

TE OGH 2024/11/19 2Ob179/24y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.11.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Grohmann als Vorsitzende und die Hofräte MMag. Sloboda, Dr. Thunhart und Dr. Kikinger sowie die Hofrätin Mag. Fitz als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei E*, vertreten durch Brauneis Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei K*, vertreten durch Schaffer Sternad Rechtsanwälte OG in Wien, wegen 254.820,85 EUR sA, über die Revision der beklagten Partei (Revisionsinteresse: 52.417,07 EUR sA) gegen das Urteil des Landesgerichts Krems an der Donau als Berufungsgericht vom 25. Juli 2024, GZ 1 R 64/24b-68, womit infolge Berufung beider Parteien das Urteil des Bezirksgerichts Krems an der Donau vom 18. Jänner 2024, GZ 8 C 114/22p-60, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 2.682,78 EUR bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung (darin enthalten 447,13 EUR USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Die Klägerin begehrt die näher aufgeschlüsselte Zahlung von Bestandzins für den Zeitraum März 2019 bis März 2023.

[2] Die Rechtsvorgänger der Streitteile schlossen im Jahr 2000 einen Mietvertrag zum Betrieb eines Textilfachgeschäfts in einem Einkaufszentrum ab, wobei ein umsatzabhängiger Bestandzins, zumindest jedoch ein „Grundbestandzins“ zu entrichten war.

[3] Der Rückgang der von der Beklagten während der COVID-19-Pandemie erzielten Umsätze in den Zeiten außerhalb der (vollständigen) Lockdowns war nicht unmittelbar auf die behördlich angeordneten Maßnahmen zur Bekämpfung der Pandemie (Maskenpflicht; Gebot zum Abstandhalten; Verbot des Anbietens von Getränken und Sitzgelegenheiten im Geschäft) zurückzuführen, die behördlich angeordnete Begrenzung der Kundenanzahl im Geschäft hatte wegen der Größe des Geschäftslokals keine konkreten Auswirkungen.

[4] Die Vorinstanzen verneinten – soweit für das Revisionsverfahren noch von Bedeutung – einen Anspruch der beklagten Mieterin auf Mietzinsminderung während der Zeiten außerhalb der (vollständigen) Lockdowns. Im Übrigen gingen die Vorinstanzen davon aus, dass nur der – hier nicht nachgewiesene – tatsächliche Bezug von Umsatzerlös zur Annahme (teilweiser) Brauchbarkeit des Bestandsobjekts führen könne.

[5] Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision zu, weil Rechtsprechung zur Relevanz von Umsatzeinbrüchen eines Geschäftsraummieters in einem Einkaufscenter durch pandemiebedingte behördliche Eingriffe abseits von Betretungsverboten fehle. Gleiches gelte für die Frage, ob der Geschäftsraummieter verpflichtet sei, Umsatzerersatz statt Fixkostenzuschuss zu beantragen.

Rechtliche Beurteilung

[6] Die Revision der Beklagten ist – entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden § 508a Abs 1 ZPO) Ausspruch des Berufungsgerichts – mangels Aufzeigens einer Rechtsfrage von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig. [6] Die Revision der Beklagten ist – entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) Ausspruch des Berufungsgerichts – mangels Aufzeigens einer Rechtsfrage von der Qualität des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zulässig.

[7] 1. Eine für den Verfahrensausgang relevante Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens liegt – wie der Oberste Gerichtshof geprüft hat – nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO). [7] 1. Eine für den Verfahrensausgang relevante Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens liegt – wie der Oberste Gerichtshof geprüft hat – nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

[8] 2. Die Frage, ob (teilweise) Unbenützbarkeit des Bestandgegenstands vorliegt, ist in erster Linie nach der Parteienvereinbarung bzw dem dem Vertrag zugrunde gelegten Geschäftszweck zu beantworten. Ist der bedungene Gebrauch des Bestandobjekts durch Kundenverkehr gekennzeichnet, so kann ein Betretungsverbot aus Anlass der COVID-19-Pandemie zur (gänzlichen) Unbenützbarkeit des Bestandobjekts im Sinne des § 1104 ABGB führen. Ist die vertragsgemäße charakteristische Nutzung hingegen nur eingeschränkt, so kommt es gemäß § 1105 ABGB zu einer Mietzinsminderung im Umfang der Gebrauchs-beeinträchtigung nach der relativen Berechnungsmethode. Bei der Ermittlung des Restnutzens ist erforderlichenfalls § 273 ZPO anzuwenden (4 Ob 143/23t Rz 2 mwN). [8] 2. Die Frage, ob (teilweise) Unbenützbarkeit des Bestandgegenstands vorliegt, ist in erster Linie nach der Parteienvereinbarung bzw dem dem Vertrag zugrunde gelegten Geschäftszweck zu beantworten. Ist der bedungene Gebrauch des Bestandobjekts durch Kundenverkehr gekennzeichnet, so kann ein Betretungsverbot aus Anlass der COVID-19-Pandemie zur (gänzlichen) Unbenützbarkeit des Bestandobjekts im Sinne des Paragraph 1104, ABGB führen. Ist die vertragsgemäße charakteristische Nutzung hingegen nur eingeschränkt, so kommt es gemäß Paragraph 1105, ABGB zu einer Mietzinsminderung im Umfang der Gebrauchs-beeinträchtigung nach der relativen Berechnungsmethode. Bei der Ermittlung des Restnutzens ist erforderlichenfalls Paragraph 273, ZPO anzuwenden (4 Ob 143/23t Rz 2 mwN).

[9] Bei der Beurteilung der Brauchbarkeit ebenso wie des sich nach dem Grad und der Dauer der Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts richtenden Ausmaßes der Zinsminderung kommt es stets auf die konkreten Umstände des Einzelfalls an, was regelmäßig keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung aufwirft (4 Ob 143/23t Rz 4 mwN).

[10] 3. Der Oberste Gerichtshof hat sich bereits mehrfach mit der Frage befasst, ob der während der COVID-19-Pandemie erfolgte Umsatzrückgang eines Geschäftsraummieters in Phasen außerhalb der (vollständigen) Lockdowns einen Anspruch auf Mietzinsminderung begründet. Nach dieser Rechtsprechung reicht ein Umsatzrückgang als solcher im Allgemeinen für sich allein nicht aus, um eine Mietzinsminderung zu begründen. Eine solche wäre nur gerechtfertigt, wenn der Rückgang des Geschäftserfolgs auf einer Verletzung vertraglicher Verpflichtungen des Bestandgebers oder zumindest auf einer nach der Wertung der §§ 1104 f ABGB dem Bestandgeber zuzurechnenden Einschränkung der Benützbarkeit des Bestandgegenstands beruht und konkrete Folge einer objektiven Einschränkung des vertraglich bedungenen Gebrauchs des Bestandobjekts ist. Hingegen sind Umsatzeinbußen des Geschäftsraummieters, die eine unmittelbare Folge der COVID-19-Pandemie sind und die sämtliche Unternehmer wie (auch) den Mieter des Geschäftslokals, insbesondere dessen gesamte Branche, allgemein und insgesamt treffen, dem Unternehmerrisiko zuzuordnen und daher für den zu zahlenden Mietzins nicht relevant. Solche Auswirkungen der Pandemie sind keine Gebrauchsbeeinträchtigungen des vom Vermieter vereinbarungsgemäß zur Verfügung zu stellenden Objekts (4 Ob 143/23t Rz 44 f mwN). Ohne Bedeutung ist damit etwa der Umstand, dass Touristen pandemiebedingt ausbleiben oder Menschen generell infolge der gesundheitlichen Risiken in einer Pandemie belebte Orte zum Einkaufen meiden (9 Ob 84/21z Rz 18). Hingegen können Umsatzrückgänge zu einer Mietzinsminderung führen, wenn sie Ausdruck – also unmittelbare Folge – der etwa wegen behördlicher Maßnahmen eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit des konkreten Geschäftslokals sind (10 Ob 46/22w Rz 21; 5 Ob 192/22d Rz 17). Die Beweispflicht

für die mangelnde Brauchbarkeit des Bestandobjekts, die eine Zinsminderung rechtfertigt, trifft den Bestandnehmer. Damit obliegt (auch im vorliegenden Fall) der Beklagten der Beweis, dass der Geschäftsrückgang konkrete Folge einer durch behördliche Maßnahmen herbeigeführten objektiven Einschränkung des vertraglich bedungenen Gebrauchs des Bestandobjekts war (5 Ob 192/22d Rz 17 mwN). [10] 3. Der Oberste Gerichtshof hat sich bereits mehrfach mit der Frage befasst, ob der während der COVID-19-Pandemie erfolgte Umsatzrückgang eines Geschäftsraummieters in Phasen außerhalb der (vollständigen) Lockdowns einen Anspruch auf Mietzinsminderung begründet. Nach dieser Rechtsprechung reicht ein Umsatzrückgang als solcher im Allgemeinen für sich allein nicht aus, um eine Mietzinsminderung zu begründen. Eine solche wäre nur gerechtfertigt, wenn der Rückgang des Geschäftserfolgs auf einer Verletzung vertraglicher Verpflichtungen des Bestandgebers oder zumindest auf einer nach der Wertung der Paragraphen 1104, f ABGB dem Bestandgeber zuzurechnenden Einschränkung der Benützbarkeit des Bestandgegenstands beruht und konkrete Folge einer objektiven Einschränkung des vertraglich bedungenen Gebrauchs des Bestandobjekts ist. Hingegen sind Umsatzeinbußen des Geschäftsraummieters, die eine unmittelbare Folge der COVID-19-Pandemie sind und die sämtliche Unternehmer wie (auch) den Mieter des Geschäftslokals, insbesondere dessen gesamte Branche, allgemein und insgesamt treffen, dem Unternehmerrisiko zuzuordnen und daher für den zu zahlenden Mietzins nicht relevant. Solche Auswirkungen der Pandemie sind keine Gebrauchsbeeinträchtigungen des vom Vermieter vereinbarungsgemäß zur Verfügung zu stellenden Objekts (4 Ob 143/23t Rz 44 f mwN). Ohne Bedeutung ist damit etwa der Umstand, dass Touristen pandemiebedingt ausbleiben oder Menschen generell infolge der gesundheitlichen Risiken in einer Pandemie belebte Orte zum Einkaufen meiden (9 Ob 84/21z Rz 18). Hingegen können Umsatzrückgänge zu einer Mietzinsminderung führen, wenn sie Ausdruck – also unmittelbare Folge – der etwa wegen behördlicher Maßnahmen eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit des konkreten Geschäftslokals sind (10 Ob 46/22w Rz 21; 5 Ob 192/22d Rz 17). Die Beweispflicht für die mangelnde Brauchbarkeit des Bestandobjekts, die eine Zinsminderung rechtfertigt, trifft den Bestandnehmer. Damit obliegt (auch im vorliegenden Fall) der Beklagten der Beweis, dass der Geschäftsrückgang konkrete Folge einer durch behördliche Maßnahmen herbeigeführten objektiven Einschränkung des vertraglich bedungenen Gebrauchs des Bestandobjekts war (5 Ob 192/22d Rz 17 mwN).

[11] Diese Rechtsprechung hat der Oberste Gerichtshof bereits auf Geschäftslokale in Einkaufszentren (4 Ob 143/23t [Bekleidungsgeschäft in Einkaufszentrum]; 5 Ob 192/22d [Fitnessstudio in Einkaufszentrum]) oder bekannten Geschäftsstraßen (9 Ob 84/21z [Bekleidungs-geschäft in Salzburger Getreidegasse]) angewendet. Sie ist damit auch im vorliegenden, der Entscheidung 4 Ob 143/23t ganz vergleichbaren Fall einschlägig.

[12] 4. Wenn die Vorinstanzen auf Grundlage dieser Rechtsprechung im konkreten Einzelfall davon ausgegangen sind, der Beklagten wäre der ihr obliegende Beweis über die Auswirkungen der behördlichen Anordnungen auf den Geschäftsgang nicht gelungen, stellt dies keine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung dar. Sekundäre Feststellungsmängel liegen in diesem Zusammenhang nicht vor, weil die vom Erstgericht getroffenen Feststellungen zum (fehlenden) Kausalzusammenhang zwischen Umsatzrückgang und eingeschränkter Benützbarkeit des konkreten Bestandobjekts aufgrund behördlich angeordneter Einschränkungen zur abschließenden rechtlichen Beurteilung ausreichen. Im Übrigen betreffen die meisten der als fehlend gerügten Feststellungen die gesamte Branche der Beklagten betreffende und damit nach der Rechtsprechung dem allgemeinen Unternehmerrisiko zuzuordnende Umstände.

[13] 5. Eine Ermessensentscheidung nach § 273 ZPO kommt nur in Betracht, wenn feststeht, dass der Partei eine Forderung (hier: der Beklagten ein Anspruch auf Mietzinsminderung) grundsätzlich zusteht (RS0040364). Genau an dieser Voraussetzung fehlt es aber im Anlassfall. [13] 5. Eine Ermessensentscheidung nach Paragraph 273, ZPO kommt nur in Betracht, wenn feststeht, dass der Partei eine Forderung (hier: der Beklagten ein Anspruch auf Mietzinsminderung) grundsätzlich zusteht (RS0040364). Genau an dieser Voraussetzung fehlt es aber im Anlassfall.

[14] 6. Die im Zusammenhang mit der Frage der Beantragung von Verlustersatz gemachten Ausführungen können die Zulässigkeit der Revision schon deswegen nicht begründen, weil sich die Beklagte insoweit der (zu ihren Gunsten ausschlagenden) Rechtsansicht des Berufungsgerichts anschließt.

[15] 7. Das Berufungsgericht hat die Klageforderung mit 74.721,02 EUR als zu Recht bestehend und die Gegenforderung mit 19.018,59 EUR als zu Recht bestehend erkannt. Anstelle des infolge dessen mathematisch gebotenen Zuspruchs von 55.702,43 EUR sA hat das Berufungsgericht zu Gunsten der Beklagten diese nur zur Zahlung von 52.417,07 EUR sA verurteilt. Eine Korrektur ist insoweit wegen der in Rechtskraft erwachsenen Abweisung eines

Mehrbegehrens von 202.403,78 EUR sA nicht möglich.

[16] Soweit die Beklagte argumentiert, dass die Klageforderung nur mit 73.004,55 EUR sA – der Differenz zwischen dem Klagebegehren und den von der Beklagten einbehaltenen Beträgen – zu Recht bestehen könne, ist ihr zu erwidern, dass das Berufungsgericht nicht den gesamten Einbehalt der Beklagten als zu Recht erfolgt angesehen hat bzw die Klägerin nicht den gesamten Einbehalt der Beklagten zum Gegenstand ihres Begehrens gemacht hat. Einen zu ihren Ungunsten ausschlagenden Rechenfehler zeigt die Beklagte daher nicht auf.

[17] 8. Insgesamt war die Revision damit zurückzuweisen.

[18] 9. Die Kostenentscheidung beruht auf § 41 Abs 1 iVm § 50 Abs 1 ZPO. Da die Klägerin in ihrer Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen hat, diene ihr Schriftsatz der zweckentsprechenden Rechtsverteidigung. Der vom Erstgericht ausgesprochene Kostenvorbehalt nach § 52 Abs 1 ZPO steht der Kostenentscheidung im Zwischenstreit über die [18] 9. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 41, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 50, Absatz eins, ZPO. Da die Klägerin in ihrer Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen hat, diene ihr Schriftsatz der zweckentsprechenden Rechtsverteidigung. Der vom Erstgericht ausgesprochene Kostenvorbehalt nach Paragraph 52, Absatz eins, ZPO steht der Kostenentscheidung im Zwischenstreit über die

Zulässigkeit der Revision nicht entgegen (vglRS0129365).Zulässigkeit der Revision nicht entgegen vergleiche RS0129365).

Textnummer

E143005

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0020OB00179.24Y.1119.000

Im RIS seit

10.12.2024

Zuletzt aktualisiert am

09.01.2025

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