jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2006/8/22 40R52/06b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.08.2006

Kopf

Das Landesgericht für ZRS Wien als Berufungsgericht erkennt durch die Richter des Landesgerichtes Dr. Garai als Vorsitzenden sowie Mag. Dr. Hörmann und Dr. Wolf in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Ingeborg B*****Wien, *****, 2. Hilda P*****Wien, *****, 3. Alfred S*****, Angestellter, *****Großenzersdorf, *****, 4. Augustin S*****, Angestellter, *****Wien, *****, 5. Maria S*****Wien, *****, alle vertreten durch Dr. Herbert Mayer, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Eva K*****, Pensionist, *****Wien, *****, 2. Vladimir K*****, Pensionist, *****Wien, *****, vertreten durch Dr. Hans Wagner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, infolge Berufung der klagenden Parteien gegen das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 7.12.2005, 48 C 259/05b-9, mangels Antrages auf Anberaumung einer mündlichen Berufungsverhandlung in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht:

Spruch

Der Berufung wird in der Hauptsache nicht Folge gegeben. Hingegen wird ihr im Kostenpunkt Folge gegeben und die angefochtene Kostenentscheidung dahingehend abgeändert, dass sie zu lauten hat:

"Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, den klagenden Parteien deren mit Euro 1.796,34 (darin Euro 65,10 Barauslagen und Euro 288,54 USt) bestimmte Kosten des Verfahrens binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, den beklagten Parteien deren mit Euro 1.458,39 (darin Euro 15,70 Barauslagen und Euro 240,45 USt) bestimmte Kosten des Verfahrens binnen 14 Tagen zu bezahlen."

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, den beklagten Parteien deren mit Euro 1.262,35 bestimmte Kosten des Berufungsverfahrens (darin Euro 210,39 USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig.

Entscheidungsgründe:

Text

Mit dem angefochtenen Urteil wies das Erstgericht das Klagebegehren auf geräumte Übergabe der Bestandobjekte 2 und 3 in ***** Wien, *****ab und wies überdies die Kompensandoforderung der Beklagten in Höhe von Euro 2.537,83 zurück. Weiters verpflichtete das Erstgericht die Kläger zur ungeteilten Hand zum Kostenersatz:

Dazu traf das Erstgericht die auf Seite 7 - 10 der Urteilsausfertigung wiedergegebenen Feststellungen. In rechtlicher Hinsicht erwog das Erstgericht, dass die der Räumungsklage zugrunde gelegten Mietzinsminderzahlungen sich nicht nur auf die streitgegenständlichen top Nr 2 und 3 sondern auch auf top 4 und 9 des gleichen Hauses bezögen. Die Beklagten hätten einen Großteil der ihnen vorgeschriebenen Mietzinse bis auf die laut Klage bis zum 6.7.2005 aushaftenden Mietzinsrückstände bezahlt. Zur Rechtfertigung eines Räumungsbegehrens sei es aber erforderlich, dass die Mietzinsrückstände die Bestandverhältnisse betreffen, die für aufgelöst erklärt werden. Selbst wenn man der

Ansicht sei, dass die streitgegenständliche Klage schlüssig sei, sei auszuführen, dass aber dann den Beklagten kein Vorwurf daraus gemacht werden könne, dass sie Minderbeträge nicht einbezahlt hätten. Für die Beklagten sei es nicht möglich gewesen, zu beurteilen, welcher Mietzins nunmehr für die streitgegenständlichen Bestandobjekte aushafte, da für insgesamt vier Bestandobjekte gemeinsam vorgeschrieben worden sei. Den Beklagten treffe daher kein grobes Verschulden im Sinne des § 33 Abs 2 MRG. Es könne auch dahingestellt bleiben, ob die Beklagten die Mietzinsvorschreibungen tatsächlich erhalten hätten, da diese Vorschreibungen nur für sämtliche Bestandobjekte einheitlich gewesen seien. Das Räumungsbegehren sei daher abzuweisen und die Kompensandoforderung mangels Kompensabilität zurückzuweisen. Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der Kläger aus den Berufungsgründen der unrichtigen Tatsachenfeststellung und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit einem Abänderungsantrag in Richtung Klagsstattgebung. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Berufung bekämpft weiters die Kostenentscheidung des Erstgerichtes.Dazu traf das Erstgericht die auf Seite 7 - 10 der Urteilsausfertigung wiedergegebenen Feststellungen. In rechtlicher Hinsicht erwog das Erstgericht, dass die der Räumungsklage zugrunde gelegten Mietzinsminderzahlungen sich nicht nur auf die streitgegenständlichen top Nr 2 und 3 sondern auch auf top 4 und 9 des gleichen Hauses bezögen. Die Beklagten hätten einen Großteil der ihnen vorgeschriebenen Mietzinse bis auf die laut Klage bis zum 6.7.2005 aushaftenden Mietzinsrückstände bezahlt. Zur Rechtfertigung eines Räumungsbegehrens sei es aber erforderlich, dass die Mietzinsrückstände die Bestandverhältnisse betreffen, die für aufgelöst erklärt werden. Selbst wenn man der Ansicht sei, dass die streitgegenständliche Klage schlüssig sei, sei auszuführen, dass aber dann den Beklagten kein Vorwurf daraus gemacht werden könne, dass sie Minderbeträge nicht einbezahlt hätten. Für die Beklagten sei es nicht möglich gewesen, zu beurteilen, welcher Mietzins nunmehr für die streitgegenständlichen Bestandobjekte aushafte, da für insgesamt vier Bestandobjekte gemeinsam vorgeschrieben worden sei. Den Beklagten treffe daher kein grobes Verschulden im Sinne des Paragraph 33, Absatz 2, MRG. Es könne auch dahingestellt bleiben, ob die Beklagten die Mietzinsvorschreibungen tatsächlich erhalten hätten, da diese Vorschreibungen nur für sämtliche Bestandobjekte einheitlich gewesen seien. Das Räumungsbegehren sei daher abzuweisen und die Kompensandoforderung mangels Kompensabilität zurückzuweisen. Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung der Kläger aus den Berufungsgründen der unrichtigen Tatsachenfeststellung und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit einem Abänderungsantrag in Richtung Klagsstattgebung. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Die Berufung bekämpft weiters die Kostenentscheidung des Erstgerichtes.

Die Beklagten beantragen, der Berufung nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Berufung ist in der Hauptsache nicht berechtigt, hingegen in der Bekämpfung des Kostenpunktes berechtigt.

In ihrer Beweisrüge macht die Berufung lediglich das Fehlen von ergänzenden Feststellungen geltend. Dies stellt jedoch keine Beweisrüge dar, sondern ist entgegen der Berufungsbezeichnung der Rechtsrüge zuzuordnen.

Das Berufungsgericht übernimmt daher die Feststellungen des Erstgerichtes als Ergebnis einer unbekämpften Beweiswürdigung. Davon ausgehend versagt die Rechtsrüge.

Die Berufung will mit einem groben Verschulden der Beklagten argumentieren, dass diese trotz Einmahnung und gleichzeitig eingebrachter Zahlungsklage noch in der Verhandlung vom 6.7.2005 den Mietzinsrückstand bestritt. Die Abdeckung des Mietzinsrückstandes sei erst in der fortgesetzten Verhandlung vom 5.7.2005 erfolgt. Die Beklagten hätten spätestens mit der Mahnung vom 16.3.2005 bzw. mit der zukommenden Mahnklage erkennen müssen, dass ein Mietzinsrückstand vorliege und es wäre ihre Pflicht gewesen, insbesondere im Hinblick auf die anhängige Räumungsklage eine entsprechende Aufklärung über diesen Umstand zu begehren. Die Beklagten hätten in dieser Richtung überhaupt keine Schritte gesetzt sondern vielmehr den rückständigen Mietzins jedenfalls bis zur Verhandlung vom 5.7.2005 völlig ignoriert.

Diese Argumentation kann für den vorliegenden Fall nicht geteilt werden. Hier ist insbesondere - wie schon vom Erstgericht ausgeführt - darauf hinzuweisen, dass von der Hausverwaltung trotz Vorliegen getrennter Mietverträge eine einheitliche Vorschreibung für alle von den Beklagten im Haus gemieteten Objekte vorgenommen wurde. Dementsprechend macht auch die vorliegende Räumungsklage lediglich eine Minderzahlung auf einen Gesamtmietzins für mit getrenntem Mietvertrag angemietete Objekte geltend, wobei sich weder aus der Räumungsklage noch aus einem vorbereitenden Schriftsatz ergibt, inwieweit sich dieser Gesamtmietzins auf die hier verfahrensgegenständlichen und auf die anderen Objekte aufteilt. Daher ist auf Grund der Räumungsklage auch gar

nicht beurteilbar, ob durch die Minderzahlungen der Beklagten der auf die gegenständlichen Objekte entfallende Mietzins bezahlt wurde. Die Räumungsklage ist daher mangels einer entsprechenden Aufschlüsselung des Mietzinses als (zunächst) unschlüssig anzusehen. Dementsprechend konnte auch die in dieser Räumungsklage erklärte Auflösungserklärung zunächst keine Wirksamkeit entfalten. Eine nachträgliche Schlüssigstellung dieser Räumungsklage erfolgte aber mit dem Eintritt der Rechtskraft des Zahlungsbefehles zu 48 C 258/05f des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien. Diesem Zahlungsbefehl liegt eine Mahnklage zugrunde, die die identen Mietzinsminderzahlungen wie in der vorliegenden Räumungsklage aufweist und in der ausdrücklich ausgeführt wird, dass diese Minderzahlungen die top Nummern 2 + 3 betreffen. Infolge der Nichterhebung eines Einspruches durch die beiden Beklagten ist der darüber ergangene Zahlungsbefehl zumindest am 14.6.2005 in Rechtskraft erwachsen und daher auch für das vorliegende Verfahren als bindend anzusehen. Ab diesem Zeitpunkt mussten sich die beiden Beklagten auch zurechnen lassen, dass der ihnen gegenüber geltend gemachte Mietzinsrückstand die hier gegenständlichen Objekte top Nr 2 + 3 betraf.

Entgegen den Ausführungen der Berufung kann es den Beklagten nicht als grobes Verschulden angerechnet werden, dass sie diesen Rückstand für die gegenständlichen Objekte in der nächsten stattfindenden Verhandlung am 6.7.2005 bezahlten. Hier ist überdies ergänzend darauf hinzuweisen, dass gerade im vorliegenden Fall von Betriebskostenguthaben, die teilweise angerechnet wurden, Mietzinserhöhungen, die zunächst geltend gemacht wurden, jedoch in weiterer Folge nicht mehr verlangt wurden und die Vorschreibung eines einheitlichen Mietzinses trotz Vorliegen von getrennten Objekten den Beklagten ein gewisses Maß an Unklarheit der an sie herangetragenen Forderungen zugebilligt werden kann. Die verspätete Mietzinszahlung begründet daher kein grobes Verschulden.

Der unberechtigten Berufung war daher in der Hauptsache der Erfolg zu versagen.

Berechtigt ist jedoch die Bekämpfung des Kostenpunktes. Gemäß§ 33 Abs 2 MRG hat der Mieter dem Vermieter die Kosten im Falle einer verspäteten Nachzahlung zu ersetzen, soweit ihn ohne seine Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte. Daher waren entsprechend der Rechtsansicht der Berufung für die Kostenentscheidung zwei Verfahrensabschnitte zu bilden, wobei der erste Verfahrensabschnitt jene Verfahrensteile betraf, die vor der Verhandlung vom 6.7.2005 lagen. Hier haben die Beklagten den Klägern vollen Kostenersatz zu leisten, hingegen sind die Kläger im zweiten Verfahrensabschnitt zur Gänze unterlegen (§ 41 ZPO).Berechtigt ist jedoch die Bekämpfung des Kostenpunktes. Gemäß Paragraph 33, Absatz 2, MRG hat der Mieter dem Vermieter die Kosten im Falle einer verspäteten Nachzahlung zu ersetzen, soweit ihn ohne seine Zahlung eine Kostenersatzpflicht getroffen hätte. Daher waren entsprechend der Rechtsansicht der Berufung für die Kostenentscheidung zwei Verfahrensabschnitte zu bilden, wobei der erste Verfahrensabschnitt jene Verfahrensteile betraf, die vor der Verhandlung vom 6.7.2005 lagen. Hier haben die Beklagten den Klägern vollen Kostenersatz zu leisten, hingegen sind die Kläger im zweiten Verfahrensabschnitt zur Gänze unterlegen (Paragraph 41, ZPO).

Für die nur im Kostenpunkt erfolgreiche Berufung gebühren infolge der Zweiseitigkeit des Kostenrekursverfahrens keine kosten: Die Kostenfrage hat im Sinne des § 54 Abs 2 JN iVm § 4 RATG auf die Bemessungsgrundlage für die Berufung und die Berufungsbeantwortung keinen Einfluss. Anders als früher können die Kosten eines "hypothetischen" Kostenrekurses deshalb nicht zuerkannt werden, weil auf der Gegenseite selbst bei völligem Unterliegen der Berufungswerber auch zusätzlich eine angenommene Rekursbeantwortung berücksichtigt werden müsste (8 ObA 117/04w; LGZ Wien 40 R 229/02a; gegenteilig 1 Ob 8/06f und Obermaier in Anw 2006, 314). Da für die Entscheidung im vorliegenden Fall lediglich die Umstände des Einzelfalles der Beurteilung eines Verschuldens an einer verspäteten Zahlung maßgeblich waren, ist gemäß § 502 Abs 1 ZP0 die ordentliche Revision nicht zulässig.Für die nur im Kostenpunkt erfolgreiche Berufung gebühren infolge der Zweiseitigkeit des Kostenrekursverfahrens keine kosten: Die Kostenfrage hat im Sinne des Paragraph 54, Absatz 2, JN in Verbindung mit Paragraph 4, RATG auf die Bemessungsgrundlage für die Berufung und die Berufungsbeantwortung keinen Einfluss. Anders als früher können die Kosten eines "hypothetischen" Kostenrekurses deshalb nicht zuerkannt werden, weil auf der Gegenseite selbst bei völligem Unterliegen der Berufungswerber auch zusätzlich eine angenommene Rekursbeantwortung berücksichtigt werden müsste (8 ObA 117/04w; LGZ Wien 40 R 229/02a; gegenteilig 1 Ob 8/06f und Obermaier in Anw 2006, 314). Da für die Entscheidung im vorliegenden Fall lediglich die Umstände des Einzelfalles der Beurteilung eines Verschuldens an einer verspäteten Zahlung maßgeblich waren, ist gemäß Paragraph 502, Absatz eins, ZP0 die ordentliche Revision nicht zulässig.

Landesgericht für ZRS Wien

1040 Wien, Schwarzenbergplatz 11

Anmerkung

EWZ00114 40R52.06b

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LG00003:2006:04000R00052.06B.0822.000

Dokumentnummer

JJT_20060822_LG00003_04000R00052_06B0000_000

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at