jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/2/15 3Ob286/05p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.02.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zechner und Dr. Sailer die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Grohmann und den Hofrat des Obersten Gerichtshofs Dr. Musger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Vereinigte *****, vertreten durch die Finanzprokuratur, Wien 1, Singerstraße 17-19, wider die beklagte Partei T***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Stephan Duschel und Mag. Klaus Hanten, Rechtsanwälte in Wien, wegen 23.775,08 EUR (Revisionsinteresse 20.679,83 EUR) s.A., infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 23. August 2005, GZ 40 R 191/05t-41, womit das Urteil des Bezirksgerichts Hernals vom 22. April 2005, GZ 17 C 1162/02b-36, teils bestätigt und teils abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

Die beklagte Partei betrieb in den vermieteten Räumlichkeiten im Gesamtausmaß von mehr als 300 m2 eine Arztpraxis. Das Bestandobjekt war dem Rechtsvorgänger der beklagten Partei mit einer funktionierenden Elektroinstallationsanlage vermietet worden. Vor Räumung der Bestandräumlichkeiten am 10. Juli 2002 entfernte die beklagte Partei sämtliche Lichtschalter, Steckdosen und die Sicherungsschalter aus vier Sicherungskästen. Die notwendige Sanierung kostet 6.221,73 EUR ohne USt. Bereits 1997 begann sich in zwei vermieteten Räumen (Personalraum und ein Ordinationszimmer) Schimmel zu bilden, der bis 2001 auf eine Höhe von 1-2 m über dem Fußboden anwuchs, ab Jänner 2002 die beiden Räume zur Gänze unbenutzbar machte und nicht saniert wurde. Unter Berücksichtigung eines Mietzinsminderungsanspruchs der beklagten Partei von - im Berufungsverfahren unbestritten - 17,5 % (Wertminderung) für den Zeitraum November 2001 bis Juni 2002 beträgt die Mietzinsrestforderung der klagenden Vermieterin 14.279,83 EUR. Die beklagte Partei machte eine auf die letzten drei Jahre rückwirkende Zinsminderung erstmals mit Schreiben vom 11. Dezember 2001 geltend.

Strittig sind im Revisionsverfahren der Aufwand für die Sanierung der Elektroinstallationen und dercompensando eingewendete 25 %-ige Zinsminderungsanspruch für den Zeitraum von Jänner 1998 bis Oktober 2001, den das Berufungsgericht aufgrund der vorbehaltlosen Zahlung des Mietzinses durch die beklagte Partei verneinte.

Rechtliche Beurteilung

1. Zum von den Vorinstanzen bejahten Anspruch der klagenden Partei nach§ 1111 ABGB:1. Zum von den Vorinstanzen bejahten Anspruch der klagenden Partei nach Paragraph 1111, ABGB:

Die beklagte Partei behauptet einen schlüssigen Verzicht der Vermieterin auf Ansprüche nach den §§ 1109, 1111 ABGB, weil sie die bei Rückstellung des Bestandobjekts offenkundigen Mängel nicht sofort geltend gemacht und damit der beklagten Partei die Möglichkeit genommen habe, die erforderlichen Reparaturen selbst durchzuführen. Die einjährige Frist des § 1111 ABGB spreche für eine derartige Rügepflicht bei offenkundigen MängelnDie beklagte Partei behauptet einen schlüssigen Verzicht der Vermieterin auf Ansprüche nach den Paragraphen 1109,, 1111 ABGB, weil sie die bei Rückstellung des Bestandobjekts offenkundigen Mängel nicht sofort geltend gemacht und damit der beklagten Partei die Möglichkeit genommen habe, die erforderlichen Reparaturen selbst durchzuführen. Die einjährige Frist des Paragraph 1111, ABGB spreche für eine derartige Rügepflicht bei offenkundigen Mängeln.

Gemäß § 1109 ABGB ist die Sache nach Ende des Bestandvertrags in dem Zustand zurückzustellen, in dem sie übernommen wurde. Wird der Bestandgegenstand beschädigt, haftet der Bestandnehmer gemäß § 1111 ABGB für sein Verschulden. Den ihn treffenden Schuldlosigkeitsbeweis (Binder in Schwimann2 § 1111 ABGB Rz 2 mwN) hat die beklagte Partei nicht angetreten. Der Schadenersatzanspruch nach § 1111 ABGB ist in erster Linie ein Anspruch auf Naturalrestitution. Nach Rückstellung des Bestandobjekts kann aber stets Geldersatz begehrt werden (I r o in KBB, § 1111 ABGB Rz 2 mwN). Die einjährige, von Amts wegen wahrzunehmende Präklusivfrist des § 1111 ABGB (vgl. d a z u Binder aaO Rz 8 ff), die hier eingehalten wurde, bezweckt die möglichst rasche Klärung von Schadenersatzansprüchen gegen den Mieter. Aus der genannten Bestimmung lässt sich aber keine Rügeobliegenheit, deren Verletzung zum Anspruchsverlust des Vermieters führte, ableiten.Gemäß Paragraph 1109, ABGB ist die Sache nach Ende des Bestandvertrags in dem Zustand zurückzustellen, in dem sie übernommen wurde. Wird der Bestandgegenstand beschädigt, haftet der Bestandnehmer gemäß Paragraph 1111, ABGB für sein Verschulden. Den ihn treffenden Schuldlosigkeitsbeweis (Binder in Schwimann2 Paragraph 1111, ABGB Rz 2 mwN) hat die beklagte Partei nicht angetreten. Der Schadenersatzanspruch nach Paragraph 1111, ABGB ist in erster Linie ein Anspruch auf Naturalrestitution. Nach Rückstellung des Bestandobjekts kann aber stets Geldersatz begehrt werden (Iro in KBB, Paragraph 1111, ABGB Rz 2 mwN). Die einjährige, von Amts wegen wahrzunehmende Präklusivfrist des Paragraph 1111, ABGB vergleiche dazu Binder aaO Rz 8 ff), die hier eingehalten wurde, bezweckt die möglichst rasche Klärung von Schadenersatzansprüchen gegen den Mieter. Aus der genannten Bestimmung lässt sich aber keine Rügeobliegenheit, deren Verletzung zum Anspruchsverlust des Vermieters führte, ableiten.

Das Argument einer Bereicherung der Vermieterin, die das Bestandobjekt mit nicht genehmigungsfähigen Elektroinstallationen übergeben habe, geht nicht von den Feststellungen der Tatsacheninstanzen, an die der Oberste Gerichtshof gebunden ist, aus. Die Nettosanierungskosten stellte die beklagte Partei ausdrücklich außer Streit (ON 35 AS 205).

2. Zu dem von den Vorinstanzen verneinten,compensando eingewendeten Anspruch der beklagten Partei nach § 1096 Abs 1 zweiter Satz ABGB für den Zeitraum Jänner 1998 bis Oktober 2001:2. Zu dem von den Vorinstanzen verneinten, compensando eingewendeten Anspruch der beklagten Partei nach Paragraph 1096, Absatz eins, zweiter Satz ABGB für den Zeitraum Jänner 1998 bis Oktober 2001:

D e r ex lege (RIS-Justiz RS0107866; RS0021457) eintretende Anspruch des Mieters auf Zinsbefreiung oder Zinsminderung - wie hier, weil nur ein Teil des Mietobjekts unbrauchbar wurde - gemäß § 1096 Abs 1 zweiter Satz ABGB als Gewährleistungsbehelf eigener Art (5 Ob 60/04s = SZ 2004/47 mwN u.a.) besteht ab Beginn der Unbrauchbarkeit bzw. Gebrauchsbeeinträchtigung des Bestandobjekts bis zu deren Behebung (stRsp, für viele 7 Ob 242/01s = SZ 2002/13; RIS-Justiz RS0107866). Schimmelbildung ist ein ernster Schaden des Hauses, der zur Mietzinsminderung berechtigt (5 Ob 60/04s). Mietzinsüberzahlungen können in solchen Fällen nach § 1431 ABGB zurückgefordert und gegen laufende oder spätere Mietzinsforderungen aufgerechnet werden. Die vorbehaltlose und ohne Irrtum (auch Rechtsirrtum) Zahlung des Mietzinses in Kenntnis des bestehenden, die Brauchbarkeit des Bestandobjekts beeinträchtigenden Mangels kann jedoch unter Umständen (nach Maßgabe des § 863 ABGB) als konkludenter Verzicht auf den Mietzinsminderungsanspruch gewertet werden, der auch die Rückforderung nach § 1431 ABGB ABGB ausschließt (RIS-Justiz RS0021408).Der ex lege (RIS-Justiz RS0107866; RS0021457) eintretende Anspruch des Mieters auf Zinsbefreiung oder Zinsminderung - wie hier, weil nur ein Teil des Mietobjekts unbrauchbar

wurde - gemäß Paragraph 1096, Absatz eins, zweiter Satz ABGB als Gewährleistungsbehelf eigener Art (5 Ob 60/04s = SZ 2004/47 mwN u.a.) besteht ab Beginn der Unbrauchbarkeit bzw. Gebrauchsbeeinträchtigung des Bestandobjekts bis zu deren Behebung (stRsp, für viele 7 Ob 242/01s = SZ 2002/13; RIS-Justiz RS0107866). Schimmelbildung ist ein ernster Schaden des Hauses, der zur Mietzinsminderung berechtigt (5 Ob 60/04s). Mietzinsüberzahlungen können in solchen Fällen nach Paragraph 1431, ABGB zurückgefordert und gegen laufende oder spätere Mietzinsforderungen aufgerechnet werden. Die vorbehaltlose und ohne Irrtum (auch Rechtsirrtum) Zahlung des Mietzinses in Kenntnis des bestehenden, die Brauchbarkeit des Bestandobjekts beeinträchtigenden Mangels kann jedoch unter Umständen (nach Maßgabe des Paragraph 863, ABGB) als konkludenter Verzicht auf den Mietzinsminderungsanspruch gewertet werden, der auch die Rückforderung nach Paragraph 1431, ABGB ABGB ausschließt (RIS-Justiz RS0021408).

Die beklagte Partei hat nun trotz der bereits 1997 eingetretenen Schimmelbildung den Bestandzins nahezu vier Jahre hindurch ohne Vorbehalt bezahlt, wenngleich sie die Mängelbehebung wiederholt forderte, ehe sie erstmals im Dezember 2001 ausdrücklich eine Mietzinsminderung geltend machte. Das Berufungsgericht ging von einem Verzicht des Rückforderungsrechts nach § 1431 ABGB durch die beklagte Partei für den Zeitraum bis einschließlich Oktober 2001 aus. Diese Rechtsauffassung ist nicht unvertretbar, obzwar sich die beklagte Partei in ihrem Vorbringen auf ihre irrtümliche Zahlung wegen der von der klagenden Partei zugesagten, aber nicht erfolgten Sanierung berufen hat. Denn die beklagte Partei kannte zum Zeitpunkt der Mietzinszahlungen die behaupteten Mängel des Mietobjekts; auf derartige Mängel kann aber mit verschiedenen Rechtsfolgen wie etwa der vorzeitigen Vertragsauflösung nach § 1117 ABGB (6 Ob 719/87 = MietSlg 39.189) oder aber auch der Geltendmachung von Gewährleistungs- oder auch Schadenersatzansprüchen (Würth in Rummel3 §§ 1096, 1097 ABGB Rz 12) reagiert werden.Die beklagte Partei hat nun trotz der bereits 1997 eingetretenen Schimmelbildung den Bestandzins nahezu vier Jahre hindurch ohne Vorbehalt bezahlt, wenngleich sie die Mängelbehebung wiederholt forderte, ehe sie erstmals im Dezember 2001 ausdrücklich eine Mietzinsminderung geltend machte. Das Berufungsgericht ging von einem Verzicht des Rückforderungsrechts nach Paragraph 1431, ABGB durch die beklagte Partei für den Zeitraum bis einschließlich Oktober 2001 aus. Diese Rechtsauffassung ist nicht unvertretbar, obzwar sich die beklagte Partei in ihrem Vorbringen auf ihre irrtümliche Zahlung wegen der von der klagenden Partei zugesagten, aber nicht erfolgten Sanierung berufen hat. Denn die beklagte Partei kannte zum Zeitpunkt der Mietzinszahlungen die behaupteten Mängel des Mietobjekts; auf derartige Mängel kann aber mit verschiedenen Rechtsfolgen wie etwa der vorzeitigen Vertragsauflösung nach Paragraph 1117, ABGB (6 Ob 719/87 = MietSlg 39.189) oder aber auch der Geltendmachung von Gewährleistungs- oder auch Schadenersatzansprüchen (Würth in Rummel3 Paragraphen 1096,, 1097 ABGB Rz 12) reagiert werden.

Die beklagte Partei wertet den Einwand der klagenden Vermieterin im Verfahren zur vorbehaltlosen Zahlung als Verstoß gegen Treu und Glauben und als arglistig, weil sie ihre Sanierungszusage nicht eingehalten habe. Wegen der Einzelfallbezogenheit der Beurteilung eines solchen Vorgehens kann sich insoweit keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO stellen.Die beklagte Partei wertet den Einwand der klagenden Vermieterin im Verfahren zur vorbehaltlosen Zahlung als Verstoß gegen Treu und Glauben und als arglistig, weil sie ihre Sanierungszusage nicht eingehalten habe. Wegen der Einzelfallbezogenheit der Beurteilung eines solchen Vorgehens kann sich insoweit keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO stellen.

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

Textnummer

E79899

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0030OB00286.05P.0215.000

Im RIS seit

17.03.2006

Zuletzt aktualisiert am

20.01.2016

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