jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/11/23 5Ob302/99v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.11.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Michaelo R*****, 2.) Tekica R*****, beide *****, beide vertreten durch Mag. Renate Schmoll, Mieterschutzverband Österreichs, Döblergasse 2, 1070 Wien, wider die Antragsgegner 1.) Dr. Werner L*****, 2.) Heinrich M*****, beide *****, beide vertreten durch Brand Lang Rechtsanwaltspartnerschaft in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 14 MRG iVm § 27 Abs 1 Z 1 MRG (Streitwert S 119.000,--), infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. April 1999, GZ 41 R 488/98p-19, womit infolge von Rekursen der Antragsteller und der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 18. Juli 1998, GZ 5 Msch 83/97i-13, teilweise abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1.) Michaelo R*****, 2.) Tekica R*****, beide *****, beide vertreten durch Mag. Renate Schmoll, Mieterschutzverband Österreichs, Döblergasse 2, 1070 Wien, wider die Antragsgegner 1.) Dr. Werner L*****, 2.) Heinrich M*****, beide *****, beide vertreten durch Brand Lang Rechtsanwaltspartnerschaft in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 14, MRG in Verbindung mit Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG (Streitwert S 119.000,--), infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. April 1999, GZ 41 R 488/98p-19, womit infolge von Rekursen der Antragsteller und der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 18. Juli 1998, GZ 5 Msch 83/97i-13, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Das Rekursgericht hat die Frage, ob die von den Antragstellern geleistete Kaution, soweit sie über den zugestandenen Betrag (S 50.000,--) hinausgeht, dem Verbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG unterfällt, zutreffend bejaht. Es reicht daher insofern aus, auf die zutreffende Begründung der angefochtenen Entscheidung hinzuweisen (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm §§ 510 Abs 3, 528a ZPO).Das Rekursgericht hat die Frage, ob die von den Antragstellern geleistete Kaution, soweit sie über den zugestandenen Betrag (S 50.000,--) hinausgeht, dem Verbot des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG

unterfällt, zutreffend bejaht. Es reicht daher insofern aus, auf die zutreffende Begründung der angefochtenen Entscheidung hinzuweisen (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraphen 510, Absatz 3,, 528a ZPO).

Rechtliche Beurteilung

Ergänzend ist den Ausführungen der Revisionsrekurswerber entgegenzuhalten:

Der Oberste Gerichtshof hat schon ausgesprochen (5 Ob 2217/96g = SZ

69/243 = WoBl 1997/66), dass einer Kaution nach der Zweckbestimmung

des § 27 Abs 1 Z 1 MRG, der jeglichen Ablösewucher durch Zahlungen neben dem Mietzins verhindern und auch alle Umgehungsversuche sanktionieren will, als Gegenleistung die vom Vermieter zu tragende Gefahr eines Forderungsausfalls aus dem Mietverhältnis gegenüberzustellen ist. Um nicht gegen das Ablöseverbot zu verstoßen, muss also ein adäquates Verhältnis zwischen dem Sicherstellungsinteresse des Vermieters und der Höhe der vom Mieter geleisteten Barkaution gegeben sein. Wird diese Verhältnismäßigkeit zwischen Kaution und Sicherungsinteresse überschritten, liegt insoweit keine angemessene Gegenleistung vor, was nach den Regeln der Teilnichtigkeit zu einem Rückforderungsanspruch des Mieters führt (5 Ob 2217/96g unter Zitat von Ostermayer, Verbotene Ablösen im Mietrecht Rz 117). Ferner wurde in der genannten Entscheidung zum Ausdruck gebracht, dass gesetzliche Vorschriften über die zulässige Höhe einer Mieterkaution fehlen und daher bis zu einer solchen gesetzlichen Regelung immer nur von Fall zu Fall beurteilt werden kann, ob eine konkrete Kaution gegen das Ablöseverbot des § 27 Abs 1 Z 1 MRG verstößt. Als relevante Kriterien werden etwa die Höhe des Mietzinses, die Bonität des Mieters (auch unter Berücksichtigung der dem Vermieter nach § 1101 ABGB zustehenden gesetzlichen Pfandrechte), der bei Nichtzahlung des Mietzinses für die Räumung des Mietobjektes zu veranschlagende Zeitraum, die Ausstattung des Mietobjektes sowie die Überlassung von Einrichtungsgegenständen sein. Ausgehend von dieser beispielsweisen Aufzählung nannte der Oberste Gerichtshof als generelle Richtlinie für eine üblichen Sicherungsbedürfnissen des Vermieters gerecht werdende Mieterkaution einen Betrag, der sich in der Höhe von bis zu 6 Bruttomonatsmietzinsen bewegt. Ausdrücklich wurde darauf hingewiesen, dass der Vermieter im Einzelfall eine höhere Kaution verlangen darf, soferne ihm die Darlegung eines besonderen Sicherstellungsbedürfnisses gelingt (5 Ob 2217/96g). Der Vermieter wird daher einen nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG gestützten Rückforderungsanspruch des Mieters, der einen die übliche Kaution übersteigenden Mehrbetrag zum Gegenstand hat, nur abwehren können, wenn er behauptet und beweist, dass ihm nach der Sachlage bei Abschluss der Kautionsvereinbarung ein besonders hohes Risiko möglicher Forderungsausfälle traf, während es umgekehrt dem Mieter freisteht, ein im konkreten Fall geringeres Sicherstellungsrisiko geltend zu machen (5 Ob 2217/96g).des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG, der jeglichen Ablösewucher durch Zahlungen neben dem Mietzins verhindern und auch alle Umgehungsversuche sanktionieren will, als Gegenleistung die vom Vermieter zu tragende Gefahr eines Forderungsausfalls aus dem Mietverhältnis gegenüberzustellen ist. Um nicht gegen das Ablöseverbot zu verstoßen, muss also ein adäquates Verhältnis zwischen dem Sicherstellungsinteresse des Vermieters und der Höhe der vom Mieter geleisteten Barkaution gegeben sein. Wird diese Verhältnismäßigkeit zwischen Kaution und Sicherungsinteresse überschritten, liegt insoweit keine angemessene Gegenleistung vor, was nach den Regeln der Teilnichtigkeit zu einem Rückforderungsanspruch des Mieters führt (5 Ob 2217/96g unter Zitat von Ostermayer, Verbotene Ablösen im Mietrecht Rz 117). Ferner wurde in der genannten Entscheidung zum Ausdruck gebracht, dass gesetzliche Vorschriften über die zulässige Höhe einer Mieterkaution fehlen und daher bis zu einer solchen gesetzlichen Regelung immer nur von Fall zu Fall beurteilt werden kann, ob eine konkrete Kaution gegen das Ablöseverbot des Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG verstößt. Als relevante Kriterien werden etwa die Höhe des Mietzinses, die Bonität des Mieters (auch unter Berücksichtigung der dem Vermieter nach Paragraph 1101, ABGB zustehenden gesetzlichen Pfandrechte), der bei Nichtzahlung des Mietzinses für die Räumung des Mietobjektes zu veranschlagende Zeitraum, die Ausstattung des Mietobjektes sowie die Überlassung von Einrichtungsgegenständen sein. Ausgehend von dieser beispielsweisen Aufzählung nannte der Oberste Gerichtshof als generelle Richtlinie für eine üblichen Sicherungsbedürfnissen des Vermieters gerecht werdende Mieterkaution einen Betrag, der sich in der Höhe von bis zu 6 Bruttomonatsmietzinsen bewegt. Ausdrücklich wurde darauf hingewiesen, dass der Vermieter im Einzelfall eine höhere Kaution verlangen darf, soferne ihm die Darlegung eines besonderen Sicherstellungsbedürfnisses gelingt (5 Ob 2217/96g). Der Vermieter wird daher einen nach Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG gestützten Rückforderungsanspruch des Mieters, der einen die übliche Kaution übersteigenden Mehrbetrag zum Gegenstand hat, nur abwehren können, wenn er behauptet und beweist, dass ihm nach der Sachlage

bei Abschluss der Kautionsvereinbarung ein besonders hohes Risiko möglicher Forderungsausfälle traf, während es umgekehrt dem Mieter freisteht, ein im konkreten Fall geringeres Sicherstellungsrisiko geltend zu machen (5 Ob 2217/96g).

Der Revisionsrekurswerber folgt in seiner Argumentation im Wesentlichen der Kritik von Hausmann in seiner Glosse zur vorgenannten Entscheidung (WoBl 1997, 194), wonach es unrealistisch sei, in einem Zeitraum von nur 6 Monaten eine Räumung wegen Nichtzahlung des Mietzinses durchzusetzen, sondern bis zur tatsächlichen Räumung des Bestandobjektes ein Zeitraum von drei Jahren aufwärts anzusetzen sei.

Diese nur einen Teilaspekt berücksichtigende Argumentation ist letztlich nicht überzeugend. Abgesehen davon, dass bereits das gesetzliche Pfandrecht des § 1101 ABGB den Vermieter als Gläubiger gegenüber anderen Vertragsarten privilegiert, kann im Rahmen der vorerwähnten Äquivalenzbetrachtung dem Vermieter nicht einseitig gleichsam die volle Abdeckung seines Risikos gewährt werden, während demgegenüber der Mieter auf lange Zeit keinen Zugriff auf das - nach den Vorstellungen der Kritik höher anzusetzende - Kautionskapital und überdies, worauf das Rekursgericht schon verwiesen hat, seinerseits sein nicht auszuschließendes Risiko der Rückeinbringlichmachung tragen müsste. Dazu kommt, dass die Räumungsklage wegen mangelnder Mietzinszahlungen keineswegs den Regelfall der Beendigung von Mietverträgen darstellt und demnach nicht davon gesprochen werden kann, dass der Mietzinsentfall einen Risikofall von besonders hoher Wahrscheinlichkeit darstellt. Die Revisionsrekurswerber vermochten nicht darzulegen, dass und weshalb im konkreten Fall das Uneinbringlichkeitsrisiko höher sein sollte als in anderen Fällen. Ferner ist zu beachten, dass die von den Antragstellern als berechtigt zuerkannte Kautionshöhe schon das Achtfache eines Monatsmietzinses beträgt und somit den vom Obersten Gerichtshof als üblich angenommenen Richtwert merklich übersteigt. Zum Vergleich kann auch auf die deutsche Rechtsordnung (§ 550b Abs 1 BGB) hingewiesen werden, die als Zweck einer Mietkaution ebenfalls den Ausgleich zwischen Sicherungsbedürfnis des Vermieters und Schutzbedürfnis des Mieters ansieht (Palandt BGB58 Rz 1 zu § 550b BGB) und eine derartige Sicherheit mit dem Dreifachen des auf einen Monat entfallenden Mietzinses limitiert und somit wesentlich unter der vom Revisionsgericht für vertretbar erkannten Kautionshöhe festsetzt.Diese nur einen Teilaspekt berücksichtigende Argumentation ist letztlich nicht überzeugend. Abgesehen davon, dass bereits das gesetzliche Pfandrecht des Paragraph 1101, ABGB den Vermieter als Gläubiger gegenüber anderen Vertragsarten privilegiert, kann im Rahmen der vorerwähnten Äquivalenzbetrachtung dem Vermieter nicht einseitig gleichsam die volle Abdeckung seines Risikos gewährt werden, während demgegenüber der Mieter auf lange Zeit keinen Zugriff auf das - nach den Vorstellungen der Kritik höher anzusetzende - Kautionskapital und überdies, worauf das Rekursgericht schon verwiesen hat, seinerseits sein nicht auszuschließendes Risiko der Rückeinbringlichmachung tragen müsste. Dazu kommt, dass die Räumungsklage wegen mangelnder Mietzinszahlungen keineswegs den Regelfall der Beendigung von Mietverträgen darstellt und demnach nicht davon gesprochen werden kann, dass der Mietzinsentfall einen Risikofall von besonders hoher Wahrscheinlichkeit darstellt. Die Revisionsrekurswerber vermochten nicht darzulegen, dass und weshalb im konkreten Fall das Uneinbringlichkeitsrisiko höher sein sollte als in anderen Fällen. Ferner ist zu beachten, dass die von den Antragstellern als berechtigt zuerkannte Kautionshöhe schon das Achtfache eines Monatsmietzinses beträgt und somit den vom Obersten Gerichtshof als üblich angenommenen Richtwert merklich übersteigt. Zum Vergleich kann auch auf die deutsche Rechtsordnung (Paragraph 550 b, Absatz eins, BGB) hingewiesen werden, die als Zweck einer Mietkaution ebenfalls den Ausgleich zwischen Sicherungsbedürfnis des Vermieters und Schutzbedürfnis des Mieters ansieht (Palandt BGB58 Rz 1 zu Paragraph 550 b, BGB) und eine derartige Sicherheit mit dem Dreifachen des auf einen Monat entfallenden Mietzinses limitiert und somit wesentlich unter der vom Revisionsgericht für vertretbar erkannten Kautionshöhe festsetzt.

Der erkennende Senat sieht sich somit nicht veranlasst, von seiner Rechtsprechung abzugehen, welcher auch das Rekursgericht gefolgt ist.

Anmerkung

E56223 05A03029

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00302.99V.1123.000

Dokumentnummer

JJT_19991123_OGH0002_0050OB00302_99V0000_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