

TE OGH 1998/1/27 20b36/98b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.01.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Kodek als Vorsitzenden, durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, durch die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Griß und Dr. Schenk sowie durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Vogel als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der klagenden Partei Birgit K*****, vertreten durch Dr. Walter Gattinger, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagten Parteien 1.) C*****gesellschaft mbH, ***** (10 Cg 125/94m), 2.) C***** Gesellschaft mbH, ***** (10 Cg 141/94i), beide vertreten durch Dr. Georg Santer, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen S 226.297,28 s. A. (10 Cg 125/94m) und S 451.023,60 s. A. (10 Cg 141/94i), infolge außerordentlicher Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 22. September 1995, GZ 4 R 202, 239/95-24, womit das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck vom 29. März 1995, GZ 10 Cg 125/94m-19, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Das Urteil des Berufungsgerichtes wird dahin abgeändert, daß es als Teilurteil zu lauten hat:

"1. Die Klageforderung zu 10 Cg 125/94m besteht mit S 226.297,28 s.A. zu Recht.

2. Die Klageforderung zu 10 Cg 141/94i besteht mit S 451.023,60 s.A. zu Recht.

3. Die Kostenentscheidung bleibt der Endentscheidung vorbehalten."

Im übrigen wird das Urteil des Berufungsgerichtes aufgehoben. Die Rechtssache wird im Umfang der noch streitverfangenen Ansprüche (das sind die von den Beklagten aufrechnungsweise eingewendeten Gegenforderungen bis zur Höhe der jeweiligen Klageforderung) an das Berufungsgericht zur neuerlichen Entscheidung zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin hat mit Mietverträgen vom 25. 1. 1993 bzw. 17. 3. 1993 von der C***** KG (in der Folge: Vermieterin) die zwei Geschäftslokale top 127 und top 128 in der "Einkaufsstadt C*****", einem Geschäftsgebäude in V*****, zum Betrieb eines Zoofachgeschäftes gemietet. Verwalterin der "Einkaufsstadt C*****" ist die Erstbeklagte, persönlich haftende Gesellschafterin der Vermieterin ist die Zweitbeklagte. Beide Mietverträge enthalten in § 3 Punkt 9. folgende Bestimmung: "Eine Aufrechnung von Forderungen der Mieterin gegen Forderungen der Vermieterin ist unzulässig". Sämtliche Forderungen und Ansprüche aus den Mietverträgen wurden an die T***** Bank Aktiengesellschaft ***** (in der Folge: T*****) abgetreten, die die Mieter ermächtigte, sämtliche Zahlungen aus dem Mietvertrag an die Vermieterin zu leisten (§ 3 Punkt 3b der Mietverträge). Die Klägerin hat mit Mietverträgen vom 25. 1. 1993 bzw. 17. 3.

1993 von der C***** KG (in der Folge: Vermieterin) die zwei Geschäftslokale top 127 und top 128 in der "Einkaufsstadt C*****", einem Geschäftsgebäude in V*****, zum Betrieb eines Zoofachgeschäftes gemietet. Verwalterin der "Einkaufsstadt C*****" ist die Erstbeklagte, persönlich haftende Gesellschafterin der Vermieterin ist die Zweitbeklagte. Beide Mietverträge enthalten in Paragraph 3, Punkt 9. folgende Bestimmung: "Eine Aufrechnung von Forderungen der Mieterin gegen Forderungen der Vermieterin ist unzulässig". Sämtliche Forderungen und Ansprüche aus den Mietverträgen wurden an die T***** Bank Aktiengesellschaft ***** (in der Folge: T*****) abgetreten, die die Mieter ermächtigte, sämtliche Zahlungen aus dem Mietvertrag an die Vermieterin zu leisten (Paragraph 3, Punkt 3b der Mietverträge).

Die Klägerin nimmt die Erstbeklagte auf Zahlung von S 226.297,28 s.A. und mit gesonderter Klage die Zweitbeklagte auf Zahlung von S 451.023,60 s.A. jeweils mit dem Vorbringen in Anspruch, sie habe in deren Auftrag Leistungen erbracht (Wartungsarbeiten an den Teichanlagen bzw. Kabelverlegungen zu verschiedenen Aquavitrinen im Durchgang und Arbeiten am "Japanteich").

Die Verfahren wurden zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden.

Die Erstbeklagte wendet ein, die verrechneten Kosten seien überhöht; die Zweitbeklagte wendet ein, die bezogenen Rechnungen seien ihr unbekannt, die begehrten Beträge müßten aufgeschlüsselt werden. Beide Beklagten wenden jeweils eine (idente) Gegenforderung in der Höhe von S 2,044.014,20 aufrechnungsweise gegen die Klageforderung mit der Behauptung ein, die Klägerin schulde ihnen diesen Betrag an Mietzins und Betriebskosten.

Die Klägerin bestreitet die Gegenforderungen und erwidert, daß laut Mietvertrag eine Aufrechnung zwischen Forderungen von Mieter und Vermieter unzulässig sei; darüber hinaus stünden der Klägerin Schadenersatzansprüche gegen die Vermieterin im Zusammenhang mit einer vorzeitigen Auflösung der Mietverträge zu, die allenfalls berechnete Ansprüche der Vermieterin aus dem Bestandverhältnis bei weitem überstiegen. Die Vermieterin habe es nämlich zu verantworten, daß die Klägerin aus Gründen des Arbeitnehmerschutzes (fehlende ausreichende natürliche Belichtung der Räume) keine Betriebsanlagengenehmigung für die in den angemieteten Räumen geplante Tierhaltung erhalten habe. Die Klägerin habe deshalb von ihrem Recht auf Zinsminderung gem. § 1096 ABGB Gebrauch gemacht; sie halte ein gemindertes Entgelt in der Höhe von 40% für angemessen (ON 15 S. 4). Schließlich seien sämtliche Ansprüche aus den Mietverträgen an die T***** abgetreten worden. Die Klägerin bestreitet die Gegenforderungen und erwidert, daß laut Mietvertrag eine Aufrechnung zwischen Forderungen von Mieter und Vermieter unzulässig sei; darüber hinaus stünden der Klägerin Schadenersatzansprüche gegen die Vermieterin im Zusammenhang mit einer vorzeitigen Auflösung der Mietverträge zu, die allenfalls berechnete Ansprüche der Vermieterin aus dem Bestandverhältnis bei weitem überstiegen. Die Vermieterin habe es nämlich zu verantworten, daß die Klägerin aus Gründen des Arbeitnehmerschutzes (fehlende ausreichende natürliche Belichtung der Räume) keine Betriebsanlagengenehmigung für die in den angemieteten Räumen geplante Tierhaltung erhalten habe. Die Klägerin habe deshalb von ihrem Recht auf Zinsminderung gem. Paragraph 1096, ABGB Gebrauch gemacht; sie halte ein gemindertes Entgelt in der Höhe von 40% für angemessen (ON 15 S. 4). Schließlich seien sämtliche Ansprüche aus den Mietverträgen an die T***** abgetreten worden.

Letzterem Einwand halten die Beklagten entgegen, daß die T***** die ihr aus dem Mietverhältnis gegen die Klägerin zustehenden Ansprüche an "die Beklagten" rückabgetreten habe.

Das Erstgericht sprach aus, daß die beiden Klagebegehren ebenso wie die von den Beklagten jeweils eingewendete Gegenforderung bis zur Höhe der Klageforderungen zu Recht bestehen, und wies beide Klagebegehren ab. Es stellte unter anderem fest, daß das Mietentgelt vereinbarungsgemäß an die Zweitbeklagte, Betriebskosten und Werbepauschale hingegen an die Erstbeklagte zu zahlen gewesen sei. Grund für die Versagung der gewerblichen Betriebsbewilligung für das Lokal der Klägerin sei das Fehlen einer ausreichenden natürlichen Beleuchtung gewesen, was in den baulichen Gegebenheiten seine Ursache habe. Die Klägerin habe deshalb mit Ende März 1994 beide Lokale geschlossen. Erstmals mit Schreiben vom 28. 3. 1994 habe sich die Erstbeklagte bereit erklärt, ein Lichtfortleitungssystem einzubauen, was für die Klägerin aber zu spät gewesen sei. Die Klägerin hätte aufgrund des Mietverhältnisses Zahlungen an die Erstbeklagte in der Höhe von S 243.280,30 und an die Vermieterin in der Höhe von S 665.336,95 zu leisten gehabt, tatsächlich jedoch keinerlei Zahlungen geleistet. Die T***** habe der Zweitbeklagten die Forderungen gegen Mieter hinsichtlich rückständiger Mietzinse rückabgetreten, der Erstbeklagten hinsichtlich rückständiger Betriebskosten und Werbepauschale.

Rechtlich vertrat das Erstgericht die Ansicht, daß die (prinzipiell zur Zinsminderung gem.§ 1096 ABGB berechnete) Klägerin mit der Erstbeklagten kein Aufrechnungsverbot vereinbart habe. Da die der Erstbeklagten zustehende Gegenforderung die Klageforderung übersteige, sei die Klage insoweit abzuweisen. Hinsichtlich der Zweitbeklagten sei das im Mietvertrag vereinbarte Aufrechnungsverbot wirksam und gültig, sodaß die (Gegen)Forderung der Zweitbeklagten nicht durch Aufrechnung mit Schadenersatzansprüchen der Klägerin habe erlöschen und nun im Prozeß erfolgreich der Klageforderung habe entgegengehalten werden können.Rechtlich vertrat das Erstgericht die Ansicht, daß die (prinzipiell zur Zinsminderung gem. Paragraph 1096, ABGB berechnete) Klägerin mit der Erstbeklagten kein Aufrechnungsverbot vereinbart habe. Da die der Erstbeklagten zustehende Gegenforderung die Klageforderung übersteige, sei die Klage insoweit abzuweisen. Hinsichtlich der Zweitbeklagten sei das im Mietvertrag vereinbarte Aufrechnungsverbot wirksam und gültig, sodaß die (Gegen)Forderung der Zweitbeklagten nicht durch Aufrechnung mit Schadenersatzansprüchen der Klägerin habe erlöschen und nun im Prozeß erfolgreich der Klageforderung habe entgegengehalten werden können.

Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil im Sinne von Klagestattgebungen ab und wies die Anträge der Beklagten, "die Klageforderung jeweils mit einer Gegenforderung bis zur Höhe der Klageforderung aufzurechnen", ab. Ohne sich mit den Beweis- und Tatsachenrügen beider Parteien zu beschäftigen, hielt das Berufungsgericht die Gegenforderungen aus rechtlichen Gründen für verfehlt: Das im Mietvertrag vereinbarte Aufrechnungsverbot sei undeutlich formuliert und im Sinne des § 915 ABGB zu Lasten der Zweitbeklagten als wechselseitiges Aufrechnungsverbot zu verstehen; damit entfalte es Wirkungen auch für die Erstbeklagte, die für die Zweitbeklagte die Betriebskosten einzufordern gehabt habe. Die ordentliche Revision sei nicht zulässig, da sich das Berufungsgericht in der Frage der Auslegung undeutlicher Vertragsklauseln an der herrschenden Judikatur orientiert habe.Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil im Sinne von Klagestattgebungen ab und wies die Anträge der Beklagten, "die Klageforderung jeweils mit einer Gegenforderung bis zur Höhe der Klageforderung aufzurechnen", ab. Ohne sich mit den Beweis- und Tatsachenrügen beider Parteien zu beschäftigen, hielt das Berufungsgericht die Gegenforderungen aus rechtlichen Gründen für verfehlt: Das im Mietvertrag vereinbarte Aufrechnungsverbot sei undeutlich formuliert und im Sinne des Paragraph 915, ABGB zu Lasten der Zweitbeklagten als wechselseitiges Aufrechnungsverbot zu verstehen; damit entfalte es Wirkungen auch für die Erstbeklagte, die für die Zweitbeklagte die Betriebskosten einzufordern gehabt habe. Die ordentliche Revision sei nicht zulässig, da sich das Berufungsgericht in der Frage der Auslegung undeutlicher Vertragsklauseln an der herrschenden Judikatur orientiert habe.

Rechtliche Beurteilung

Die gegen dieses Urteil erhobene außerordentliche Revision der Beklagten ist zulässig, weil das Berufungsgericht in seiner Entscheidung die Vertragsklausel mit dem Aufrechnungsverbot nicht im Einklang mit den Grundsätzen der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes ausgelegt hat; sie ist auch teilweise berechtigt.

Bei Auslegung eines schriftlichen Vertrages, dessen Inhalt klar und deutlich ist, ist zunächst vom Wortsinn in seiner gewöhnlichen Bedeutung auszugehen und dessen objektiver Aussagewert zu ermitteln; erst wenn feststeht, daß der schriftliche Vertragsinhalt die Absicht der Parteien nicht richtig wiedergibt, ist der Parteiwille zu erforschen und der Vertrag zu ergänzen (Koziol/Welser 110 91; JBl 1986, 782; SZ 60/216; ÖBA 1990, 843; EvBl 1992/112 uva). Die Auslegungsregel des § 915 ABGB ist erst dann für die Auslegung heranzuziehen, wenn die Ermittlung der erklärten Absicht der Parteien (auch unter Einschluß der ergänzenden Verkehrsübung) ohne eindeutiges Ergebnis geblieben ist; man kann (arg: "im Zweifel") § 915 ABGB insofern als subsidiär bezeichnen (Rummel in Rummel ABGB**2 § 915 Rz 1 mwN).Bei Auslegung eines schriftlichen Vertrages, dessen Inhalt klar und deutlich ist, ist zunächst vom Wortsinn in seiner gewöhnlichen Bedeutung auszugehen und dessen objektiver Aussagewert zu ermitteln; erst wenn feststeht, daß der schriftliche Vertragsinhalt die Absicht der Parteien nicht richtig wiedergibt, ist der Parteiwille zu erforschen und der Vertrag zu ergänzen (Koziol/Welser 110 91; JBl 1986, 782; SZ 60/216; ÖBA 1990, 843; EvBl 1992/112 uva). Die Auslegungsregel des Paragraph 915, ABGB ist erst dann für die Auslegung heranzuziehen, wenn die Ermittlung der erklärten Absicht der Parteien (auch unter Einschluß der ergänzenden Verkehrsübung) ohne eindeutiges Ergebnis geblieben ist; man kann (arg: "im Zweifel") Paragraph 915, ABGB insofern als subsidiär bezeichnen (Rummel in Rummel ABGB**2 Paragraph 915, Rz 1 mwN).

Die hier zu beurteilende Vertragsklausel im Mietvertrag lautet: "Eine Aufrechnung von Forderungen der Mieterin gegen Forderungen der Vermieterin ist unzulässig". Nach dem insoweit eindeutigen Bedeutungsinhalt der gewählten Formulierung kommt darin (nur) ein einseitiges Aufrechnungsverbot zugunsten der Vermieterin zum Ausdruck. Daß

die Vertragsteile dieser Klausel einen anderen Sinn beigemessen hätten, als aus der gewählten Formulierung hervorleuchtet, wurde weder behauptet, noch ist dies aus den Umständen erkennbar. Für eine Anwendung der Unklarheitenregel des § 915 ABGB bleibt damit kein Raum; die Interpretation der Vertragsklausel als wechselseitiges Aufrechnungsverbot ist damit jedenfalls verfehlt. Daß ein vertragsmäßiger Ausschluß der Aufrechnung grundsätzlich nicht sittenwidrig ist, vertritt der Oberste Gerichtshof in ständiger Rechtsprechung (WBI 1987, 11 und 242; SZ 60/15 = MietSlg 39/9 uva). Eine Anwendung des § 6 Abs 1 Z 8 KSchG kommt hier schon deshalb nicht in Betracht, da beiden Vertragsteilen des Mietvertrages Unternehmerstellung iS des KSchG zukommt und für eine analoge Anwendung der Gedanken dieser Gesetzesbestimmung für Fälle der vorliegenden Art kein Anlaß besteht (SZ 60/15). Bereits das nur zu Lasten der Mieterin vereinbarte Aufrechnungsverbot hinderte demnach die Klägerin, mit ihr gegen die Vermieterin angeblich zustehenden Schadenersatzansprüchen gegen Forderungen aus dem Mietvertrag (auch außergerichtlich) aufzurechnen, ohne daß noch weiter zu prüfen gewesen wäre, ob nicht hier die von der Klägerin erhobene Gegenkompensationseinrede schon grundsätzlich aus prozessualen und materiellrechtlichen Gründen unzulässig wäre (vgl. JBl 1956, 317). Die hier zu beurteilende Vertragsklausel im Mietvertrag lautet: "Eine Aufrechnung von Forderungen der Mieterin gegen Forderungen der Vermieterin ist unzulässig". Nach dem insoweit eindeutigen Bedeutungsinhalt der gewählten Formulierung kommt darin (nur) ein einseitiges Aufrechnungsverbot zugunsten der Vermieterin zum Ausdruck. Daß die Vertragsteile dieser Klausel einen anderen Sinn beigemessen hätten, als aus der gewählten Formulierung hervorleuchtet, wurde weder behauptet, noch ist dies aus den Umständen erkennbar. Für eine Anwendung der Unklarheitenregel des Paragraph 915, ABGB bleibt damit kein Raum; die Interpretation der Vertragsklausel als wechselseitiges Aufrechnungsverbot ist damit jedenfalls verfehlt. Daß ein vertragsmäßiger Ausschluß der Aufrechnung grundsätzlich nicht sittenwidrig ist, vertritt der Oberste Gerichtshof in ständiger Rechtsprechung (WBI 1987, 11 und 242; SZ 60/15 = MietSlg 39/9 uva). Eine Anwendung des Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 8, KSchG kommt hier schon deshalb nicht in Betracht, da beiden Vertragsteilen des Mietvertrages Unternehmerstellung iS des KSchG zukommt und für eine analoge Anwendung der Gedanken dieser Gesetzesbestimmung für Fälle der vorliegenden Art kein Anlaß besteht (SZ 60/15). Bereits das nur zu Lasten der Mieterin vereinbarte Aufrechnungsverbot hinderte demnach die Klägerin, mit ihr gegen die Vermieterin angeblich zustehenden Schadenersatzansprüchen gegen Forderungen aus dem Mietvertrag (auch außergerichtlich) aufzurechnen, ohne daß noch weiter zu prüfen gewesen wäre, ob nicht hier die von der Klägerin erhobene Gegenkompensationseinrede schon grundsätzlich aus prozessualen und materiellrechtlichen Gründen unzulässig wäre (vergleiche JBl 1956, 317).

Sind also die von den Beklagten eingewendeten Gegenforderungen auch nicht teilweise durch Aufrechnung erloschen, bedarf es - entgegen der Meinung des Berufungsgerichtes - einer näheren Prüfung, ob die Aufrechnungseinreden berechtigt sind. Voraussetzung einer wirksamen Kompensation im Prozeß ist dabei zunächst, daß die eingewendeten Gegenforderungen vom berechtigten Forderungsinhaber geltend gemacht werden. Die Beklagten sind nicht Parteien des Mietvertrages, weshalb als Vorfrage zunächst der von den Beklagten behauptete, von der Klägerin hingegen in Zweifel gezogene, Rechtsübergang von Forderungen aus dem Mietvertrag auf sie zu untersuchen ist. Das Erstgericht hat dazu festgestellt, daß die T***** als Zessionarin sämtlicher Ansprüche und Forderungen aus dem Mietvertrag an die Erstbeklagte, soweit es sich um Ansprüche auf Betriebskosten und Werbepauschale, und an die Zweitbeklagte, soweit es sich um Ansprüche auf das Mietentgelt handelt, rückabgetreten habe. Diese Feststellung wird von der Klägerin in ihrer Berufung mit Beweisrüge bekämpft. Das Berufungsgericht hat diese Beweisrüge infolge seiner vom Obersten Gerichtshof nicht gebilligten Rechtsansicht nicht behandelt.

Nach Klärung der Frage, inwieweit die Beklagten dem Grunde nach berechtigte Forderungsinhaber der aufrechnungsweise eingewendeten Gegenforderung sind, wird in einem zweiten Schritt auch die Höhe der Gegenforderung zu untersuchen sein. Dazu ist zu beachten, daß sich die Klägerin auf das Recht zur Zinsminderung gem. § 1096 ABGB wegen Störung des bedungenen Gebrauches der Bestandsache berufen hat. Diese Bestimmung normiert eine Gewährleistungsfolge eigener Art, die - auch ohne Rücksicht auf ein Verschulden des Bestandgebers - zu einer Zinsbefreiung (-minderung) führt (Würth in Rummel ABGB**2 § 1096 Rz 10 mwN). Da der Mietzins bei Vorliegen der Voraussetzungen ex lege gemindert wird, ist auch ein vertragliches Kompensationsverbot in diesem Zusammenhang unerheblich (OGH MietSlg 29.162; immolex 1997/136). Erst nach Klärung dieser Fragen zu Grund und Höhe der Gegenforderung kann abschließend beurteilt werden, ob und in welcher Höhe die Beklagten der Klägerin noch Zahlungen zu leisten haben. Nach Klärung der Frage, inwieweit die Beklagten dem Grunde nach berechtigte Forderungsinhaber der aufrechnungsweise eingewendeten Gegenforderung sind, wird in einem zweiten Schritt auch

die Höhe der Gegenforderung zu untersuchen sein. Dazu ist zu beachten, daß sich die Klägerin auf das Recht zur Zinsminderung gem. Paragraph 1096, ABGB wegen Störung des bedungenen Gebrauches der Bestandsache berufen hat. Diese Bestimmung normiert eine Gewährleistungsfolge eigener Art, die - auch ohne Rücksicht auf ein Verschulden des Bestandgebers - zu einer Zinsbefreiung (-minderung) führt (Würth in Rummel ABGB**2 Paragraph 1096, Rz 10 mwN). Da der Mietzins bei Vorliegen der Voraussetzungen ex lege gemindert wird, ist auch ein vertragliches Kompensationsverbot in diesem Zusammenhang unerheblich (OGH MietSlg 29.162; immolex 1997/136). Erst nach Klärung dieser Fragen zu Grund und Höhe der Gegenforderung kann abschließend beurteilt werden, ob und in welcher Höhe die Beklagten der Klägerin noch Zahlungen zu leisten haben.

Das Berufungsurteil war daher nur in seinem Ausspruch über den Bestand der in den Rechtsmittelverfahren nicht mehr strittigen Klageforderungen zu bestätigen, im übrigen hingegen, nämlich in der Abweisung der Aufrechnungseinreden und in seinem Leistungsbefehl samt Kostenentscheidung, aufzuheben. Das Berufungsgericht wird im fortzusetzenden Verfahren die im Berufungsverfahren von beiden Seiten erhobenen Beweis- und Tatsachenrügen zu erledigen haben (die in der Berufungsbeantwortung bekämpften Feststellungen betreffen nämlich auch Umstände, die für die Beurteilung des von der Klägerin geltend gemachten Zinsminderungsanspruchs von Bedeutung sein können).

Der Kostenvorbehalt ist in § 52 Abs 1 ZPO begründet. Der Kostenvorbehalt ist in Paragraph 52, Absatz eins, ZPO begründet.

Anmerkung

E49019 02A00368

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0020OB00036.98B.0127.000

Dokumentnummer

JJT_19980127_OGH0002_0020OB00036_98B0000_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