

Gericht

OGH

Entscheidungsdatum

20.02.1990

Geschäftszahl

5Ob536/90

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Charlotte I***,

2.) Ing. Leopold I***, beide Hauseigentümer in Wien 22., Belliniggasse 5, beide vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Gabriele K***, Krankenschwester, Wien 5., Anzengrubergasse 11/2/26, vertreten durch Dr. Stefan Gulner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Feststellung infolge außerordentlicher Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 17. Oktober 1989, GZ 41 R 340/89-8, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 13. Februar 1989, GZ 43 C 780/88f-4, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

In Abänderung der Urteile der Vorinstanzen wird festgestellt, daß der beklagten Partei gegenüber den klagenden Parteien kein über die Bestimmung des § 11 MRG hinausgehendes Untervermietungs- und Nachmieterbenennungsrecht zusteht.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit 8.540,48 S bestimmten Kosten aller drei Instanzen (darin enthalten 2.450 S an Barauslagen und 1.015,08 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind je zur Hälfte Eigentümer des Hauses Wien 5., Anzengrubergasse 11. Die Beklagte ist Hauptmieterin der Wohnung top. Nr. 26-27 in diesem Hause. Der Mietvertrag wurde am 2. September 1986 abgeschlossen. In § 7 des Mietvertrages wurde festgehalten, daß der Beklagten bis zum 30. August 1991 das Recht eingeräumt wird, die Wohnung ganz oder teilweise unterzuvermieten und einen Nachmieter zu nominieren. Die Beklagte bezahlte den Klägern einen Betrag von 95.000 S. Der Beklagten gegenüber wurde das Verlangen nach der Ablöse in dieser Höhe mit der Einräumung des Untervermietungs- und Weitergaberechtes, mit von den Klägern in der Wohnung getätigten Umbauarbeiten sowie mit der Errichtung einer Liftanlage und einer Gegensprechanlage erklärt. Welcher Anteil der Ablöse auf das Untervermietungs- und Weitergaberecht, auf den Umbau, auf den Lift und auf die Gegensprechanlage entfällt, wurde nicht vereinbart.

Mit Urteil des Erstgerichtes vom 6. Mai 1988, 44 C 720/87p-6, wurden die Kläger verpflichtet, der Beklagten den Betrag von 95.000 S samt Zinsen zurückzuzahlen. Dies wurde damit begründet, daß eine Ablöse durch Eigeninvestitionen des Vermieters nicht gerechtfertigt werden könne und die Einräumung eines befristeten Untervermietungs- und Weitergaberechtes nicht den im § 27 Abs.2 lit.b MRG normierten Erfordernissen entspreche. Die Kläger begehren die aus dem Spruch ersichtliche Feststellung. Das temporäre Untervermietungs- und Nachmieterbenennungsrecht sei der Beklagten ausschließlich auf der Geschäftsgrundlage eingeräumt worden, daß die dafür entgegengenommene Gegenleistung aufrecht geschuldet werde. Durch die erfolgreiche Geltendmachung des Rückforderungsanspruches sei die Geschäftsgrundlage für dieses der Beklagten eingeräumte Recht weggefallen.

Die Beklagte beantragt Klageabweisung. Bei Abschluß des Mietvertrages sei über das Untervermietungs- und Weitergaberecht nicht gesprochen worden. Dieses Recht sei ihr überdies unentgeltlich eingeräumt worden.

Das Erstgericht wies die Klage ab. Es stellte den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt fest und führte rechtlich zusammengefaßt aus, daß sich die Kläger nur dann auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen könnten, wenn dieser nicht der eigenen Sphäre entstamme. Das sei aber nicht der Fall. Die Kläger hätten der Beklagten durchaus zulässig Rechte eingeräumt, dafür jedoch eine unzulässige Gegenleistung gefordert. Das sei ausschließlich den Klägern zuzurechnen. Die Kläger könnten sich nicht darauf berufen, daß sie der Beklagten das Untervermietungs- und Nachmieterbenennungsrecht nicht unentgeltlich einräumen wollten. Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil mit dem Ausspruch, daß der Wert des Streitgegenstandes 60.000 S, nicht aber 300.000 S übersteigt, und erklärte die Revision für nicht zulässig. Die Kläger seien nicht im Recht, wenn sie sich auf das synallagmatische Rechtsverhältnis zwischen der verbotenen und unzulässigen Ablösevereinbarung einerseits und der Einräumung eines Untervermietungs- und Nachmieterbenennungsrechtes andererseits beriefen. Sie ließen nämlich außer acht, daß sich der Schutzzweck des § 27 MRG gegen die dort genannten verbotenen Vereinbarungen richte, wonach der neue Mieter ohne gleichwertige Gegenleistung eine Leistung zu erbringen habe. Nicht umfaßt vom Verbot des § 27 MRG sei jedoch die vorliegende Einräumung des Rechtes, die Wohnung ganz oder teilweise unterzuvermieten oder einen Nachmieter zu nominieren. Der gemäß § 27 Abs.3 MRG dem Mieter zustehende Kondiktionsanspruch sei demnach unabhängig von einem allfälligen Kondiktionsanspruch des Vermieters auf Grund der Sonderrechtsvereinbarung. Nach herrschender Meinung seien nämlich beide Kondiktionsansprüche im Sinne der Zweikondiktionentheorie voneinander unabhängig. Wie der zufällige Untergang der Sache den Herausgabeberechtigten treffe, wobei der Empfänger nicht einmal ihren Wert zu vergüten brauche, wenn er die eigene Leistung zurückfordere, so treffe auch das gesetzliche Verbot nur jenen Teil der Vereinbarung, auf welchen sich der Schutzzweck der Verbotsnorm richte, sodaß ausschließlich von den Klägern zu vertreten sei, daß sie eine unzulässige Ablöse im Sinne des § 27 MRG verlangt hätten. Eine Partei könne sich auf die Änderung der Sachlage, deren Fortdauer eine typische Voraussetzung des Geschäftes bilde, nicht berufen, wenn die Änderung vorhersehbar gewesen sei, wenn also mit der Möglichkeit einer Änderung gerechnet werden mußte. Im Hinblick auf die Bestimmung des § 27 MRG, auf deren Unkenntnis sich die Kläger nicht mit Erfolg berufen könnten, sei für sie die Rückforderung der verbotenen Ablöse aber vorhersehbar gewesen, weshalb sie sich auch nicht erfolgreich auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage beziehen könnten.

Rechtliche Beurteilung

Die außerordentliche Revision der Kläger ist nach § 502 Abs.4 Z 1 ZPO zulässig und auch berechtigt.

Die Kläger weisen zutreffend darauf hin, daß es für die Lösung des gegenständlichen Rechtsfalles darauf ankommt, wie weit die im § 27 MRG normierte Ungültigkeit einer Ablösevereinbarung reicht (Problem der Gesamt- oder Teilnichtigkeit). Dies ist nach herrschender Ansicht danach zu beurteilen, welchen Schutzzweck die Verbotsnorm verfolgt (Koziol-Welser⁸ I 140; Krejci in Rummel, ABGB, Rz 250 zu § 879, Apathy in Schwimann, ABGB, Rz 26 zu § 879, je mwN aus Lehre und Rechtsprechung). § 27 MRG bezweckt den Schutz des Mieters. Diesem wäre nicht gedient, wenn er anstelle des teuer "erkauften" Mietvertrages gar keinen Vertrag hätte. Der Schutzzweck der Norm verlangt also die Gültigkeit des Restvertrages (Koziol-Welser⁸ I 141). Mietverträge, die aufgrund unzulässiger Ablösevereinbarungen zustandegekommen sind, sind daher nicht insgesamt nichtig; nichtig sind nur die Ablösevereinbarungen (Krejci in Rummel, ABGB, Rz 250 zu § 879). Der Schutzzweck des § 27 MRG reicht aber nicht so weit, daß der Mieter eine ihm gegen eine verbotene Ablöse eingeräumte Gegenleistung trotz Rückforderung dieser Ablöse auch dann behalten können soll, wenn diese Gegenleistung über die dem Vermieter vom Gesetz auferlegten Leistungen hinausgeht. In diesem Falle macht die Ungültigkeit der Ablösezahlungsverpflichtung auch die dagegen eingeräumte Gegenleistung - hier das Untervermietungs- und Nachmieterbenennungsrecht - ungültig (vgl. Gschnitzer in Klang² IV/1, 168, wonach bei zweiseitig verpflichtenden Geschäften die Ungültigkeit der einen Verpflichtung auch die andere ungültig macht). In diesem Sinne hat der Oberste Gerichtshof bereits in der Entscheidung MietSlg. 9194/46 - in der die Wirkung eines Verstoßes gegen die Zinsbildungsvorschriften des Zinsstopgesetzes zu beurteilen war und ausgesprochen wurde, daß ein solcher Verstoß grundsätzlich nicht die Nichtigkeit des Mietvertrages bewirkt - erwogen, daß aus der partiellen Unwirksamklärung der Zinsvereinbarung auch die Unwirksamklärung nicht zum Wesen eines Mietvertrages gehöriger, mit der unzulässigen Zinsvereinbarung in Zusammenhang zu bringender Klauseln abgeleitet werden könnten, daß also besondere Vorteile, die zugunsten des Mieters und über seine gewöhnlichen Rechte hinaus im Zusammenhang mit der Verletzung des Zinsstops vereinbart wurden, ebenfalls hinfällig sein mögen. In der Entscheidung MietSlg. 9565/5, der eine nach § 17 MG zu beurteilende Ablösevereinbarung, verbunden mit der Einräumung eines Weitergaberechtes und dem Verzicht auf den Kündigungsgrund des Eigenbedarfes, zugrundelag, wurde dann klargestellt, daß die Ablösevereinbarung, wenn in Umgehung des Verbotes des § 17 MG für nicht gleichwertige Zugeständnisse des Vermieters vom Mieter eine unverhältnismäßig hohe Ablöse bezahlt wird, wegen des untrennbaren Zusammenhanges dieser Zugeständnisse mit der unerlaubten Ablösevereinbarung, deren Bemäntelung und Tarnung diese Zugeständnisse dienen, auch nicht etwa in dem diese Zugeständnisse betreffenden Teil aufrecht erhalten werden kann. Dasselbe gilt im Anwendungsbereich des § 27 MRG, der im wesentlichen § 17 MG entspricht (Würth-Zingher, Wohn- und

Mietrecht, Rz 1 zu § 27 MRG; MietSlg. 37.387/17, 37.389 ua). Daß der auf das Untervermietungs- und Nachmieterbenennungsrecht entfallende Teil der insgesamt verbotenen Ablöse nicht besonders vereinbart wurde, ändert daran nichts.

Es war daher der außerordentlichen Revision Folge zu geben und in Abänderung der Urteile der Vorinstanzen der Feststellungsklage stattzugeben.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO, § 10 Z 2 lit c RATG, § 16 Z 1 lit c GGG.