

TE OGH 2011/10/24 8Ob101/11b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.10.2011

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Rekursgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Spenling als Vorsitzenden sowie den Hofrat Hon.-Prof. Dr. Kuras, die Hofrätin Dr. Tarmann-Prentner und die Hofräte Mag. Ziegelbauer und Dr. Brenn als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A***** Co KG, *****, vertreten durch Dr. Gernot Nachtnebel, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei DI M***** P*****, vertreten durch Dr. Diethard Schimmer, Rechtsanwalt in Wien, wegen 12.589,68 EUR sA, über die Rekurse sowohl der klagenden als auch der beklagten Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 11. Mai 2011, GZ 38 R 229/10y-43, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Döbling vom 25. August 2010, GZ 15 C 288/08w-34, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Rekurse werden zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 559,15 EUR (darin enthalten 93,19 EUR USt) bestimmten Kosten der Rekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen. Die klagende Partei hat die Kosten ihrer Rekursbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Mit Mietvertrag vom 29. 10. 2001 vermietete die Klägerin an den Beklagten ab 1. 11. 2001 ein im Wesentlichen aus Büro, Lager und Garage bestehendes Mietobjekt, das sich in einem desolaten Zustand befand. Aus diesem Grund hatte der Beklagte in den ersten fünf Jahren nur die Hälfte des vereinbarten Hauptmietzinses zu bezahlen. Zudem erklärte er sich bereit, die für seine Zwecke notwendigen Sanierungsarbeiten durchführen zu lassen. Die Bestimmung des § 1096 ABGB wurde ausdrücklich ausgeschlossen. Aufgrund einer weiteren Vertragsbestimmung sollte „eine Aufrechnung von allfälligen Forderungen des Mieters aus welchem Rechtstitel auch immer an die Vermieterin gegen Forderungen der Vermieterin aus dem Mietvertrag ausgeschlossen“ sein. Der vereinbarte Mietzins bestand aus Hauptmietzins, anteiligen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben. Über die Betriebskosten wurde bei Vertragsabschluss nicht näher gesprochen. Die Klägerin schrieb dem Beklagten von Anfang an neben dem vereinbarten Hauptmietzins unter dem Begriff „Betriebskosten á conto“ jenen Betrag vor, der ihr selbst von der Hausverwaltung vorgeschrieben wurde, darunter auch die anteilige Reparaturrücklage. Dieser Umstand wurde dem Beklagten erst nach Auflösung des Bestandverhältnisses bewusst. Im Büro ließ er diverse Sanierungsarbeiten durchführen. Ab Mai 2007 kam es bei starken Regenfällen zu Wassereintritten über das Dach, wodurch auch drei vom Beklagten gelagerte Sonnenkollektoren beschädigt wurden. Mit 19. 9. 2008 wurde wegen Gefahr im Verzug die Abschaltung der

Stromversorgung verfügt. Bis März 2008 zahlte der Beklagte die ihm monatlich vorgeschriebenen Beträge. In der Folge nahm er Abzüge vor; ab September 2008 stellte er die Mietzinszahlungen zur Gänze ein. Mit Aufkündigung vom 13. 8. 2008 kündigte der Beklagte das Bestandverhältnis zum 28. 2. 2009 gerichtlich auf. Mit Mietvertrag vom 29. 10. 2001 vermietete die Klägerin an den Beklagten ab 1. 11. 2001 ein im Wesentlichen aus Büro, Lager und Garage bestehendes Mietobjekt, das sich in einem desolaten Zustand befand. Aus diesem Grund hatte der Beklagte in den ersten fünf Jahren nur die Hälfte des vereinbarten Hauptmietzinses zu bezahlen. Zudem erklärte er sich bereit, die für seine Zwecke notwendigen Sanierungsarbeiten durchführen zu lassen. Die Bestimmung des Paragraph 1096, ABGB wurde ausdrücklich ausgeschlossen. Aufgrund einer weiteren Vertragsbestimmung sollte „eine Aufrechnung von allfälligen Forderungen des Mieters aus welchem Rechtstitel auch immer an die Vermieterin gegen Forderungen der Vermieterin aus dem Mietvertrag ausgeschlossen“ sein. Der vereinbarte Mietzins bestand aus Hauptmietzins, anteiligen Betriebskosten und öffentlichen Abgaben. Über die Betriebskosten wurde bei Vertragsabschluss nicht näher gesprochen. Die Klägerin schrieb dem Beklagten von Anfang an neben dem vereinbarten Hauptmietzins unter dem Begriff „Betriebskosten á conto“ jenen Betrag vor, der ihr selbst von der Hausverwaltung vorgeschrieben wurde, darunter auch die anteilige Reparaturrücklage. Dieser Umstand wurde dem Beklagten erst nach Auflösung des Bestandverhältnisses bewusst. Im Büro ließ er diverse Sanierungsarbeiten durchführen. Ab Mai 2007 kam es bei starken Regenfällen zu Wassereintritten über das Dach, wodurch auch drei vom Beklagten gelagerte Sonnenkollektoren beschädigt wurden. Mit 19. 9. 2008 wurde wegen Gefahr im Verzug die Abschaltung der Stromversorgung verfügt. Bis März 2008 zahlte der Beklagte die ihm monatlich vorgeschriebenen Beträge. In der Folge nahm er Abzüge vor; ab September 2008 stellte er die Mietzinszahlungen zur Gänze ein. Mit Aufkündigung vom 13. 8. 2008 kündigte der Beklagte das Bestandverhältnis zum 28. 2. 2009 gerichtlich auf.

Die Klägerin begehrte zunächst rückständige Mietzinse für die Monate April bis August 2008. In der Folge dehnte sie das Begehren um die Mietzinszahlungen für September 2008 bis Februar 2009 aus; vom Beklagten geleistete Zahlungen sowie die von diesem erlegte Kautionsbrachte sie in Abzug. Der Beklagte habe das Bestandobjekt in dem ihm bei Abschluss des Vertrags bekannten Zustand übernommen. Vom Beklagten gerügte Mängel seien überdies von der Hausverwaltung behoben worden. Mit ihm sei vereinbart worden, dass als Nebenkosten nicht die Betriebskosten im Sinn des MRG, sondern die gesamten von der Eigentümergemeinschaft des Hauses vorgeschriebenen Wohnbeiträge zu verstehen seien. Der Geltendmachung von Zinsminderungsansprüchen stehe die vertragliche Bestimmung über den Ausschluss des § 1096 ABGB entgegen. Die eingewendeten Gegenforderungen seien aufgrund des vereinbarten Aufrechnungsverbots nicht zu berücksichtigen. Die laufende Berichtigung der Mietzinsvorschriften sei überdies als Anerkenntnis zu werten. Die Klägerin begehrte zunächst rückständige Mietzinse für die Monate April bis August 2008. In der Folge dehnte sie das Begehren um die Mietzinszahlungen für September 2008 bis Februar 2009 aus; vom Beklagten geleistete Zahlungen sowie die von diesem erlegte Kautionsbrachte sie in Abzug. Der Beklagte habe das Bestandobjekt in dem ihm bei Abschluss des Vertrags bekannten Zustand übernommen. Vom Beklagten gerügte Mängel seien überdies von der Hausverwaltung behoben worden. Mit ihm sei vereinbart worden, dass als Nebenkosten nicht die Betriebskosten im Sinn des MRG, sondern die gesamten von der Eigentümergemeinschaft des Hauses vorgeschriebenen Wohnbeiträge zu verstehen seien. Der Geltendmachung von Zinsminderungsansprüchen stehe die vertragliche Bestimmung über den Ausschluss des Paragraph 1096, ABGB entgegen. Die eingewendeten Gegenforderungen seien aufgrund des vereinbarten Aufrechnungsverbots nicht zu berücksichtigen. Die laufende Berichtigung der Mietzinsvorschriften sei überdies als Anerkenntnis zu werten.

Der Beklagte entgegnete, dass die Betriebskostenvorschriften unrichtig gewesen seien, zumal diese auch Reparaturrücklagen enthalten hätten. Die Reparaturfondsbeiträge habe er irrtümlich in Unkenntnis der Rechtslage geleistet. Ab April 2008 sei er zur vollständigen Mietzinsreduktion berechtigt gewesen. Die eingewendeten Gegenforderungen im Betrag von 13.040,30 EUR entfielen auf die irrtümlich gezahlten Reparaturrücklagen, die Schäden an den Sonnenkollektoren und auf von ihm durchgeführte Sanierungsarbeiten.

Das Erstgericht stellte die Klagsforderung mit 5.418,28 EUR sA als zu Recht bestehend fest und wies den Antrag des Beklagten, die Klagsforderung mit Gegenforderungen bis zur Höhe der Klagsforderung aufzurechnen, ab. Ebenso wies es das Mehrbegehren von 7.171,40 EUR sA ab. Die Zahlung der Reparaturrücklage finde im Betriebskostenkatalog des § 21 MRG keine Deckung. Die Rücklagenbeiträge seien daher zu Unrecht als Teil der Betriebskosten vorgeschrieben worden. Da dem Beklagten dieser Umstand nicht bewusst gewesen sei, liege kein Anerkenntnis vor. Soweit diese Beträge im Verfahren als Teil der Mietzinsforderungen geltend gemacht würden, stünden sie der Klägerin nicht zu. Der

Rückforderung der bereits gezahlten Rücklagenbeiträge stehe aber das vereinbarte Aufrechnungsverbot entgegen. Das Gleiche gelte für die übrigen Gegenforderungen. Aus jenen Mängeln, die bereits bei Vertragsabschluss bestanden hätten, stehe dem Beklagten kein Zinsminderungsanspruch zu. Aufgrund der eingeschränkten Benützbarkeit der Halle im Bereich des Gewölbes sei jedoch ab Juni 2008 ein Minderungsanspruch im Ausmaß von 10 % gerechtfertigt. Ab der Abschaltung der Stromversorgung am 19. 9. 2008 sei das Objekt zum bedungenen Gebrauch nicht mehr geeignet gewesen. Da der Beklagte das Objekt eingeschränkt weiter benützt habe, erscheine eine Mietzinsminderung von 50 % angemessen. Das Erstgericht stellte die Klagsforderung mit 5.418,28 EUR sA als zu Recht bestehend fest und wies den Antrag des Beklagten, die Klagsforderung mit Gegenforderungen bis zur Höhe der Klagsforderung aufzurechnen, ab. Ebenso wies es das Mehrbegehren von 7.171,40 EUR sA ab. Die Zahlung der Reparaturrücklage finde im Betriebskostenkatalog des Paragraph 21, MRG keine Deckung. Die Rücklagenbeiträge seien daher zu Unrecht als Teil der Betriebskosten vorgeschrieben worden. Da dem Beklagten dieser Umstand nicht bewusst gewesen sei, liege kein Anerkenntnis vor. Soweit diese Beträge im Verfahren als Teil der Mietzinsforderungen geltend gemacht würden, stünden sie der Klägerin nicht zu. Der Rückforderung der bereits gezahlten Rücklagenbeiträge stehe aber das vereinbarte Aufrechnungsverbot entgegen. Das Gleiche gelte für die übrigen Gegenforderungen. Aus jenen Mängeln, die bereits bei Vertragsabschluss bestanden hätten, stehe dem Beklagten kein Zinsminderungsanspruch zu. Aufgrund der eingeschränkten Benützbarkeit der Halle im Bereich des Gewölbes sei jedoch ab Juni 2008 ein Minderungsanspruch im Ausmaß von 10 % gerechtfertigt. Ab der Abschaltung der Stromversorgung am 19. 9. 2008 sei das Objekt zum bedungenen Gebrauch nicht mehr geeignet gewesen. Da der Beklagte das Objekt eingeschränkt weiter benützt habe, erscheine eine Mietzinsminderung von 50 % angemessen.

Das Berufungsgericht gab den Berufungen beider Parteien Folge und hob die Entscheidung des Erstgerichts auf. Eine Überwälzung der Rücklagenbeiträge auf den Mieter sei wegen der taxativen Aufzählung der Betriebskosten in § 21 MRG nicht möglich. Von einem konstitutiven Anerkenntnis des Beklagten könne nicht ausgegangen werden. Eine Zinsminderung sei dann ausgeschlossen, wenn der Bestandnehmer die Bestandsache in Kenntnis der Umstände anmiete, die den Gebrauch behinderten. In diesem Fall könnten nur Umstände, die eine wesentliche Verschlechterung des Bestandobjekts gegenüber dem angemieteten Zustand darstellten, oder bei Vertragsabschluss nicht bekannte Mängel zur Mietzinsminderung führen. Dies gelte für die Abschaltung der Stromversorgung sowie für die Undichtheit des Daches und die daraus resultierenden Schäden. Im Vollenwendungsbereich des MRG sei die Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 3 MRG zwingend. Zur Beurteilung des Ausmaßes der Gebrauchsbeeinträchtigung und damit zur Höhe der eingetretenen Mietzinsminderung seien die Feststellungen des Erstgerichts jedoch nicht ausreichend. Weiters sei zu klären, ob die Beschädigung der Sonnenkollektoren den verfahrensgegenständlichen Zeitraum betreffe. Der Ausschluss der Aufrechnung konnexer Gegenforderungen sei nur bei Verbrauchergeschäften unwirksam. Ein solches liege nicht vor. Ebenso könne nicht von einer Ungleichgewichtslage ähnlich wie zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher ausgegangen werden. Das vereinbarte Aufrechnungsverbot diene der Liquiditätssicherung der Vermieterin, weshalb dieses nicht mit der Beendigung des Bestandverhältnisses seine Wirksamkeit verliere. Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zulässig, weil zur Frage, ob ein mietvertragliches Aufrechnungsverbot mit Beendigung des Bestandverhältnisses und Rückstellung des Bestandobjekts seine Wirksamkeit verliere, höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle. Das Berufungsgericht gab den Berufungen beider Parteien Folge und hob die Entscheidung des Erstgerichts auf. Eine Überwälzung der Rücklagenbeiträge auf den Mieter sei wegen der taxativen Aufzählung der Betriebskosten in Paragraph 21, MRG nicht möglich. Von einem konstitutiven Anerkenntnis des Beklagten könne nicht ausgegangen werden. Eine Zinsminderung sei dann ausgeschlossen, wenn der Bestandnehmer die Bestandsache in Kenntnis der Umstände anmiete, die den Gebrauch behinderten. In diesem Fall könnten nur Umstände, die eine wesentliche Verschlechterung des Bestandobjekts gegenüber dem angemieteten Zustand darstellten, oder bei Vertragsabschluss nicht bekannte Mängel zur Mietzinsminderung führen. Dies gelte für die Abschaltung der Stromversorgung sowie für die Undichtheit des Daches und die daraus resultierenden Schäden. Im Vollenwendungsbereich des MRG sei die Erhaltungspflicht des Vermieters nach Paragraph 3, MRG zwingend. Zur Beurteilung des Ausmaßes der Gebrauchsbeeinträchtigung und damit zur Höhe der eingetretenen Mietzinsminderung seien die Feststellungen des Erstgerichts jedoch nicht ausreichend. Weiters sei zu klären, ob die Beschädigung der Sonnenkollektoren den verfahrensgegenständlichen Zeitraum betreffe. Der Ausschluss der Aufrechnung konnexer Gegenforderungen sei nur bei Verbrauchergeschäften unwirksam. Ein solches liege nicht vor. Ebenso könne nicht von einer Ungleichgewichtslage ähnlich wie zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher ausgegangen werden. Das vereinbarte Aufrechnungsverbot diene der Liquiditätssicherung der Vermieterin, weshalb dieses nicht mit der

Beendigung des Bestandverhältnisses seine Wirksamkeit verliere. Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zulässig, weil zur Frage, ob ein mietvertragliches Aufrechnungsverbot mit Beendigung des Bestandverhältnisses und Rückstellung des Bestandobjekts seine Wirksamkeit verliere, höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle.

Gegen diese Entscheidung richten sich die Rekurse beider Parteien. Mit seiner Rekursbeantwortung beantragt der Beklagte, den Rekurs der Klägerin zurückzuweisen, in eventu, diesem den Erfolg zu versagen. Die Klägerin begehrt, dem Rechtsmittel des Beklagten keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

1. Aufgrund eines Zulässigkeitsausspruchs des Berufungsgerichts iSd § 519 Abs 1 Z 2 ZPO wird ein Aufhebungsbeschluss grundsätzlich anfechtbar. Der Zweck des Rekurses besteht allerdings in der Überprüfung der Rechtsansicht des Berufungsgerichts durch den Obersten Gerichtshof. Dementsprechend muss im Rekurs eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO geltend gemacht werden (9 ObA 82/10i). Ist dies nicht der Fall, so muss der Rekurs zurückgewiesen werden. 1. Aufgrund eines Zulässigkeitsausspruchs des Berufungsgerichts iSd Paragraph 519, Absatz eins, Ziffer 2, ZPO wird ein Aufhebungsbeschluss grundsätzlich anfechtbar. Der Zweck des Rekurses besteht allerdings in der Überprüfung der Rechtsansicht des Berufungsgerichts durch den Obersten Gerichtshof. Dementsprechend muss im Rekurs eine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO geltend gemacht werden (9 ObA 82/10i). Ist dies nicht der Fall, so muss der Rekurs zurückgewiesen werden.

Im Rekursverfahren ist unstrittig, dass der beklagte Mieter die Räumlichkeiten für seinen Unternehmensbetrieb angemietet hatte, das Mietverhältnis zum 28. 2. 2009 aufgelöst wurde, der Mietgegenstand in den Vollarwendungsbereich des MRG gefallen ist und keine Pauschalmietzinsvereinbarung getroffen wurde. Die Klägerin stellt auch nicht in Frage, dass die verlangten Beiträge zum Rücklagenfonds keine Betriebskosten iSd § 21 MRG darstellen. Im Rekursverfahren ist unstrittig, dass der beklagte Mieter die Räumlichkeiten für seinen Unternehmensbetrieb angemietet hatte, das Mietverhältnis zum 28. 2. 2009 aufgelöst wurde, der Mietgegenstand in den Vollarwendungsbereich des MRG gefallen ist und keine Pauschalmietzinsvereinbarung getroffen wurde. Die Klägerin stellt auch nicht in Frage, dass die verlangten Beiträge zum Rücklagenfonds keine Betriebskosten iSd Paragraph 21, MRG darstellen.

2.1 Der Rekurs der Klägerin bezieht sich nicht auf die vom Berufungsgericht als erheblich qualifizierte Rechtsfrage. Diese spricht in ihrem Rechtsmittel keine Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO an. 2.1 Der Rekurs der Klägerin bezieht sich nicht auf die vom Berufungsgericht als erheblich qualifizierte Rechtsfrage. Diese spricht in ihrem Rechtsmittel keine Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO an.

Welche Aufwendungen als Betriebskosten im Sinn des MRG zu verstehen sind, wird im § 21 Abs 1 leg cit festgelegt. Diese Aufzählung ist taxativ. Abweichende Vereinbarungen zu Lasten des Mieters können nicht rechtswirksam getroffen werden; eine extensive Auslegung des Gesetzes ist ausgeschlossen (RIS-Justiz RS0069690). Welche Aufwendungen als Betriebskosten im Sinn des MRG zu verstehen sind, wird im Paragraph 21, Absatz eins, leg cit festgelegt. Diese Aufzählung ist taxativ. Abweichende Vereinbarungen zu Lasten des Mieters können nicht rechtswirksam getroffen werden; eine extensive Auslegung des Gesetzes ist ausgeschlossen (RIS-Justiz RS0069690).

Davon abgesehen beruft sich die Klägerin auf ein bestimmtes Auslegungsergebnis zu dem im Mietvertrag verwendeten Begriff der Betriebskosten. Die Vertragsauslegung betrifft typisch den Einzelfall und begründet im Allgemeinen keine erhebliche Rechtsfrage (RIS-Justiz RS0042936; RS0042776). Das von den Vorinstanzen gewonnene Auslegungsergebnis, wonach die Rücklagenbeiträge (vgl § 31 WEG 2002) auch nicht „als Teil der Betriebskosten im weiteren Sinn von Nebenkosten“ vereinbart worden seien, ist ausgehend von der Vertragsgrundlage gut vertretbar. Die Berufung der Klägerin auf die Rügeverpflichtung des Mieters nach § 16 Abs 1 Z 1 MRG ist nicht zielführend, weil nach der nicht korrekturbedürftigen Beurteilung der Vorinstanzen diese Beiträge auch nicht etwa als Teil des Hauptmietzinses vereinbart wurden. Davon abgesehen beruft sich die Klägerin auf ein bestimmtes Auslegungsergebnis zu dem im Mietvertrag verwendeten Begriff der Betriebskosten. Die Vertragsauslegung betrifft typisch den Einzelfall und begründet im Allgemeinen keine erhebliche Rechtsfrage (RIS-Justiz RS0042936; RS0042776). Das von den Vorinstanzen gewonnene Auslegungsergebnis, wonach die Rücklagenbeiträge vergleiche Paragraph 31, WEG 2002) auch nicht „als Teil der Betriebskosten im weiteren Sinn von Nebenkosten“ vereinbart worden seien, ist ausgehend von der

Vertragsgrundlage gut vertretbar. Die Berufung der Klägerin auf die Rügeverpflichtung des Mieters nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG ist nicht zielführend, weil nach der nicht korrekturbedürftigen Beurteilung der Vorinstanzen diese Beiträge auch nicht etwa als Teil des Hauptmietzinses vereinbart wurden.

2.2 Der Hinweis der Klägerin auf ein konstitutives Anerkenntnis des Beklagten (vgl dazu RIS-Justiz RS0110121; RS0032818) bleibt ebenfalls erfolglos. Ob ein konstitutives Anerkenntnis vorliegt, ist durch Auslegung des Parteiwillens im Einzelfall zu ermitteln. Dabei sind vor allem der verfolgte Zweck, die beiderseitige Interessenlage und die allgemeine Verkehrsauffassung über die Bedeutung eines solchen Anerkenntnisses maßgebend (RIS-Justiz RS0017965). Dementsprechend stellt auch die Beurteilung, ob eine Zahlung aus der Sicht des Empfängers als schlüssiges Anerkenntnis verstanden werden durfte, eine nach den konkreten Umständen zu lösende Frage des Einzelfalls dar (RIS-Justiz RS0113193). Ist ein Streit über Ansprüche noch gar nicht entstanden und bestand daher keine Ursache, einen solchen Streit durch Schaffung eines neuen, selbständigen Verpflichtungsgrundes zu bereinigen, so ist im Allgemeinen auch kein Grund vorhanden, ein Anerkenntnis anzunehmen (RIS-Justiz RS0032841).

2.2 Der Hinweis der Klägerin auf ein konstitutives Anerkenntnis des Beklagten vergleiche dazu RIS-Justiz RS0110121; RS0032818) bleibt ebenfalls erfolglos. Ob ein konstitutives Anerkenntnis vorliegt, ist durch Auslegung des Parteiwillens im Einzelfall zu ermitteln. Dabei sind vor allem der verfolgte Zweck, die beiderseitige Interessenlage und die allgemeine Verkehrsauffassung über die Bedeutung eines solchen Anerkenntnisses maßgebend (RIS-Justiz RS0017965). Dementsprechend stellt auch die Beurteilung, ob eine Zahlung aus der Sicht des Empfängers als schlüssiges Anerkenntnis verstanden werden durfte, eine nach den konkreten Umständen zu lösende Frage des Einzelfalls dar (RIS-Justiz RS0113193). Ist ein Streit über Ansprüche noch gar nicht entstanden und bestand daher keine Ursache, einen solchen Streit durch Schaffung eines neuen, selbständigen Verpflichtungsgrundes zu bereinigen, so ist im Allgemeinen auch kein Grund vorhanden, ein Anerkenntnis anzunehmen (RIS-Justiz RS0032841).

Im gegebenen Zusammenhang hat das Berufungsgericht ohne Fehlbeurteilung darauf hingewiesen, dass dem Beklagten erstmals im Zuge der Kündigung des Bestandverhältnisses bewusst geworden sei, dass die monatlichen Vorschreibungen auch Beiträge zur Reparaturrücklage enthalten.

2.3 Auch mit ihren Ausführungen zu den Mietzinsminderungsansprüchen des Beklagten vermag die Klägerin keine erhebliche Rechtsfrage aufzuzeigen. Das Berufungsgericht hat seine Beurteilung gerade darauf abgestellt, dass der Beklagte die Bestandsache in Kenntnis des desolaten Zustands angemietet hatte. Aus diesem Grund hat es festgehalten, dass nur Umstände, die eine wesentliche Verschlechterung des Bestandobjekts gegenüber dem angemieteten Zustand darstellten, oder bei Vertragsabschluss nicht bekannte Mängel zur Mietzinsminderung führen könnten.

Zur Sanierungspflicht des Beklagten nach den Bestimmungen des Mietvertrags hat das Berufungsgericht nicht korrekturbedürftig darauf hingewiesen, dass im (hier bejahten) Vollenwendungsbereich des MRG die Erhaltungspflicht des Vermieters iSd § 3 leg cit zwingend ist. Der Mieter kann im Vorhinein nicht darauf verzichten (RIS-Justiz RS0069928; RS0021223).

Zur Sanierungspflicht des Beklagten nach den Bestimmungen des Mietvertrags hat das Berufungsgericht nicht korrekturbedürftig darauf hingewiesen, dass im (hier bejahten) Vollenwendungsbereich des MRG die Erhaltungspflicht des Vermieters iSd Paragraph 3, leg cit zwingend ist. Der Mieter kann im Vorhinein nicht darauf verzichten (RIS-Justiz RS0069928; RS0021223).

Den Katalog der nicht auf den Mieter überwälzbaren Erhaltungsarbeiten hat das Berufungsgericht exakt nach den Kriterien des § 3 MRG abgegrenzt. Den Katalog der nicht auf den Mieter überwälzbaren Erhaltungsarbeiten hat das Berufungsgericht exakt nach den Kriterien des Paragraph 3, MRG abgegrenzt.

3.1 Soweit der Beklagte in seinem Rekurs die Ansicht vertritt, dass schon ausgehend von den Feststellungen des Erstgerichts eine völlige Mietzinsreduktion berechtigt gewesen sei, ist darauf hinzuweisen, dass der Oberste Gerichtshof nicht Tatsacheninstanz ist, weshalb er bei zutreffender Rechtsansicht des Berufungsgerichts der Beurteilung, dass der Sachverhalt noch nicht genügend geklärt sei, nicht entgegenreten kann (9 ObA 82/10i).

3.2 Zu dem vom Beklagten kritisierten Aufrechnungsverbot gilt Folgendes: Vertragliche Aufrechnungsverbote sind grundsätzlich zulässig. Einschränkungen in Bezug auf konnexe Gegenforderungen bestehen nur im Anwendungsbereich des § 6 Abs 1 Z 8 KSchG (RIS-Justiz RS0018102), der hier allerdings nicht einschlägig ist (vgl RIS-Justiz RS0117944). Nach der in Deutschland überwiegenden Ansicht verliert ein mietvertragliches Aufrechnungsverbot seine Wirksamkeit mit Ende des Mietvertrags grundsätzlich nicht (Weitemeyer in Staudinger, BGB § 556b Rz 20; Gursky

in Staudinger, BGB § 387 Rz 257 jeweils mwN)3.2 Zu dem vom Beklagten kritisierten Aufrechnungsverbot gilt Folgendes: Vertragliche Aufrechnungsverbote sind grundsätzlich zulässig. Einschränkungen in Bezug auf konnexe Gegenforderungen bestehen nur im Anwendungsbereich des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 8, KSchG (RIS-Justiz RS0018102), der hier allerdings nicht einschlägig ist (vergleiche RIS-JustizRS0117944). Nach der in Deutschland überwiegenden Ansicht verliert ein mietvertragliches Aufrechnungsverbot seine Wirksamkeit mit Ende des Mietvertrags grundsätzlich nicht (Weitemeyer in Staudinger, BGB Paragraph 556 b, Rz 20; Gursky in Staudinger, BGB Paragraph 387, Rz 257 jeweils mwN).

Entgegen den nicht weiter belegten Ausführungen im Rekurs des Beklagten besteht kein Grundsatz, wonach der Zweck eines vereinbarten Aufrechnungsverbots nur darin bestehe, den Vermieter davor zu schützen, zwar seine Leistung erbringen zu müssen, seinerseits dafür aber kein Entgelt zu erhalten. Allgemein dient ein Aufrechnungsverbot dem Berechtigten vielmehr dazu, sein Recht rasch und ohne Verzögerung durchzusetzen (vgl. Heidinger in Schwimann3 § 1440 ABGB Rz 24). Im gegebenen Zusammenhang soll das Aufrechnungsverbot die Vermieterin somit in die Lage versetzen, ihre Entgeltansprüche möglichst rasch und einfach durchzusetzen und in Bezug auf Gegenansprüche des Mieters diesem die Klägerrolle zuzuweisen. In diesem Sinn billigt auch der Bundesgerichtshof die Rechtsansicht, dass der Schutzzweck eines vereinbarten Aufrechnungsverbots nach Beendigung des Mietverhältnisses als Nachwirkung grundsätzlich bestehen bleibe (BGH XII ZA 21/99 = NJW-RR 2000, 530).Entgegen den nicht weiter belegten Ausführungen im Rekurs des Beklagten besteht kein Grundsatz, wonach der Zweck eines vereinbarten Aufrechnungsverbots nur darin bestehe, den Vermieter davor zu schützen, zwar seine Leistung erbringen zu müssen, seinerseits dafür aber kein Entgelt zu erhalten. Allgemein dient ein Aufrechnungsverbot dem Berechtigten vielmehr dazu, sein Recht rasch und ohne Verzögerung durchzusetzen (vergleiche Heidinger in Schwimann3 Paragraph 1440, ABGB Rz 24). Im gegebenen Zusammenhang soll das Aufrechnungsverbot die Vermieterin somit in die Lage versetzen, ihre Entgeltansprüche möglichst rasch und einfach durchzusetzen und in Bezug auf Gegenansprüche des Mieters diesem die Klägerrolle zuzuweisen. In diesem Sinn billigt auch der Bundesgerichtshof die Rechtsansicht, dass der Schutzzweck eines vereinbarten Aufrechnungsverbots nach Beendigung des Mietverhältnisses als Nachwirkung grundsätzlich bestehen bleibe (BGH römisch zwölf ZA 21/99 = NJW-RR 2000, 530).

Die Ansicht des Berufungsgerichts, dass insbesondere dann, wenn Mietzinse und nicht etwa Forderungen des Vermieters aus der Beendigung des Mietverhältnisses geltend gemacht würden, keine andere Sach- und Interessenlage wie bei aufrehtem Mietverhältnis vorliege, und das hier vereinbarte Aufrechnungsverbot der Liquiditätssicherung der Vermieterin auch nach Beendigung des Bestandverhältnisses diene, ist demnach nicht korrekturbedürftig.

Der Beklagte leitet die von ihm unterstellte zeitliche Beschränkung des Aufrechnungsverbots aus dem Text des Mietvertrags ab. Der Beurteilung des Berufungsgerichts, wonach mangels erkennbarer Zwangslage des Beklagten eine typische Ungleichgewichtslage wie zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher, hier zwischen einem marktbeherrschenden Unternehmer einerseits und einem abhängigen schwächeren Vertragsteil andererseits, nicht vorliege, tritt er nicht entgegen.

Wie bereits dargestellt, betrifft die Vertragsauslegung typisch den Einzelfall und begründet regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage (RIS-Justiz RS0042936; RS0042776). Allein aus den Wendungen „Forderungen des Mieters“ und „Forderungen der Vermieterin“ in der das Aufrechnungsverbot regelnden Bestimmungen des Mietvertrags kann nicht auf die vom Beklagten angestrebte zeitliche Beschränkung geschlossen werden. Vielmehr spricht die gewählte Diktion für die Sicherung aller Forderungen der Vermieterin aus dem Mietvertrag und somit für einen generellen Ausschluss der Aufrechnung mit Forderungen des Mieters. Das vom Berufungsgericht gewonnene Auslegungsergebnis steht mit diesen Grundsätzen im Einklang.

3.3 Schließlich wiederholt der Beklagte im Rekurs auch sein Argument, dass das Aufrechnungsverbot wegen der unbestimmten Formulierung rechtsunwirksam sei. Er bezieht sich damit auf die Wendung „aus welchem Rechtstitel immer“.

Welcher der im Rekurs als unzulässig angesehenen Fallkonstellationen die beanstandete Wendung entsprechen soll, lässt sich dem Rechtsmittel nicht schlüssig entnehmen. Im vorliegenden Fall ist das Aufrechnungsverbot auch in Bezug auf konnexe Gegenforderungen wirksam. Die vom Beklagten argumentierte grobe Verletzung rechtlicher Interessen ist

keineswegs naheliegend. Vielmehr steht die Verneinung eines Sittenwidrigkeitsurteils mit den Wertungen in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs im Einklang. In der Entscheidung 9 Ob 9/05x hatte das Höchstgericht gegen eine vergleichbare Mietvertragsklausel keine Bedenken.

4. Insgesamt wird in der Begründung des Zulässigkeitsausspruchs durch das Berufungsgericht keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung dargelegt. Da die Parteien in ihren Rekursen auch sonst keine Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO aufzeigen, sind die Rechtsmittel trotz des Zulässigkeitsausspruchs des Berufungsgerichts zurückzuweisen. Zuzufolge Unwirksamkeit des Aufrechnungsverbots liegen auch die vom Beklagten behaupteten sekundären Feststellungsmängel nicht vor.4. Insgesamt wird in der Begründung des Zulässigkeitsausspruchs durch das Berufungsgericht keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung dargelegt. Da die Parteien in ihren Rekursen auch sonst keine Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufzeigen, sind die Rechtsmittel trotz des Zulässigkeitsausspruchs des Berufungsgerichts zurückzuweisen. Zuzufolge Unwirksamkeit des Aufrechnungsverbots liegen auch die vom Beklagten behaupteten sekundären Feststellungsmängel nicht vor.

Die Entscheidung über die Kosten des Rekursverfahrens gründet sich auf §§ 40 f, 50 ZPO. Auf die Unzulässigkeit des Rekurses der Gegenseite hat nur der Beklagte in seiner Rekursbeantwortung hingewiesen (RIS-Justiz RS0123222). Allerdings hat er seine Kosten auf Basis einer überhöhten Bemessungsgrundlage verzeichnet. Die Entscheidung über die Kosten des Rekursverfahrens gründet sich auf Paragraphen 40, f, 50 ZPO. Auf die Unzulässigkeit des Rekurses der Gegenseite hat nur der Beklagte in seiner Rekursbeantwortung hingewiesen (RIS-Justiz RS0123222). Allerdings hat er seine Kosten auf Basis einer überhöhten Bemessungsgrundlage verzeichnet.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E98961

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:0080OB00101.11B.1024.000

Im RIS seit

23.11.2011

Zuletzt aktualisiert am

13.02.2013

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