

TE OGH 2024/2/20 4Ob143/23t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.02.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Schwarzenbacher als Vorsitzenden sowie den Vizepräsidenten Hon.-Prof. PD Dr. Rassi, den Hofrat MMag. Matzka und die Hofrätinnen Mag. Istjan, LL.M., und Mag. Waldstätten als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei T* GmbH, *, vertreten durch die Bock Fuchs Nonhoff Rechtsanwälte OG in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. K*GmbH, *, und 2. P*GmbH & Co KG, *, beide vertreten durch die Schaffer Sternad Rechtsanwälte OG in Wien, wegen 189.883,09 EUR sA und Räumung, über die außerordentlichen Revisionen der klagenden Partei und der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 17. Mai 2023, GZ 39 R 54/23i-33, berichtet mit Beschluss vom 25. Oktober 2023, GZ 39 R 54/23i-38, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Beide außerordentlichen Revisionen werden gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Beide außerordentlichen Revisionen werden gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

1. Zur Mietzinsminderung nach §§ 1104 ff ABGB: 1. Zur Mietzinsminderung nach Paragraphen 1104, ff ABGB:

Rechtliche Beurteilung

[1] 1.1. Zu den in § 1104 ABGB ausdrücklich genannten Elementarereignissen gehört die „Seuche“, und COVID-19 ist ein solcher Fall. Aus dem Elementarereignis resultierende hoheitliche Eingriffe wie Betretungsverbote für bestimmte Geschäftslokale hatten zur Folge, dass diese Objekte „gar nicht gebraucht oder benutzt werden“ konnten (RS0133812). Wenn die in Bestand genommene Sache wegen eines außerordentlichen Zufalls gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann, so ist nach § 1104 ABGB kein Mietzins zu entrichten. Behält der Mieter trotz eines solchen Zufalls einen beschränkten Gebrauch des Mietstücks, so wird ihm gemäß § 1105 ABGB ein verhältnismäßiger Teil des Mietzinses erlassen. [1] 1.1. Zu den in Paragraph 1104, ABGB ausdrücklich genannten Elementarereignissen gehört die „Seuche“, und COVID-19 ist ein solcher Fall. Aus dem Elementarereignis resultierende hoheitliche Eingriffe wie Betretungsverbote für bestimmte Geschäftslokale hatten zur Folge, dass diese Objekte „gar nicht gebraucht oder benutzt werden“ konnten (RS0133812). Wenn die in Bestand genommene Sache wegen eines außerordentlichen Zufalls

gar nicht gebraucht oder benutzt werden kann, so ist nach Paragraph 1104, ABGB kein Mietzins zu entrichten. Behält der Mieter trotz eines solchen Zufalls einen beschränkten Gebrauch des Mietstücks, so wird ihm gemäß Paragraph 1105, ABGB ein verhältnismäßiger Teil des Mietzinses erlassen.

[2] Die Frage, ob (teilweise) Unbenützbarkeit des Bestandgegenstands vorliegt, ist nach dem Vertragszweck zu beurteilen. Die Bestandsache muss eine Verwendung zulassen, wie sie gewöhnlich nach dem Vertragszweck erforderlich ist und nach der Verkehrssitte erfolgt. Mangels anderer Vereinbarungen ist eine mittlere (durchschnittliche) Brauchbarkeit geschuldet (RS0021054; RS0020926). Für die Beurteilung ist daher in erster Linie die (ausdrückliche) Parteienvereinbarung bzw der dem Vertrag zugrunde gelegte Geschäftszweck maßgeblich (RS0021044; 3 Ob 185/15z). 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 Gebrauchsbeeinträchtigung nach der relativen Berechnungsmethode; bei der Ermittlung des Restnutzens ist erforderlichenfalls § 273 ZPO anzuwenden (5 Ob 192/22d mwN). Ein Umsatzrückgang als solcher reicht im Allgemeinen für sich allein nicht aus, um eine Mietzinsminderung zu begründen (vgl RS0119192; RS0117011).

[2] Die Frage, ob (teilweise) Unbenützbarkeit des Bestandgegenstands vorliegt, ist nach dem Vertragszweck zu beurteilen. Die Bestandsache muss eine Verwendung zulassen, wie sie gewöhnlich nach dem Vertragszweck erforderlich ist und nach der Verkehrssitte erfolgt. Mangels anderer Vereinbarungen ist eine mittlere (durchschnittliche) Brauchbarkeit geschuldet (RS0021054; RS0020926). Für die Beurteilung ist daher in erster Linie die (ausdrückliche) Parteienvereinbarung bzw der dem Vertrag zugrunde gelegte Geschäftszweck maßgeblich (RS0021044; 3 Ob 185/15z). 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 Gebrauchsbeeinträchtigung nach der relativen Berechnungsmethode; bei der Ermittlung des Restnutzens ist erforderlichenfalls Paragraph 273, ZPO anzuwenden (5 Ob 192/22d mwN). Ein Umsatzrückgang als solcher reicht im Allgemeinen für sich allein nicht aus, um eine Mietzinsminderung zu begründen vergleiche RS0119192; RS0117011).

[3] Die Zinsminderung tritt kraft Gesetzes und ohne Rücksicht auf ein Verschulden des Bestandgebers ein (4 Ob 191/10g mwN); sie erfasst nach der Rechtsprechung grundsätzlich alle Bestandteile des Mietzinses, daher auch die Betriebskosten (RS0021462 [T1, T4]) ebenso wie Mietzinsvorauszahlungen (vgl 5 Ob 60/04s zu nach dem WGG zu leistenden Finanzierungsbeiträgen).

[3] Die Zinsminderung tritt kraft Gesetzes und ohne Rücksicht auf ein Verschulden des Bestandgebers ein (4 Ob 191/10g mwN); sie erfasst nach der Rechtsprechung grundsätzlich alle Bestandteile des Mietzinses, daher auch die Betriebskosten (RS0021462 [T1, T4]) ebenso wie Mietzinsvorauszahlungen vergleiche 5 Ob 60/04s zu nach dem WGG zu leistenden Finanzierungsbeiträgen).

[4] 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 (vgl RS0021054 [T5], RS0021324 [insb T3]).

[4] 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 vergleiche RS0021054 [T5], RS0021324 [insb T3]).

[5] 1.2. Der Anspruch auf Zinsbefreiung oder -minderung gemäß § 1096 ABGB besteht von Gesetzes wegen ab Beginn der Unbrauchbarkeit beziehungsweise Gebrauchsbeeinträchtigung des Bestandobjekts bis zu deren Behebung (RS0107866; RS0021443). Nach der Rechtsprechung verdrängt das dem Mieter durch § 1096 ABGB gewährte zwingende Zinsminderungsrecht für seinen Anwendungsbereich das allgemeine Zurückbehaltungsrecht des § 1052 ABGB (RS0119040).

[5] 1.2. Der Anspruch auf Zinsbefreiung oder -minderung gemäß Paragraph 1096, ABGB besteht von Gesetzes wegen ab Beginn der Unbrauchbarkeit beziehungsweise Gebrauchsbeeinträchtigung des Bestandobjekts bis zu deren Behebung (RS0107866; RS0021443). Nach der Rechtsprechung verdrängt das dem Mieter durch Paragraph 1096, ABGB gewährte zwingende Zinsminderungsrecht für seinen Anwendungsbereich das allgemeine Zurückbehaltungsrecht des Paragraph 1052, ABGB (RS0119040).

[6] Ob eine vollständige oder teilweise Unbrauchbarkeit des Bestandgegenstands vorliegt, ist wie oben bereits

dargelegt nach dem Vertragszweck zu beurteilen. Die Bestandsache muss eine Verwendung zulassen, wie sie gewöhnlich nach dem dem Vertrag zugrunde gelegten Geschäftszweck erforderlich ist und nach der Verkehrssitte erfolgt (vgl 1 Ob 181/22g Rz 24 ff mwN). [6] Ob eine vollständige oder teilweise Unbrauchbarkeit des Bestandgegenstands vorliegt, ist wie oben bereits dargelegt nach dem Vertragszweck zu beurteilen. Die Bestandsache muss eine Verwendung zulassen, wie sie gewöhnlich nach dem dem Vertrag zugrunde gelegten Geschäftszweck erforderlich ist und nach der Verkehrssitte erfolgt vergleiche 1 Ob 181/22g Rz 24 ff mwN).

[7] Unter behördlichen Maßnahmen, mit denen Umsatzeinbußen als „konkrete Folgen einer objektiven Einschränkung des vertraglich bedungenen Gebrauchs des Bestandobjektes“ einhergehen, sind grundsätzlich nicht nur Betretungsverbote zu verstehen, sondern auch mit weniger gravierenden Folgen verbundene (aber ebenfalls durch die Pandemie verursachte) behördliche Eingriffe, wie etwa Zutrittsbeschränkungen durch die Begrenzung der zulässigen Kundenzahl und die Anordnung von einzuhaltenden Mindestabständen. Demgegenüber sind allfällige etwa maskenbedingte Unlustgefühle der Kunden deren individueller Sphäre zuzuordnen, worauf die behördliche Maßnahme nur mittelbar Einfluss hat (vgl 4 Ob 221/22m; ähnlich 5 Ob 192/22d [zu Abstandsregeln und Fitnessstudios]). [7] Unter behördlichen Maßnahmen, mit denen Umsatzeinbußen als „konkrete Folgen einer objektiven Einschränkung des vertraglich bedungenen Gebrauchs des Bestandobjektes“ einhergehen, sind grundsätzlich nicht nur Betretungsverbote zu verstehen, sondern auch mit weniger gravierenden Folgen verbundene (aber ebenfalls durch die Pandemie verursachte) behördliche Eingriffe, wie etwa Zutrittsbeschränkungen durch die Begrenzung der zulässigen Kundenzahl und die Anordnung von einzuhaltenden Mindestabständen. Demgegenüber sind allfällige etwa maskenbedingte Unlustgefühle der Kunden deren individueller Sphäre zuzuordnen, worauf die behördliche Maßnahme nur mittelbar Einfluss hat vergleiche 4 Ob 221/22m; ähnlich 5 Ob 192/22d [zu Abstandsregeln und Fitnessstudios]).

[8] Ob gänzliche oder nur teilweise Unbrauchbarkeit vorliegt, ist somit – ausgehend vom vereinbarten Geschäftszweck – anhand eines objektiven Maßstabs zu beurteilen, wobei die Behauptungs- und Beweispflicht für die mangelnde Brauchbarkeit des Bestandobjekts, die eine Zinsminderung rechtfertigt, den Bestandnehmer trifft (RS0021416; 8 Ob 131/21d; 1 Ob 178/22s mwN; vgl 6 Ob 239/22y). [8] Ob gänzliche oder nur teilweise Unbrauchbarkeit vorliegt, ist somit – ausgehend vom vereinbarten Geschäftszweck – anhand eines objektiven Maßstabs zu beurteilen, wobei die Behauptungs- und Beweispflicht für die mangelnde Brauchbarkeit des Bestandobjekts, die eine Zinsminderung rechtfertigt, den Bestandnehmer trifft (RS0021416; 8 Ob 131/21d; 1 Ob 178/22s mwN; vergleiche 6, Ob 239/22y).

[9] 1.3.1. Nach ständiger Rechtsprechung zu § 21 MRG handelt es sich bei einer Pauschalvorschrift von Betriebskosten um selbständige gesetzliche Mietzinsbestandteile, deren Höhe von den tatsächlich im Vorschreibungsjahr dem Vermieter entstehenden Betriebskosten unabhängig ist. Diese Unabhängigkeit der Pauschalraten von der tatsächlichen Höhe der im Jahr der durchgeführten Pauschalvorschrift aufgelaufenen Betriebskosten geht so weit, dass Schuldner der Pauschalraten als gesetzliche Mietzinsbestandteile die Mieter der betreffenden Mietgegenstände im Zeitpunkt der Vorschreibung der Pauschalraten sind, wogegen Schuldner beziehungsweise Gläubiger des sich im Falle der Pauschalvorschrift aus der bis 30. 6. des folgenden Jahres vom Vermieter zu erstellenden Abrechnung nach § 21 Abs 3 vorletzter und letzter Satz MRG ergebenden Fehlbetrags beziehungsweise Überschusses diejenigen Personen sind, die zu dem der Abrechnung folgenden zweiten Zinstermin Mieter dieser Mietgegenstände sind. Es handelt sich daher bei den Pauschalraten gerade um keine Akontierung auflaufender Betriebskosten (RS0070107); die Pauschalraten werden als solche – ohne Rücksicht auf die spätere Abrechnung – geschuldet, solange die Voraussetzungen des § 21 Abs 3 MRG für die Jahrespauschalverrechnung erfüllt sind (RS0070097 [T2]): Eine solche ist zulässig, wenn sie auf der Basis der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten des vorausgegangenen Kalenderjahres erfolgt, wobei jedoch nicht maßgebend ist, ob die Abrechnung im Sinne des § 21 Abs 3 Satz 2 MRG schon erfolgte oder welches Ergebnis sie zeitigte (vgl RS0070015). Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Verrechnung der Betriebskosten in Form von Pauschalraten hat der Vermieter zu behaupten und zu beweisen; er darf die Verrechnungsart der Jahrespauschalverrechnung nicht wählen, wenn keine Daten über die Betriebskosten des vorausgegangenen Kalenderjahrs vorliegen (5 Ob 21/21f mwN). [9] 1.3.1. Nach ständiger Rechtsprechung zu Paragraph 21, MRG handelt es sich bei einer Pauschalvorschrift von Betriebskosten um selbständige gesetzliche Mietzinsbestandteile, deren Höhe von den tatsächlich im Vorschreibungsjahr dem Vermieter entstehenden Betriebskosten unabhängig ist. Diese Unabhängigkeit der Pauschalraten von der tatsächlichen Höhe der

im Jahr der durchgeführten Pauschalvorschreibung aufgelaufenen Betriebskosten geht so weit, dass Schuldner der Pauschalraten als gesetzliche Mietzinsbestandteile die Mieter der betreffenden Mietgegenstände im Zeitpunkt der Vorschreibung der Pauschalraten sind, wogegen Schuldner beziehungsweise Gläubiger des sich im Falle der Pauschalvorschreibung aus der bis 30. 6. des folgenden Jahres vom Vermieter zu erstellenden Abrechnung nach Paragraph 21, Absatz 3, vorletzter und letzter Satz MRG ergebenden Fehlbetrags beziehungsweise Überschusses diejenigen Personen sind, die zu dem der Abrechnung folgenden zweiten Zinstermin Mieter dieser Mietgegenstände sind. Es handelt sich daher bei den Pauschalraten gerade um keine Akontierung auflaufender Betriebskosten (RS0070107); die Pauschalraten werden als solche – ohne Rücksicht auf die spätere Abrechnung – geschuldet, solange die Voraussetzungen des Paragraph 21, Absatz 3, MRG für die Jahrespauschalverrechnung erfüllt sind (RS0070097 [T2]): Eine solche ist zulässig, wenn sie auf der Basis der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten des vorausgegangenen Kalenderjahres erfolgt, wobei jedoch nicht maßgebend ist, ob die Abrechnung im Sinne des Paragraph 21, Absatz 3, Satz 2 MRG schon erfolgte oder welches Ergebnis sie zeitigte (vergleiche RS0070015). Die Voraussetzungen für die Zulässigkeit einer Verrechnung der Betriebskosten in Form von Pauschalraten hat der Vermieter zu behaupten und zu beweisen; er darf die Verrechnungsart der Jahrespauschalverrechnung nicht wählen, wenn keine Daten über die Betriebskosten des vorausgegangenen Kalenderjahrs vorliegen (5 Ob 21/21f mwN).

[10] Die Vorlage der Abrechnung kann durch jeden Mieter im Sinne des § 20 Abs 4 MRG im außerstreitigen Verfahren (§§ 37 ff MRG) ausschließlich gegenüber dem jeweiligen Vermieter in diesem Zeitpunkt erzwungen werden, ebenso im Falle eines Überschusses die Rückforderung durch den Mieter (vgl 3 Ob 249/04w). [10] Die Vorlage der Abrechnung kann durch jeden Mieter im Sinne des Paragraph 20, Absatz 4, MRG im außerstreitigen Verfahren (Paragraphen 37, ff MRG) ausschließlich gegenüber dem jeweiligen Vermieter in diesem Zeitpunkt erzwungen werden, ebenso im Falle eines Überschusses die Rückforderung durch den Mieter (vergleiche 3 Ob 249/04w).

[11] 1.3.2. Außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG dagegen bestimmt sich die Verpflichtung des Mieters zur Tragung der Betriebskosten nach der mit dem Vermieter getroffenen Vereinbarung; regelt diese Überwälzungsvereinbarung die vom Mieter zu tragenden Kosten nicht ausdrücklich, sind in der Regel die im MRG aufgezählten Betriebskosten gemeint (vgl RS0123383). Regelt aber eine Vereinbarung die vom Mieter zu tragenden Kosten – wie hier – ausdrücklich, ist von der konkreten, auch konkludenten Vereinbarung abhängig, welche Betriebskosten zu ersetzen sind, zu welchem Zeitpunkt die Abrechnung vorzunehmen ist und welche (Mindest-)Formerfordernisse an die Betriebskostenabrechnung zu stellen sind (6 Ob 172/21v Rz 8 mwN; 3 Ob 219/08i). [11] 1.3.2. Außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG dagegen bestimmt sich die Verpflichtung des Mieters zur Tragung der Betriebskosten nach der mit dem Vermieter getroffenen Vereinbarung; regelt diese Überwälzungsvereinbarung die vom Mieter zu tragenden Kosten nicht ausdrücklich, sind in der Regel die im MRG aufgezählten Betriebskosten gemeint (vergleiche RS0123383). Regelt aber eine Vereinbarung die vom Mieter zu tragenden Kosten – wie hier – ausdrücklich, ist von der konkreten, auch konkludenten Vereinbarung abhängig, welche Betriebskosten zu ersetzen sind, zu welchem Zeitpunkt die Abrechnung vorzunehmen ist und welche (Mindest-)Formerfordernisse an die Betriebskostenabrechnung zu stellen sind (6 Ob 172/21v Rz 8 mwN; 3 Ob 219/08i).

[12] Unterliegt ein Bestandverhältnis dem Teilanwendungsbereich nach § 1 Abs 4 Z 1 MRG, ist daher die Betriebskostenabrechnung nach dem ABGB zu beurteilen, aus dessen § 1012 sich die Rechnungslegungspflicht ergibt. Für die Ermittlung des Umfangs der Rechnungslegungspflicht muss nach der Natur des Geschäfts und den Umständen des Falls auf das Verkehrsübliche abgestellt werden (RS0019529 [T1]). Die Rechnungslegung soll dem Berechtigten eine ausreichende Grundlage dafür liefern, die pflichtgemäße Erfüllung der Aufgaben des Rechnungslegungspflichtigen anhand der verzeichneten Einnahmen und Ausgaben unter Heranziehung der dazugehörigen Belege nach den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu überprüfen (RS0035039; 6 Ob 172/21v Rz 21 ff mwN; vgl RS0035036). [12] Unterliegt ein Bestandverhältnis dem Teilanwendungsbereich nach Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG, ist daher die Betriebskostenabrechnung nach dem ABGB zu beurteilen, aus dessen Paragraph 1012, sich die Rechnungslegungspflicht ergibt. Für die Ermittlung des Umfangs der Rechnungslegungspflicht muss nach der Natur des Geschäfts und den Umständen des Falls auf das Verkehrsübliche abgestellt werden (RS0019529 [T1]). Die Rechnungslegung soll dem Berechtigten eine ausreichende Grundlage dafür liefern, die pflichtgemäße Erfüllung der Aufgaben des Rechnungslegungspflichtigen anhand der verzeichneten Einnahmen und Ausgaben unter Heranziehung der dazugehörigen Belege nach den Gesichtspunkten der Rechtmäßigkeit, Wirtschaftlichkeit und Zweckmäßigkeit zu überprüfen (RS0035039; 6 Ob 172/21v Rz 21 ff mwN; vergleiche RS0035036).

[13] Der Auftraggeber (oder sonst Berechtigte, wie etwa der Bestandnehmer) hat demnach Anspruch auf eine ordnungsgemäß zusammengestellte, formell vollständige Abrechnung über Einnahmen und Ausgaben, im Einzelnen detailliert und ziffernmäßig mit Angabe des Verwendungszwecks der einzelnen Posten; nicht durchsetzbar ist hingegen eine materiell vollständige und wahrheitsgemäße Abrechnung (vgl 6 Ob 172/21v mwN; RS0106492 [T3]; 7 Ob 93/12w; vgl auch RS0034995). Die gesetzlichen Vorgaben sind erfüllt, wenn die festgestellten Abrechnungen für die nach der Aufstellung sämtlicher Jahresbetriebskosten in der Abrechnung für das konkrete Bestandobjekt jeweils darlegen, welche Fläche das Objekt aufweist und welche Gesamtfläche der Betriebskostenabrechnung zugrundeliegt (6 Ob 172/21v Rz 26). [13] Der Auftraggeber (oder sonst Berechtigte, wie etwa der Bestandnehmer) hat demnach Anspruch auf eine ordnungsgemäß zusammengestellte, formell vollständige Abrechnung über Einnahmen und Ausgaben, im Einzelnen detailliert und ziffernmäßig mit Angabe des Verwendungszwecks der einzelnen Posten; nicht durchsetzbar ist hingegen eine materiell vollständige und wahrheitsgemäße Abrechnung vergleiche 6, Ob 172/21v mwN; RS0106492 [T3]; 7 Ob 93/12w; vergleiche auch RS0034995). Die gesetzlichen Vorgaben sind erfüllt, wenn die festgestellten Abrechnungen für die nach der Aufstellung sämtlicher Jahresbetriebskosten in der Abrechnung für das konkrete Bestandobjekt jeweils darlegen, welche Fläche das Objekt aufweist und welche Gesamtfläche der Betriebskostenabrechnung zugrundeliegt (6 Ob 172/21v Rz 26).

[14] Die Frage, ob der Rechnungslegungspflicht in einem konkreten Fall entsprochen wurde, hängt in der Regel von den konkret vorliegenden Umständen des Einzelfalls ab und entzieht sich daher einer Beurteilung als erhebliche Rechtsfrage (vgl RS0019529 [T7, T10]). [14] Die Frage, ob der Rechnungslegungspflicht in einem konkreten Fall entsprochen wurde, hängt in der Regel von den konkret vorliegenden Umständen des Einzelfalls ab und entzieht sich daher einer Beurteilung als erhebliche Rechtsfrage vergleiche RS0019529 [T7, T10]).

[15] 1.3.3. Steht die Vertragsauslegung durch die Vorinstanz mit den Grundsätzen von Lehre und Rechtsprechung im Einklang, liegt ebenfalls keine erhebliche Rechtsfrage vor, kommt doch der Beurteilung, ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, keine darüber hinausgehende Bedeutung zu (RS0042776). Eine erhebliche Rechtsfrage stellt sich nur, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde, bzw wenn dem Berufungsgericht eine krasse Verkennung der Auslegungsgrundsätze oder eine erhebliche Fehlbeurteilung vorzuwerfen wäre, die vom Obersten Gerichtshof aus Gründen der Rechtssicherheit aufgegriffen werden müsste (RS0042936 [insb T28]; RS0042776 [T1]).

2. Zur Revision der Klägerin:

[16] 2.1.1. Der Oberste Gerichtshof hat – entgegen der Auffassung der Klägerin (die in einem Einkaufs- und Freizeitzentrum zuletzt knapp 1.500 m² Verkaufs- und 235 m² Lagerfläche an die Beklagten vermietet, die darin ein Bekleidungs-Einzelhandelsgeschäft als Filiale einer Bekleidungskette betreiben) – zu § 1096 ABGB bereits ausgesprochen, dass ein umsatzbezogener Mietzins – wie hier – ein zum bedungenen Gebrauch unbeschränkt taugliches Bestandobjekt voraussetzt und die subjektive Äquivalenz der im Austauschverhältnis stehenden vertraglichen Leistungen nur gewahrt ist, solange diese Voraussetzung zutrifft; sie würde dagegen durch die Beibehaltung der vereinbarten prozentuellen Relation zwischen Mietzins und Jahresumsatz gestört, wenn der Mietzins infolge geringerer Umsätze aufgrund einer Beeinträchtigung der Gebrauchsfähigkeit des Bestandobjekts nur in absoluten Zahlen sänke. Die vereinbarte subjektive Äquivalenz zwischen einem umsatzbezogenen Mietzinsprozentsatz als Entgelt für den bedungenen Gebrauch eines Bestandobjektes kann daher nur durch eine Reduktion dieses Prozentsatzes entsprechend dem Ausmaß und der Dauer der Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts gewahrt werden; auch für diese Ermittlung einer umsatzbezogenen Zinsminderung infolge teilweiser bzw gänzlicher Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts eignet sich die relative Berechnungsmethode (vgl schon 1 Ob 108/97g = immolex 1997/172, 301 = SZ 70/97 = MietSlg XLIX/16; zur relativen Berechnungsmethode vgl auch 5 Ob 768/80). [16] 2.1.1. Der Oberste Gerichtshof hat – entgegen der Auffassung der Klägerin (die in einem Einkaufs- und Freizeitzentrum zuletzt knapp 1.500 m² Verkaufs- und 235 m² Lagerfläche an die Beklagten vermietet, die darin ein Bekleidungs-Einzelhandelsgeschäft als Filiale einer Bekleidungskette betreiben) – zu Paragraph 1096, ABGB bereits ausgesprochen, dass ein umsatzbezogener Mietzins – wie hier – ein zum bedungenen Gebrauch unbeschränkt taugliches Bestandobjekt voraussetzt und die subjektive Äquivalenz der im Austauschverhältnis stehenden vertraglichen Leistungen nur gewahrt ist, solange diese Voraussetzung zutrifft; sie würde dagegen durch die Beibehaltung der vereinbarten prozentuellen Relation zwischen Mietzins und Jahresumsatz gestört, wenn der Mietzins infolge geringerer Umsätze aufgrund einer Beeinträchtigung der Gebrauchsfähigkeit des Bestandobjekts nur in absoluten Zahlen sänke.

Die vereinbarte subjektive Äquivalenz zwischen einem umsatzbezogenen Mietzinsprozentsatz als Entgelt für den bedungenen Gebrauch eines Bestandobjektes kann daher nur durch eine Reduktion dieses Prozentsatzes entsprechend dem Ausmaß und der Dauer der Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts gewahrt werden; auch für diese Ermittlung einer umsatzbezogenen Zinsminderung infolge teilweiser bzw. gänzlicher Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts eignet sich die relative Berechnungsmethode vergleiche schon 1 Ob 108/97g = immolex 1997/172, 301 = SZ 70/97 = MietSlg XLIX/16; zur relativen Berechnungsmethode vergleiche auch 5 Ob 768/80).

[17] Auch eine einzige Entscheidung, die ausführlich begründet und mehrfach veröffentlicht wurde, zu der gegenteilige Entscheidungen nicht vorliegen und die vom Schrifttum ohne Kritik übernommen wurde (vgl nur Lovrek in Rummel/Lukas4 [2017] § 1096 ABGB Rz 111; Pesek in Schwimann/Kodek5 [2021] § 1096 ABGB Rz 189 [FN 830]; ebenso schon Würth in Rummel3 [2000] § 1096 ABGB Rz 10a), reicht für das Vorliegen einer gesicherten Rechtsprechung aus (vgl RS0103384; RS0042833 [T3]). Dass in 6 Ob 239/22y Rz 17 zu dieser Rechtsprechung mangels Entscheidungsrelevanz ausdrücklich nicht Stellung genommen wurde, erkennt die Revision selbst. [17] Auch eine einzige Entscheidung, die ausführlich begründet und mehrfach veröffentlicht wurde, zu der gegenteilige Entscheidungen nicht vorliegen und die vom Schrifttum ohne Kritik übernommen wurde vergleiche nur Lovrek in Rummel/Lukas4 [2017] Paragraph 1096, ABGB Rz 111; Pesek in Schwimann/Kodek5 [2021] Paragraph 1096, ABGB Rz 189 [FN 830]; ebenso schon Würth in Rummel3 [2000] Paragraph 1096, ABGB Rz 10a), reicht für das Vorliegen einer gesicherten Rechtsprechung aus vergleiche RS0103384; RS0042833 [T3]). Dass in 6 Ob 239/22y Rz 17 zu dieser Rechtsprechung mangels Entscheidungsrelevanz ausdrücklich nicht Stellung genommen wurde, erkennt die Revision selbst.

[18] 2.1.2. Die Entscheidungen der Vorinstanzen stehen mit 1 Ob 108/97g im Einklang, die Zinsminderung infolge teilweiser bzw. gänzlicher Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts auch bei Vorliegen eines umsatzabhängigen Mietzinses nach der relativen Berechnungsmethode zu bemessen. Warum davon abzugehen oder die Unbrauchbarkeit und die sich daraus ergebenden Fragen der Zinsminderung nach §§ 1104 f ABGB anders als die nach § 1096 ABGB zu beurteilen wären (vgl dagegen 3 Ob 209/21p Rz 20), zeigt die Revision nicht auf. Sie legt auch nicht nachvollziehbar dar, woraus trotz des Umstands, dass Betriebskostenvorschreibungen unabhängig von der Richtigkeit der gelegten Abrechnung fällig und Pauschalvorschreibungen selbständige gesetzliche Mietzinsbestandteile sind (vgl RS0070107), folgen sollte, dass die hier vertragsgemäß vorgeschriebenen Mietzinskonti grundsätzlich keiner Minderung unterliegen sollten. Eine solche kann im Lichte der oben dargelegten Rechtsprechung nur durch eine entsprechende Reduktion des ursprünglich vereinbarten Prozentsatzes entsprechend dem Ausmaß und der Dauer der Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts erfolgen; da auch den monatlichen Zinsvorschreibungen ein vorläufig angenommener Umsatz und der vereinbarte Prozentsatz zugrundeliegen (vgl Pkt 2.5, zweiter Absatz der Vereinbarung aus 2013, Blg./L), ist es zumindest vertretbar, auch die durch Unbrauchbarkeit bedingte Reduktion des Prozentsatzes mit der Minderung dieser monatlichen Verpflichtungen zu verknüpfen. [18] 2.1.2. Die Entscheidungen der Vorinstanzen stehen mit 1 Ob 108/97g im Einklang, die Zinsminderung infolge teilweiser bzw. gänzlicher Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts auch bei Vorliegen eines umsatzabhängigen Mietzinses nach der relativen Berechnungsmethode zu bemessen. Warum davon abzugehen oder die Unbrauchbarkeit und die sich daraus ergebenden Fragen der Zinsminderung nach Paragraphen 1104, f ABGB anders als die nach Paragraph 1096, ABGB zu beurteilen wären vergleiche dagegen 3 Ob 209/21p Rz 20), zeigt die Revision nicht auf. Sie legt auch nicht nachvollziehbar dar, woraus trotz des Umstands, dass Betriebskostenvorschreibungen unabhängig von der Richtigkeit der gelegten Abrechnung fällig und Pauschalvorschreibungen selbständige gesetzliche Mietzinsbestandteile sind (vergleiche RS0070107), folgen sollte, dass die hier vertragsgemäß vorgeschriebenen Mietzinskonti grundsätzlich keiner Minderung unterliegen sollten. Eine solche kann im Lichte der oben dargelegten Rechtsprechung nur durch eine entsprechende Reduktion des ursprünglich vereinbarten Prozentsatzes entsprechend dem Ausmaß und der Dauer der Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts erfolgen; da auch den monatlichen Zinsvorschreibungen ein vorläufig angenommener Umsatz und der vereinbarte Prozentsatz zugrundeliegen vergleiche Pkt 2.5, zweiter Absatz der Vereinbarung aus 2013, Blg./L), ist es zumindest vertretbar, auch die durch Unbrauchbarkeit bedingte Reduktion des Prozentsatzes mit der Minderung dieser monatlichen Verpflichtungen zu verknüpfen.

[19] 2.1.3. Auf die in der Revision in diesem Zusammenhang relevierte Aktenwidrigkeit des Berufungsgerichts, das entgegen der inhaltlich unbestrittenen, in den Feststellungen der Vorinstanzen enthaltenen und daher der rechtlichen Beurteilung zur Gänze zugrundelegenden (vgl RS0121557 [T2, T3]) ergänzenden Vereinbarung aus 2013 (Blg./L) nicht

den dort vereinbarten umsatzgebundenen Mietzins, sondern die Weitergeltung einer ursprünglichen Mindestzinsvereinbarung aus 1992 ansprach (ohne daraus erkennbare entscheidungsrelevante Folgerungen abzuleiten), kommt es daher nicht an. [19] 2.1.3. Auf die in der Revision in diesem Zusammenhang relevierte Aktenwidrigkeit des Berufungsgerichts, das entgegen der inhaltlich unbestrittenen, in den Feststellungen der Vorinstanzen enthaltenen und daher der rechtlichen Beurteilung zur Gänze zugrundezulegenden verglei che RS0121557 [T2, T3]) ergänzenden Vereinbarung aus 2013 (Blg./L) nicht den dort vereinbarten umsatzgebundenen Mietzins, sondern die Weitergeltung einer ursprünglichen Mindestzinsvereinbarung aus 1992 ansprach (ohne daraus erkennbare entscheidungsrelevante Folgerungen abzuleiten), kommt es daher nicht an.

[20] 2.2. Warum sich an einem Zinsbefreiungs- oder minderungsanspruch etwas ändern sollte, wenn die ihn verursachende Unbrauchbarkeit zeitlich erst nach Fälligkeit des für den laufenden Monat zu bezahlenden Bestandzinses entsteht, legt die Revision nicht nachvollziehbar dar; dass aus solchen Umständen entstandene Überzahlungen nach § 1431 ABGB zurückgefordert und/oder grundsätzlich gegen laufende oder spätere Zinsforderungen aufgerechnet werden können, entspricht ohnehin ständiger Rechtsprechung (vgl RS0021337 [T2]). Erhebliche Rechtsfragen in diesem Zusammenhang zeigt die Klägerin ebenso wenig auf wie das Vorliegen der Voraussetzungen des § 1440 Satz 2 erster und zweiter Fall ABGB. [20] 2.2. Warum sich an einem Zinsbefreiungs- oder minderungsanspruch etwas ändern sollte, wenn die ihn verursachende Unbrauchbarkeit zeitlich erst nach Fälligkeit des für den laufenden Monat zu bezahlenden Bestandzinses entsteht, legt die Revision nicht nachvollziehbar dar; dass aus solchen Umständen entstandene Überzahlungen nach Paragraph 1431, ABGB zurückgefordert und/oder grundsätzlich gegen laufende oder spätere Zinsforderungen aufgerechnet werden können, entspricht ohnehin ständiger Rechtsprechung verglei che RS0021337 [T2]). Erhebliche Rechtsfragen in diesem Zusammenhang zeigt die Klägerin ebenso wenig auf wie das Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 1440, Satz 2 erster und zweiter Fall ABGB.

[21] 2.3. Der hier vereinbarte Vertragszweck des Betriebs eines Bekleidungsgeschäfts in einem Einkaufszentrum setzt voraus, dass Kundenverkehr nur an nach den die Offenhaltezeiten regelnden Vorschriften (zuletzt ÖffnZeitG 2003, BGBl I 2003/48) zulässigen Tagen erfolgt. Die Parteien haben aber keine Differenzierung des Bestandzinses oder der monatlichen Pauschalzahlungen nach der Anzahl der konkreten, bei vertragsgemäßer charakteristischer Nutzung monatlich zulässigen Öffnungstage vereinbart. In diesem Lichte bestehen keine Bedenken gegen die Beurteilung der Vorinstanzen, auch die Mietzinsbefreiung wegen Unbrauchbarkeit richte sich ebenso pauschal nach der Dauer behördlicher Betretungsverbote. Die von der Revision dagegen vertretene Auffassung, insbesondere Sonn- und Feiertage seien „herauszurechnen“, unterstellt eine (Schein-)Genauigkeit subjektiver Äquivalenz, welche sich in der genannten pauschalen und nach konkreten Öffnungstagen nicht aufgeschlüsselten Bestandzinsvereinbarung gerade nicht widerspiegelt. [21] 2.3. Der hier vereinbarte Vertragszweck des Betriebs eines Bekleidungsgeschäfts in einem Einkaufszentrum setzt voraus, dass Kundenverkehr nur an nach den die Offenhaltezeiten regelnden Vorschriften (zuletzt ÖffnZeitG 2003, BGBl römisch eins 2003/48) zulässigen Tagen erfolgt. Die Parteien haben aber keine Differenzierung des Bestandzinses oder der monatlichen Pauschalzahlungen nach der Anzahl der konkreten, bei vertragsgemäßer charakteristischer Nutzung monatlich zulässigen Öffnungstage vereinbart. In diesem Lichte bestehen keine Bedenken gegen die Beurteilung der Vorinstanzen, auch die Mietzinsbefreiung wegen Unbrauchbarkeit richte sich ebenso pauschal nach der Dauer behördlicher Betretungsverbote. Die von der Revision dagegen vertretene Auffassung, insbesondere Sonn- und Feiertage seien „herauszurechnen“, unterstellt eine (Schein-)Genauigkeit subjektiver Äquivalenz, welche sich in der genannten pauschalen und nach konkreten Öffnungstagen nicht aufgeschlüsselten Bestandzinsvereinbarung gerade nicht widerspiegelt.

[22] Der Sachverhalt, der in der von der Revision der Klägerin in diesem Zusammenhang bemühten Entscheidung 4 Ob 218/21v beurteilt wurde, ist mit den hier relevanten Tatsachen nicht vergleichbar: Der dort vertraglich festgelegte Geschäftszweck der konkreten Geschäftsraummiete kombinierte verschiedene Geschäftszweige der Bestandnehmerin (Verkauf von Kaffee und Non-Food-Artikeln, Verabreichung von Getränken und Speisen zum sofortigen Verzehr als Filiale eines weiträumigen Filialnetzes mit Online-Verkäufen auch während der Lockdowns), die in unterschiedlicher Weise und Intensität von den Lockdowns betroffen waren, sodass die vermietete Geschäftsfläche diesem Mischgeschäft – zumindest zum Teil – auch während der behördlich verordneten Sperre für den Kundenbetrieb dem Geschäftsbetrieb der Bestandnehmerin im Rahmen ihres Filialnetzes dienlich war. Unter den dortigen Umständen des Einzelfalls erachtete der Senat eine Mietzinsminderung auf Basis eines Restnutzens im Ausmaß eines Drittels des

Gesamtnutzens der Geschäftsräumlichkeit auch unter Berücksichtigung unter anderem der vom Vermieter angesprochenen Schließung des konkreten Lokals an Sonn- und Feiertagen als im Ergebnis vertretbar, ohne über die Art der konkreten Berechnungsmethode endgültige Aussagen zu treffen. Daraus ist aber auch im Lichte des § 273 ZPO keine Unvertretbarkeit der hier einen anderen Geschäftsgegenstand der Bestandnehmerinnen und einen dementsprechend anders vereinbarten Geschäftszweck beurteilenden Rechtsansicht der Vorinstanzen ableitbar. [22] Der Sachverhalt, der in der von der Revision der Klägerin in diesem Zusammenhang bemühten Entscheidung 4 Ob 218/21v beurteilt wurde, ist mit den hier relevanten Tatsachen nicht vergleichbar: Der dort vertraglich festgelegte Geschäftszweck der konkreten Geschäftsraummiete kombinierte verschiedene Geschäftszweige der Bestandnehmerin (Verkauf von Kaffee und Non-Food-Artikeln, Verabreichung von Getränken und Speisen zum sofortigen Verzehr als Filiale eines weiträumigen Filialnetzes mit Online-Verkäufen auch während der Lockdowns), die in unterschiedlicher Weise und Intensität von den Lockdowns betroffen waren, sodass die vermietete Geschäftsfläche diesem Mischgeschäft – zumindest zum Teil – auch während der behördlich verordneten Sperre für den Kundenbetrieb dem Geschäftsbetrieb der Bestandnehmerin im Rahmen ihres Filialnetzes dienlich war. Unter den dortigen Umständen des Einzelfalls erachtete der Senat eine Mietzinsminderung auf Basis eines Restnutzens im Ausmaß eines Drittels des Gesamtnutzens der Geschäftsräumlichkeit auch unter Berücksichtigung unter anderem der vom Vermieter angesprochenen Schließung des konkreten Lokals an Sonn- und Feiertagen als im Ergebnis vertretbar, ohne über die Art der konkreten Berechnungsmethode endgültige Aussagen zu treffen. Daraus ist aber auch im Lichte des Paragraph 273, ZPO keine Unvertretbarkeit der hier einen anderen Geschäftsgegenstand der Bestandnehmerinnen und einen dementsprechend anders vereinbarten Geschäftszweck beurteilenden Rechtsansicht der Vorinstanzen ableitbar.

[23] Auf einen konkreten anderweitigen relevanten Restnutzen der Geschäftsräumlichkeiten (etwa aus einer für den Geschäftszweck typischen Lagerung von Waren oder dem Belassen von Einrichtungsgegenständen: vgl 3 Ob 184/21m Rz 21 mwH; 3 Ob 78/21y Rz 23) muss hier nicht eingegangen werden, weil solches von der Revision nicht releviert wird. [23] Auf einen konkreten anderweitigen relevanten Restnutzen der Geschäftsräumlichkeiten (etwa aus einer für den Geschäftszweck typischen Lagerung von Waren oder dem Belassen von Einrichtungsgegenständen: vergleiche 3 Ob 184/21m Rz 21 mwH; 3 Ob 78/21y Rz 23) muss hier nicht eingegangen werden, weil solches von der Revision nicht releviert wird.

[24] 2.4.1. Die Klägerin hatte bereits in ihrer Berufung gerügt, dass wegen groben Verschuldens der Beklagten kein Teilurteil über das Zahlungsbegehren zu fällen gewesen wäre. Das Berufungsgericht hat dieser Rüge nicht Folge gegeben.

[25] 2.4.2. Die Klägerin releviert dies in ihrer Revision neuerlich und beharrt auf dem Vorliegen groben Verschuldens der Beklagten; sie macht damit einen Mangel des Verfahrens erster Instanz geltend (vgl RS0111942; RS0043204). [25] 2.4.2. Die Klägerin releviert dies in ihrer Revision neuerlich und beharrt auf dem Vorliegen groben Verschuldens der Beklagten; sie macht damit einen Mangel des Verfahrens erster Instanz geltend vergleiche RS0111942; RS0043204).

[26] Wurde ein solcher Mangel bereits in der Berufung geltend gemacht, vom Berufungsgericht aber verneint, dann kann der Mangel nach ständiger Rechtsprechung nicht mehr in der Revision gerügt werden (RS0106371; RS0042963; RS0043919), es sei denn das Berufungsgericht hätte infolge unrichtiger Anwendung verfahrensrechtlicher Vorschriften eine Erledigung der Mängelrüge unterlassen oder sie mit einer durch die Aktenlage nicht gedeckten Begründung verworfen (RS0043051; RS0106371 [T5]; RS0043086 [T7, T8]).

[27] Solches wird von der Revision aber nicht behauptet und ist auch nicht ersichtlich. Ob das Erstgericht hier ein Teilurteil fällen hätte dürfen, kann somit in der Revision nicht geltend gemacht werden.

[28] 2.5. Zusammengefasst zeigt die Revision der Klägerin keine erhebliche Rechtsfrage auf.

3. Zur Revision der Beklagten:

[29] 3.1.1. Das Berufungsgericht orientierte sich bei der Auslegung der Parteienvereinbarung zur Tragung der Betriebskosten für das unstrittig dem Teilanwendungsbereich nach § 1 Abs 4 Z 1 MRG unterliegende Bestandobjekt – mangels zum Ausdruck gebrachten anderslautenden konkreten Parteienwillens – am aus dem MRG zu erschließenden grundsätzlichen Zweck einer Pauschalvorschiebung, den Vermieter von der Vorfinanzierung überwälzbarer Betriebskosten zu entlasten, ohne den Mieter über Gebühr zu belasten (RS0070085 [T2]). Es gelangte zum Ergebnis, dass auch außerhalb des Vollenwendungsbereiches des MRG wie hier die Pauschalraten – ohne Rücksicht auf die

spätere Abrechnung – selbständig geschuldete Mietzinsbestandteile sein sollten. Weiters legte es die Parteienvereinbarungen dahin aus, diesen sei nicht zu entnehmen, dass bloße Streitigkeiten zwischen den Parteien über deren Richtigkeit verhindern sollten, dass bis zur Klärung dieser Streitigkeiten keine weiteren Pauschalraten fällig würden oder vorgeschrieben werden dürften. [29] 3.1.1. Das Berufungsgericht orientierte sich bei der Auslegung der Parteienvereinbarung zur Tragung der Betriebskosten für das unstrittig dem Teilanwendungsbereich nach Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG unterliegende Bestandsobjekt – mangels zum Ausdruck gebrachten anderslautenden konkreten Parteienwillens – am aus dem MRG zu erschließenden grundsätzlichen Zweck einer Pauschalvorschrift, den Vermieter von der Vorfinanzierung überwälzbarer Betriebskosten zu entlasten, ohne den Mieter über Gebühr zu belasten (RS0070085 [T2]). Es gelangte zum Ergebnis, dass auch außerhalb des Vollenwendungsbereiches des MRG wie hier die Pauschalraten – ohne Rücksicht auf die spätere Abrechnung – selbständig geschuldete Mietzinsbestandteile sein sollten. Weiters legte es die Parteienvereinbarungen dahin aus, diesen sei nicht zu entnehmen, dass bloße Streitigkeiten zwischen den Parteien über deren Richtigkeit verhindern sollten, dass bis zur Klärung dieser Streitigkeiten keine weiteren Pauschalraten fällig würden oder vorgeschrieben werden dürften.

[30] 3.1.2. Dies hält sich im Rahmen der dargelegten Rechtsprechung und des den Gerichten im Einzelfall notwendigerweise zukommenden Beurteilungsspielraums; die Vertretbarkeit dieser Auslegung erhellt im Übrigen nicht zuletzt auch aus dem Umstand, dass die Parteien ein ausdrückliches Aufrechnungsverbot für Forderungen der Beklagten gegen das Bestandentgelt vereinbarten.

[31] 3.1.3. Die Beklagten beziehen sich dagegen in ihrer Revision auf vereinzelt gebliebene ältere Rechtsprechung zu § 21 MRG (RS0070085) und meinen, daraus sei auch im Teilanwendungsbereich zu folgern, dass ab Verstreichen der Frist für die Betriebskostenabrechnung nur mehr ein Nachforderungsanspruch des Vermieters für die abzurechnende Periode bestehe. [31] 3.1.3. Die Beklagten beziehen sich dagegen in ihrer Revision auf vereinzelt gebliebene ältere Rechtsprechung zu Paragraph 21, MRG (RS0070085) und meinen, daraus sei auch im Teilanwendungsbereich zu folgern, dass ab Verstreichen der Frist für die Betriebskostenabrechnung nur mehr ein Nachforderungsanspruch des Vermieters für die abzurechnende Periode bestehe.

[32] Die Beklagten verkennen dabei jedoch, dass die leitsatzbildende Entscheidung 6 Ob 696/88 = wobl 1989/29,72 = MietSlg 40.389 (zust nur noch 6 Ob 515/96) und die darin zu § 21 MRG vertretene Auffassung, es handle sich bei den Pauschalraten um eine Akontierung auflaufender Betriebskosten bis zur Möglichkeit bzw Fälligkeit der Abrechnung, ab diesem Zeitpunkt könnten Pauschalraten nicht mehr eingefordert werden, von der ständigen Rechtsprechung in der Folge ausdrücklich abgelehnt wurde (bereits 6 Ob 579/92= wobl 1993/85, 121; RS0070107; vgl 3 Ob 249/04w; eingehend auch 5 Ob 133/11m mwN). [32] Die Beklagten verkennen dabei jedoch, dass die leitsatzbildende Entscheidung 6 Ob 696/88 = wobl 1989/29,72 = MietSlg 40.389 (zust nur noch 6 Ob 515/96) und die darin zu Paragraph 21, MRG vertretene Auffassung, es handle sich bei den Pauschalraten um eine Akontierung auflaufender Betriebskosten bis zur Möglichkeit bzw Fälligkeit der Abrechnung, ab diesem Zeitpunkt könnten Pauschalraten nicht mehr eingefordert werden, von der ständigen Rechtsprechung in der Folge ausdrücklich abgelehnt wurde (bereits 6 Ob 579/92= wobl 1993/85, 121; RS0070107; vergleiche 3, Ob 249/04w; eingehend auch 5 Ob 133/11m mwN).

[33] 3.1.4. Außerhalb des Anwendungsbereichs des § 21 Abs 3 MRG wäre es somit an den Parteien gelegen, eine solche in der Revision gewünschte Vereinbarung konkret zu treffen. Aufgrund welcher Überlegungen aus den hier getroffenen Vereinbarungen – die nicht einmal eine Frist zur Legung der Abrechnungen vorsehen – solches ableitbar sein sollte, wird aber von der Revision nicht aufgezeigt. Aus 1 Ob 40/20v ergibt sich – abgesehen von der auch dort betonten Maßgeblichkeit der konkreten Parteienvereinbarung – nur der Beginn der Verjährungsfrist für aus der Abrechnung resultierende Rückforderungsansprüche des Bestandnehmers, sodass für die Ansicht der Beklagten auch daraus nichts zu gewinnen ist. [33] 3.1.4. Außerhalb des Anwendungsbereichs des Paragraph 21, Absatz 3, MRG wäre es somit an den Parteien gelegen, eine solche in der Revision gewünschte Vereinbarung konkret zu treffen. Aufgrund welcher Überlegungen aus den hier getroffenen Vereinbarungen – die nicht einmal eine Frist zur Legung der Abrechnungen vorsehen – solches ableitbar sein sollte, wird aber von der Revision nicht aufgezeigt. Aus 1 Ob 40/20v ergibt sich – abgesehen von der auch dort betonten Maßgeblichkeit der konkreten Parteienvereinbarung – nur der Beginn der Verjährungsfrist für aus der Abrechnung resultierende Rückforderungsansprüche des Bestandnehmers, sodass für die Ansicht der Beklagten auch daraus nichts zu gewinnen ist.

Aus Judikatur zu anderen Rechtsgebieten ist für die sich hier stellenden Fragen nichts Zwingendes abzuleiten. In der

Revision ins Treffen geführte Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist schon mangels vergleichbarer Rechtsgrundlagen nicht einschlägig.

[34] 3.1.5. Erhebliche Rechtsfragen zeigt die Revision somit hier nicht auf.

[35] 3.2.1. Die Vorinstanzen haben die Frage der Richtigkeit und Vollständigkeit der Betriebskostenabrechnungen als unerheblich erachtet, weil hier nur Pauschalvorschriften eingeklagt würden. Die Revision der Beklagten versucht dagegen darzulegen, dass die Abrechnungen nicht nachvollziehbar oder überprüfbar seien, sodass ihnen ein Recht auf Zurückbehaltung der Betriebskostenkonti zustehe.

[36] Die Beklagten zeigen auch damit keinen die Zulässigkeit ihres Rechtsmittels begründenden Umstand auf.

[37] 3.2.2. Der Oberste Gerichtshof hat unlängst zu einer vergleichbaren Fallkonstellation mit ähnlicher Vertragsgrundlage (jedoch umgekehrten Parteirollen) festgehalten, dass die Rechnungslegung den Zweck erfüllen muss, dem durchschnittlichen Mieter darzulegen, woraus sich ein Überschuss oder eine Nachforderung ableitet, sodass es ausreicht, wenn aus der Abrechnung hervorgeht, welcher Anteil auf das konkrete Bestandsobjekt entfällt. Diese Vorgabe ist jedenfalls im MRG-Teil Anwendungsbereich erfüllt, wenn die festgestellten Abrechnungen für die nach der Aufstellung sämtlicher Jahresbetriebskosten in der Abrechnung für das konkrete Bestandsobjekt jeweils darlegen, welche Fläche das Objekt aufweist und welche Gesamtfläche der Betriebskostenabrechnung zugrundeliegt. Für die Auffassung, dass der Vermieter seiner Rechnungslegungspflicht nur nachkommt, wenn er auch den richtigen Verteilungsschlüssel auswirft, fehlt dagegen jeglicher Anhaltspunkt. Überprüfbar bleibt die Rechnungslegung auch dann, wenn die Parteien sich über den Anteil uneinig sind. Umgekehrt würde eine Uneinigkeit über den Verteilungsschlüssel dazu führen, dass der Vermieter nicht korrekt Rechnung legen könnte (6 Ob 172/21v Rz 26).

[38] 3.2.3. Das Erstgericht hat hier die Betriebskostenabrechnungen 2016 bis 2020 in seine Konstatierungen aufgenommen, aus denen für jedes Jahr die einzelnen Positionen mit Beträgen, die Gesamtkosten, die Gesamtfläche und die Flächen der Beklagten und der sich daraus ergebende Anteil der Gesamtkosten ersichtlich sind, was nach der eingangs dargelegten jüngeren Rechtsprechung für eine ordnungsgemäße Zusammenstellung und formelle Vollständigkeit der Abrechnung – in einem vom MRG nicht näher determinierten, sondern der Parteienvereinbarung obliegenden Bereich wie hier – genügt. In sämtlichen hier fraglichen Perioden ergaben sich demnach Betriebskostenguthaben der Beklagten, wobei die Klägerin für die Perioden 2019 und 2020 angefallene Guthaben von den aushaftenden Pauschalvorschriftssaldi abzog (nicht jedoch – was von den Beklagten aber auch nicht releviert wird – jene der Perioden 2017 und 2018).

[39] 3.2.4. Die Frage der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnungen kann daher nach dem oben Gesagten hier ebenso auf sich beruhen wie die von den Beklagten daraus abgeleitete Frage, ob ihnen ein Zurückbehaltungsrecht an Betriebskostenkonti zustehe (womit auch der darin liegende Widerspruch zu ihrem oben referierten Standpunkt, dass diese ja gar nicht fällig wären – vgl RS0011499 [T3, T4] zu den Voraussetzungen eines Zurückbehaltungseinwands – ebenso dahingestellt bleiben kann wie eine Auseinandersetzung mit ihrer Auffassung nach anderslautender Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs). [39] 3.2.4. Die Frage der inhaltlichen Richtigkeit der Abrechnungen kann daher nach dem oben Gesagten hier ebenso auf sich beruhen wie die von den Beklagten daraus abgeleitete Frage, ob ihnen ein Zurückbehaltungsrecht an Betriebskostenkonti zustehe (womit auch der darin liegende Widerspruch zu ihrem oben referierten Standpunkt, dass diese ja gar nicht fällig wären – vergleiche RS0011499 [T3, T4] zu den Voraussetzungen eines Zurückbehaltungseinwands – ebenso dahingestellt bleiben kann wie eine Auseinandersetzung mit ihrer Auffassung nach anderslautender Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs).

[40] 3.2.5. Auch insofern zeigt die Revision der Beklagten keine erhebliche Rechtsfrage auf.

[41] 3.3.1. Den Beklagten oblagen Behauptung und Beweis, dass der Geschäftsrückgang konkrete Folge einer durch behördliche Maßnahmen herbeigeführten objektiven Einschränkung des konkret vertraglich bedungenen Gebrauchs des Bestandsobjekts war. In erster Instanz hatten die Beklagten zur teilweisen Mietzinsbefreiung jedoch bloß ins Treffen geführt, es sei „die Quantität der Kunden limitiert“ gewesen und es seien „sonstige kundenabschreckende Maßnahmen regierungsseits gesetzt worden“; dies wurde später dahin ergänzt, dass die Passantenfrequenz reduziert gewesen sei und Kunden, die doch einkaufen gewesen seien, die Abstände zu anderen Kunden und Mitarbeitern einhalten sowie FFP2-Maske hätten tragen müssen, was insgesamt als Pandemiefolge zu Umsatzeinbrüchen geführt habe.

[42] Die Revision führt zur teilweisen Gebrauchsbeeinträchtigung außerhalb solcher Zeiten dagegen nur noch ins Treffen, aufgrund von behördlich verfügbaren Abstandsregelungen („Baby-Elefant“) sei der bedungene Vertragszweck nur eingeschränkt verfolgbar gewesen, weil sich das Personal den Kunden nicht körperlich habe annähern dürfen.

[43] 3.3.2. Hier war der vereinbarte Bestandzweck die Verwendung des Geschäftslokals als Bekleidungsgeschäft.

[44] Zu diesem Themenkreis hat sich der Oberste Gerichtshof bereits eingehend dahin geäußert, dass ein erheblicher Rückgang des Geschäftserfolgs des Bestandnehmers nicht schon per se eine Mietzinsreduktion rechtfertigt, sondern nur dann, wenn er 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 Gebrauches des Bestandobjekts ist. [44] Zu diesem Themenkreis hat sich der Oberste Gerichtshof bereits eingehend dahin geäußert, dass ein erheblicher Rückgang des Geschäftserfolgs des Bestandnehmers nicht schon per se eine Mietzinsreduktion rechtfertigt, sondern nur dann, wenn er 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 Gebrauches des Bestandobjekts ist.

[45] 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 (3 Ob 209/21p). Besteht also – wie hier für Zeiten, auf welche die Revision der Beklagten – grundsätzlich erkennbar, aber unkonkretisiert und unsubstanziert – Bezug nimmt – kein behördlich angeordnetes Betretungsverbot für ein konkretes Geschäftslokal, sodass es dem Mieter möglich war, seine Waren im Geschäft anzubieten, Kunden in Präsenz zu beraten und Verkäufe abzuwickeln, dann waren für Umsatzrückgänge ausschließlich Umstände und Maßnahmen ursächlich, die unmittelbar nur das Verhalten potenzieller Kunden beeinflussten und sich nicht auf das konkrete Bestandobjekt bezogen. Insbesondere verhinderte der Umstand, auf den die Umsatzrückgänge nach den Behauptungen der Revision zurückzuführen gewesen seien (Abstandsregeln), nicht (ganz oder auch nur teilweise) den Zugang zum Geschäftslokal oder den Kundenverkehr darin. Solche bloß das Kundenverhalten beeinflussende Ursachen des Umsatzrückgangs schränkten somit die Nutzungsmöglichkeit des konkreten Bestandobjekts nicht (unmittelbar) ein (vgl 10 Ob 46/22w Rz 22). [45] 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 (3 Ob 209/21p). Besteht also – wie hier für Zeiten, auf welche die Revision der Beklagten – grundsätzlich erkennbar, aber unkonkretisiert und unsubstanziert – Bezug nimmt – kein behördlich angeordnetes Betretungsverbot für ein konkretes Geschäftslokal, sodass es dem Mieter möglich war, seine Waren im Geschäft anzubieten, Kunden in Präsenz zu beraten und Verkäufe abzuwickeln, dann waren für Umsatzrückgänge ausschließlich Umstände und Maßnahmen ursächlich, die unmittelbar nur das Verhalten potenzieller Kunden beeinflussten und sich nicht auf das konkrete Bestandobjekt bezogen. Insbesondere verhinderte der Umstand, auf den die Umsatzrückgänge nach den Behauptungen der Revision zurückzuführen gewesen seien (Abstandsregeln), nicht (ganz oder auch nur teilweise) den Zugang zum Geschäftslokal oder den Kundenverkehr darin. Solche bloß das Kundenverhalten beeinflussende Ursachen des Umsatzrückgangs schränkten somit die Nutzungsmöglichkeit des konkreten Bestandobjekts nicht (unmittelbar) ein vergleiche 10 Ob 46/22w Rz 22).

[46] 3.3.3. Dass das Geschäftslokal der Beklagten in den Zeiträumen eines behördlichen Betretungsverbots für Kunden nicht der vereinbarten Benützbarkeit unterlag, ist hier nicht fraglich und nicht weiter revisionsgegenständlich.

[47] Im Übrigen stehen die Entscheidungen der Vorinstanzen mit der dargelegten Rechtsprechung im Einklang, wonach außerhalb von Zeiten mit Betretungsverböten solche Umsatzrückgänge dem Unternehmerrisiko zuzuordnen sind und eine Minderung des vereinbarten Mietzinses nicht rechtfertigen.

[48] 3.3.4. Die Revision zeigt dagegen keine aufzugreifende Fehlbeurteilung auf; der erkennbar behauptete

Mangel des berufsgerichtlichen Verfahrens, sich mit der Beweisrüge der Beklagten in ihrer Berufung gegen die erstgerichtliche Feststellung, Abstandsregeln hätten sich wegen der Größe der Verkaufsfläche nicht nachteilig auf den Betrieb ausgewirkt, nicht auseinandergesetzt zu haben, liegt nicht vor. Konkrete Darlegungen der Beklagten, warum das nunmehr in der Revision ins Treffen geführte nicht mögliche „Abstecken“ von Bekleidungsstücken zwecks Änderung, das „an die Hand Reichen“ von Kleidungsstücken zur Anprobe oder die (wodurch konkret bewirkte?) Verhinderung der „Kontrolle der Passform von Kleidungsstücken“ den vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne der Rechtsprechung verhindert hätten, wurden in erster Instanz nicht konkret erstattet. Daraus ist somit auch kein Argument gegen die Behandlung der Beweisrüge durch das Berufungsgericht zu gewinnen (vgl RS0043162 [insb T2]), die Feststellung beziehe sich unbedenklicherweise darauf, dass keine von Behörden veranlassten Betretungshindernisse vorgelegen seien, die den Zugang zum Geschäftslokal oder den Kundenverkehr grundsätzlich beschränkt hätten (was im Übrigen auch den von den Beklagten in ihrer Berufung begehrten Ersatzfeststellungen entsprochen hätte). Den so erstmals in der Berufung behaupteten Umstand, dass das Verkaufspersonal Kunden bei der Anprobe von Kleidungsstücken „nicht verkaufsfördernd unterstützen“ habe können, als sich unmittelbar nur auf Kundenverhalten und -motivation beziehend anzusehen und damit dem Unternehmerrisiko zuzuordnen, ist im Sinne der Rechtsprechung vertretbar. [48] 3.3.4. Die Revision zeigt dagegen keine aufzugreifende Fehlbeurteilung auf; der erkennbar behauptete Mangel des berufsgerichtlichen Verfahrens, sich mit der Beweisrüge der Beklagten in ihrer Berufung gegen die erstgerichtliche Feststellung, Abstandsregeln hätten sich wegen der Größe der Verkaufsfläche nicht nachteilig auf den Betrieb ausgewirkt, nicht auseinandergesetzt zu haben, liegt nicht vor. Konkrete Darlegungen der Beklagten, warum das nunmehr in der Revision ins Treffen geführte nicht mögliche „Abstecken“ von Bekleidungsstücken zwecks Änderung, das „an die Hand Reichen“ von Kleidungsstücken zur Anprobe oder die (wodurch konkret bewirkte?) Verhinderung der „Kontrolle der Passform von Kleidungsstücken“ den vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne der Rechtsprechung verhindert hätten, wurden in erster Instanz nicht konkret erstattet. Daraus ist somit auch kein Argument gegen die Behandlung der Beweisrüge durch das Berufungsgericht zu gewinnen vergleiche RS0043162 [insb T2]), die Feststellung beziehe sich unbedenklicherweise darauf, dass keine von Behörden veranlassten Betretungshindernisse vorgelegen seien, die den Zugang zum Geschäftslokal oder den Kundenverkehr grundsätzlich beschränkt hätten (was im Übrigen auch den von den Beklagten in ihrer Berufung begehrten Ersatzfeststellungen entsprochen hätte). Den so erstmals in der Berufung behaupteten Umstand, dass das Verkaufspersonal Kunden bei der Anprobe von Kleidungsstücken „nicht verkaufsfördernd unterstützen“ habe können, als sich unmittelbar nur auf Kundenverhalten und -motivation beziehend anzusehen und damit dem Unternehmerrisiko zuzuordnen, ist im Sinne der Rechtsprechung vertretbar.

[49] 3.4. Auch die Revision der Beklagten zeigt somit keine erheblichen Rechtsfragen auf.

[50] 4. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO). [50] 4. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Textnummer

E140740

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0040OB00143.23T.0220.000

Im RIS seit

12.03.2024

Zuletzt aktualisiert am

05.02.2025

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>