

TE OGH 2015/6/10 7Ob84/15a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.06.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin Dr. Kalivoda als Vorsitzende und die Hofräte Dr. Höllwerth, Mag. Dr. Wurdinger, Mag. Malesich und Dr. Singer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei N*****gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Lisbeth Lass und Dr. Hans-Christian Lass, Rechtsanwälte in Innsbruck, gegen die beklagten Parteien 1. Mag. U***** Z*****, 2. V***** Z*****, beide *****, vertreten durch Dr. Klaus Riedmüller, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Räumung, über die Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 22. August 2014, GZ 2 R 162/14h-40, womit das Urteil des Bezirksgerichts Innsbruck vom 24. Oktober 2013, GZ 11 C 380/11s-29, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagten Parteien sind zu ungeteilter Hand schuldig, der klagenden Partei die mit 370,28 EUR (darin enthalten 61,71 EUR an USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die Klägerin begehrt, gestützt auf rückständige Entgeltzahlungen in Höhe von 7.701,48 EUR die Räumung des von den Beklagten gemieteten Objekts bei gleichzeitiger Auflösung des Mietvertrags gemäß § 1118 ABGB. Die Klägerin begehrt, gestützt auf rückständige Entgeltzahlungen in Höhe von 7.701,48 EUR die Räumung des von den Beklagten gemieteten Objekts bei gleichzeitiger Auflösung des Mietvertrags gemäß Paragraph 1118, ABGB.

Das Berufungsgericht erachtete unter Hinweis auf § 502 Abs 5 Z 2 ZPO einen Ausspruch über die Zulässigkeit des weiteren Rechtszugs als entbehrlich. Richtigerweise hätte es gemäß § 500 Abs 2 Z 3 ZPO aber aussprechen müssen, ob die ordentliche Revision zulässig ist, wovon das Berufungsgericht offenbar ausgegangen ist. Im Hinblick darauf, dass keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO geltend gemacht wird, kann eine Ergänzung der zweitinstanzlichen Entscheidung unterbleiben. Das Rechtsmittel ist unzulässig. Das Berufungsgericht erachtete unter Hinweis auf Paragraph 502, Absatz 5, Ziffer 2, ZPO einen Ausspruch über die Zulässigkeit des weiteren Rechtszugs als entbehrlich. Richtigerweise hätte es gemäß Paragraph 500, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO aber aussprechen müssen, ob die ordentliche Revision zulässig ist, wovon das Berufungsgericht offenbar ausgegangen ist. Im Hinblick darauf, dass keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO geltend gemacht wird, kann eine Ergänzung der zweitinstanzlichen Entscheidung unterbleiben. Das Rechtsmittel ist unzulässig.

1. Nach § 1118 zweiter Fall ABGB kann der Bestandgeber die Aufhebung des Vertrags fordern, wenn der Bestandnehmer nach Einmahnung mit der Bezahlung des Zinses derart säumig ist, dass der rückständige Bestandzins mit Ablauf des Termins nicht vollständig entrichtet ist. Einem solchen Begehren kommt Berechtigung dann zu, wenn der Mieter mit der Bezahlung des gesetzlich zulässigen oder gültig vereinbarten Mietzinses in Verzug ist (RIS-Justiz RS0021142).

1. Nach Paragraph 1118, zweiter Fall ABGB kann der Bestandgeber die Aufhebung des Vertrags fordern, wenn der Bestandnehmer nach Einmahnung mit der Bezahlung des Zinses derart säumig ist, dass der rückständige Bestandzins mit Ablauf des Termins nicht vollständig entrichtet ist. Einem solchen Begehren kommt Berechtigung dann zu, wenn der Mieter mit der Bezahlung des gesetzlich zulässigen oder gültig vereinbarten Mietzinses in Verzug ist (RIS-Justiz RS0021142).

2. Die Beklagten halten dem Räumungsbegehren das Fehlen eines qualifizierten Mietzinsrückstands entgegen. Die Klägerin - eine gemeinnützige Bauvereinigung - habe einen § 14d Abs 2 Z 3 WGG idF WRN 1999 übersteigenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (in Hinkunft: „EVB II“) vorgeschrieben, ohne die in § 14d Abs 4 letzter Satz WGG idF WRN 1999 vorgesehene Form eingehalten zu haben. Die rechtsunwirksame Vorschreibung begründe keine Verbindlichkeit der Beklagten.

2. Die Beklagten halten dem Räumungsbegehren das Fehlen eines qualifizierten Mietzinsrückstands entgegen. Die Klägerin - eine gemeinnützige Bauvereinigung - habe einen Paragraph 14 d, Absatz 2, Ziffer 3, WGG in der Fassung WRN 1999 übersteigenden Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag (in Hinkunft: „EVB II“) vorgeschrieben, ohne die in Paragraph 14 d, Absatz 4, letzter Satz WGG in der Fassung WRN 1999 vorgesehene Form eingehalten zu haben. Die rechtsunwirksame Vorschreibung begründe keine Verbindlichkeit der Beklagten.

Die Entscheidung hängt hier - entgegen der Ansicht der Beklagten - nicht von der Klärung der Frage ab, ob § 14d Abs 4 letzter Satz WGG idF WRN 1999 auf bereits vor dem 1. 9. 1999 erstmals vorgeschriebene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge Anwendung findet. Im Einzelnen ist auszuführen: Die Entscheidung hängt hier - entgegen der Ansicht der Beklagten - nicht von der Klärung der Frage ab, ob Paragraph 14 d, Absatz 4, letzter Satz WGG in der Fassung WRN 1999 auf bereits vor dem 1. 9. 1999 erstmals vorgeschriebene Erhaltungs- und Verbesserungsbeiträge Anwendung findet. Im Einzelnen ist auszuführen:

2.1 Fest steht, dass die Beklagten die ihnen vorgeschriebenen Entgelte (einschließlich EVB II) bis September 2010 vollständig entrichteten. Hingegen leisteten sie ab August 2011 keine Zahlungen; dies obwohl sie selbst für den Zeitraum August 2011 bis Juli 2013 - nach Abzug der von ihnen bestrittenen Vorschreibung des EVB II - das gesetzlich zulässig vorgeschriebene Entgelt mit insgesamt 4.035,52 EUR (netto) zugestanden haben. Da sich dieser jedenfalls aushaftende Betrag bereits ohne Berücksichtigung der bestrittenen Vorschreibung des EVB II errechnet, erübrigt sich hier die Klärung der Frage der Rechtmäßigkeit seiner Vorschreibung.

2.1 Fest steht, dass die Beklagten die ihnen vorgeschriebenen Entgelte (einschließlich EVB römisch zwei) bis September 2010 vollständig entrichteten. Hingegen leisteten sie ab August 2011 keine Zahlungen; dies obwohl sie selbst für den Zeitraum August 2011 bis Juli 2013 - nach Abzug der von ihnen bestrittenen Vorschreibung des EVB II - das gesetzlich zulässig vorgeschriebene Entgelt mit insgesamt 4.035,52 EUR (netto) zugestanden haben. Da sich dieser jedenfalls aushaftende Betrag bereits ohne Berücksichtigung der bestrittenen Vorschreibung des EVB römisch zwei errechnet, erübrigt sich hier die Klärung der Frage der Rechtmäßigkeit seiner Vorschreibung.

2.2 Die Beklagten stellen das Bestehen eines qualifizierten Mietzinsrückstands weiters mit der Begründung in Abrede, dass auch in den Vorperioden die Vorschreibung des EVB II unzulässig und damit nicht rechtswirksam erfolgt sei, weshalb - offenbar nach einer „Korrektur des Mietzinskontos“ - tatsächlich ein Guthaben zu ihren Gunsten bestünde.

2.2 Die Beklagten stellen das Bestehen eines qualifizierten Mietzinsrückstands weiters mit der Begründung in Abrede, dass auch in den Vorperioden die Vorschreibung des EVB römisch zwei unzulässig und damit nicht rechtswirksam erfolgt sei, weshalb - offenbar nach einer „Korrektur des Mietzinskontos“ - tatsächlich ein Guthaben zu ihren Gunsten bestünde.

Wie ausgeführt, leisteten die Beklagten die vorgesehenen Entgeltzahlungen zumindest bis September 2010 zur Gänze. Entgegen ihrer Ansicht haben Überzahlungen aus nicht verfahrensgegenständlichen Perioden keine Wirkungen für Folgeperioden, sondern begründen allenfalls einen Rückforderungsanspruch aus Bereicherung (vgl. RIS-Justiz RS0021337, 9 Ob 282/00m zu ex lege eintretenden Mietzinsminderungsansprüchen). Die rückständigen Entgeltforderungen könnten daher nur durch aufrechnungsweise Geltendmachung eines solchen Rückforderungsanspruchs erlöschen.

Wie ausgeführt, leisteten die Beklagten die vorgesehenen Entgeltzahlungen zumindest bis September 2010 zur Gänze. Entgegen ihrer Ansicht haben Überzahlungen aus nicht

verfahrensgegenständlichen Perioden keine Wirkungen für Folgeperioden, sondern begründen allenfalls einen Rückforderungsanspruch aus Bereicherung vergleiche RIS-Justiz RS0021337, 9 Ob 282/00m zu ex lege eintretenden Mietzinsminderungsansprüchen). Die rückständigen Entgeltforderungen könnten daher nur durch aufrechnungsweise Geltendmachung eines solchen Rückforderungsanspruchs erlöschen.

Dem steht hier aber nicht nur die ausdrückliche Erklärung der Beklagten in der Revision entgegen, keine Aufrechnungs- und Rückforderungsansprüche zu stellen, sondern auch die ständige Rechtsprechung, dass gegen ein Räumungsbegehren wegen Nichtzahlung des Bestandzinses mangels Gleichartigkeit nicht mit Gegenforderungen gegen den Bestandgeber prozessual aufgerechnet werden kann. Der Bestandnehmer hat nur die Möglichkeit gegen die anerkannte Zinsforderung außergerichtlich aufzurechnen und den Räumungsanspruch mit der Behauptung zu bestreiten, dass die geltend gemachte Voraussetzung für die Erhebung der Räumungsklage fehle (RIS-Justiz RS0021036, RS0021118).

Von einer anerkannten Zinsforderung kann hier keine Rede sein, da die Beklagten im Verfahren vor den Vorinstanzen der - um die Vorschreibung des EVB II reduzierten - Entgeltforderung der Klägerin Mietzins-minderungsansprüche entgegen hielten, die jedoch nicht mehr Gegenstand des Revisionsverfahrens sind. Von einer anerkannten Zinsforderung kann hier keine Rede sein, da die Beklagten im Verfahren vor den Vorinstanzen der - um die Vorschreibung des EVB römisch zwei reduzierten - Entgeltforderung der Klägerin Mietzins-minderungsansprüche entgegen hielten, die jedoch nicht mehr Gegenstand des Revisionsverfahrens sind.

Davon ausgehend ist auch im Zusammenhang mit einer allfälligen Überzahlung aus Vorperioden keine Klärung der Rechtmäßigkeit der Vorschreibung des EVB II notwendig. Davon ausgehend ist auch im Zusammenhang mit einer allfälligen Überzahlung aus Vorperioden keine Klärung der Rechtmäßigkeit der Vorschreibung des EVB römisch zwei notwendig.

2.3 Ausgehend von diesen Erwägungen kommt den im Zusammenhang damit erhobenen Rügen der Beklagten wegen angeblicher Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens auch keine Erheblichkeit zu.

3. Dieser Beschluss bedarf keiner weiteren Begründung (§ 510 Abs 3 ZPO). 3. Dieser Beschluss bedarf keiner weiteren Begründung (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

4. Die Kostenentscheidung gründet auf die §§ 41, 50 ZPO. Die Klägerin hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen. 4. Die Kostenentscheidung gründet auf die Paragraphen 41, 50, ZPO. Die Klägerin hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.

Textnummer

E111410

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0070OB00084.15A.0610.000

Im RIS seit

17.07.2015

Zuletzt aktualisiert am

31.03.2021

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