

TE OGH 2012/12/13 1Ob216/12i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.12.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Sailer als Vorsitzenden sowie die Hofräte Univ.-Prof. Dr. Bydlinski, Dr. Grohmann, Mag. Wurzer und Mag. Dr. Wurdinger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. J* S* und 2. G* S*, beide *, vertreten durch Dr. Gernot Kerschhacker, Rechtsanwalt in Baden, gegen die beklagte Partei G* K*, vertreten durch Gruböck & Lentschig Rechtsanwälte OG in Baden, wegen 12.719,92 EUR sA, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 30. Juli 2012, GZ 18 R 73/12g-65, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Baden vom 20. Jänner 2012, GZ 8 C 792/08k-61, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien binnen 14 Tagen die mit 614,86 EUR (darin enthalten 102,48 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung zu ersetzen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Die Revision des Beklagten ist entgegen dem nicht bindenden (§ 508a Abs 1 ZPO) Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig. 1. Die Revision des Beklagten ist entgegen dem nicht bindenden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) Ausspruch des Berufungsgerichts nicht zulässig.

2. Der Beklagte berief sich auf eine Minderung des monatlichen Pachtzinses (nach § 1096 ABGB) im Ausmaß von 50 %. Der für die Vermietung von Zimmern (an Pendler) vorgesehene Teil des verpachteten Objekts sei nach einem im Gemeinschaftsbadezimmer im Dezember 2007 aufgetretenen, den klagenden Verpächtern gemeldeten Wasserschaden unbenutzbar gewesen. Maßgeblich für die Beurteilung seines Zinsminderungsanspruchs ist aber nur der Zeitraum von Februar bis April 2008, und nicht, wie er in seiner Revision meint, von Dezember 2007 bis April 2008. Da er den vorgeschriebenen monatlichen Pachtzins bis einschließlich Jänner 2008 vorbehaltlos bezahlte und sich erst im Februar auf die Minderung des Pachtzinses um die Hälfte berief, hat er auf eine Zinsminderung für den davor liegenden Zeitraum verzichtet (7 Ob 99/03i; 5 Ob 60/04s = SZ 2004/47; 6 Ob 42/10k). Ein Anspruch auf Minderung des Pachtzinses bestand nur bis zur Sanierung des Wasserschadens und Herstellung der Benutzbarkeit (vgl. RIS-Justiz RS0107866 [T4]), was nach dem festgestellten Sachverhalt Ende April 2008 der Fall war. 2. Der Beklagte berief sich auf eine Minderung des monatlichen Pachtzinses (nach Paragraph 1096, ABGB) im Ausmaß von 50 %. Der für die Vermietung von Zimmern (an Pendler) vorgesehene Teil des verpachteten Objekts sei nach einem im

Gemeinschaftsbadezimmer im Dezember 2007 aufgetretenen, den klagenden Verpächtern gemeldeten Wasserschaden unbenutzbar gewesen. Maßgeblich für die Beurteilung seines Zinsminderungsanspruchs ist aber nur der Zeitraum von Februar bis April 2008, und nicht, wie er in seiner Revision meint, von Dezember 2007 bis April 2008. Da er den vorgeschriebenen monatlichen Pachtzins bis einschließlich Jänner 2008 vorbehaltlos bezahlte und sich erst im Februar auf die Minderung des Pachtzinses um die Hälfte berief, hat er auf eine Zinsminderung für den davor liegenden Zeitraum verzichtet (7 Ob 99/03i; 5 Ob 60/04s = SZ 2004/47; 6 Ob 42/10k). Ein Anspruch auf Minderung des Pachtzinses bestand nur bis zur Sanierung des Wasserschadens und Herstellung der Benutzbarkeit vergleiche RIS-Justiz RS0107866 [T4]), was nach dem festgestellten Sachverhalt Ende April 2008 der Fall war.

3. Das Ausmaß der Zinsminderung richtet sich nach Grad und Dauer der Unbrauchbarkeit des Bestandsobjekts (RIS-Justiz RS0021324) und hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab (RIS-JustizRS0021324 [T3]). Ein vom Obersten Gerichtshof zu korrigierendes Ergebnis wurde im vorliegenden Fall nicht erzielt. Die von den Vorinstanzen zuerkannte Zinsminderung von 995,55 EUR entspricht rund 12,5 % des für die Monate Februar bis einschließlich April 2008 vorgeschriebenen Pachtzinses von 7.964,70 EUR (2.654,90 EUR monatlich inklusive der nachträglich vorgeschriebenen Wertsicherung). Vom Wasserschaden war ausschließlich ein „Gästetrakt“ betroffen, der aus drei Zimmern, dem Gemeinschaftsbad, einer als Abstellraum genutzten „Wohnküche“ (13,97 m²) und einer Wohndiele mit einer Küchenzeile bestand. Die Nutzung des Gastlokals, der Privatwohnung des Beklagten sowie der sonstigen verpachteten Räumlichkeiten und Flächen wurde durch den im Gemeinschaftsbad des „Gästetrakts“ aufgetretenen Wasserrohrbruch nicht beeinträchtigt. Zwei der drei Fremdenzimmer dienten nicht ausschließlich der professionellen Vermietung, sondern wurden von Familienangehörigen des Beklagten anlässlich ihrer Besuche bewohnt. Es steht auch nicht fest, dass die sogenannte „Wohnküche“ jemals vermietet wurde. Da der Pachtzins nicht nur die Nutzung der für die Zimmervermietung bestimmten, sondern auch der sonstigen Räumlichkeiten, die Hof- und Kellermitbenutzung, das Geschäftsinventar und den ideellen Unternehmenswert abgelten sollte, ist dem Berufungsgericht keine Überschreitung seines Ermessensspielraums vorzuwerfen.

4. Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 41 iVm § 50 Abs 1 ZPO. Die Kläger haben in der Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit des gegnerischen Rechtsmittels hingewiesen. 4. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 41, in Verbindung mit Paragraph 50, Absatz eins, ZPO. Die Kläger haben in der Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit des gegnerischen Rechtsmittels hingewiesen.

Textnummer

E102765

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:E102765

Im RIS seit

16.01.2013

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