

TE OGH 2014/11/27 1Ob175/14p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.11.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Sailer als Vorsitzenden sowie die Hofräte Univ.-Prof. Dr. Bydlinski, Mag. Wurzer, und Mag. Dr. Wurdinger und die Hofrätin Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei 1. I* F*, 2. R* F*, 3. Mag. D* P*, alle vertreten durch Ehrlich-Rogner & Schlögl Rechtsanwaltspartnerschaft, Wien, gegen die beklagte Partei D* T*, vertreten durch Dr. Michael Brunner, Rechtsanwalt in Wien, wegen 27.034,89 EUR sA und Räumung über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Teilurteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 28. Mai 2014, GZ 38 R 324/13y-127, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Floridsdorf vom 28. Juni 2013, GZ 28 C 755/07v-118, über Berufung beider Parteien teils bestätigt und teils aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung und eines im Keller desselben Hauses gelegenen Lagers, das sie getrennt anmietete.

Die Beklagten begehrten zuletzt 27.034,89 EUR an rückständigen Mietzinsen und die Räumung beider Objekte bei gleichzeitiger Auflösung der Mietverträge gemäß § 1118 ABGB. Die Beklagten begehrten zuletzt 27.034,89 EUR an rückständigen Mietzinsen und die Räumung beider Objekte bei gleichzeitiger Auflösung der Mietverträge gemäß Paragraph 1118, ABGB.

Das Berufungsgericht stellte mit seinem Teilurteil die Mietzinsforderung mit 19.804,86 EUR und die von der Beklagten aufrechnungsweise geltend gemachten Gegenforderungen insgesamt mit 8.701,67 EUR als zu Recht bestehend fest, sprach aus, dass von der Beklagten darüber hinaus geltend gemachten Gegenforderungen nicht zu Recht bestünden, wies eine Gegenforderung von 1.650 EUR wegen Unzulässigkeit des streitigen Rechtswegs zurück, verurteilte die Beklagte zur Zahlung von 11.103,19 EUR sA und zur Räumung des im Keller des Hauses gelegenen Lagers. Das Zahlungsmehrbegehren wies es ab und erklärte die ordentliche Revision für nicht zulässig.

Hinsichtlich der Räumung der Wohnung hob es das Urteil des Erstgerichts auf, wobei es in der Begründung seiner Entscheidung die auf die Wohnung entfallenden offenen Mietzinse darstellte.

Rechtliche Beurteilung

Gegen das Urteil des Berufungsgerichts richtet sich die außerordentliche Revision der Beklagten, in der keine Rechtsfragen von der Bedeutung des § 502 Abs 1 ZPO angesprochen werden. Gegen das Urteil des Berufungsgerichts richtet sich die außerordentliche Revision der Beklagten, in der keine Rechtsfragen von der Bedeutung des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO angesprochen werden.

I. Zur Wohnung: römisch eins. Zur Wohnung:

1.1 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 (vgl. Nademleinsky in Schwimann, TaKom² § 1118 ABGB Rz 3 mwN; Iro in KBB4 §§ 1118-1119 ABGB Rz 3 je mwN). Einem solchen Begehren kommt Berechtigung dann zu, wenn der Mieter mit der Bezahlung des gesetzlich zulässigen oder gesetzlich gültig vereinbarten Mietzinses in Verzug ist (RIS-Justiz RS0021142; vgl. auch Würth in Rummel, ABGB³ § 30 MRG Rz 13). 1.1 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 vergleiche Nademleinsky in Schwimann, TaKom² Paragraph 1118, ABGB Rz 3 mwN; Iro in KBB4 Paragraphen 1118 -, 1119, ABGB Rz 3 je mwN). Einem solchen Begehren kommt Berechtigung dann zu, wenn der Mieter mit der Bezahlung des gesetzlich zulässigen oder gesetzlich gültig vereinbarten Mietzinses in Verzug ist (RIS-Justiz RS0021142; vergleiche auch Würth in Rummel, ABGB³ Paragraph 30, MRG Rz 13).

1.2 Das Berufungsgericht hat seinem Urteil einen Mietzins für eine Wohnung der Ausstattungskategorie C zugrunde gelegt. Das Rechtsmittel der Beklagten richtet sich schwerpunktmäßig gegen diese Einstufung, indem sie mit der ihrer Verfahrens- und Rechtsrüge zugrunde liegenden Argumentation auf eine Mietzinsbildung nach der Ausstattungskategorie D abzielt.

2. Als Verfahrensmangel rügt die Beklagte in diesem Zusammenhang, dass das Erstgericht ihr Vorbringen zu der nicht den Bauvorschriften entsprechenden Ausführung des Brand- und Schallschutzes in ihrer Äußerung zum Gutachten des Sachverständigen gemäß § 179 ZPO zurückgewiesen habe und wiederholt damit ihre in der Berufung erhobene Rüge, mit der sich bereits das Berufungsgericht auseinandergesetzt hat. Eine vom Berufungsgericht verneinte Mangelhaftigkeit kann in dritter Instanz aber nicht mehr angefochten werden (RIS-Justiz RS0042963; vgl. auch RS0043086). Darüber hinaus hat schon das Berufungsgericht zutreffend darauf hingewiesen, dass die Beklagte ihr Vorbringen zur Unbrauchbarkeit der Wohnung in der Tagsatzung vom 4. 12. 2012 auf die Be- und Entlüftung des Klosetts beschränkte. Der Beurteilung des Berufungsgerichts, dass sie mit den in ihrem Rechtsmittel aus einer mangelhaften Ausführung des Brand- und Schallschutzes abgeleiteten Ansprüchen gegen das Neuerungsverbot verstoße, tritt die Beklagte im Revisionsverfahren auch nicht entgegen. Erhebliche Rechtsfragen des Verfahrensrechts werden sonst nicht angesprochen. 2. Als Verfahrensmangel rügt die Beklagte in diesem Zusammenhang, dass das Erstgericht ihr Vorbringen zu der nicht den Bauvorschriften entsprechenden Ausführung des Brand- und Schallschutzes in ihrer Äußerung zum Gutachten des Sachverständigen gemäß Paragraph 179, ZPO zurückgewiesen habe und wiederholt damit ihre in der Berufung erhobene Rüge, mit der sich bereits das Berufungsgericht auseinandergesetzt hat. Eine vom Berufungsgericht verneinte Mangelhaftigkeit kann in dritter Instanz aber nicht mehr angefochten werden (RIS-Justiz RS0042963; vergleiche auch RS0043086). Darüber hinaus hat schon das Berufungsgericht zutreffend darauf hingewiesen, dass die Beklagte ihr Vorbringen zur Unbrauchbarkeit der Wohnung in der Tagsatzung vom 4. 12. 2012 auf die Be- und Entlüftung des Klosetts beschränkte. Der Beurteilung des Berufungsgerichts, dass sie mit den in ihrem Rechtsmittel aus einer mangelhaften Ausführung des Brand- und Schallschutzes abgeleiteten Ansprüchen gegen das Neuerungsverbot verstoße, tritt die Beklagte im Revisionsverfahren auch nicht entgegen. Erhebliche Rechtsfragen des Verfahrensrechts werden sonst nicht angesprochen.

3. Eine Wohnung ist nach § 15a Abs 1 Z 4 MRG in die Kategorie D einzustufen, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar sind. Eine höhere Kategorie als D ist daher dann gegeben, wenn eine Wohnung über die genannten Einrichtungen verfügt und auch sonst - bezogen auf den Zeitpunkt der Vermietung - brauchbar ist, was voraussetzt, dass sie keine gröberen, die Benutzung hindernden Mängel aufweist (RIS-Justiz RS0069887). Da für die Kategorieeinstufung nur darauf abzustellen ist, ob das WC funktionsfähig ist (vgl. Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und

Wohnrecht²² Rz 22 zu § 15a MRG mwN), steht eine bloß mangelhafte Entlüftung dessen Brauchbarkeit nicht entgegen. Schon aus diesem Grund vermag die Beklagte mit ihrem Hinweis auf die Belüftungssituation des Klosetts keine Fehlbeurteilung der vom Berufungsgericht der Ermittlung des Mietzinsrückstands zugrunde gelegten Ausstattungskategorie aufzuzeigen. Ihr Verweis auf § 89 Abs 3 der Bauordnung für Wien (offensichtlich gemeint idF LGBI 2001/37), der für andere Räume als Aufenthaltsräume eine dem Verwendungszweck entsprechende Be- und Entlüftung fordert, führt dabei schon deshalb zu keiner anderen Beurteilung, weil es für die Kategoriebestimmung auf den zeitgemäßen Standard eines Klosetts nicht ankommt (5 Ob 422/97p mwN = RIS-Justiz RS0108985). Eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob die Beklagte ihr Vorbringen dazu im Hinblick auf die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG überhaupt rechtzeitig erstattete, ist damit entbehrlich³. Eine Wohnung ist nach Paragraph 15 a, Absatz eins, Ziffer 4, MRG in die Kategorie D einzustufen, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar sind. Eine höhere Kategorie als D ist daher dann gegeben, wenn eine Wohnung über die genannten Einrichtungen verfügt und auch sonst - bezogen auf den Zeitpunkt der Vermietung - brauchbar ist, was voraussetzt, dass sie keine gröberen, die Benutzung hindernden Mängel aufweist (RIS-Justiz RS0069887). Da für die Kategorieeinstufung nur darauf abzustellen ist, ob das WC funktionsfähig ist vergleiche Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² Rz 22 zu Paragraph 15 a, MRG mwN), steht eine bloß mangelhafte Entlüftung dessen Brauchbarkeit nicht entgegen. Schon aus diesem Grund vermag die Beklagte mit ihrem Hinweis auf die Belüftungssituation des Klosetts keine Fehlbeurteilung der vom Berufungsgericht der Ermittlung des Mietzinsrückstands zugrunde gelegten Ausstattungskategorie aufzuzeigen. Ihr Verweis auf Paragraph 89, Absatz 3, der Bauordnung für Wien (offensichtlich gemeint in der Fassung LGBI 2001/37), der für andere Räume als Aufenthaltsräume eine dem Verwendungszweck entsprechende Be- und Entlüftung fordert, führt dabei schon deshalb zu keiner anderen Beurteilung, weil es für die Kategoriebestimmung auf den zeitgemäßen Standard eines Klosetts nicht ankommt (5 Ob 422/97p mwN = RIS-Justiz RS0108985). Eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob die Beklagte ihr Vorbringen dazu im Hinblick auf die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG überhaupt rechtzeitig erstattete, ist damit entbehrlich.

4. Der Rückforderungsanspruch nach § 27 Abs 3 MRG ist seinem Wesen nach ein Bereicherungsanspruch eigener Art (vgl RIS-Justiz RS0067488). Mit der von ihr behaupteten Kautionsüberzahlung hat sich die Beklagte auf eine gemäß § 27 Abs 1 Z 1 MRG (teilweise) verbotene Vereinbarung (dazu RIS-Justiz RS0105973; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 27 MRG Rz 28) berufen. Ihre daraus abgeleitete Gegenforderung begründet damit einen Rückforderungsanspruch nach § 27 Abs 3 MRG, der gemäß § 37 Abs 1 Z 14 MRG in das Verfahren außer Streitsachen verwiesen ist. Gegenforderungen, für die der streitige Rechtsweg nicht zulässig ist, können im streitigen Verfahren nicht aufrechnungsweise eingewendet werden (RIS-Justiz RS0033861 [T11; T16; T17]). Soweit die Beklagte dennoch meint, über ihre Gegenforderung wäre im streitigen Rechtsweg zu erkennen, weil sie sich auf die Leistungskondition gemäß § 1435 ABGB bezogen habe, übersieht sie, dass der Anspruch nach § 27 Abs 3 MRG Konditionen nach allgemeinen Regeln ausschließt (vgl zu § 1435 ABGB RIS-Justiz RS0033661 [T1]). 4. Der Rückforderungsanspruch nach Paragraph 27, Absatz 3, MRG ist seinem Wesen nach ein Bereicherungsanspruch eigener Art vergleiche RIS-Justiz RS0067488). Mit der von ihr behaupteten Kautionsüberzahlung hat sich die Beklagte auf eine gemäß Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG (teilweise) verbotene Vereinbarung (dazu RIS-Justiz RS0105973; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 27, MRG Rz 28) berufen. Ihre daraus abgeleitete Gegenforderung begründet damit einen Rückforderungsanspruch nach Paragraph 27, Absatz 3, MRG, der gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 14, MRG in das Verfahren außer Streitsachen verwiesen ist. Gegenforderungen, für die der streitige Rechtsweg nicht zulässig ist, können im streitigen Verfahren nicht aufrechnungsweise eingewendet werden (RIS-Justiz RS0033861 [T11; T16; T17]). Soweit die Beklagte dennoch meint, über ihre Gegenforderung wäre im streitigen Rechtsweg zu erkennen, weil sie sich auf die Leistungskondition gemäß Paragraph 1435, ABGB bezogen habe, übersieht sie, dass der Anspruch nach Paragraph 27, Absatz 3, MRG Konditionen nach allgemeinen Regeln ausschließt vergleiche zu Paragraph 1435, ABGB RIS-Justiz RS0033661 [T1]).

II. Zum Lager:römisch zwei. Zum Lager:

Die Brauchbarkeit einer Bestandsache richtet sich im Sinne des § 1096 ABGB nach dem Vertragszweck und nach der Verkehrssitte (RIS-Justiz RS0020926; RS0021054). Dabei kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an (RIS-Justiz RS0020926 [T3]; RS0021054 [T5]), wobei in Ermangelung einer ausdrücklichen Vereinbarung von einer mittleren (durchschnittlichen) Brauchbarkeit auszugehen ist (RIS-Justiz RS0021054). Die vom Berufungsgericht vertretene

Ansicht, dass bei der hier erfolgten Anmietung eines Kellergewölbes mit unverkleideten Wänden zu dem Zweck, Installationsgegenstände einzulagern, die Brauchbarkeit des Bestandgegenstands durch Setzungsrisse nicht beeinträchtigt wird, und damit keine Mietzinsminderung gerechtfertigt ist, bedeutet keine im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung. Die Brauchbarkeit einer Bestandsache richtet sich im Sinne des Paragraph 1096, ABGB nach dem Vertragszweck und nach der Verkehrssitte (RIS-Justiz RS0020926; RS0021054). Dabei kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an (RIS-Justiz RS0020926 [T3]; RS0021054 [T5]), wobei in Ermangelung einer ausdrücklichen Vereinbarung von einer mittleren (durchschnittlichen) Brauchbarkeit auszugehen ist (RIS-Justiz RS0021054). Die vom Berufungsgericht vertretene Ansicht, dass bei der hier erfolgten Anmietung eines Kellergewölbes mit unverkleideten Wänden zu dem Zweck, Installationsgegenstände einzulagern, die Brauchbarkeit des Bestandgegenstands durch Setzungsrisse nicht beeinträchtigt wird, und damit keine Mietzinsminderung gerechtfertigt ist, bedeutet keine im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung.

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

Schlagworte

15 streitiges Wohnrecht, 1 Generalabonnement

Textnummer

E109767

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:E109767

Im RIS seit

10.02.2015

Zuletzt aktualisiert am

15.10.2025

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at