

TE OGH 1993/3/17 70b644/92(70b645/92)

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 17.03.1993

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Warta als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Niederreiter, Dr.Schalich, Dr.Tittel und Dr.Gerstenecker als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr.Peter K*****, wider die beklagten Parteien 1. Alice S*****, und 2. Alfred G*****, beide vertreten durch Dr.Eva Maria Barki, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 508.074,89 s.A. und Aufkündigung (Streitwert S 321.633,84) s.A., infolge Rekurses der beklagten Parteien gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 27.Mai 1992, GZ 41 R 283/92-25, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 30.Dezember 1991, GZ 48 C 413/90z-20, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und zu Recht erkannt:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben. Der angefochtene Beschluß wird aufgehoben und in der Sache selbst erkannt, daß die Entscheidung des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die Kosten der Rechtsmittelverfahren binnen 14 Tagen zu ersetzen, und zwar

- a) beiden beklagten Parteien zur ungeteilten Hand S 38.555,24 (darin enthalten S 4.025,87 Umsatzsteuer und S 14.400,-- Barauslagen),
- b) der erstbeklagten Partei weitere S 25.703,50 (darin enthalten S 2.683,92 Umsatzsteuer und S 9.600,-- Barauslagen).

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger kündigte der Erstbeklagten infolge Nichtbezahlung des Mietzinses in den Monaten April bis Juli 1990 das im Haus Wien 1., B****gasse 7, gelegene Geschäftslokal top.Nr.V gemäß § 30 Abs.2 Z 1 MRG per 31.8.1990 gerichtlich auf (AZ 48 K 89/90 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien). Parallel hiezu begehrte er von beiden Beklagten die Bezahlung des Mietzinsrückstandes von zuletzt S 508.074,89 s.A. (AZ 48 C 413/90z des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien). Die beiden genannten Verfahren wurden mit Beschluß vom 25.2.1991 zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden (S.1 des Protokolls vom 25.2.1991 = AS 21 im führenden Akt).

Unstrittig ist, daß der Zweitbeklagte das vorhin genannte Geschäftslokal mit Mietvertrag vom 22.6.1988 um einen monatlichen, wertgesicherten Hauptmietzins von S 20.000,-- angemietet hatte und daß die Mietrechte in der Folge auf die Erstbeklagte übertragen wurden, sowie daß ab April 1990 seitens der Beklagten kein Mietzins bezahlt wurde (AS 3 und 10).

Die Beklagten beantragten Abweisung der Mietzinsklage, die Erstbeklagte erhob gegen die Aufkündigung Einwendungen. Übereinstimmend wurde vorgebracht, daß den Beklagten ein Mietzinsminderungsanspruch gemäß § 1096 ABGB zustehe, da der bedungene Gebrauch des Bestandgegenstandes nicht gewährleistet sei. Das Bestandsobjekt sei zwecks Führung eines Gastronomiebetriebes in Form einer Bar angemietet worden. Es habe sich in schlechtem Zustand befunden; der Zweitbeklagte habe sich verpflichtet, den Mietgegenstand in guten Zustand zu versetzen. Den Vertragsparteien sei klar gewesen, daß zur Erlangung einer Betriebsbewilligung zumindest die Installation einer Toilettenanlage und die Umgestaltung einer Stiege (durch Einsatz feuerfesten Materials) notwendig sein werde. Der Kläger sei mit der beabsichtigten Umgestaltung einverstanden gewesen und habe erklärt, auch für die Miteigentümergeinschaft des Hauses vertretungsbefugt zu sein. Tatsächlich habe der Kläger die Eigentümergeinschaft aber nicht vertreten. Die übrigen Miteigentümer des Hauses B*****gasse 7 hätten zu der von den Beklagten beabsichtigten Bauführung schließlich keine Zustimmung erteilt. Aus diesem Grunde sei der Antrag auf baubehördliche Bewilligung der Baumaßnahmen trotz Anrufung des Verwaltungsgerichtshofes abgewiesen worden. Der Gastronomiebetrieb könne seitens der Beklagten daher nicht geführt werden. Der Kläger hätte die Beklagten dahingehend belehren müssen, daß die Zustimmung der übrigen Miteigentümer zur beabsichtigten Bauführung erforderlich sei; dem Kläger sei bekannt gewesen, daß die Miteigentümer eine derartige Zustimmung nicht erteilen werden. In der Bestimmung des § 6 Abs.4 des Mietvertrags vom 22.6.1988 (Beilage L) sei kein "Verzicht auf die Möglichkeit eines Gebrauches der Bestandsache" zu erblicken; für den Fall, daß diese Vertragsbestimmung als derartiger Verzicht anzusehen sei, wendeten die Beklagten Sittenwidrigkeit dieser Bestimmung und einen vom Kläger veranlaßten Irrtum ein.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren auf Bezahlung des Mietzinsrückstandes ab, hob die Aufkündigung vom 6.7.1990 auf und wies das Begehren, die Erstbeklagte sei schuldig, dem Kläger das Geschäftslokal Nr.V im Hause Wien 1., B*****gasse 7, geräumt von nicht in Bestand gegebenen Fahrnissen zu übergeben, ab. Es stellte fest, daß zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses am 22.6.1988 die F***** mit 3833/4555stel-Anteilen, Christine G***** (nunmehr: F*****) mit 406/4555stel-Anteilen, und DDr.Karl P***** mit 316/4555stel-Anteilen Liegenschaftseigentümer gewesen seien. Lediglich am Anteil der Christine G***** (bezüglich eines nicht verfahrensgegenständlichen Gassenladens) sei Wohnungseigentum einverleibt gewesen. Alle übrigen Objekte seien in schlichtem Miteigentum gestanden. Der Kläger sei Fruchtgenußberechtigter der Mehrheitseigentümerin F*****. Mit DDr.Karl P***** sei die Wohnungseigentumsbegründung vereinbart, aber noch nicht einverleibt gewesen, und zwar aufgrund des Wohnungseigentums- und Benützungsregelungsvertrags vom 4.5.(gemeint: 3.)1986. In diesem Vertrag sei die Möglichkeit der Wohnungseigentumsbegründung an sämtlichen selbständigen Objekten im Haus vorgesehen gewesen, bezüglich des streitgegenständlichen Objektes V die Wohnungseigentumsbegründung für die F*****. Der Wohnungseigentums- und Benützungsregelungsvertrag vom 4.3.1986 sei auch späteren Käufern und Wohnungseigentumsbewerbern überbunden worden. Im streitgegenständlichen Mietvertrag vom 22.6.1988 sei als Mietzweck bezüglich des Geschäftslokals top.Nr.V die Führung eines Gastronomiebetriebes in der Betriebsform einer Bar genannt worden. Bezüglich des Mietobjektes sei ein "minderer" Zustand festgestellt worden, es habe sich der Zweitbeklagte verpflichtet, das Mietobjekt auf eigene Kosten in guten Zustand zu versetzen; er habe insbesondere zur Kenntnis genommen, daß die bestehenden Holzstiegen vom Keller zum Erdgeschoß und vom Erdgeschoß in die Unterteilung bei Aufnahme eines Gastronomiebetriebes durch entsprechend breitere und den baubehördlichen Vorschriften entsprechende Stiegen aus feuerfestem Material zu ersetzen sein werden. Im § 6 Abs.4 des Mietvertrages habe der Kläger erklärt, dem Mieter alle benötigten Zustimmungen für in seinem betrieblichen Interesse gelegene bauliche Umgestaltungen zu geben; der Mieter habe zur Kenntnis genommen, daß für bauliche Umgestaltungen auch die Zustimmung der übrigen (Minderheits-)Miteigentümer erforderlich sei, für deren Erteilung der Vermieter nicht einstehen könne. Die beabsichtigten baulichen Maßnahmen hätten vom Mieter schließlich nicht durchgeführt werden können, weil übrige, inzwischen einverlebte Miteigentümer, aber auch Christine F*****, gegenüber der Baubehörde ihre Zustimmung verweigert hätten.

In rechtlicher Hinsicht ging das Erstgericht davon aus, daß der Zweitbeklagte im Mietvertrag nicht auf das Recht auf Zinsminderung verzichtet habe. Die Vermietung des Objektes top.Nr.V durch den Kläger als Fruchtgenußberechtigten an den Liegenschaftsanteilen der Mehrheitseigentümerin habe das Zustandekommen eines Hauptmietvertrages zwischen sämtlichen Liegenschaftseigentümern als Vermieter und dem Zweitbeklagten als Mieter, in dessen Rechtsstellung die Erstbeklagte eingetreten sei, bewirkt. Sämtliche Miteigentümer als Vertragspartner seien daher verpflichtet, die vertraglich vorgesehenen Umbauarbeiten zu ermöglichen. Ihre Weigerung, entsprechende

Willenserklärungen abzugeben, bewirke einen gänzlichen Entfall der Zinszahlungsverpflichtung gegenüber dem Kläger.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers Folge. Es hob das Urteil des Erstgerichtes unter Rechtskraftvorbehalt auf und verwies die Rechtssache an das Erstgericht zur neuerlichen Verhandlung und Urteilsfällung zurück. Es vermißte Feststellungen darüber, in welcher Eigenschaft der Kläger seinem Vertragspartner gegenüber aufgetreten sei. Sei der Kläger nämlich als Vertreter der Eigentümergemeinschaft aufgetreten, so könne der Zweitbeklagte seine Hauptmietrechte von der Eigentümergemeinschaft ableiten. Habe der Kläger hingegen als Fruchtgenußberechtigter kontrahiert, sei der Vertrag nur zwischen ihm und dem Zweitbeklagten zustandegekommen. Sollte der Mietvertrag mit sämtlichen Miteigentümern zustandegekommen sein, stelle die Ablehnung der Haftung für das Risiko der eigenen Zustimmungsverweigerung eine sittenwidrige und damit unwirksame Vereinbarung dar; das vertragswidrige Verhalten des Vermieters (= jeder Mit- und Wohnungseigentümer) könne dem Mieter das Recht, Mietzinsminderung zu beanspruchen, nicht nehmen. Für den Fall, daß die übrigen Miteigentümer nicht als Vertragspartner des Zweitbeklagten anzusehen seien, hätte der Zweitbeklagte das Risiko, seine Zustimmung zu baubehördlich bewilligungspflichtigen Veränderungen seitens der übrigen Miteigentümer zu erlangen, wirksam akzeptiert; er könnte in diesem Fall Zinsminderung nicht geltend machen.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs der Beklagten ist im Ergebnis berechtigt.

Im Mietvertrag vom 22.6.1988 (Beilage L) ist als Vermieter eindeutig der Kläger benannt. Im § 3 Abs.1 dieses Mietvertrages wird ausdrücklich auf die "übrigen Mit- und Wohnungseigentümer" hingewiesen. Im § 5 Abs.4 des Mietvertrages findet sich abermals eine Unterscheidung zwischen dem Vermieter und "den übrigen Miteigentümern". Schließlich wird im § 6 Abs.4 des Vertrages vereinbart, daß der Vermieter dem Mieter bestimmte Zustimmungen geben werde, der Vermieter könne aber für die Erteilung der Zustimmung der übrigen (Minderheits-)Miteigentümer nicht einstehen. All diese Vertragsbestimmungen lassen nach dem Inhalt des Mietvertrages keinen Zweifel darüber aufkommen, daß der Kläger gegenüber dem Zweitbeklagten nur in seiner Eigenschaft als Vertreter der Mehrheitseigentümerin bzw. als Fruchtgenußberechtigter als Vermieter aufgetreten ist. Die Hinweise auf die "übrigen Miteigentümer" wären völlig unverständlich, wären die Vertragsparteien davon ausgegangen, daß alle Miteigentümer der Liegenschaft B*****gasse 7 Vertragspartei und damit Vermieter sein sollten. Es hat auch der Kläger für sich alleine die gerichtliche Aufkündigung zu 48 K 89/90 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien eingebracht. Den Einwand der mangelnden aktiven Klagslegitimation (AS 4 im genannten Akt) hat die Erstbeklagte nach Einsicht in den Grundbuchsauszug zurückgezogen (AS 13 des Kündigungsaktes); dies kann nur so verstanden werden, daß sich die Erstbeklagte vergewissert hatte, daß der Kläger tatsächlich als Fruchtgenußberechtigter der Mehrheitseigentümerin F***** zum Abschluß des streitgegenständlichen Mietvertrages und damit auch zu dessen Aufkündigung berechtigt war, denn aus dem Grundbuchsauszug Beilage C ergibt sich das zugunsten des Klägers hinsichtlich der Anteile der F***** bestehende Fruchtgenußrecht.

Gemäß § 2 Abs.1 MRG liegt Hauptmiete unter anderem dann vor, wenn der Mietvertrag mit dem Eigentümer oder Fruchtnießer der Liegenschaft geschlossen wird. Ein vom Miteigentümer eines Hauses abgeschlossener Bestandvertrag über einzelne Räume dieses Hauses ist im Verhältnis zwischen den Vertragsteilen auch dann rechtswirksam, wenn der Bestandgeber zum Abschluß dieses Vertrages im Verhältnis zu seinen übrigen Miteigentümern nicht berechtigt war. Die übrigen Miteigentümer, die einem solchen Vertrag weder ausdrücklich noch stillschweigend zugestimmt haben, sind jedoch hiedurch in keiner Weise verpflichtet (EvBl. 1970/37). Die Fruchtnießung an dem Anteil einer im Miteigentum stehenden Sache gibt dem Fruchtnießer das Recht auf Ausübung der dem Miteigentümer zustehenden Nutzungs- und Verwaltungsbefugnisse, wobei auch an räumlich abgegrenzten Stücken einer Liegenschaft Fruchtgenuß möglich ist (EvBl. 1957/402; EvBl. 1967/450). Im Fall des Bestehens eines Fruchtgenußrechtes lediglich an einem Anteil einer im Miteigentum stehenden Sache besteht eine Rechtsgemeinschaft hinsichtlich der Nutzung und der Verwaltungsbefugnisse zwischen dem Fruchtnießer und den Miteigentümern der durch das Fruchtgenußrecht nicht belasteten Anteile. Auf diese Rechtsgemeinschaft sind die Grundsätze der Eigentümergemeinschaft anzuwenden (EvBl. 1967/450). Den getroffenen Feststellungen nach war der Kläger Fruchtgenußberechtigter der Mehrheitseigentümerin des Hauses B*****gasse 7 und ist mit allen Liegenschafts-(Mit-)Eigentümern eine Benützungsregelung entsprechend dem Wohnungseigentums- und Benützungsregelungsvertrag vom 4.3.1986 getroffen worden. Zugunsten der Mehrheitseigentümerin war in diesem Vertrag die Verfügung über das Mietobjekt op.Nr.V beinhaltet. Das bedeutet, daß der Kläger jedenfalls berechtigt war, einen Mietvertrag hinsichtlich

des Geschäftslokals top.Nr.V abzuschließen (vgl. EvBl. 1988/58). Aus § 6 Abs.4 des Mietvertrages Beilage L läßt sich ableiten, daß der Kläger darauf hingewiesen hat, er alleine sei als Vermieter anzusehen und nicht die Eigentümergemeinschaft. Es wäre nämlich der letzte Satz dieses Absatzes völlig unverständlich, daß der Mieter zur Kenntnis nimmt, es sei die Zustimmung der übrigen Miteigentümer für die Durchführung baulicher Umgestaltungen erforderlich, wären diese übrigen Miteigentümer ohnehin Vertragspartner, denn dann könnten sich diese übrigen Miteigentümer der Abgabe einer Zustimmungserklärung gar nicht entziehen, weil sie als Vertragspartner verpflichtet wären, zur Erreichung des bedungenen Vertragszwecks beizutragen, und andererseits hätte "der Vermieter" gemäß § 6 Abs.4 des zitierten Vertrages dem Mieter ohnehin alle benötigten Zustimmungen bereits erteilt.

Die Beklagten haben sich darauf bezogen, daß sie im Mietvertrag vom 22.6.1988 nicht auf ihren Mietzinsbefreiungsanspruch gemäß § 1096 ABGB verzichtet hätten (AS 14). Tatsächlich ist ein solcher Verzicht der diesbezüglichen Vertragsbestimmung (§ 6 Abs.4 des Mietvertrages) nicht zu entnehmen. § 6 Abs.4 des Mietvertrages lautet:

"Der Vermieter wird jedoch dem Mieter alle benötigten Zustimmungen für in seinem betrieblichen Interesse gelegenen baulichen Umgestaltungen sowohl der Portale, soweit darunter der äußere Eindruck des Hauses nicht leidet, als auch des Inneren des Mietobjektes geben, wenn durch letztere die zukünftige Vermietbarkeit als eines Geschäftslokales nicht beeinträchtigt wird. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß hierfür auch die Zustimmung der übrigen (Minderheits-)Miteigentümer erforderlich ist, für deren Erteilung der Vermieter nicht einstehen kann".

Im zweiten Satz dieser Bestimmung wird zum Ausdruck gebracht, daß der Vermieter (= Kläger) nicht über die für die Durchführung baulicher Umgestaltungen notwendigen Zustimmungen der übrigen Miteigentümer verfügt und auch keine Haftung dafür übernimmt, daß diese Zustimmungen tatsächlich erteilt werden. Damit wird aber lediglich dargelegt, daß der Mieter gegenüber dem Vermieter keine schadenersatzrechtlichen Ansprüche aus dem Grund geltend machen kann, daß Zustimmungserklärungen der Miteigentümer nicht erteilt werden (arg.: "nicht einstehen kann"). Es wird aber mit diesem Satz nicht zum Ausdruck gebracht, daß der Mieter auf seinen Anspruch auf Befreiung von der Entrichtung des Zinses gemäß § 1096 Abs.1 ABGB, falls das Mietobjekt zum bedungenen Gebrauche nicht taugt, verzichtet. Die Ausschaltung schadenersatzrechtlicher Konsequenzen zugunsten des Vermieters bedeutet keinen Verzicht auf den Zinsminderungsanspruch des Mieters. Dafür, daß diese Vertragsbestimmung nach der Absicht der Parteien anders auszulegen wäre (§ 914 ABGB), gibt es keinen Anhaltspunkt. Die Formulierung des Vertrages erfolgte unbestrittenermaßen durch den Kläger (AS 25, 32, 61 ff), sodaß eine allenfalls undeutliche Äußerung zu seinem Nachteil auszulegen ist (§ 915 ABGB).

Im vorliegenden Fall hat also der Mieter nicht die Erwirkung der für bauliche Veränderungen erforderlichen Zustimmungserklärungen der übrigen Miteigentümer übernommen und damit von vornherein einen Rechtsmangel akzeptiert, was zur Folge hätte, daß er die Behebung dieses Mangels vom Bestandgeber nicht mehr fordern könnte (2 Ob 600/88 = WoBl. 1989/72). Es wurde ihm die Erwirkung der zum bedungenen Gebrauch erforderlichen behördlichen Bewilligungen nicht vertraglich überbunden (7 Ob 504/90). Er hat vielmehr nur zur Kenntnis genommen, daß die Zustimmungserklärungen der übrigen Miteigentümer (noch) nicht vorliegen und allenfalls auch nicht erreicht werden könnten, wobei der Vermieter für diesen Fall eine Haftung seinerseits, also die Geltendmachung von schadenersatzrechtlichen Ansprüchen, ausschloß. Dies stellt aber keinen Verzicht auf die Zinsbefreiung bzw. Zinsminderung dar.

Nun eignet sich festgestelltermaßen das Bestandsobjekt im derzeitigen Zustand nicht zum bedungenen Gebrauch, da ohne die Durchführung baubehördlicher Maßnahmen der Gastronomiebetrieb nicht einmal begonnen werden kann. Es handelt sich sohin um eine völlige Unbrauchbarkeit des Bestandgegenstandes, die den Mieter von der Entrichtung des Bestandzinses zur Gänze befreit. Daher ist der Klage auf Bezahlung rückständigen Mietzinses und damit naturgemäß auch dem Räumungsbegehren ein Erfolg zu versagen, sodaß in Abänderung des angefochtenen Beschlusses die Entscheidung des Erstgerichtes wiederherzustellen ist.

Die Entscheidung über die Kosten der Rechtsmittelverfahren gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E33243

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1993:0070OB00644.92.0317.000

Dokumentnummer

JJT_19930317_OGH0002_0070OB00644_9200000_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