somit der Inhalt des zwischen der Beklagten und dem Dr. S. abgeschlossenen Vertrages auch in Ansehung der Leistung eines Baukostenzuschusses für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsstreites ohne jede Bedeutung ist und die Ergänzung des erstinstanzlichen Verfahrens in dieser Richtung nicht notwendig erscheint, war dem Rekurs der Beklagten Folge zu geben und dem Berufungsgerichte die neuerliche Entscheidung über die Berufung der Klägerin aufzutragen.

Anmerkung

Z26175

Schlagworte

Baukostenbeitrag, Bereicherung und Sittenwidrigkeit, Bereicherung, Baukostenbeitrag, Bestandvertrag, Baukostenbeitrag, Mieter, Baukostenbeitrag, Rückforderung, Baukostenbeitrag, Sittenwidrigkeit, Baukostenbeitrag, Vermieter, Baukostenbeitrag

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1953:0030OB00452.53.0701.000

Dokumentnummer

JJT_19530701_OGH0002_0030OB00452_5300000_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