jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2003/8/5 7Ob184/03i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.08.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schalich als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Danzl, Dr. Schaumüller, Dr. Hoch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Sylvia B*****, als Masseverwalterin im Konkurs des Christian A*****, 17 S 15/02p Landesgericht Ried im Innkreis, und des Nebenintervenienten auf Seiten der Klägerin Georg B*****, vertreten durch Dr. Oliver Geisler, Rechtsanwalt in Mattighofen, gegen die beklagte Partei S***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Helmut Blum, Rechtsanwalt in Linz, wegen EUR 27.034,28 (sA), über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Ried im Innkreis als Berufungsgericht vom 8. April 2003, GZ 6 R 70/03s-50, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Mattighofen vom 19. November 2002, GZ 2 C 1528/02k-42, infolge Berufung der beklagten Partei teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die angefochtene Entscheidung wird mit der Maßgabe bestätigt, dass ihr Punkt 2) zu lauten hat:

"Der Antrag der beklagten Partei, die Klagsforderung mit einer sie übersteigenden Gegenforderung aufzurechnen, wird abgewiesen".

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 665,66 (darin enthalten EUR 110,94 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Christian A*****, über dessen Vermögen am 21. 2. 2000 zu 17 S 15/00p des Landesgerichts Ried im Innkreis der Konkurs eröffnet wurde (und der daher im Folgenden Gemeinschuldner genannt wird), pachtete am 1. 3. 1996 das im Erdgeschoss des Hauses M*****, gelegene Gastlokal des Nebenintervenienten, für das seit 1964 eine Betriebsanlagengenehmigung für eine Imbissstube bestand. Der Vorpächter des (von den Vorinstanzen häufig irrtümlich auch klagende Partei genannten) Gemeinschuldners hatte das Lokal über die genehmigte Betriebsfläche hinaus erweitert; ua hatte er eine Garage als Gastraum ausgebaut, ohne dass für diese Veränderungen eine behördliche Bewilligung erwirkt wurde.

Der Gemeinschuldner, der selbst keine wesentlichen Veränderungen vornahm, schloss über das gegenständliche Lokal am 1. 9. 1999 mit der beklagten Partei einen (als "Untermietvertrag" bezeichneten) Unterpachtvertrag (dass es sich um kein Miet-, sondern um ein Pachtverhältnis handelte, ist im Revisionsverfahren nicht mehr strittig) für die Dauer von sechs Jahren ab, wobei man einen monatlichen Miet- bzw Pachtzins von S 18.000 (= EUR 1.308,11) inklusive S 3.000

(= EUR 218,02) Umsatzsteuer, vereinbarte. Als Zweck des Pachtvertrages wurde ausdrücklich "Pub und Automatenbetrieb" angeführt; der Bestandgegenstand sei ausschließlich zu diesem Zweck zu verwenden. Im Vertrag ist weiters ua festgehalten, dass sich das Bestandobjekt in einem guten Zustand befinde und der Bestandgegenstand und seine Einrichtungen, insbesondere die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und Sanitäranlagen von der Beklagten so zu warten seien, dass dem Gemeinschuldner kein Nachteil erwachse sowie dass die Beklagte auf das Recht verzichte, die Instandhaltungen im Inneren des Bestandobjektes vom Gemeinschuldner zu fordern, soweit es sich nicht um einen außerordentlichen Erhaltungsaufwand, der die Substanz des Objektes betreffe, handle. Weiters wurde vereinbart, dass es der Beklagten nicht gestattet sei, mit Gegenforderungen gegen Forderungen des Verpächters aufzurechnen. Hinsichtlich einer von der beklagten Partei erlegten Kaution von S 45.000 (= EUR 3.270,28) wurde ebenfalls vereinbart, dass die Beklagte nicht berechtigt sei, damit Mietzinszahlungen oder sonstige Verpflichtungen zu Geldleistungen aufzurechnen.

Anlässlich der erwähnten Konkurseröffnung am 21. 2. 2000 wurde die Klägerin zur Masseverwalterin bestellt und von ihr die erwähnten Pacht- und Unterpachtverhältnisse fortgesetzt.

Am 20. 4. 2001 wurde über Veranlassung der beklagten Partei eine Überprüfung der Gaststättenbetriebsanlage gemäß § 82b GewO durchgeführt. Dabei stellte sich heraus, dass das Lokal nicht, wie im Genehmigungsbescheid vorgesehen, für den Betrieb einer Imbissstube, sondern - mit Änderungen und Erweiterungen - für den Betrieb eines Pubs verwendet wurde. Die Beklagte wurde daher am 17. Mai 2001 durch die Gewerbebehörde aufgefordert, bis 30. 6. 2001 unter Vorlage geeigneter Projektunterlagen um die Erteilung der entsprechenden gewerberechtlichen Genehmigung anzusuchen. In einem weiteren Schreiben wurde die Beklagte aufgefordert, entweder den der Rechtsordnung entsprechenden Zustand herzustellen oder das rechtswidrige Verhalten bis längstens 31. 7. 2001 einzustellen. Am 13. 6. 2001 erkundigte sich der Geschäftsführer der Beklagten bei der Bezirkshauptmannschaft Braunau nach den erforderlichen Projektunterlagen. Insbesondere hätte in jenem Gastraum, der in der ehemaligen Garage eingerichtet worden war, eine zusätzliche Lüftungsanlage eingebaut werden müssen, was EUR 18.024,13 gekostet hätte. Die beklagte Partei führte den Betrieb bis 31. 7. 2001 weiter und räumte sodann das Lokal von ihren Fahrnissen. Seither wird das Lokal nicht mehr betrieben [Außerstreitstellungen AS 86 und 102]. Zu einer außergerichtlichen oder gerichtlichen Aufkündigung des Pachtvertrages kam es nicht. Die Klägerin teilte der beklagten Partei mit, dass sie einer Aufkündigung nur zustimme, wenn es zu einer Einigung im Zuge einer Weiterverpachtung käme.Am 20. 4. 2001 wurde über Veranlassung der beklagten Partei eine Überprüfung der Gaststättenbetriebsanlage gemäß Paragraph 82 b, GewO durchgeführt. Dabei stellte sich heraus, dass das Lokal nicht, wie im Genehmigungsbescheid vorgesehen, für den Betrieb einer Imbissstube, sondern - mit Änderungen und Erweiterungen - für den Betrieb eines Pubs verwendet wurde. Die Beklagte wurde daher am 17. Mai 2001 durch die Gewerbebehörde aufgefordert, bis 30. 6. 2001 unter Vorlage geeigneter Projektunterlagen um die Erteilung der entsprechenden gewerberechtlichen Genehmigung anzusuchen. In einem weiteren Schreiben wurde die Beklagte aufgefordert, entweder den der Rechtsordnung entsprechenden Zustand herzustellen oder das rechtswidrige Verhalten bis längstens 31. 7. 2001 einzustellen. Am 13. 6. 2001 erkundigte sich der Geschäftsführer der Beklagten bei der Bezirkshauptmannschaft Braunau nach den erforderlichen Projektunterlagen. Insbesondere hätte in jenem Gastraum, der in der ehemaligen Garage eingerichtet worden war, eine zusätzliche Lüftungsanlage eingebaut werden müssen, was EUR 18.024,13 gekostet hätte. Die beklagte Partei führte den Betrieb bis 31. 7. 2001 weiter und räumte sodann das Lokal von ihren Fahrnissen. Seither wird das Lokal nicht mehr betrieben [Außerstreitstellungen AS 86 und 102]. Zu einer außergerichtlichen oder gerichtlichen Aufkündigung des Pachtvertrages kam es nicht. Die Klägerin teilte der beklagten Partei mit, dass sie einer Aufkündigung nur zustimme, wenn es zu einer Einigung im Zuge einer Weiterverpachtung käme.

Die Beklagte hatte von Oktober 2000 bis April 2001 nur mehr ein Drittel des vereinbarten Pachtzinses und ab diesem Zeitpunkt keinen Pachtzins mehr bezahlt.

Die Klägerin begehrte im vorliegenden Prozess zuletzt (nach mehrmaliger Klagsausdehnung) EUR 27.034,28 (sA). Dieser Betrag setzt sich aus dem restlichen Pachtzins für die Zeit von Oktober 2000 bis April 2001 von S 84.000 (= EUR 6.104,52) sowie dem Pachtzins von Mai 2001 bis August 2002 von S 288.000 (= EUR 20.929,78) zusammen. Die Mietzinseinbehalte durch die Beklagte seien zu Unrecht erfolgt, weil allfällige Schäden am Bestandobjekt von dieser herbeigeführt und von dieser selbst zu reparieren gewesen seien. Die zusätzlich erforderliche Betriebsanlagengenehmigung für ein Pub hätte bei rechtzeitiger Antragstellung von der Gewerbebehörde erlangt

werden können. Eine vorzeitige Vertragsauflösung durch die Beklagte sei daher nicht begründet. Die erlegte Kaution sei nicht zur Rückzahlung fällig. Wegen des im Vertrag vereinbarten Kompensationsverbotes sei die Beklagte nicht zur Aufrechnung mit den von ihr behaupteten Gegenforderungen berechtigt.

Die beklagte Partei beantragte, das Klagebegehren abzuweisen. Der Einbehalt von 2/3 des Mietzinses sei gerechtfertigt gewesen, weil insbesondere die Toiletten und die Lüftung des Lokales nicht funktioniert hätten. Im Weiteren hätte sich herausgestellt, dass die erforderliche Betriebsanlagengenehmigung durch die Gewerbebehörde niemals erteilt worden sei, sodass letztlich die Schließung des Lokals angeordnet worden sei. Ihr, der Beklagten, seien dadurch seit 31. 7. 2002 Schäden in Höhe von zumindest S 500.000 entstanden. Diese sowie die bisher nicht zurückbezahlte Kaution würden einer allenfalls zu Recht bestehenden Klagsforderung aufrechnungsweise entgegengestellt.

Das Erstgericht erachtete die Klagsforderung mit EUR 11.336,96 als zu Recht, die Gegenforderung hingegen zur Gänze als nicht zu Recht bestehend und erkannte die beklagte Partei daher schuldig, der Klägerin EUR 11.336,96 sA zu bezahlen. Das Mehrbegehren von EUR 15.697,32 sA wurde abgewiesen. Entsprechend dem Inhalt des Pachtvertrages (gemeint Unterpachtvertrages) hätte die klagende Partei dafür Sorge tragen müssen, dass eine dem Betriebszweck entsprechende Anlagengenehmigung vorliege; nach der von der Behörde angeordneten Beendigung des Gewerbebetriebes könne daher die beklagte Partei nicht zu weiteren Miet- oder Pachtzahlungen verpflichtet werden. Bis zur tatsächlichen Schließung des Betriebes sei die Beklagte aber zur Zahlung des Bestandzinses verpflichtet, weil bis dahin ein uneingeschränkter Betrieb möglich gewesen sei; insbesondere sei auch eine Mietzinsminderung nicht berechtigt, weil die erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen im Inneren des Mietobjektes nicht als außerordentlicher Erhaltungsaufwand zu qualifizieren seien, der die Substanz des Objektes betreffe. Weil im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart worden sei, dass die beklagte Partei nicht mit Gegenforderungen aufrechnen dürfe, bestünden die von ihr eingewendeten Gegenforderungen zur Gänze nicht zu Recht.

Das von beiden Streitteilen angerufene Berufungsgericht gab der gegen den klageabweislichen Teil des Ersturteils gerichteten Berufung der Klägerin nicht, jener der Beklagten hingegen teilweise dahin Folge, dass es das Klagebegehren mit EUR 10.028,85 als zu Recht und mit EUR 17.005,43 als nicht zu Recht bestehend und die von der beklagten Partei aufrechnungsweise eingewendeten Gegenforderungen zur Gänze als nicht zu Recht bestehend erkannte und die Beklagte daher zur Zahlung von EUR 10.028,85 samt stufenweise berechneten Zinsen verurteilte; das Mehrbegehren von EUR 17.005,43 sA wurde abgewiesen. Da diese Abweisung unbekämpft in Rechtskraft erwachsen ist, erübrigt es sich, die Ausführungen des Berufungsgerichts zum Rechtsmittel der Klägerin wiederzugeben. Zum Rechtsmittel der Beklagten führte das Berufungsgericht im Wesentlichen aus, wenn die Beklagte meine, wegen der fehlenden Betriebsanlagengenehmigung von vornherein zur Bestandzinsminderung berechtigt gewesen zu sein, übersehe sie, dass die Brauchbarkeit des Bestandobjektes - abgesehen von jenen von ihr selbst zu vertretenden Mängeln, welche die Substanz des Objektes nicht betroffen hätten - bis zu der von der Behörde angeordneten Schließung per 31. 7. 2002 uneingeschränkt gegeben gewesen sei. Bis zu diesem Zeitpunkt habe die Beklagte tatsächlich den vorgesehenen Pub- und Automatenbetrieb geführt, sodass bis dahin weder eine teilweise noch eine gänzliche Unbrauchbarkeit im Sinne des § 1096 ABGB gegeben gewesen sei; eine Mietzinsminderung bis 31. 7. 2002 komme sohin nicht in Betracht, sodass das Klagebegehren betreffend die bis zu diesem Zeitpunkt ausständigen Zinszahlungen zu Recht bestehe. Dem Erstgericht sei allerdings ein Berechnungsfehler unterlaufen; die offene Pachtzinsforderung errechne sich nicht mit EUR 11.336,96, sondern nur mit EUR 10.028,85.Das von beiden Streitteilen angerufene Berufungsgericht gab der gegen den klageabweislichen Teil des Ersturteils gerichteten Berufung der Klägerin nicht, jener der Beklagten hingegen teilweise dahin Folge, dass es das Klagebegehren mit EUR 10.028,85 als zu Recht und mit EUR 17.005,43 als nicht zu Recht bestehend und die von der beklagten Partei aufrechnungsweise eingewendeten Gegenforderungen zur Gänze als nicht zu Recht bestehend erkannte und die Beklagte daher zur Zahlung von EUR 10.028,85 samt stufenweise berechneten Zinsen verurteilte; das Mehrbegehren von EUR 17.005,43 sA wurde abgewiesen. Da diese Abweisung unbekämpft in Rechtskraft erwachsen ist, erübrigt es sich, die Ausführungen des Berufungsgerichts zum Rechtsmittel der Klägerin wiederzugeben. Zum Rechtsmittel der Beklagten führte das Berufungsgericht im Wesentlichen aus, wenn die Beklagte meine, wegen der fehlenden Betriebsanlagengenehmigung von vornherein zur Bestandzinsminderung berechtigt gewesen zu sein, übersehe sie, dass die Brauchbarkeit des Bestandobjektes - abgesehen von jenen von ihr selbst zu vertretenden Mängeln, welche die Substanz des Objektes nicht betroffen hätten - bis zu der von der Behörde angeordneten Schließung per 31. 7. 2002 uneingeschränkt gegeben gewesen sei. Bis zu diesem Zeitpunkt habe die Beklagte tatsächlich den vorgesehenen

Pub- und Automatenbetrieb geführt, sodass bis dahin weder eine teilweise noch eine gänzliche Unbrauchbarkeit im Sinne des Paragraph 1096, ABGB gegeben gewesen sei; eine Mietzinsminderung bis 31. 7. 2002 komme sohin nicht in Betracht, sodass das Klagebegehren betreffend die bis zu diesem Zeitpunkt ausständigen Zinszahlungen zu Recht bestehe. Dem Erstgericht sei allerdings ein Berechnungsfehler unterlaufen; die offene Pachtzinsforderung errechne sich nicht mit EUR 11.336,96, sondern nur mit EUR 10.028,85.

Betreffend die Gegenforderung weise die Beklagte zwar richtig darauf hin, dass sich die Vereinbarung eines Kompensationsverbotes nicht auf den Fall erstrecke, in dem der Schuldner der Gegenforderung in Konkurs oder Ausgleich verfalle, da es die volle Bezahlung der beiden Forderungen bezwecke, während im Insolvenzfall die volle Bezahlung der Gegenforderung nicht verlangt werden könne. Für den Fall, dass die Gegenforderung der Beklagten aus dem Titel Schadenersatz/Verdienstentgang als Konkursforderung angesehen würde, müsste allerdings das Aufrechnungsverbot des § 20 Abs 1 KO zur Anwendung gelangen. Gehe man aber davon aus, dass die Schadenersatzforderung der Beklagten als Masseforderung zu qualifizieren sei (wofür der bewusste Eintritt der Masseverwalterin in den bestehenden Bestandvertrag ein gewichtiges Argument biete), käme das im Unterpachtvertrag vereinbarte Aufrechnungsverbot zum Tragen. Die von der beklagten Partei eingewendete Gegenforderung bestehe daher zur Gänze nicht zu Recht.Betreffend die Gegenforderung weise die Beklagte zwar richtig darauf hin, dass sich die Vereinbarung eines Kompensationsverbotes nicht auf den Fall erstrecke, in dem der Schuldner der Gegenforderung in Konkurs oder Ausgleich verfalle, da es die volle Bezahlung der beiden Forderungen bezwecke, während im Insolvenzfall die volle Bezahlung der Gegenforderung nicht verlangt werden könne. Für den Fall, dass die Gegenforderung der Beklagten aus dem Titel Schadenersatz/Verdienstentgang als Konkursforderung angesehen würde, müsste allerdings das Aufrechnungsverbot des Paragraph 20, Absatz eins, KO zur Anwendung gelangen. Gehe man aber davon aus, dass die Schadenersatzforderung der Beklagten als Masseforderung zu qualifizieren sei (wofür der bewusste Eintritt der Masseverwalterin in den bestehenden Bestandvertrag ein gewichtiges Argument biete), käme das im Unterpachtvertrag vereinbarte Aufrechnungsverbot zum Tragen. Die von der beklagten Partei eingewendete Gegenforderung bestehe daher zur Gänze nicht zu Recht.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die Revision zulässig sei, weil "insbesondere betreffend die als Gegenforderung geltend gemachten Schadenersatzforderungen die Rechtsansicht denkbar wäre, diese könnten im Sinne der zu 6 Ob 677/85 und 1 Ob 2231/96m angeführten Rechtsprechung weder vom vertraglichen noch vom Aufrechnungsverbot nach § 20 Abs 1 KO umfasst sein; dies zB deshalb, weil der vereinbarte Vertragszweck wegen der fehlenden gewerberechtlichen Genehmigung schon ab Beginn des Vertragsverhältnisses nicht gewährleistet gewesen sei".Das Berufungsgericht sprach aus, dass die Revision zulässig sei, weil "insbesondere betreffend die als Gegenforderung geltend gemachten Schadenersatzforderungen die Rechtsansicht denkbar wäre, diese könnten im Sinne der zu 6 Ob 677/85 und 1 Ob 2231/96m angeführten Rechtsprechung weder vom vertraglichen noch vom Aufrechnungsverbot nach Paragraph 20, Absatz eins, KO umfasst sein; dies zB deshalb, weil der vereinbarte Vertragszweck wegen der fehlenden gewerberechtlichen Genehmigung schon ab Beginn des Vertragsverhältnisses nicht gewährleistet gewesen sei".

Gegen den klagsstattgebenden Teil der Entscheidung des Berufungsgerichts richtet sich dieRevision der Beklagten, die unrichtige rechtliche Beurteilung geltend macht und beantragt, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, dass das Klagebegehren - allenfalls wegen Zurechtbestehens der Gegenforderung - abgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Klägerin beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung, dem Rechtsmittel ihrer Prozessgegnerin keine Folge zu geben.

Der Nebenintervenient (seine Beteiligung blieb in den Urteilen der Vorinstanzen unerwähnt) hat sich am Revisionsverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, da eine Stellungnahme des Obersten Gerichtshofs zu den über den vorliegenden Fall hinaus bedeutsamen Rechtsfragen aus Gründen der Rechtssicherheit angezeigt erscheint; sie ist aber nicht berechtigt.

Im Revisionsverfahren ist nur mehr der von der Klägerin für die Zeit von Oktober 2000 bis Juli 2001 geforderte Pachtzins von EUR 10.028,85 strittig.

Die Revisionswerberin hält daran fest, dass im Hinblick auf das Fehlen einer Betriebsanlagengenehmigung für den

Pub- und Automatenbetrieb der Betrieb des Lokals schon ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses rechtlich unzulässig gewesen sei, weshalb sie "einen Mietzinsminderungsanspruch auf Null" habe und daher insbesondere auch für den streitgegenständlichen Zeitraum keine Verpflichtung zur Bezahlung des Bestandzinses gegeben gewesen sei.

Weiters vertritt die Revisionswerberin die Ansicht, die Untergerichte seien auch zu Unrecht von einem wirksamen Aufrechnungsverbot ausgegangen. Da das Bestandobjekt von Beginn an von ihr nicht benützt hätte werden dürfen, sei auch der von ihr geltend gemachte, compensando eingewendete Schadenersatzanspruch bereits im Zeitpunkt des Abschlusses des Bestandvertrages entstanden. In Anwendung der bereits vom Berufungsgericht zitierten Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs 6 Ob 677/85 und 1 Ob 2231/96m sei daher davon auszugehen, dass kein Aufrechnungsverbot zum Tragen komme.

Mit diesen Ausführungen vermag die Revisionswerberin keinen Rechtsirrtum der Vorinstanzen aufzuzeigen:

Gemäß § 1096 ABGB sind Vermieter und Verpächter verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten. Ist das Bestandstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandzeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, dass es zu dem bedungenen Gebrauch nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. § 1096 ABGB stellt allerdings nachgiebiges Recht dar. Es ist daher zulässig, dass der Bestandnehmer - soweit das Recht zur freien Zinsvereinbarung besteht (was etwa bei der Pacht der Fall ist) - als (teilweise) Gegenleistung für die Benützung des Bestandgegenstandes dessen Instandhaltung übernimmt (MietSlg 25.120/8; MietSlg 28.124; 1 Ob 517/92, MietSlg 44.159; Würth in Rummel3 I Rz 5 zu § 1096; Binder in Schwimann2 VI Rz 57 zu § 1096). Im vorliegenden Fall wurde eine derartige Regelung getroffen. Dass daher die festgestellten Mängel am Mietobjekt (die jeweils nicht die Substanz des Objektes betrafen) keine Zinsminderung rechtfertigten, stellt in dritter Instanz keinen Streitpunkt mehr dar.Gemäß Paragraph 1096, ABGB sind Vermieter und Verpächter verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten. Ist das Bestandstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandzeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, dass es zu dem bedungenen Gebrauch nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Paragraph 1096, ABGB stellt allerdings nachgiebiges Recht dar. Es ist daher zulässig, dass der Bestandnehmer - soweit das Recht zur freien Zinsvereinbarung besteht (was etwa bei der Pacht der Fall ist) - als (teilweise) Gegenleistung für die Benützung des Bestandgegenstandes dessen Instandhaltung übernimmt (MietSlg 25.120/8; MietSlg 28.124; 1 Ob 517/92, MietSlg 44.159; Würth in Rummel3 römisch eins Rz 5 zu Paragraph 1096 ;, Binder in Schwimann2 römisch VI Rz 57 zu Paragraph 1096,). Im vorliegenden Fall wurde eine derartige Regelung getroffen. Dass daher die festgestellten Mängel am Mietobjekt (die jeweils nicht die Substanz des Objektes betrafen) keine Zinsminderung rechtfertigten, stellt in dritter Instanz keinen Streitpunkt mehr dar.

Liegt eine gänzliche oder teilweise Unbrauchbarkeit des Bestandobjektes vor, tritt insoweit Zinsminderung von Gesetzes wegen ein (MietSlg 23.131/20; Würth aaO Rz 10 zu § 1096 mwN aus der Judikatur), wobei die Geltendmachung der Zinsminderung an keine Frist gebunden ist (1 Ob 517/92 mwN).Liegt eine gänzliche oder teilweise Unbrauchbarkeit des Bestandobjektes vor, tritt insoweit Zinsminderung von Gesetzes wegen ein (MietSlg 23.131/20; Würth aaO Rz 10 zu Paragraph 1096, mwN aus der Judikatur), wobei die Geltendmachung der Zinsminderung an keine Frist gebunden ist (1 Ob 517/92 mwN).

Der Revisionswerberin ist einzuräumen, dass nach österreichischem Recht Sachmängel und Rechtsmängel grundsätzlich gleich behandelt werden (NZ 1981, 105 = JBl 1982, 486 [krit Berger in JBl 1982, 464] = SZ 53/107; JBl 1983, 253 = SZ 54/152; RIS-Justiz RS0018480). Während das für die Zinsbildung nach § 15a Abs 1 Z 1 bis Z 3 MRG maßgebliche Kriterium der (Un-)Brauchbarkeit ausschließlich auf Sachmängel abstellt, kommt eine Mietzinsbefreiung bzw - minderung nach § 1096 ABGB auch bei Rechtsmängeln in Betracht (vgl 5 Ob 176/99i ua): Der Vermieter hat auch für Rechtsmängel Gewähr zu leisten, wenn ihretwegen dem Bestandnehmer der Gebrauch der Sache ganz oder teilweise entzogen wird (MietSlg 20.137; MietSlg 26.100; RIS-Justiz RS0021114). Unter Rechtsmängel fallen nicht nur privatrechtliche, sondern auch öffentlich-rechtliche Fehler, so auch ein Fehlen baubehördlicher Bewilligungen (JBl 1987, 383; JBl 1988, 787; 7 Ob 631/92, WoBl 1993, 104 = RdW 1993, 108 = MietSlg 44.161) oder etwa - wie hier - der Mangel einer gewerberechtlichen Genehmigung.Der Revisionswerberin ist einzuräumen, dass nach österreichischem Recht Sachmängel und Rechtsmängel grundsätzlich gleich behandelt werden (NZ 1981, 105 = JBl 1982, 486 [krit Berger in JBl 1982, 464] = SZ 53/107; JBl 1983, 253 = SZ 54/152; RIS-Justiz RS0018480). Während das für die Zinsbildung nach Paragraph 15 a, Absatz eins, Ziffer eins bis Ziffer 3, MRG maßgebliche Kriterium der (Un-)Brauchbarkeit ausschließlich

auf Sachmängel abstellt, kommt eine Mietzinsbefreiung bzw -minderung nach Paragraph 1096, ABGB auch bei Rechtsmängeln in Betracht vergleiche 5 Ob 176/99i ua): Der Vermieter hat auch für Rechtsmängel Gewähr zu leisten, wenn ihretwegen dem Bestandnehmer der Gebrauch der Sache ganz oder teilweise entzogen wird (MietSlg 20.137; MietSlg 26.100; RIS-Justiz RS0021114). Unter Rechtsmängel fallen nicht nur privatrechtliche, sondern auch öffentlich-rechtliche Fehler, so auch ein Fehlen baubehördlicher Bewilligungen (JBl 1987, 383; JBl 1988, 787; 7 Ob 631/92, WoBl 1993, 104 = RdW 1993, 108 = MietSlg 44.161) oder etwa - wie hier - der Mangel einer gewerberechtlichen Genehmigung.

Unrichtig ist allerdings der von der Beklagten vertretene Standpunkt, für eine behördlichen Vorschriften widersprechende Benützung stehe überhaupt kein Entgelt zu; vielmehr kommt es bei der Beurteilung des Anspruchs des Mieters (oder Pächters) auf Zinsminderung auch in einem solchen Fall nur auf den tatsächlich erzielten Vorteil an (3 Ob 526/91, JBl 1992, 718; 7 Ob 631/92, WBl 1993, 104; 9 Ob 178/98m, RIS-Justiz RS0020870). Die Vorinstanzen haben daher zutreffend darauf Bedacht genommen, dass die Beklagte das Pachtobjekt bis 31. 7. 2001 ohne Einschränkung so benutzen konnte, wie dies im Bestandvertrag vereinbart war. Da ihr der Mangel der behördlichen Genehmigung nicht bekannt war, kamen irgendwelche Rücksichtnahmen darauf selbstredend gar nicht in Betracht. Der Einwand allfälliger nachträglicher behördlicher Strafsanktionen verfängt nicht, da solche tatsächlichen Sanktionen von ihr gar nicht behauptet wurden. Die Auffassung der Vorinstanzen, mangels irgendwelcher Beeinträchtigungen oder Nachteile für die Beklagte bis zum 31. 7. 2001 sei eine Zinsminderung bis zu diesem Zeitpunkt nicht anzunehmen, ist daher ebenso zu billigen wie die daraus abgeleitete Folgerung, dass die - der Höhe nach unstrittige - Pachtzinsforderung für den betreffenden Zeitraum zu Recht besteht.

Betreffend die Frage des im Pachtvertrag vereinbarten Aufrechnungsverbots kommt der Qualifikation der von der Beklagten der Klagsforderung compensando entgegengestellten Schadenersatzforderungen wesentliche Bedeutung zu. Von der Beklagten werden Schäden geltend gemacht, die ihr ausdrücklich zufolge der (wie sie behauptet: von der Klägerin verschuldeten) Beendigung der Geschäftstätigkeit im gegenständlichen Lokal, also lange nach Konkurseröffnung, entstanden seien. Die betreffenden Ansprüche stellen daher keine Konkursforderungen, sondern gemäß § 46 Abs 1 Z 4 bzw 5 KO Masseforderungen dar (vgl MGA KO9 E 77 zu § 46). Damit muss aber der Hinweis der Revisionswerberin auf die Entscheidungen 6 Ob 677/85 und 1 Ob 2231/96m ins Leere gehen. Der (ua) in diesen Entscheidungen ausgesprochene Rechtssatz, wonach die Vereinbarung eines Kompensationsverbots bzw Aufrechnungsverzichts sich im Zweifel nicht auf den Fall erstreckt, dass der Schuldner der Gegenforderung in Konkurs verfällt, da dadurch die volle Bezahlung der beiden Forderungen bezweckt wird, während in diesen Fällen die volle Bezahlung der Gegenforderung nicht verlangt werden kann (RIS-Justiz RS0033930 und RS0033940), bezieht sich auf Konkursforderungen; für Masseforderungen kommt diese Überlegung nicht zum Tragen.Betreffend die Frage des im Pachtvertrag vereinbarten Aufrechnungsverbots kommt der Qualifikation der von der Beklagten der Klagsforderung compensando entgegengestellten Schadenersatzforderungen wesentliche Bedeutung zu. Von der Beklagten werden Schäden geltend gemacht, die ihr ausdrücklich zufolge der (wie sie behauptet: von der Klägerin verschuldeten) Beendigung der Geschäftstätigkeit im gegenständlichen Lokal, also lange nach Konkurseröffnung, entstanden seien. Die betreffenden Ansprüche stellen daher keine Konkursforderungen, sondern gemäß Paragraph 46, Absatz eins, Ziffer 4, bzw 5 KO Masseforderungen dar vergleiche MGA KO9 E 77 zu Paragraph 46,). Damit muss aber der Hinweis der Revisionswerberin auf die Entscheidungen 6 Ob 677/85 und 1 Ob 2231/96m ins Leere gehen. Der (ua) in diesen Entscheidungen ausgesprochene Rechtssatz, wonach die Vereinbarung eines Kompensationsverbots bzw Aufrechnungsverzichts sich im Zweifel nicht auf den Fall erstreckt, dass der Schuldner der Gegenforderung in Konkurs verfällt, da dadurch die volle Bezahlung der beiden Forderungen bezweckt wird, während in diesen Fällen die volle Bezahlung der Gegenforderung nicht verlangt werden kann (RIS-Justiz RS0033930 und RS0033940), bezieht sich auf Konkursforderungen; für Masseforderungen kommt diese Überlegung nicht zum Tragen.

In Ansehung der von der Beklagten eingewendeten Gegenforderungen haben daher die Bestimmungen des gegenständlichen Bestandvertrages, in den die Klägerin gemäß § 24 Abs 1 KO erster Satz eingetreten ist, und damit insbesondere auch das darin statuierte Aufrechnungsverbot Gültigkeit. Ohne Rechtsirrtum sind die Vorinstanzen daher von der Geltung des vertraglichen Kompensationsverbots ausgegangen. Hinsichtlich des ebenfalls eine Masseforderung darstellenden Anspruchs auf Rückzahlung der Kaution (Mohr aaO E 74 zu § 46) wird dem in der Revision zu Recht ohnehin nicht mehr widersprochen.In Ansehung der von der Beklagten eingewendeten Gegenforderungen haben daher die Bestimmungen des gegenständlichen Bestandvertrages, in den die Klägerin

gemäß Paragraph 24, Absatz eins, KO erster Satz eingetreten ist, und damit insbesondere auch das darin statuierte Aufrechnungsverbot Gültigkeit. Ohne Rechtsirrtum sind die Vorinstanzen daher von der Geltung des vertraglichen Kompensationsverbots ausgegangen. Hinsichtlich des ebenfalls eine Masseforderung darstellenden Anspruchs auf Rückzahlung der Kaution (Mohr aaO E 74 zu Paragraph 46,) wird dem in der Revision zu Recht ohnehin nicht mehr widersprochen.

Mangels Aufrechenbarkeit haben die Vorinstanzen die Berechtigung der Gegenforderungen (etwa die Frage eines notwendigen Verschuldens des Gemeinschuldners bzw der Klägerin) zu Recht nicht weiter untersucht.

Die Revision muss demnach erfolglos bleiben. Im Falle eines vertraglichen Kompensationsausschlusses ist die Gegenforderung, wie eben betont, nicht zu prüfen und daher auch nicht über ihre Berechtigung abzusprechen, sondern ist die Aufrechnungseinrede abzuweisen (ARB 8915; SZ 41/68; 7 Ob 505/88; 7 Ob 265/01y; 9 Ob 218/02b; RIS-Justiz RS0033996; RS0033992; Fasching, LB2 Rz 1293 ua). Die angefochtene Entscheidung der zweiten Instanz war daher mit einer entsprechenden Maßgabe zu bestätigen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPODie Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E70403

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0070OB00184.03I.0805.000

Im RIS seit

04.09.2003

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