

TE OGH 1977/9/1 7Ob616/77

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.09.1977

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Neperscheni als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Dienst, Dr. Flick, Dr. Petrasch und Dr. Wurz als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. A*, Wirtschaftstreuhänder in *, vertreten durch Dr. Hellmut Prankl, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die beklagte Partei Dr. C*, Geschäftsinhaber in *, vertreten durch Dr. Kurt Sexlinger, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Räumung eines Geschäftslokales, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 16. März 1977, GZ 32 R 876/76-31, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Salzburg vom 11. Oktober 1976, GZ 10 C 1139/74-26, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 1.145,76 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 96,7 S Barauslagen und 77,76 S USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger begehrt die Räumung eines vom Beklagten gemieteten Geschäftslokales gemäß§§ 1118 ABGB wegen nicht vollständiger Zahlung des vereinbarten Mietzinses. Der Beklagte stellte außer Streit, Wertsicherungszuschläge nicht bezahlt zu haben, machte aber einen Anspruch auf Zinsminderung mit der Begründung geltend, daß bei einem Umbau nach dem Kauf des Hauses durch den Kläger ein Hoffenster vermauert und eine Wasserabflußleitung zerstört worden sei. Das Erstgericht entschied zunächst, daß ein Zinsrückstand von insgesamt 37.617 S bestehe. Der Beklagte ließ diesen Beschluß unangefochten und bezahlte nun den Mietzinsrückstand, wendete aber Mangel groben Verschuldens ein, weil er gutgläubig einen Zinsminderungsanspruch angenommen habe. Der Kläger begehrt die Räumung eines vom Beklagten gemieteten Geschäftslokales gemäß Paragraph 1118, ABGB wegen nicht vollständiger Zahlung des vereinbarten Mietzinses. Der Beklagte stellte außer Streit, Wertsicherungszuschläge nicht bezahlt zu haben, machte aber einen Anspruch auf Zinsminderung mit der Begründung geltend, daß bei einem Umbau nach dem Kauf des Hauses durch den Kläger ein Hoffenster vermauert und eine Wasserabflußleitung zerstört worden sei. Das Erstgericht entschied zunächst, daß ein Zinsrückstand von insgesamt 37.617 S bestehe. Der Beklagte ließ diesen Beschluß unangefochten und bezahlte nun den Mietzinsrückstand, wendete aber Mangel groben Verschuldens ein, weil er gutgläubig einen Zinsminderungsanspruch angenommen habe.

Der Erstrichter gab dem Räumungsbegehren statt. Nach seinen Feststellungen war im Mietvertrag ein Kompensationsverbot mit Gegenforderungen des Mieters und ebenso ein Verzicht den Mieters auf die Ableitung von Rechtsfolgen aus zeitweisen Gebrechen an Kanalisierungsleitungen vereinbart. Als der Kläger das Haus im Jahre 1970

kaufte, mußte sich die Voreigentümerin ihm gegenüber verpflichten, den Beklagten zur Aufgabe jener Rechte zu bewegen, die dem vom Kläger beabsichtigten Bau einer Liftanlage im Hofe des Hauses entgegenstanden, also zur Aufgabe des Mitbenützungsrechtes am WC im Hof (hiefür wurde ein Ersatz im Bestandobjekt geschaffen) und zur Zumauerung des hofseitigen Fensters, das sonst nach dem Liftbau direkt in den Geschäftsraum des Klägers geführt hätte. Durch die Umbauarbeiten wurde der Ablauf des Wassers im Waschraum des Beklagten unterbrochen, sodaß das Abwasser mittels eines Kübels aufgefangen und in die etwa 2 m entfernte Toilettenschüssel geschüttet werden mußte. Diese Störung wurde erst anläßlich des vorliegenden Rechtsstreits vom Kläger beseitigt. Dem Beklagten war bekannt, daß der Hof für Liftbauten verwendet werden würde, ohne daß er aber die Baupläne im einzelnen kannte. Er erklärte dem Verkäufer gegenüber, gegen die Bauvorhaben des Klägers keine Einwendung zu erheben. Das Zumauern des Fensters und die zeitweise Störung des Wasserabflusses stellten nach Meinung des Erstrichters keine Beeinträchtigung des Mietwertes des Geschäftslokales dar. Der Beklagte hat Aufwertungsbeträge, die von ihm am 6. 5. 1971 gefordert wurden, für das Jahr 1970 nicht nachbezahlt, wohl aber ab 1. 6. 1971 die neu errechnete Monatsmiete. Dagegen hat er in der Folge die mit Schreiben vom 28. 2. 1972 eingeforderte weitere Wertsicherungserhöhung und die während des Rechtsstreits erhobenen Mehrforderungen aus dem gleichen Titel erst nach Erlassung des Beschlusses nach § 21 Abs 2 MietG bezahlt. Er hatte sich noch vor der Klagsführung mit einem anwaltlichen Schreiben vom 21. 11. 1973 auf den Anspruch auf Zinsminderung berufen. Der Erstrichter gab dem Räumungsbegehren statt. Nach seinen Feststellungen war im Mietvertrag ein Kompensationsverbot mit Gegenforderungen des Mieters und ebenso ein Verzicht den Mieters auf die Ableitung von Rechtsfolgen aus zeitweisen Gebrechen an Kanalisierungsleitungen vereinbart. Als der Kläger das Haus im Jahre 1970 kaufte, mußte sich die Voreigentümerin ihm gegenüber verpflichten, den Beklagten zur Aufgabe jener Rechte zu bewegen, die dem vom Kläger beabsichtigten Bau einer Liftanlage im Hofe des Hauses entgegenstanden, also zur Aufgabe des Mitbenützungsrechtes am WC im Hof (hiefür wurde ein Ersatz im Bestandobjekt geschaffen) und zur Zumauerung des hofseitigen Fensters, das sonst nach dem Liftbau direkt in den Geschäftsraum des Klägers geführt hätte. Durch die Umbauarbeiten wurde der Ablauf des Wassers im Waschraum des Beklagten unterbrochen, sodaß das Abwasser mittels eines Kübels aufgefangen und in die etwa 2 m entfernte Toilettenschüssel geschüttet werden mußte. Diese Störung wurde erst anläßlich des vorliegenden Rechtsstreits vom Kläger beseitigt. Dem Beklagten war bekannt, daß der Hof für Liftbauten verwendet werden würde, ohne daß er aber die Baupläne im einzelnen kannte. Er erklärte dem Verkäufer gegenüber, gegen die Bauvorhaben des Klägers keine Einwendung zu erheben. Das Zumauern des Fensters und die zeitweise Störung des Wasserabflusses stellten nach Meinung des Erstrichters keine Beeinträchtigung des Mietwertes des Geschäftslokales dar. Der Beklagte hat Aufwertungsbeträge, die von ihm am 6. 5. 1971 gefordert wurden, für das Jahr 1970 nicht nachbezahlt, wohl aber ab 1. 6. 1971 die neu errechnete Monatsmiete. Dagegen hat er in der Folge die mit Schreiben vom 28. 2. 1972 eingeforderte weitere Wertsicherungserhöhung und die während des Rechtsstreits erhobenen Mehrforderungen aus dem gleichen Titel erst nach Erlassung des Beschlusses nach Paragraph 21, Absatz 2, MietG bezahlt. Er hatte sich noch vor der Klagsführung mit einem anwaltlichen Schreiben vom 21. 11. 1973 auf den Anspruch auf Zinsminderung berufen.

Nach der Rechtsansicht des Erstrichters hat der Beklagte den Zinsrückstand grob verschuldet, weil einerseits ein Aufrechnungsverbot vereinbart war und er andererseits keine Einwendungen gegen das Bauvorhaben des Klägers erhob. Die beharrliche Verweigerung der Zahlung der Aufwertungsbeträge könne nicht entschuldigt werden, weil die Rechtslage nicht unklar gewesen sei und selbst eine allfällige Rechtsanwaltsauskunft den Beklagten nicht von seiner Verantwortung befreien könne.

Das Berufungsgericht gab der vom Beklagten erhobenen Berufung Folge und änderte das Ersturteil im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens ab. Es ging auf die Berufungsgründe der Mangelhaftigkeit des Verfahrens (Nichtdurchführung der Parteienvernehmung zur Frage der Motive des Beklagten) und der unrichtigen Beweiswürdigung (Bekämpfung der Feststellung, daß sich die Verkäuferin verpflichtet habe, den Beklagten zur Zumauerung des Fensters zu bewegen) nicht ein, verneinte aber ein grobes Verschulden des Beklagten schon aus der Erwägung, daß das im Mietvertrag vereinbarte Kompensationsverbot einem Anspruch auf Zinsminderung nicht im Wege gestanden sei und daß mangels seiner Kenntnis der Baupläne nicht davon ausgegangen werden könne, daß sich der Beklagte mit der Zumauerung des Fensters einverstanden erklärt habe. Der Beklagte habe deshalb hinsichtlich der Rechtslage über den Umfang seiner Zinsschuldigkeit im unklaren gewesen sein können und es auf das Gutachten eines Sachverständigen ankommen lassen dürfen, dessen (vom Erstrichter übernommene) Meinung, daß die Veränderungen am Bestandobjekt keine Minderung des Mietwertes herbeigeführt hätten, überraschen mußte.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes erhebt der Kläger die Revision wegen Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens, Aktenwidrigkeit und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung durch Wiederherstellung des Ersturteils oder Aufhebung des angefochtenen Urteiles und Rückverweisung der Rechtssache an das Berufungsgericht. Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die als aktenwidrig gerügte Annahme des Berufungsgerichtes, daß der festgestellte Mietzinsrückstand nur geringfügig das Ausmaß von 10 % des gesamten fällig gewordenen Bestandzinses überstiegen habe, betrifft keine für die rechtliche Beurteilung wesentliche Tatfrage (siehe unten), zumal sich der Beklagte nicht etwa darauf festlegte, einen Anspruch auf 10 %ige Minderung des Mietzinses zu haben, sondern wegen eines mindestens 10 % betragenden Minderungsanspruches das Bestehen des ganzen eingeklagten Zinsrückstandes bestritt (§ 12, 83 f).

Auch die behauptete Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens liegt nicht vor. Wohl hat der Erstrichter festgestellt, daß durch die Veränderungen am Mietgegenstand des Beklagten eine Minderung des Mietwertes nicht eingetreten sei. Das Berufungsgericht hat diese Annahme als überraschend bezeichnet, ohne aber von ihr ausdrücklich abzugehen. Eine zusätzliche oder abweichende Feststellung des Berufungsgerichtes, die ohne Ergänzung des Beweisverfahrens allerdings nicht zulässig gewesen wäre, ist somit nicht erfolgt. Deshalb kann unerörtert bleiben, ob die dem Sachverständigengutachten folgende Annahme des Erstrichters rechtliche Elemente enthielt, die einer Nachprüfung offen gestanden wären. Bei Prüfung des Grades des Verschuldens des Beklagten am Zinsrückstand kam es hingegen nicht darauf an, ob und in welchem Maße der Mietwert durch die Veränderungen am Bestandgegenstand gesunken war, sondern darauf, ob und mit welchem Grade an Wahrscheinlichkeit der Beklagte dies annehmen durfte. In diesem Zusammenhang ist die Meinung des Berufungsgerichtes, daß das Gutachten des Sachverständigen überrasche, bloß als eine Beurteilung der Aktenlage anzusehen.

Aus der Feststellung des Erstrichters, daß sich die Verkäuferin gegenüber dem Kläger verpflichtet hatte, den Beklagten zur Aufgabe der strittigen Rechte zu bewegen, läßt sich der gute Glaube des Beklagten entgegen der weiteren Mängelrüge des Revisionswerbers nicht ausschließen. Abgesehen davon, daß diese Feststellung vom Beklagten bekämpft und vom Berufungsgericht nicht ausdrücklich übernommen wurde, würde aus ihr nicht zwingend folgen, daß die Verkäuferin den Beklagten, tatsächlich zu dieser Beschränkung seiner Mietrechte bewegen konnte. Eine klare Feststellung in dieser Richtung hat der Erstrichter auch nicht getroffen. Ein Feststellungsmangel ist hingegen aus rechtlichen Gründen (siehe unten) zu verneinen.

Der Revisionswerber läßt die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes unbekämpft, daß das vertragliche Kompensationsverbot der Geltendmachung des Zinsminderungsanspruches nach § 1096 ABGB nicht entgegenstand. Es genügt daher der Hinweis, daß bei Vorliegen des Tatbestandes nach § 1096 ABGB der Zins schon von Rechts wegen gemindert ist, ohne daß es einer rechtsgestaltenden Erklärung oder einer Klage bedürfte (Klang in Klang2 V 44, EvBl 1976/192 ua), sodaß die Bestreitung der Zinsdifferenz in diesem Fall keine Aufrechnung darstellt. Der Revisionswerber läßt die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes unbekämpft, daß das vertragliche Kompensationsverbot der Geltendmachung des Zinsminderungsanspruches nach Paragraph 1096, ABGB nicht entgegenstand. Es genügt daher der Hinweis, daß bei Vorliegen des Tatbestandes nach Paragraph 1096, ABGB der Zins schon von Rechts wegen gemindert ist, ohne daß es einer rechtsgestaltenden Erklärung oder einer Klage bedürfte (Klang in Klang2 V 44, EvBl 1976/192 ua), sodaß die Bestreitung der Zinsdifferenz in diesem Fall keine Aufrechnung darstellt.

Zur Frage des groben Verschuldens des Mieters am Zinsrückstand ist das Berufungsgericht zutreffend davon ausgegangen, daß eine vertretbare Verkennung der Rechtslage jenen höheren Verschuldensgrad ausschließt, der im Falle des § 21 Abs 2 MietG (nach Abs 3 auch bei Räumungsklagen nach § 1118 ABGB) Voraussetzung der Räumungspflicht ist. Entgegen der Meinung des Revisionswerbers ist die Frage des groben Verschuldens nicht „äußerst streng zu Lasten des Mieters“ zu prüfen. Wohl trifft diesen die Beweislast für das Fehlen von grobem Verschulden am Zinsrückstand. Ein solches setzt aber begrifflich ein besonderes Maß an Sorglosigkeit voraus, sodaß der Vorwurf berechtigt erscheint, der Mieter habe die Interessen des Vermieters aus Rechthaberei, Willkür, Leichtsinne oder Streitsucht verletzt. Hingegen können, so wie die Revision Irrtum als hinreichend anerkennt, Zweifel über die wahre Rechtslage in der Regel nur leichte Fahrlässigkeit begründen (SZ 43/190, MietSlg 18.519, 25.373 f uva). Zur Frage des

groben Verschuldens des Mieters am Zinsrückstand ist das Berufungsgericht zutreffend davon ausgegangen, daß eine vertretbare Verkennung der Rechtslage jenen höheren Verschuldensgrad ausschließt, der im Falle des Paragraph 21, Absatz 2, MietG (nach Absatz 3, auch bei Räumungsklagen nach Paragraph 1118, ABGB) Voraussetzung der Räumungspflicht ist. Entgegen der Meinung des Revisionswerbers ist die Frage des groben Verschuldens nicht „äußerst streng zu Lasten des Mieters“ zu prüfen. Wohl trifft diesen die Beweislast für das Fehlen von grobem Verschulden am Zinsrückstand. Ein solches setzt aber begrifflich ein besonderes Maß an Sorglosigkeit voraus, sodaß der Vorwurf berechtigt erscheint, der Mieter habe die Interessen des Vermieters aus Rechthaberei, Willkür, Leichtsinn oder Streitsucht verletzt. Hingegen können, so wie die Revision Irrtum als hinreichend anerkennt, Zweifel über die wahre Rechtslage in der Regel nur leichte Fahrlässigkeit begründen (SZ 43/190, MietSlg 18.519, 25.373 f uva).

Diesen Beweis fehlenden groben Verschuldens hat der Beklagte nach der zutreffenden Ansicht des Berufungsgerichts erbracht. Er konnte ungeachtet des späteren Ergebnisses des Sachverständigengutachtens damit rechnen, daß die Eingriffe in sein Mietrecht durch Vermauerung eines Fensters und Verschüttung eines Wasserablaufes den Mietwert verringerten und einen teilweisen Zinserlaß rechtfertigten. Entgegen der Meinung des Revisionswerbers stünde dem selbst eine ausdrückliche Zustimmung des Mieters zur Vornahme der ihn beeinträchtigenden Veränderungen am Mietobjekt nicht entgegen, weil die Vorschrift des § 1096 Abs 1 zweiter Satz ABGB einen Minderungsanspruch nur im Falle der Mangelhaftigkeit des Mietgegenstandes aus Verschulden des Bestandnehmers ausschließt. Eine über diese Gesetzeslage hinausgehende Vereinbarung der Parteien, trotz allfälliger Wertminderung keine Zinsminderung durchzuführen, wurde aber nicht einmal behauptet. Daß der Beklagte in der Folge eine erste Aufwertung hingenommen hat, fällt nicht ins Gewicht, weil er gleichzeitig die Nachzahlung derselben Aufwertungsbeträge verweigerte und andererseits der Revisionswerber weitere geforderte Aufwertungsbeträge in der Folge verjähren ließ, die Rechtslage also unklar blieb. Diesen Beweis fehlenden groben Verschuldens hat der Beklagte nach der zutreffenden Ansicht des Berufungsgerichts erbracht. Er konnte ungeachtet des späteren Ergebnisses des Sachverständigengutachtens damit rechnen, daß die Eingriffe in sein Mietrecht durch Vermauerung eines Fensters und Verschüttung eines Wasserablaufes den Mietwert verringerten und einen teilweisen Zinserlaß rechtfertigten. Entgegen der Meinung des Revisionswerbers stünde dem selbst eine ausdrückliche Zustimmung des Mieters zur Vornahme der ihn beeinträchtigenden Veränderungen am Mietobjekt nicht entgegen, weil die Vorschrift des Paragraph 1096, Absatz eins, zweiter Satz ABGB einen Minderungsanspruch nur im Falle der Mangelhaftigkeit des Mietgegenstandes aus Verschulden des Bestandnehmers ausschließt. Eine über diese Gesetzeslage hinausgehende Vereinbarung der Parteien, trotz allfälliger Wertminderung keine Zinsminderung durchzuführen, wurde aber nicht einmal behauptet. Daß der Beklagte in der Folge eine erste Aufwertung hingenommen hat, fällt nicht ins Gewicht, weil er gleichzeitig die Nachzahlung derselben Aufwertungsbeträge verweigerte und andererseits der Revisionswerber weitere geforderte Aufwertungsbeträge in der Folge verjähren ließ, die Rechtslage also unklar blieb.

Auch die Höhe der angestrebten Zinsminderung und des ihretwegen aufgelaufenen Zinsrückstandes ist aus dem Gesichtspunkt einer nicht unvertretbaren Verkennung der Rechtslage unbedenklich. Die Beeinträchtigung des Bestandrechtes des Beklagten war nicht so unbedeutend, daß der Einbehalt von Wertsicherungszuschlägen in der vom Kläger errechneten Höhe von rund 15 % des Gesamtmietzinses übermäßig erscheinen mußte.

Zu einer gerichtlichen Hinterlegung der strittigen Beträge war der Beklagte nach seinem wenn auch später widerlegten Rechtsstandpunkt nicht verpflichtet. Ihr wäre beim Fehlen eines rechtmäßigen Grundes die Wirkung der Zahlung nicht zugekommen (Gschnitzer in Klang2 VI 412), sie hätte aber auch dem Kläger nichts genützt. Zu einer gerichtlichen Hinterlegung der strittigen Beträge war der Beklagte nach seinem wenn auch später widerlegten Rechtsstandpunkt nicht verpflichtet. Ihr wäre beim Fehlen eines rechtmäßigen Grundes die Wirkung der Zahlung nicht zugekommen (Gschnitzer in Klang2 römisch sechs 412), sie hätte aber auch dem Kläger nichts genützt.

Selbst auf der eingeschränkten Grundlage des unbekämpft gebliebenen Teiles der erstrichterlichen Feststellungen ist demnach die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichtes zu billigen, daß der Beklagte den Mangel groben Verschuldens infolge einer nicht besonders nachlässigen oder leichtsinnigen Verkennung der Rechtslage bewiesen hat. Damit kommt ihm der Vorteil des § 21 Abs 2 und 3 MietG zugute. Selbst auf der eingeschränkten Grundlage des unbekämpft gebliebenen Teiles der erstrichterlichen Feststellungen ist demnach die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichtes zu billigen, daß der Beklagte den Mangel groben Verschuldens infolge einer nicht besonders nachlässigen oder leichtsinnigen Verkennung der Rechtslage bewiesen hat. Damit kommt ihm der Vorteil des Paragraph 21, Absatz 2 und 3 MietG zugute.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPODer Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E801013

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1977:0070OB00616.77.0901.000

Im RIS seit

05.02.2026

Zuletzt aktualisiert am

05.02.2026

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