

TE OGH 2016/2/23 4Ob17/16b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.02.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Vogel als Vorsitzenden und die Hofräte Dr. Jensik, Dr. Musger, Dr. Schwarzenbacher und Dr. Rassi als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei P*****, vertreten durch HULE BACHMAYR-HEYDA NORDBERG Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokuratur in Wien, wegen zuletzt 314.224,73 EUR sA und Feststellung (Streitwert 100.000 EUR), über die ordentliche Revision der klagenden Partei und die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Krems an der Donau vom 6. Oktober 2015, GZ 1 R 72/15s-47, womit das Urteil samt Beschluss des Bezirksgerichts Krems an der Donau vom 22. Jänner 2015, GZ 8 Cg 559/12i-43, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revisionen werden zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 2.259,90 EUR bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Klägerin vermietet Räume ihres Stiftkonvents mit einer Nutzfläche von insgesamt 5.245,04 m² an die beklagte Partei, die dort das Bundesrealgymnasium ***** betreibt. Die beklagte Partei leistet einen monatlichen Mietzins von 2.803,95 EUR. Nach Mietverträgen in den Jahren 1949, 1957 und 1972 liegen dem Bestandverhältnis ein mehrfach ergänzter Mietvertrag vom 21. 12. 1973, zuletzt neu ausgefertigt im Oktober 1976, und mehrere in den Folgejahren abgeschlossene Nachträge zugrunde. Die Streitparteien vereinbarten die Wertbeständigkeit des Mietzinses auf Basis des Verbraucherpreisindex 1966 mit der Grundlage der für 1973 verlautbarten Indexziffer. Für die Bestandsdauer wurde an das mit 1. 1. 2055 festgelegte Ende der voraussichtlichen Nutzungsdauer der Bestandobjekte angeknüpft.

Die beklagte Partei verpflichtete sich zur Übernahme mehrerer Baumaßnahmen (Generalsanierung des Schulgebäudes, Neubau des Turnsaals). Die Parteien vereinbarten, dass der Mietzins auch aus diesen Kosten besteht. Die beklagte Partei leistete für die Baukosten (zumindest) 34.173.890,87 ATS (= 2.483.513,50 EUR) als Mietzinsvorauszahlung. Das ergibt - bezogen auf das Jahr 2013 - einen valorisierten Wert von 8.848.261,90 EUR.

Die beklagte Partei übernahm auch im Laufe des Bestandverhältnisses vereinbarungsgemäß mehrfach die Kosten von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten sowie die Baukosten von neu errichteten Gebäude(-teilen). Die klagende Partei hob dafür nur den ursprünglich vereinbarten, niedrigen Mietzins ein, ohne je von der beklagten Partei eine

Erhöhung des Mietzinses aus dem Titel der Instandhaltungspflicht oder einen Erhaltungs- oder Verbesserungsbeitrag zu begehren.

Punkt X.2 des Bestandvertrags lautet: Punkt römisch zehn.2 des Bestandvertrags lautet:

Im Übrigen obliegt die Instandhaltung der Mietobjekte dem Convent. Der Convent wird aus dem Titel seiner Instandhaltungspflicht keine Erhöhung des Mietzinses oder sonstige Forderungen stellen, es sei denn, dass die Hälfte des jeweiligen Bestandzinses der letzten fünf Jahre zur Instandhaltung der Mietobjekte nicht ausreicht. In diesem Falle ist § 7 des Mietengesetzes in der jeweils gültigen Fassung analog anzuwenden. Im Übrigen obliegt die Instandhaltung der Mietobjekte dem Convent. Der Convent wird aus dem Titel seiner Instandhaltungspflicht keine Erhöhung des Mietzinses oder sonstige Forderungen stellen, es sei denn, dass die Hälfte des jeweiligen Bestandzinses der letzten fünf Jahre zur Instandhaltung der Mietobjekte nicht ausreicht. In diesem Falle ist Paragraph 7, des Mietengesetzes in der jeweils gültigen Fassung analog anzuwenden.

Die klagende Partei beehrte insgesamt 314.214,73 EUR und stützte sich auf eine Anhebung des monatlichen Mietzinses nach § 45 Abs 1 MRG auf 2,04 EUR pro m² (für den Zeitraum vom 1. 5. 2011 bis 31. 7. 2011) bzw auf 2,15 EUR pro m² (für den Zeitraum vom 1. 8. 2011 bis 30. 9. 2013). Die klagende Partei beehrte insgesamt 314.214,73 EUR und stützte sich auf eine Anhebung des monatlichen Mietzinses nach Paragraph 45, Absatz eins, MRG auf 2,04 EUR pro m² (für den Zeitraum vom 1. 5. 2011 bis 31. 7. 2011) bzw auf 2,15 EUR pro m² (für den Zeitraum vom 1. 8. 2011 bis 30. 9. 2013).

Die beklagte Partei wandte ein, die klagende Partei habe in Punkt X.2 des Bestandvertrags auf eine Mietzinserhöhung verzichtet, was eine Anhebung nach § 45 MRG ausschließe. Diesbezüglich stellte sie auch einen Zwischenantrag auf Feststellung. Zudem sei bei der Berechnung nach § 45 MRG die Mietzinsvorauszahlung von 34.173.890,87 ATS im valorisierten Ausmaß anzurechnen. Als Gegenforderung hielt die beklagte Partei der Klagsforderung Kosten der von ihr getätigter Erhaltungsarbeiten entgegen, die ihrer Meinung nach von der klagenden Partei zu tragen sind. Die beklagte Partei wandte ein, die klagende Partei habe in Punkt römisch zehn.2 des Bestandvertrags auf eine Mietzinserhöhung verzichtet, was eine Anhebung nach Paragraph 45, MRG ausschließe. Diesbezüglich stellte sie auch einen Zwischenantrag auf Feststellung. Zudem sei bei der Berechnung nach Paragraph 45, MRG die Mietzinsvorauszahlung von 34.173.890,87 ATS im valorisierten Ausmaß anzurechnen. Als Gegenforderung hielt die beklagte Partei der Klagsforderung Kosten der von ihr getätigter Erhaltungsarbeiten entgegen, die ihrer Meinung nach von der klagenden Partei zu tragen sind.

Das Erstgericht stellte mit seinem Urteil die Klagsforderung als zu Recht bestehend, die Gegenforderung hingegen als nicht zu Recht bestehend fest und verurteilte die beklagte Partei mit Ausnahme eines Zinsenmehrbegehrens zur Zahlung der Klagsforderung. Den Zwischenantrag auf Feststellung wies das Erstgericht mit Beschluss zurück.

In der Hauptsache verneinte das Erstgericht einen Verzicht der klagenden Partei auf § 45 MRG. Wegen des bereits verstrichenen Zeitraums seien Mietzinsvorauszahlungen bei der Berechnung nach § 45 MRG aber nicht mehr zu berücksichtigen. Die Gegenforderung bestehe nicht zu Recht, weil die beklagte Partei auf allfällige Ansprüche wegen der von ihr getätigten Investitionen verzichtet habe. Der Zwischenantrag auf Feststellung habe eine Rechtsfrage zum Gegenstand und sei daher mit Beschluss als unzulässig zurückzuweisen. In der Hauptsache verneinte das Erstgericht einen Verzicht der klagenden Partei auf Paragraph 45, MRG. Wegen des bereits verstrichenen Zeitraums seien Mietzinsvorauszahlungen bei der Berechnung nach Paragraph 45, MRG aber nicht mehr zu berücksichtigen. Die Gegenforderung bestehe nicht zu Recht, weil die beklagte Partei auf allfällige Ansprüche wegen der von ihr getätigten Investitionen verzichtet habe. Der Zwischenantrag auf Feststellung habe eine Rechtsfrage zum Gegenstand und sei daher mit Beschluss als unzulässig zurückzuweisen.

Das Berufungsgericht gab der gegen das Ersturteil erhobenen Berufung der beklagten Partei Folge und änderte dieses im abweisenden Sinn ab.

Es schloss sich insoweit der Rechtsansicht des Erstgerichts an, als es einen Vorwegverzicht der klagenden Partei auf (jegliche) Erhöhung des Mietzinses und damit auch auf eine Erhöhung auf § 45 MRG verneinte. Vielmehr habe die klagende Partei in Punkt X.2 des Mietvertrags im Zusammenhang mit ihrer Instandhaltungspflicht nur auf eine Erhöhung nach § 18 MRG (bzw nach der entsprechenden Vorgängerbestimmung des § 7 MG) verzichtet. Allerdings sei die von der beklagten Partei geleistete Mietzinsvorauszahlung bei § 45 MRG zu berücksichtigen. Die Vertragsparteien hätten als Zeitraum für die Mietzinsvorauszahlung die Amortisierungsdauer der von der beklagten Partei finanzierten

Baumaßnahmen im Ausmaß von 80 Jahren vereinbart. Unter Berücksichtigung dieser Mietzinsvorauszahlung (im valorisierten Ausmaß) sei eine Mietzinserhöhung für die Jahre 2011 und 2012 nicht gerechtfertigt. Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil es zu den näheren Anrechnungsmodalitäten im Zuge einer Anhebung des Mietzinses nach § 45 MRG einer Klarstellung des Obersten Gerichtshofs bedürfe. Es schloss sich insoweit der Rechtsansicht des Erstgerichts an, als es einen Vorwegverzicht der klagenden Partei auf (jegliche) Erhöhung des Mietzinses und damit auch auf eine Erhöhung auf Paragraph 45, MRG verneinte. Vielmehr habe die klagende Partei in Punkt römisch zehn.2 des Mietvertrags im Zusammenhang mit ihrer Instandhaltungspflicht nur auf eine Erhöhung nach Paragraph 18, MRG (bzw nach der entsprechenden Vorgängerbestimmung des Paragraph 7, MG) verzichtet. Allerdings sei die von der beklagten Partei geleistete Mietzinsvorauszahlung bei Paragraph 45, MRG zu berücksichtigen. Die Vertragsparteien hätten als Zeitraum für die Mietzinsvorauszahlung die Amortisierungsdauer der von der beklagten Partei finanzierten Baumaßnahmen im Ausmaß von 80 Jahren vereinbart. Unter Berücksichtigung dieser Mietzinsvorauszahlung (im valorisierten Ausmaß) sei eine Mietzinserhöhung für die Jahre 2011 und 2012 nicht gerechtfertigt. Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil es zu den näheren Anrechnungsmodalitäten im Zuge einer Anhebung des Mietzinses nach Paragraph 45, MRG einer Klarstellung des Obersten Gerichtshofs bedürfe.

Dem gegen die Zurückweisung des Zwischenantrags auf Feststellung von der beklagten Partei erhobenen Rekurs gab das Berufungsgericht insofern Folge, als es über den Zwischenantrag auf Feststellung mit abweisendem Urteil in der Sache selbst entschied. Die Frage, ob der Verzicht der klagenden Partei in Punkt X.2 des Bestandvertrags auch eine Anhebung nach § 45 MRG ausschließt, sei feststellungsfähig. Inhaltlich wies es den Antrag - in Anknüpfung an seine zur Hauptsache vertretenen Rechtsansicht - mangels Verzichts auf eine Anhebung des Mietzinses gemäß § 45 MRG ab. Es sprach zur Entscheidung über den Zwischenantrag auf Feststellung aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR übersteige, die ordentliche Revision sei diesbezüglich nicht zulässig, weil eine Beurteilung des Einzelfalls vorliege. Dem gegen die Zurückweisung des Zwischenantrags auf Feststellung von der beklagten Partei erhobenen Rekurs gab das Berufungsgericht insofern Folge, als es über den Zwischenantrag auf Feststellung mit abweisendem Urteil in der Sache selbst entschied. Die Frage, ob der Verzicht der klagenden Partei in Punkt römisch zehn.2 des Bestandvertrags auch eine Anhebung nach Paragraph 45, MRG ausschließt, sei feststellungsfähig. Inhaltlich wies es den Antrag - in Anknüpfung an seine zur Hauptsache vertretenen Rechtsansicht - mangels Verzichts auf eine Anhebung des Mietzinses gemäß Paragraph 45, MRG ab. Es sprach zur Entscheidung über den Zwischenantrag auf Feststellung aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR übersteige, die ordentliche Revision sei diesbezüglich nicht zulässig, weil eine Beurteilung des Einzelfalls vorliege.

Gegen die Entscheidung in der Hauptsache richtet sich die ordentliche Revision der klagenden Partei mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, dass der Klage stattgegeben wird.

Die beklagte Partei bekämpft mit ihrer außerordentlichen Revision das über den Zwischenantrag auf Feststellung ergangene Urteil und beantragt, dieses als nichtig aufzuheben und dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung aufzutragen. Hilfsweise wird die Abänderung im stattgebenden Sinn begehrt.

Rechtliche Beurteilung

A. Zur Revision der klagenden Partei:

1. Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 508 Abs 1 ZPO) - Ausspruch des Berufungsgerichts hängt die Entscheidung nicht von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO ab. 1. Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 508, Absatz eins, ZPO) - Ausspruch des Berufungsgerichts hängt die Entscheidung nicht von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO ab.

2. Die vom Berufungsgericht vertretene Rechtsansicht, dass es sich bei einer Mietzinsvorauszahlung um einen Bestandteil des (Haupt-)Mietzinses handelt, hält sich ebenso im Rahmen höchstgerichtlicher Rechtsprechung (vgl RIS-Justiz RS0119018; RS0083367 [T3]; 5 Ob 60/04s; 5 Ob 45/13y) wie die Ansicht, dass die Errichtung des vermieteten Gebäudes auf Kosten des Mieters einer Mietzinsvorauszahlung gleichkommt (RIS-Justiz RS0070070). Die Rechtsansicht des Zweitgerichts, dass bei der Anhebung des Hauptmietzinses nach § 45 MRG eine Mietzinsvorauszahlung für den betroffenen Vorauszahlungszeitraum zu berücksichtigen ist (vgl zur Einrechnung allgemein auch Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 45 MRG Rz 4; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Kommentar

Österreichisches Wohnrecht - MRG3 § 45 Rz 24), begründet daher keine erhebliche Rechtsfrage². Die vom Berufungsgericht vertretene Rechtsansicht, dass es sich bei einer Mietzinsvorauszahlung um einen Bestandteil des (Haupt-)Mietzinses handelt, hält sich ebenso im Rahmen höchstgerichtlicher Rechtsprechung (vergleiche RIS-Justiz RS0119018; RS0083367 [T3]; 5 Ob 60/04s; 5 Ob 45/13y) wie die Ansicht, dass die Errichtung des vermieteten Gebäudes auf Kosten des Mieters einer Mietzinsvorauszahlung gleichkommt (RIS-Justiz RS0070070). Die Rechtsansicht des Zweitgerichts, dass bei der Anhebung des Hauptmietzinses nach Paragraph 45, MRG eine Mietzinsvorauszahlung für den betroffenen Vorauszahlungszeitraum zu berücksichtigen ist (vergleiche zur Einrechnung allgemein auch Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ Paragraph 45, MRG Rz 4; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Kommentar Österreichisches Wohnrecht - MRG3 Paragraph 45, Rz 24), begründet daher keine erhebliche Rechtsfrage.

3. Die konkrete Bestimmung des relevanten Vorauszahlungszeitraums ist ein Ergebnis der Vertragsauslegung und hängt stark von den Umständen des Einzelfalls ab, sodass die Zulässigkeit des Rechtsmittels - von krassen Fehlentscheidungen abgesehen - darauf nicht gestützt werden kann (vgl. RIS-Justiz RS0044298, RS0042776, RS0044358). Entsprechendes gilt für die vom Berufungsgericht hervorgehobenen „Anrechnungs-modalitäten“. Eine diesbezügliche Fehlentscheidung zeigt das Rechtsmittel nicht auf.³ Die konkrete Bestimmung des relevanten Vorauszahlungszeitraums ist ein Ergebnis der Vertragsauslegung und hängt stark von den Umständen des Einzelfalls ab, sodass die Zulässigkeit des Rechtsmittels - von krassen Fehlentscheidungen abgesehen - darauf nicht gestützt werden kann (vergleiche RIS-Justiz RS0044298, RS0042776, RS0044358). Entsprechendes gilt für die vom Berufungsgericht hervorgehobenen „Anrechnungs-modalitäten“. Eine diesbezügliche Fehlentscheidung zeigt das Rechtsmittel nicht auf.

3.1 Die Rechtsprechung bejaht das Vorliegen einer („echten“) Mietzinsvorauszahlung, wenn diese für einen bestimmten Zeitraum angerechnet wird und aliquot zurückverlangt werden kann, wenn das Mietverhältnis vor Ablauf des Vorauszahlungszeitraums endet (RIS-Justiz RS0099932; RS0099931 [T1]; RS0070211 [T4, T6]).

3.2 Nach dem Bestandvertrag entspricht die Bestanddauer mit dem Endtermin 1. 1. 2055 der voraussichtlichen Nutzungsdauer des Bestandobjekts, wobei der beklagten Partei das Recht eingeräumt wurde, die Investitionen der von ihr finanzierten Bauwerke aliquot zurückzufordern, wenn die klagende Partei das Mietverhältnis (früher) aufkündigen sollte. Dabei nimmt das Ausmaß der aliquoten Rückzahlung wegen der jährlichen Abschreibung von 1,25 % der Investition (= 1/80) auf die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren Bezug.

3.3 Die auf mehrere Vertragspunkte des Mietvertrags gestützte Rechtsansicht des Berufungsgerichts, wonach die Streitteile beim Vorauszahlungszeitraum auf die Amortisierungsdauer von 80 Jahren abgestellt haben, ist im Sinn der oben aufgezeigten Rechtsprechung vertretbar. Dies auch unter Berücksichtigung der Vertragsbestimmung, dass der Mietzins auch aus den von der klagenden Partei zu tragenden Kosten der Baumaßnahmen besteht und zwar „bei 100% Zuzählung, verteilt auf zehn Jahre ab Baubeginn“, weil diese Klausel vertretbar so verstanden werden kann, dass die Parteien damit nur auf den möglichen Zeitraum der vollständigen Zahlung („Zuzählung“) durch die beklagte Partei Bezug genommen haben, ohne damit den Mietzinsvorauszahlungszeitraum mit zehn Jahren zu determinieren. Das Berufungsgericht hat zudem auch nachvollziehbar damit argumentiert, ein bloß zehnjähriger Vorauszahlungszeitraum hätte zur Folge gehabt, dass der von der beklagten Partei in den 70er Jahren zu entrichtende Mietzins - trotz umfassender Übernahme von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten - exorbitant hoch gewesen wäre, zumal dieser dann sogar den aktuell von der klagenden Partei für die Zeit ab 2011 begehrten Mietzins um ein Mehrfaches überstiegen hätte.

4. Die vom Zweitgericht mit Hinblick auf die Valorisierung des Mietzinses bejahte Wertsicherung der entsprechenden Mietzinsvorauszahlung begründet keine erhebliche Rechtsfrage. Auch hier handelt es sich um vom Einzelfall abhängige Fragen der Vertragsauslegung (RIS-Justiz RS0042936; RS0044358). Eine unvertretbare Vertragsauslegung, die vom Obersten Gerichtshof zu korrigieren wäre, ist dem Berufungsgericht nicht unterlaufen.

5. Mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO ist die Revision damit zurückzuweisen.⁵ Mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO ist die Revision damit zurückzuweisen.

6. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO. Im Zwischenstreit über die mangels erheblicher Rechtsfrage verneinte Zulässigkeit eines Rechtsmittels gegen ein Teilurteil findet ein Kostenvorbehalt nach § 52 ZPO nicht statt (RIS-Justiz RS0123222). Die beklagte Partei hat auf die Unzulässigkeit der Revision mangels erheblicher Rechtsfrage hingewiesen.⁶ Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41, 50, ZPO. Im Zwischenstreit über die mangels

erheblicher Rechtsfrage verneinte Zulässigkeit eines Rechtsmittels gegen ein Teilurteil findet ein Kostenvorbehalt nach Paragraph 52, ZPO nicht statt (RIS-Justiz RS0123222). Die beklagte Partei hat auf die Unzulässigkeit der Revision mangels erheblicher Rechtsfrage hingewiesen.

B. Zur außerordentlichen Revision der beklagten Partei:

1. Die beklagte Partei erachtet die angefochtene Entscheidung über den Zwischenantrag auf Feststellung als nichtig im Sinn des § 477 Abs 1 Z 3 ZPO, weil das Berufungsgericht mit seiner meritorischen Entscheidung gegen die funktionelle Zuständigkeit verstoßen habe. 1. Die beklagte Partei erachtet die angefochtene Entscheidung über den Zwischenantrag auf Feststellung als nichtig im Sinn des Paragraph 477, Absatz eins, Ziffer 3, ZPO, weil das Berufungsgericht mit seiner meritorischen Entscheidung gegen die funktionelle Zuständigkeit verstoßen habe.

1.1 Nach der Rechtsprechung kann und soll das Berufungsgericht über den Zwischenantrag auf Feststellung meritorisch entscheiden, wenn das Erstgericht eine diesbezügliche Entscheidung unterlassen hat und die erstgerichtlichen Tatsachenfeststellungen dafür ausreichen (4 Ob 9/55 = EvBl 1955/220; RIS-Justiz RS0039756; idS auch Deixler-Hübner in Fasching/Konecny² § 236 ZPO Rz 23). Das Berufungsgericht, das im Rahmen der Berufung über die Hauptsache zu entscheiden hat, ist somit auch für die Entscheidung über einen Zwischenantrag auf Feststellung funktionell zuständig. 1.1 Nach der Rechtsprechung kann und soll das Berufungsgericht über den Zwischenantrag auf Feststellung meritorisch entscheiden, wenn das Erstgericht eine diesbezügliche Entscheidung unterlassen hat und die erstgerichtlichen Tatsachenfeststellungen dafür ausreichen (4 Ob 9/55 = EvBl 1955/220; RIS-Justiz RS0039756; idS auch Deixler-Hübner in Fasching/Konecny² Paragraph 236, ZPO Rz 23). Das Berufungsgericht, das im Rahmen der Berufung über die Hauptsache zu entscheiden hat, ist somit auch für die Entscheidung über einen Zwischenantrag auf Feststellung funktionell zuständig.

1.2 Die (von der beklagten Partei in ihrem Rekurs gegen den Zurückweisungsbeschluss auch so beantragte!) Vorgangsweise des Berufungsgerichts hält sich daher im Rahmen dieser Rechtsprechung, ist doch für die Frage der funktionellen Zuständigkeit des Berufungsgerichts kein entscheidender Unterschied zu erkennen, ob das Erstgericht - nach umfassender Prüfung der Tatsachengrundlage - einen Zwischenfeststellungsantrag als unzulässig zurückgewiesen oder darüber nicht entschieden hat.

1.3 Davon zu trennen ist die von der klagenden Partei aufgezeigte Konstellation, bei der das Berufungsgericht über einen Teil des Klagebegehrens, das vom Erstgericht ohne weitere Beweisaufnahme zurückgewiesen worden war, selbst sachlich entscheidet, was eine Nichtigkeit nach § 477 Abs 1 Z 3 ZPO begründet (RIS-Justiz RS0042065). 1.3 Davon zu trennen ist die von der klagenden Partei aufgezeigte Konstellation, bei der das Berufungsgericht über einen Teil des Klagebegehrens, das vom Erstgericht ohne weitere Beweisaufnahme zurückgewiesen worden war, selbst sachlich entscheidet, was eine Nichtigkeit nach Paragraph 477, Absatz eins, Ziffer 3, ZPO begründet (RIS-Justiz RS0042065).

1.4 Die geltend gemachte Nichtigkeit liegt somit nicht vor und kann daher die Zulässigkeit der Revision nicht begründen.

2.1 Die Beklagte erachtet in der angefochtenen Entscheidung einen Verstoß gegen die ständige Rechtsprechung, weil das Berufungsgericht bei der Prüfung, ob die klagende Partei auf die Geltendmachung des § 45 MRG verzichtet habe, die Grundsätze der Vertragsauslegung missachtet habe. Auch damit zeigt das Rechtsmittel keine erhebliche Rechtsfrage auf. 2.1 Die Beklagte erachtet in der angefochtenen Entscheidung einen Verstoß gegen die ständige Rechtsprechung, weil das Berufungsgericht bei der Prüfung, ob die klagende Partei auf die Geltendmachung des Paragraph 45, MRG verzichtet habe, die Grundsätze der Vertragsauslegung missachtet habe. Auch damit zeigt das Rechtsmittel keine erhebliche Rechtsfrage auf.

2.2 Ob nach den Umständen des Einzelfalls ein Verzicht anzunehmen ist oder nicht, stellt im Regelfall keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO dar (RIS-Justiz RS0107199). Insbesondere unter Bedachtnahme darauf, dass bei Annahme eines Verzichts grundsätzlich besondere Vorsicht geboten ist (RIS-Justiz RS0014420; RS0014190), Verzichtserklärungen einschränkend auszulegen sind (RIS-Justiz RS0038546), den Parteien die erst Jahrzehnte später in seiner jetzigen Form eingeführte Vorschrift des § 45 MRG unbekannt war (vgl 5 Ob 141/99t; 5 Ob 104/00f; 5 Ob 121/13z [jeweils zu § 12a MRG]) und mit der Bestimmung des § 45 MRG eine „Wertbeständigkeit des Mietzinses“ im Sinn eines Mindestmietzinses und einer echten gesetzlichen „Steigerung des Mietzinses“ geschaffen werden sollte (RIS-Justiz RS0125842), ist die Auslegung der Vorinstanzen jedenfalls vertretbar. Dies auch deshalb, weil die zu prüfende Vertragsklausel nur bestimmt, dass die klagende Partei aus dem Titel ihrer Instandhaltungspflicht keine Erhöhung des

Mietzins begehren darf und § 45 MRG idGF mit der Instandhaltungspflicht des Vermieters in keinem Zusammenhang steht. 2.2 Ob nach den Umständen des Einzelfalls ein Verzicht anzunehmen ist oder nicht, stellt im Regelfall keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO dar (RIS-Justiz RS0107199). Insbesondere unter Bedachtnahme darauf, dass bei Annahme eines Verzichts grundsätzlich besondere Vorsicht geboten ist (RIS-Justiz RS0014420; RS0014190), Verzichtserklärungen einschränkend auszulegen sind (RIS-Justiz RS0038546), den Parteien die erst Jahrzehnte später in seiner jetzigen Form eingeführte Vorschrift des Paragraph 45, MRG unbekannt war (vergleiche 5 Ob 141/99t; 5 Ob 104/00f; 5 Ob 121/13z [jeweils zu Paragraph 12 a, MRG]) und mit der Bestimmung des Paragraph 45, MRG eine „Wertbeständigkeit des Mietzinses“ im Sinn eines Mindestmietzinses und einer echten gesetzlichen „Steigerung des Mietzinses“ geschaffen werden sollte (RIS-Justiz RS0125842), ist die Auslegung der Vorinstanzen jedenfalls vertretbar. Dies auch deshalb, weil die zu prüfende Vertragsklausel nur bestimmt, dass die klagende Partei aus dem Titel ihrer Instandhaltungspflicht keine Erhöhung des Mietzinses begehren darf und Paragraph 45, MRG idGF mit der Instandhaltungspflicht des Vermieters in keinem Zusammenhang steht.

3. Mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO ist somit auch die Revision der beklagten Partei zurückzuweisen. 3. Mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO ist somit auch die Revision der beklagten Partei zurückzuweisen.

Textnummer

E113896

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0040OB00017.16B.0223.000

Im RIS seit

18.03.2016

Zuletzt aktualisiert am

29.09.2021

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