

TE OGH 2024/12/19 1Ob159/24z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.12.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Musger als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Dr. Wurdinger, Mag. Wessely-Kristöfel, Dr. Parzmayr und Dr. Pfurtscheller als weitere Richterinnen und Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A*, vertreten durch Mag. Michael Rebasso, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. M*, 2. P*, 3. KR W*, alle vertreten durch die Längle Fussenegger Singer Rechtsanwälte Partnerschaft (OG) in Dornbirn, wegen 10.579,18 EUR sA und Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 19. Juni 2024, GZ 39 R 16/24b-83, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Beklagten sind (nach dem Tod des vormaligen Hauptmieters am 3. 10. 2005 als Universalsukzessoren) Hauptmieter zweier von der Klägerin in Bestand gegebener Geschäftsräumlichkeiten.

[2] Die Rechtsvorgängerin der Klägerin machte gegenüber den Beklagten eine Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß § 46a Abs 2 MRG geltend. [2] Die Rechtsvorgängerin der Klägerin machte gegenüber den Beklagten eine Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG geltend.

[3] Über Antrag der Beklagten auf Überprüfung der Angemessenheit und Zulässigkeit des angehobenen Hauptmietzinses stellte das Erstgericht mit rechtskräftigem Sachbeschluss vom 30. 10. 2019 (berichtigt am 10. 12. 2019) fest, dass der angemessene Hauptmietzins für die gegenständlichen Geschäftsräumlichkeiten zum Stichtag 3. 10. 2005 5.938,32 EUR beträgt und die von der Klägerin vorgenommenen Mietzinsanhebungen gemäß § 46a Abs 2 MRG insoweit jedenfalls unwirksam sind, als diesen ein höherer Mietzins zugrunde gelegt wurde. Dabei ging es davon aus, dass „sich das gegenständliche Objekt – wie festgestellt – bereits zum Stichtag 3. 10. 2005 in einem Zustand befunden hatte, wie ... zum Zeitpunkt der Befundaufnahme durch den Sachverständigen“ im Dezember 2018. [3] Über Antrag der Beklagten auf Überprüfung der Angemessenheit und Zulässigkeit des angehobenen Hauptmietzinses stellte das Erstgericht mit rechtskräftigem Sachbeschluss vom 30. 10. 2019 (berichtigt am 10. 12. 2019) fest, dass der angemessene Hauptmietzins für die gegenständlichen Geschäftsräumlichkeiten zum Stichtag 3. 10. 2005 5.938,32 EUR

beträgt und die von der Klägerin vorgenommenen Mietzinsanhebungen gemäß Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG insoweit jedenfalls unwirksam sind, als diesen ein höherer Mietzins zugrunde gelegt wurde. Dabei ging es davon aus, dass „sich das gegenständliche Objekt – wie festgestellt – bereits zum Stichtag 3. 10. 2005 in einem Zustand befunden hatte, wie ... zum Zeitpunkt der Befundaufnahme durch den Sachverständigen“ im Dezember 2018.

[4] Im Dezember 2019 überwiesen die Beklagten der Klägerin unter ausdrücklichem Vorbehalt der Rückforderung einen (weiteren) Mietzins für den Zeitraum 1/2006 bis 12/2019 von 426.658,96 EUR. [4] Im Dezember 2019 überwiesen die Beklagten der Klägerin unter ausdrücklichem Vorbehalt der Rückforderung einen (weiteren) Mietzins für den Zeitraum 1 aus 2006, bis 12 aus 2019, von 426.658,96 EUR.

[5] In dem (seit dem Jahr 2015 anhängigen) vorliegenden Verfahren schränkte die Klägerin daraufhin das Begehren auf Zahlung eines seit 1. 1. 2006 rückständigen Mietzinses auf restliche 10.519,78 EUR sA und Räumung ein.

[6] Die Beklagten wandten insbesondere ein, dass sie aufgrund von Mängeln zur Mietzinsminderung berechtigt seien und Überzahlungen geleistet hätten.

[7] Das Berufungsgericht sprach aus, dass die Klageforderung mit 10.579,18 EUR und die Gegenforderung mit (zumindest) 10.579,18 EUR zu Recht besteht. Dementsprechend wies es das Kapitalbegehren ab, gab aber dem Zinsenbegehren insoweit statt, als es der Klägerin Verzugszinsen aus dem rückständigen Mietzins für die jeweiligen Zinsperioden ab Fälligstellung per 13. 12. 2012 bis zur Zahlung zuerkannte. Außerdem bestätigte es die Abweisung des Räumungsbegehrens durch das Erstgericht mangels groben Verschuldens der Beklagten am Mietzinsrückstand.

[8] Es war – soweit für das Revisionsverfahren von Interesse – der Auffassung, dass eine gerichtliche Entscheidung in einem Verfahren zur Ermittlung des gesetzlich zulässigen Mietzinses zum Stichtag des Todes des Hauptmieters (§ 46a MRG) dann, wenn der angemessene Hauptmietzins – wie hier – unter Berücksichtigung diverser Mängel des Bestandobjekts ermittelt worden sei, die Geltendmachung von Mietzinsminderungsansprüchen aufgrund dieser Mängel ausschließe. Damit stünden den Beklagten Mietzinsminderungsansprüche bis zur Höhe der Klageforderung nur wegen der mangelnden Beheizbarkeit des Bestandobjekts und des fehlenden Warmwassers infolge einer gesperrten Gasleitung von Februar 2019 bis Juni 2020 zu. [8] Es war – soweit für das Revisionsverfahren von Interesse – der Auffassung, dass eine gerichtliche Entscheidung in einem Verfahren zur Ermittlung des gesetzlich zulässigen Mietzinses zum Stichtag des Todes des Hauptmieters (Paragraph 46 a, MRG) dann, wenn der angemessene Hauptmietzins – wie hier – unter Berücksichtigung diverser Mängel des Bestandobjekts ermittelt worden sei, die Geltendmachung von Mietzinsminderungsansprüchen aufgrund dieser Mängel ausschließe. Damit stünden den Beklagten Mietzinsminderungsansprüche bis zur Höhe der Klageforderung nur wegen der mangelnden Beheizbarkeit des Bestandobjekts und des fehlenden Warmwassers infolge einer gesperrten Gasleitung von Februar 2019 bis Juni 2020 zu.

Rechtliche Beurteilung

[9] Die außerordentliche Revision der Beklagten zeigt keine Rechtsfragen von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO auf. [9] Die außerordentliche Revision der Beklagten zeigt keine Rechtsfragen von der Qualität des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO auf.

[10] 1. § 1096 Abs 1 zweiter Satz ABGB ist eine Vorschrift des Gewährleistungsrechts (RS0021326). Ihre Anwendung setzt daher nach allgemeinen Grundsätzen voraus, dass die tatsächlich erbrachte von der vertraglich geschuldeten Leistung abweicht (RS0021326 [T11, T13]). Der Umfang des Gebrauchs und die Pflicht zu dessen Gewährung unterliegt grundsätzlich der Parteiendisposition (RS0021044). Ist den Parteien bei Vertragsschluss bewusst, dass das Mietobjekt ganz oder teilweise unbrauchbar ist, dann wird dieser Zustand zum Vertragsinhalt. Die Leistung des Vermieters ist in diesem Fall vertragskonform; ein (subjektiver) Mangel im Sinne des Gewährleistungsrechts liegt von vornherein nicht vor. Nichts anderes gilt, wenn während eines Mietverhältnisses aufgrund inzwischen bekannt gewordener Mängel ein Vergleich über die Höhe des Mietzinses geschlossen wird. Damit akzeptiert der Mieter den Zustand des Mietobjekts; im Gegenzug wird – zur Herstellung der subjektiven Äquivalenz – der Mietzins reduziert. Ein (subjektiver, dh vertragsbezogener) Mangel, der Rechtsbehelfe des Gewährleistungsrechts begründen könnte, liegt auch in diesem Fall – Wirksamkeit des Vergleichs vorausgesetzt – nicht mehr vor (4 Ob 191/10g). [10] 1. Paragraph 1096, Absatz eins, zweiter Satz ABGB ist eine Vorschrift des Gewährleistungsrechts (RS0021326). Ihre Anwendung setzt daher nach allgemeinen Grundsätzen voraus, dass die tatsächlich erbrachte von der vertraglich geschuldeten Leistung abweicht (RS0021326 [T11, T13]). Der Umfang des Gebrauchs und die Pflicht zu dessen Gewährung unterliegt

grundsätzlich der Parteiendisposition (RS0021044). Ist den Parteien bei Vertragsschluss bewusst, dass das Mietobjekt ganz oder teilweise unbrauchbar ist, dann wird dieser Zustand zum Vertragsinhalt. Die Leistung des Vermieters ist in diesem Fall vertragskonform; ein (subjektiver) Mangel im Sinne des Gewährleistungsrechts liegt von vornherein nicht vor. Nichts anderes gilt, wenn während eines Mietverhältnisses aufgrund inzwischen bekannt gewordener Mängel ein Vergleich über die Höhe des Mietzinses geschlossen wird. Damit akzeptiert der Mieter den Zustand des Mietobjekts; im Gegenzug wird – zur Herstellung der subjektiven Äquivalenz – der Mietzins reduziert. Ein (subjektiver, dh vertragsbezogener) Mangel, der Rechtsbehelfe des Gewährleistungsrechts begründen könnte, liegt auch in diesem Fall – Wirksamkeit des Vergleichs vorausgesetzt – nicht mehr vor (4 Ob 191/10g).

[11] 2. § 46a Abs 2 MRG normiert für Geschäftsräumlichkeiten bei Tod des Hauptmieters die Möglichkeit der schrittweisen Anhebung des Hauptmietzinses bis zum Niveau der Angemessenheit im Laufe von 15 Kalenderjahren. [11] 2. Paragraph 46 a, Absatz 2, MRG normiert für Geschäftsräumlichkeiten bei Tod des Hauptmieters die Möglichkeit der schrittweisen Anhebung des Hauptmietzinses bis zum Niveau der Angemessenheit im Laufe von 15 Kalenderjahren.

[12] Gegenstand des Verfahrens nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG ist die Feststellung, ob der vereinbarte oder begehrte Hauptmietzins den gesetzlichen Zinsbildungsvorschriften entspricht (RS0069523), hier den Schranken des § 16 Abs 1 MRG. [12] Gegenstand des Verfahrens nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG ist die Feststellung, ob der vereinbarte oder begehrte Hauptmietzins den gesetzlichen Zinsbildungsvorschriften entspricht (RS0069523), hier den Schranken des Paragraph 16, Absatz eins, MRG.

[13] Das Gesetz definiert die Höhe des angemessenen Hauptmietzinses nicht, nennt aber die zur Ermittlung der Angemessenheit heranzuziehenden wertbestimmenden Faktoren, die daher stets nur im Einzelfall an Hand der im Gesetz bezeichneten Komponenten beurteilt werden kann. Dies hat nach kritischer Ermittlung des für vergleichbare Mietgegenstände nach Art, Größe und Lage üblichen Mietzinses durch entsprechende Aufschläge oder Abschläge zu geschehen, die der Beschaffenheit, dem Ausstattungszustand und dem Erhaltungszustand des Objekts gebührend Rechnung tragen (RS0070448 [T10]).

[14] 3. Dass das Berufungsgericht ausgehend von dieser Rechtslage Mietzinsminderungsansprüche der Beklagten aufgrund von Umständen verneint hat, die bereits bei der Ermittlung des angemessenen Hauptmietzinses berücksichtigt wurden, begegnet keinen Bedenken.

[15] Die Ausführungen der Revisionswerber gehen über die Argumentation der Vorinstanzen hinweg, dass aufgrund der rechtskräftigen Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses mit Sachbeschluss vom 30. 10. 2019 unter Beachtung des bereits seit dem Stichtag bestehenden (schlechten) Ausstattungszustands von einer Äquivalenzstörung im Bestandverhältnis nicht (mehr) auszugehen ist, sodass es zu keiner – auf die (Wieder-)Herstellung der subjektiven Äquivalenz zwischen Leistung und Gegenleistung abzielenden (vgl zum Gewährleistungsrecht allgemein: RS0018636) – Reduktion des Mietzinses kommen kann. [15] Die Ausführungen der Revisionswerber gehen über die Argumentation der Vorinstanzen hinweg, dass aufgrund der rechtskräftigen Feststellung des angemessenen Hauptmietzinses mit Sachbeschluss vom 30. 10. 2019 unter Beachtung des bereits seit dem Stichtag bestehenden (schlechten) Ausstattungszustands von einer Äquivalenzstörung im Bestandverhältnis nicht (mehr) auszugehen ist, sodass es zu keiner – auf die (Wieder-)Herstellung der subjektiven Äquivalenz zwischen Leistung und Gegenleistung abzielenden vergleiche zum Gewährleistungsrecht allgemein: RS0018636) – Reduktion des Mietzinses kommen kann.

[16] Die Situation ist insofern wertungsmäßig sehr wohl mit der der Entscheidung 4 Ob 191/10g zugrunde liegenden Konstellation zu vergleichen. Entgegen der Meinung der Beklagten hat das Berufungsgericht nicht zum Ausdruck gebracht, dass die Beklagten hier auf Erhaltungspflichten der Klägerin verzichtet hätten, schon gar nicht dadurch, dass sie die Überprüfung des vorgeschriebenen Mietzinses durch das Gericht verlangt haben. Vielmehr ergibt sich aus der Berufungsentscheidung nur, dass – nach Rechtskraft des die behaupteten Mängel berücksichtigenden Sachbeschlusses – die Gewährleistungsvoraussetzungen mangels Äquivalenzstörung nicht (mehr) vorliegen. Daran ändert nichts, dass über Zinsminderungsansprüche nach § 1096 ABGB auf dem streitigen Rechtsweg, nicht aber in einem Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG zu entscheiden ist (RS0021333). Schließlich hilft den Revisionswerbern auch nicht, dass nach 5 Ob 13/23g allfällige dem Mieter wegen einer (anders als hier) vorübergehenden Gebrauchsbeeinträchtigung (dort infolge der Coronapandemie) nach § 1096 ABGB zukommende

Mietzinsminderungsansprüche mit den für die Anhebung nach § 12a Abs 2 iVm § 16 Abs 1 MRG maßgeblichen Kriterien nicht im Zusammenhang stehen. Solche Mängel behaupten die Beklagten nämlich gar nicht, sondern Mängel des Ausstattungs- und Erhaltungszustands (wie großflächig zerstörte Wand- und Deckenverputze infolge von Wassereintritten, desolate sanitäre Anlagen, veraltete Heizungsanlage und Elektroinstallationen, beschädigte Parkettböden udgl). [16] Die Situation ist insofern wertungsmäßig sehr wohl mit der der Entscheidung 4 Ob 191/10g zugrunde liegenden Konstellation zu vergleichen. Entgegen der Meinung der Beklagten hat das Berufungsgericht nicht zum Ausdruck gebracht, dass die Beklagten hier auf Erhaltungspflichten der Klägerin verzichtet hätten, schon gar nicht dadurch, dass sie die Überprüfung des vorgeschriebenen Mietzinses durch das Gericht verlangt haben. Vielmehr ergibt sich aus der Berufungsentscheidung nur, dass – nach Rechtskraft des die behaupteten Mängel berücksichtigenden Sachbeschlusses – die Gewährleistungsvoraussetzungen mangels Äquivalenzstörung nicht (mehr) vorliegen. Daran ändert nichts, dass über Zinsminderungsansprüche nach Paragraph 1096, ABGB auf dem streitigen Rechtsweg, nicht aber in einem Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG zu entscheiden ist (RS0021333). Schließlich hilft den Revisionswerbern auch nicht, dass nach 5 Ob 13/23g allfällige dem Mieter wegen einer (anders als hier) vorübergehenden Gebrauchsbeeinträchtigung (dort infolge der Coronapandemie) nach Paragraph 1096, ABGB zukommende Mietzinsminderungsansprüche mit den für die Anhebung nach Paragraph 12 a, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz eins, MRG maßgeblichen Kriterien nicht im Zusammenhang stehen. Solche Mängel behaupten die Beklagten nämlich gar nicht, sondern Mängel des Ausstattungs- und Erhaltungszustands (wie großflächig zerstörte Wand- und Deckenverputze infolge von Wassereintritten, desolate sanitäre Anlagen, veraltete Heizungsanlage und Elektroinstallationen, beschädigte Parkettböden udgl).

[17] Soweit die Beklagten die Methode des Gerichtssachverständigen im MSch-Verfahren bemängeln, sind sie darauf zu verweisen, dass der dortige Sachbeschluss von ihnen unangefochten geblieben ist.

[18] Wenn es aber mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 1096 ABGB zu keiner Mietzinsminderung zu kommen hat, scheidet auch eine Minderung (nur) der Betriebskosten aus. [18] Wenn es aber mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 1096, ABGB zu keiner Mietzinsminderung zu kommen hat, scheidet auch eine Minderung (nur) der Betriebskosten aus.

Textnummer

E143396

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0010OB00159.24Z.1219.000

Im RIS seit

03.02.2025

Zuletzt aktualisiert am

01.09.2025

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