jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/2/10 9Ob348/98m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.02.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Steinbauer, Dr. Spenling, Dr. Hradil und Dr. Hopf als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Orient Teppiche Dipl. Ing. K*****-E***** Gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr. Hanspeter Pausch, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei Hans K***** Samenhandlunggesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr. Helmut Thomich, Rechtsanwalt in Graz, wegen S 297.000 sA, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 7. Oktober 1998, GZ 3 R 219/98t-48, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß§ 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

§ 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB normiert als Folge der - entweder bereits beim Vertragsabschluß gegebenen oder erst später eintretenden - Mangelhaftigkeit des Bestandgegenstandes und der dadurch bewirkten Untauglichkeit der Bestandsache zum bedungenen Gebrauch die Minderung des Zinses entsprechend der Dauer und dem Ausmaß der Untauglichkeit. Bei dieser Zinsminderung handelt es sich um einen Gewährleistungsanspruch eigener Art, der unabhängig von den Fristen des § 933 ABGB geltend gemacht werden kann (SZ 18/188 ua), nicht vom Verschulden des Bestandgebers am Eintritt des Mangels abhängt und ex lege eintritt (Würth in Rummel, ABGB2 Rz 2 und 10 zu § 1096 mwN). Nach der Rechtsprechung ist der Bestandnehmer aber auch dann zur Zinsminderung berechtigt, wenn der Bestandgegenstand zwar nicht mangelhaft ist, der Bestandgeber ihm jedoch entweder den bedungenen Gebrauch nicht oder nicht in vollem Ausmaß gewährt oder ihn im bedungenen Gebrauch stört (ZBl 1934/7; MietSlg 25.122, 36.179 ua). Die Zinsminderung gemäß § 1096 ABGB setzt demnach entweder einen Mangel des Bestandgegenstandes selbst oder ein vom Bestandgeber gesetztes, zumindest aber von ihm zu vertretendes Verhalten voraus, durch das die bedungene Benützung des Bestandgegenstandes - aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen - beeinträchtigt oder gehindert wird (JBl 1989, 381 = MietSlg 41.093; MietSlg 36.179, 47.101; 2 Ob 567/89; 9 ObA 43/98h).Paragraph 1096, Absatz eins, Satz 2 ABGB normiert als Folge der - entweder bereits beim Vertragsabschluß gegebenen oder erst später

eintretenden - Mangelhaftigkeit des Bestandgegenstandes und der dadurch bewirkten Untauglichkeit der Bestandsache zum bedungenen Gebrauch die Minderung des Zinses entsprechend der Dauer und dem Ausmaß der Untauglichkeit. Bei dieser Zinsminderung handelt es sich um einen Gewährleistungsanspruch eigener Art, der unabhängig von den Fristen des Paragraph 933, ABGB geltend gemacht werden kann (SZ 18/188 ua), nicht vom Verschulden des Bestandgebers am Eintritt des Mangels abhängt und ex lege eintritt (Würth in Rummel, ABGB2 Rz 2 und 10 zu Paragraph 1096, mwN). Nach der Rechtsprechung ist der Bestandnehmer aber auch dann zur Zinsminderung berechtigt, wenn der Bestandgegenstand zwar nicht mangelhaft ist, der Bestandgeber ihm jedoch entweder den bedungenen Gebrauch nicht oder nicht in vollem Ausmaß gewährt oder ihn im bedungenen Gebrauch stört (ZBl 1934/7; MietSlg 25.122, 36.179 ua). Die Zinsminderung gemäß Paragraph 1096, ABGB setzt demnach entweder einen Mangel des Bestandgegenstandes selbst oder ein vom Bestandgeber gesetztes, zumindest aber von ihm zu vertretendes Verhalten voraus, durch das die bedungene Benützung des Bestandgegenstandes - aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen - beeinträchtigt oder gehindert wird (JBl 1989, 381 = MietSlg 41.093; MietSlg 36.179, 47.101; 2 Ob 567/89; 9 ObA 43/98h).

Ein solcher Mangel liegt aber nicht schon darin, daß in jener Straße, in der das von der Klägerin gemietete Geschäftslokal lag, kommunale Gleisverlegungsarbeiten stattfanden. Im vorliegenden Fall war das Mietobjekt weder bei der Übergabe mangelhaft, noch ist es nachträglich mangelhaft geworden. Die Beklagte hat auch keine Handlungen gesetzt, die die Klägerin faktisch oder aus rechtlichen Gründen im Gebrauch des Mietobjektes gestört hätten. Die gegenständlichen Gleisverlegungsarbeiten haben das Mietrecht der Klägerin nicht zunichte gemacht oder beeinträchtigt (MietSlg 38.150; EvBl 1997/136). Daß durch diese Arbeiten bzw deren Folgen die Umsätze der Klägerin in dem von ihr im Mietobjekt betriebenen Teppichhandel zurückgegangen sind, rechtfertigt nicht den Anspruch auf Zinsminderung (JBl 1989, 381; Koziol/Welser I10 386).

Richtig weist die Revisionswerberin darauf hin, daß der Bestandgeber umfassend dafür zu sorgen hat, daß der bedungene Gebrauch des Bestandnehmers nicht durch Dritte beeinträchtigt wird. Er darf daher von vornherein Dritten (zB anderen Mietern) keine Rechte einräumen, bei deren Ausübung mit der Möglichkeit der Schädigung oder Störung des Bestandnehmers gerechnet werden muß (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 1096 Rz 9 mwN; 6 Ob 97/98b; RIS-Justiz RS0020761). Er hat gegen Störungen Dritter entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (Würth in Rummel aaO Rz 9 zu § 1096; Schwimann/Binder, ABGB2 § 1096 Rz 47, jeweils mwN; MietSlg 27.168 ua). Hieraus folgt jedoch andererseits, daß der Bestandgeber nicht für jegliches Verhalten irgendeines Dritten einzustehen hat, das - etwa wie die gegenständlichen Gleisverlegungsarbeiten und ihre Auswirkungen - außerhalb seines Ingerenzbereiches liegt (vgl MietSlg 36.179, 39.112). Aus dem Verweis der Revisionswerberin auf WoBl 1992/42 (= SZ 63/220 = MietSlg 42.100) ist daher für ihren Standpunkt nichts zu gewinnen. Dort ging es nämlich um einen Mieter, der wegen Gebrauchsbeeinträchtigung erfolgreich Zinsminderung geltend machen konnte, weil der Vermieter später mit einem weiteren Mieter kontrahiert hatte, der die Gefahr terroristischer Anschläge hervorrief, was wiederum eine ständige Polizeipräsenz und Personenkontrollen zur Gefahrenabwehr nach sich zog. Störungen Dritter in Gestalt von im selben Haus wohnenden Mietern unterliegen in der Regel dem Ingerenzbereich des Vermieters. Demgegenüber entziehen sich kommunale Gleisverlegungsarbeiten und ihre Auswirkungen (zB Lärm, Staub, Umleitungen) in der Regel dem Einfluß eines Vermieters, sind im städtischen Bereich geradezu üblich und vorhersehbar und gehören demzufolge zum allgemeinen Lebensrisiko eines Mieters (vgl Staudinger/Emmerich, BGB (1995) § 537 Rz 47 mwN). Im übrigen hat die Beklagte der Klägerin weder eine bestimmte Ertragsfähigkeit noch die Freiheit von Störungen durch kommunale Bauarbeiten zugesagt.Richtig weist die Revisionswerberin darauf hin, daß der Bestandgeber umfassend dafür zu sorgen hat, daß der bedungene Gebrauch des Bestandnehmers nicht durch Dritte beeinträchtigt wird. Er darf daher von vornherein Dritten (zB anderen Mietern) keine Rechte einräumen, bei deren Ausübung mit der Möglichkeit der Schädigung oder Störung des Bestandnehmers gerechnet werden muß (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 1096, Rz 9 mwN; 6 Ob 97/98b; RIS-Justiz RS0020761). Er hat gegen Störungen Dritter entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (Würth in Rummel aaO Rz 9 zu Paragraph 1096 ;, Schwimann/Binder, ABGB2 Paragraph 1096, Rz 47, jeweils mwN; MietSlg 27.168 ua). Hieraus folgt jedoch andererseits, daß der Bestandgeber nicht für jegliches Verhalten irgendeines Dritten einzustehen hat, das - etwa wie die gegenständlichen Gleisverlegungsarbeiten und ihre Auswirkungen - außerhalb seines Ingerenzbereiches liegt vergleiche MietSlg 36.179, 39.112). Aus dem Verweis der Revisionswerberin auf WoBl 1992/42 (= SZ 63/220 = MietSlg 42.100) ist daher für ihren Standpunkt nichts zu gewinnen. Dort ging es nämlich um einen Mieter, der wegen Gebrauchsbeeinträchtigung erfolgreich Zinsminderung geltend machen konnte, weil der Vermieter später mit einem weiteren Mieter kontrahiert hatte, der die Gefahr

terroristischer Anschläge hervorrief, was wiederum eine ständige Polizeipräsenz und Personenkontrollen zur Gefahrenabwehr nach sich zog. Störungen Dritter in Gestalt von im selben Haus wohnenden Mietern unterliegen in der Regel dem Ingerenzbereich des Vermieters. Demgegenüber entziehen sich kommunale Gleisverlegungsarbeiten und ihre Auswirkungen (zB Lärm, Staub, Umleitungen) in der Regel dem Einfluß eines Vermieters, sind im städtischen Bereich geradezu üblich und vorhersehbar und gehören demzufolge zum allgemeinen Lebensrisiko eines Mieters vergleiche Staudinger/Emmerich, BGB (1995) Paragraph 537, Rz 47 mwN). Im übrigen hat die Beklagte der Klägerin weder eine bestimmte Ertragsfähigkeit noch die Freiheit von Störungen durch kommunale Bauarbeiten zugesagt.

Nach der Lage des vorliegenden Falles wurde der Zinsminderungsanspruch vom Berufungsgericht schon mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 1096 ABGB zu Recht verneint, weshalb auf die Frage, inwieweit sich die Klägerin durch eine irrtümliche oder bewußte Vollzahlung des Mietzinses überhaupt der Rückforderungsmöglichkeit begeben hat, nicht mehr eingegangen werden muß.Nach der Lage des vorliegenden Falles wurde der Zinsminderungsanspruch vom Berufungsgericht schon mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 1096, ABGB zu Recht verneint, weshalb auf die Frage, inwieweit sich die Klägerin durch eine irrtümliche oder bewußte Vollzahlung des Mietzinses überhaupt der Rückforderungsmöglichkeit begeben hat, nicht mehr eingegangen werden muß.

Mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO war spruchgemäß zu entscheiden.Mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO war spruchgemäß zu entscheiden.

Textnummer

E52924

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0090OB00348.98M.0210.000

Im RIS seit

12.03.1999

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