jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/3/22 5Ob503/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.03.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S*****, vertreten durch Dr. Lukas Wolff, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die beklagte Partei Dr. Karl Friedrich S*****, wegen S 189.829 s.A. und Räumung (Revisionsinteresse S 189.829 s.A.), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 19. September 1990, GZ 21 R 121/90-18, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Teilzwischenurteil des Bezirksgerichtes Salzburg vom 27. April 1989, GZ 11 C 207/88i-10, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens wird dem Endurteil vorbehalten.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin hat am 22.9.1979 von Edith W***** die Liegenschaft EZ***** KG S***** mit dem Haus P*****straße 1 a gekauft und ist auch heute noch Eigentümerin dieses Hauses. Der Beklagte benutzt seit 1.1.1979 den gesamten zweiten Stock des Hauses (bestehend aus acht Räumen, Bad, WC und Vorraum), dazu noch einen Raum zur Aktenablage im Dachgeschoß, zwei gekennzeichnete Parkplätze im Hof und drei Flächen an der Außenfassade zur Anbringung von Schildern. Er hat im Verfahren 10 C 2349/78 des Bezirksgerichtes Salzburg gegen die später beschränkt Entmündigte Edith W***** durchgesetzt, daß diese folgenden Mietvertrag gegen sich gelten lassen mußte (Urteil des Bezirksgerichtes Salzburg vom 7.12.1978, ON 7):

1. ... (Dieser Vertragspunkt enthält die genaue Bezeichnung des Bestandobjekts)

2. Dauer:

2.1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. September 1978 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

2.2. Der Mieter ist ab sofort berechtigt, das Mietobjekt zu betreten und frei zu benützen.

3. Mietzins:

3.1. Der Mieter bezahlt einen pauschalen Mietzins in der Höhe von S 7.500,- (in Worten: Schilling siebentausendfünfhundert) monatlich zuzüglich Betriebskosten.

3.2. Mit der Bezahlung des Pauschalmietzinses von monatlich S 7.500,- sind auch die öffentlichen Abgaben und Gebühren abgegolten.

3.3. Die Beheizung des Mietobjektes erfolgt durch die Zentralheizungsanlage des Hauses, die wiederum an das Netz des Fernheizwerkes der Stadt Salzburg angeschlossen ist. Die Heizkosten sind im Pauschalmietzins nicht enthalten und werden im Wege der Betriebskosten abgerechnet.

3.4. Der Mietzins ist am Ersten eines jeden Monates im vorhinein zu bezahlen.

3.5. Der Mietzins ist nach dem Verbraucherpreisindex 1976 wertgesichert zu halten. Es ändern sich demnach die Zinszahlungen im gleichen Maße, wie sich die vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verlautbarten Indexzahlen ändern. Als Berechnungsbasis wird die für September 1978 verlautbarte Indexzahl herangezogen. Schwankungen + oder - 10 % bleiben unberücksichtigt. Darüber hinausgehende Schwankungen werden aber voll wirksam. Die Abrechnung der Wertsicherung hat von der Vermieterin jährlich im nachhinein zu erfolgen. Der sich aus der Wertsicherung ergebende Differenzbetrag ist vom Mieter binnen einem Monat ab Rechnungslegung zu bezahlen.

Eine zu 10 C 11/86 des Bezirksgerichtes Salzburg eingebrachte Nichtigkeitsklage der Edith W***** gegen das Urteil desselben Gerichts vom 7.12.1978, 10 C 2349/78-7, blieb erfolglos.

Zwischen den Streitteilen ist zu 18 C 1170/85 des Bezirksgerichtes Salzburg bereits ein Rechtsstreit anhängig, in dem die Klägerin vom Beklagten S 131.476,24 s.A. an offenen Mietzinsen, Betriebskosten und öffentlichen Abgaben für die Jahre 1983 und 1984 sowie die Räumung des Bestandobjektes begehrt. Der Beklagte hat in diesem Verfahren Gegenforderungen von insgesamt S 180.466,72 eingewendet. Dieses Verfahren war wegen der vorhin erwähnten Nichtigkeitsklage unterbrochen, doch liegt bereits ein Fortsetzungsantrag der Klägerin vor. Hintergrund der Auseinandersetzung ist nicht zuletzt das Auslegungsproblem, ob im "Pauschal-Mietzins" die Umsatzsteuer bereits enthalten ist und ob bzw wie die Wertsicherung geltend gemacht werden kann.

Der Beklagte hat zumindest seit 1.1.1986 immer nur S 8.000,-

monatlich an die Klägerin überwiesen und davon S 500,- als Betriebskostenakonto gewidmet.

Nunmehr begehrt die Klägerin vom Beklagten weitere Entgeltbestandteile für die Benützung des streitgegenständlichen Objekts, und zwar S 40.068,- Umsatzsteuer für die Zeit vom 1.2.1985 bis 31.7.1988, S 65.982,- aufgrund der Wertsicherungsvereinbarung für November 1986 bis Juli 1988 und S 83.779,53 an restlichen Betriebskosten (zum Teil Betriebskostenakonti) für 1986, 1987 und die ersten sieben Monate des Jahres 1988. Insgesamt fordert sie unter Vernachlässigung der Groschenbeträge S 189.829,- samt 4 % Zinsen ab 29.1.1988 (AS 32; gemeint waren wohl Stufenzinsen nach Maßgabe der Klagsänderung vom 12.7.1988) und dazu - erneut - die Räumung des Bestandobjektes durch den Beklagten.

Begründet wurde dieses Begehren damit, daß der Beklagte den Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht nachgekommen sei. Die Regelung, daß mit der Bezahlung des Pauschalmietzinses von monatlich S 7.500,- auch die öffentlichen Abgaben und Gebühren abgegolten seien, beziehe sich nach der Sprachregelung unter Anwälten nur auf die Grundsteuer, wenn es - wie hier - um eine Angelegenheit des Mietrechts gehe. Der Beklagte habe dies gegen sich gelten zu lassen, weil er selbst Anwalt sei und den streitgegenständlichen Mietvertrag verfaßt habe. Andernfalls wäre die Klägerin gemäß § 1120 ABGB nicht verpflichtet, die mit der Voreigentümerin getroffene Sonderregelung zu übernehmen. Hinsichtlich der Wertsicherung sei auf die schriftliche Geltendmachung vom 19.9.1986 (Beilage A) und darauf zu verweisen, daß die 10 %ige Sprungklausel eingehalten worden sei. Eine Verrechnung im nachhinein verbiete sich durch § 16 Abs 6 MRG. Seit 1978 habe der Beklagte keinen geänderten Mietzins bezahlt, seit 1985 sei der Mietzins nicht mehr angenommen, sondern gerichtlich hinterlegt worden.

Der Beklagte begnügte sich mit einer Bestreitung der gesamten Klagsforderung und beantragte deren Abweisung, weil die Klägerin ohnehin die Richtigkeit ihrer Behauptungen werde beweisen müssen. Lediglich zu den vorgelegten Betriebskostenabrechnungen brachte er vor, daß sie unrichtig seien (AS 32). Schließlich behauptete der Beklagte noch die schlüssige Genehmigung der Pauschalmietzinsvereinbarung durch die Klägerin, weil sie den (auf dieser Basis bezahlten) Mietzins jahrelang angenommen habe. Die entsprechende Vereinbarung stelle auch keine Sonderregelung dar.

Das Erstgericht entschied mit Teilzwischenurteil, daß die Forderung der Klägerin auf Bezahlung von gesetzlicher Umsatzsteuer für den Zeitraum 1.11.1986 bis 31.7.1988, vereinbarter Wertsicherung für Benützungsentgelt für den Zeitraum 1.11.1986 bis 31.7.1988 sowie Betriebskosten für 1986 und 1987 und Betriebskostenakonti für 1988 dem Grunde nach zu Recht bestehen. Es stellte den eingangs widergegebenen Sachverhalt und dazu noch folgendes fest:

Mit Schreiben vom 19.9.1986 (Beilage A) hat der Klagsvertreter den Beklagten aufgefordert, entsprechend der vereinbarten Wertsicherung ab 1.11.1986 den wertgesicherten Mietzins von netto S 10.642,- zuzüglich 10 % Umsatzsteuer, also brutto S 11.688,- zu überweisen; außerdem forderte er ihn auf, die Betriebs- und Heizungsakontozahlung auf S 3.336,- monatlich zu erhöhen.

Weiters wurden dem Beklagten mit Abrechnung vom 12.2.1987 die Betriebskosten für 1986 mit S 38.884,53 bekanntgegeben, wovon die tatsächlich erfolgte Akontierung von S 6.000,- abzuziehen ist, sodaß sich daraus rechnerisch ein Rückstand von S 32.884,53 ergibt. Mit Abrechnung vom 15.3.1988 wurde dem Beklagten die Betriebskostenabrechnung 1987 mit einem Saldo von S 37.043,68 bekanntgegeben, worauf der Beklagte ebenfalls S 6.000,- akontiert hat, sodaß sich rechnerisch ein Restbetrag von S 31.043,78 ergibt.

Der Beklagte ist weder der Zahlungsaufforderung vom 19.9.1986 nachgekommen noch hat er auf die Betriebskostenabrechnungen Zahlungen geleistet. Er hat sich somit geweigert, sowohl die Wertsicherung aus dem vereinbarten Mietzins als auch die Umsatzsteuer und die Betriebskosten bzw erhöhten Betriebskostenakontierungen zu leisten.

In den Rechtsausführungen findet sich dazu noch die Feststellung, daß die Betriebskosten 1986 und 1987 jeweils über S 30.000 betragen haben (Seite 12 des Ersturteils).

In rechtlicher Hinsicht folgte das Erstgericht dem Argument der Klägerin, daß unter öffentlichen Abgaben im Sinne des MRG nicht die Umsatzsteuer zu verstehen sei. Demnach könne die Klägerin die Umsatzsteuer auf den vereinbarten Pauschalmietzins aufschlagen. Die Wertsicherung könne nach der neuen Rechtslage (§ 16 Abs 6 Satz 2 MRG) nur im vorhinein geltend gemacht werden, was die Klägerin durch das Schreiben vom 19.9.1986 auch dem Gesetz entsprechend gemacht habe. Schließlich lasse der Mietvertrag keinen Zweifel, daß der Beklagte die (effektiven) Betriebskosten zu zahlen hat. Da er hiefür in den Jahren 1986 bis 1987 jeweils nur S 6.000,- akontierte, sei er verpflichtet, den darüber hinausgehenden Betriebskostenabrechnungsbetrag zu bezahlen. Im Hinblick auf diese Betriebskostenerhöhung sei die Klägerin aber auch berechtigt gewesen, vom Beklagten höhere Akontozahlungen zu verlangen, sodaß dem Grunde nach alle Klagsforderungen zu Recht bestünden. Über ihre Höhe und das Räumungsbegehren werde erst später zu entscheiden sein.

Die dagegen vom Beklagten aus den Gründen der Mangelhaftigkeit des Verfahrens, der unrichtigen Tatsachenfeststellung zufolge unrichtiger Beweiswürdigung und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung erhobene Berufung blieb erfolglos. Das Berufungsgericht bestätigte das Teilzwischenurteil des Erstgerichts, ließ allerdings wegen der über den Einzelfall hinausgehenden Bedeutung des Auslegungsproblems, ob der Pauschalmietzins die Umsatzsteuer enthalte, die Revision zu.

In rechtlicher Hinsicht führte das Berufungsgericht aus, die Vereinbarung eines Pauschalmietzinses von S 7.500,- monatlich, der zwar die öffentlichen Abgaben und Gebühren, nicht aber die Betriebskosten enthalte, sei im Sinne des MRG so zu verstehen, daß die Klägerin noch die Umsatzsteuer aufschlagen könne. Die Vereinbarung eines Pauschalmietzinses, der auch die Umsatzsteuer enthalte, sei zwar keine "Nebenabrede", an die der Rechtsnachfolger des vertragsschließenden Vermieters bei ungewöhnlichem Inhalt allenfalls nicht gebunden wäre (§ 2 Abs 1 Satz 3 MRG); der hier strittige Vertragspunkt 3.1 und 2 sei jedoch unter Berücksichtigung redlicher Verkehrsgewohnheiten so zu verstehen, wie dies im Ergebnis auch das Erstgericht getan habe. Die vielleicht in der Finanzwissenschaft gebräuchliche Verwendung des Begriffs "öffentliche Abgaben" für alle Steuern (also auch für die Umsatzsteuer) könne bei der Beurteilung des streitgegenständlichen Problems ebensowenig maßgeblich sein wie die alleinige Ausrichtung an den in §§ 15 Abs 1 Z 2 und Abs 2 sowie 21 Abs 2 MRG erwähnten "öffentlichen Abgaben" (arg "ferner" in § 15 Abs 2 MRG). Allerdings könne auch nicht mit dem Hinweis, daß der Mietvertrag vor Inkrafttreten des MRG abgeschlossen wurde, den Bestimmungen dieses Gesetzes jegliche Relevanz für das im redlichen Geschäftsverkehr übliche Betriffsverständnis abgesprochen werden. Auch die Vereinbarung eines die Umsatzsteuer umfassenden Bruttomietzinses schließe nach der Judikatur (SZ 58/107) nicht aus, daß der Vermieter - etwa deshalb, weil er im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses wegen zu geringer Umsätze nicht umsatzsteuerpflichtig ist - mit dem Mieter zunächst einen Nettomietzins vereinbart und erst später von seinem gesetzlichen Überwälzungsrecht Gebrauch macht (vgl Würth in Rummel II, Rz 3 zu § 15 MRG). Damit erledige sich der Einwand des Beklagten, die Rechtsvorgängerin der Klägerin habe durch die Nichteinforderung der Umsatzsteuer schlüssig zum Ausdruck gebracht, daß sich der

vereinbarte Pauschalmietzins brutto (also einschließlich Umsatzsteuer) verstehe. Im vorliegenden Fall könne der "pauschale Mietzins" nicht mit einem Bruttomietzins gleichgesetzt werden, weil sonst die ausdrückliche Erwähnung, daß er auch die öffentlichen Abgaben und Gebühren enthält, gar nicht notwendig gewesen wäre.

Auszugehen sei unter Zugrundelegung redlicher Verkehrsauffassung davon, daß die Mietkosten für den Beklagten betriebliche Ausgaben bilden und die Umsatzsteuer für ihn nur einen Durchlaufposten darstellt. Umgekehrt könnte die Rechtsvorgängerin der Klägerin zwar zur Abführung der Umsatzsteuer verpflichtet, mangels Unternehmereigenschaft aber nicht vorsteuerabzugsberechtigt gewesen sein (vgl Doralt-Ruppe, Grundriß des österreichischen Steuerrechts I4, 332). Ein Pauschalmietzins, wie ihn der Beklagte versteht, hätte also die ursprüngliche Vermieterin einseitig belastet, ohne daß für ihn ein nennenswerter Vorteil entstanden wäre. Bei Beachtung des billigen Interessenausgleichs, den der redliche Geschäftsverkehr üblicherweise anstrebt, müsse man daher zu einem Ergebnis kommen, das dem Vermieter auch im gegenständlichen Fall den Aufschlag der Umsatzsteuer erlaubt. Diese Auslegung hätte selbst dann ihre Gültigkeit, wenn man eine Vorsteuerabzugsberechtigung der Rechtsvorgängerin der Klägerin unterstellt, weil man sonst dazu käme, daß die ursprüngliche Vermieterin die Vorsteuer von der Umsatzsteuerschuld aus den Mieteinkünften nicht hätte anrechnen können.

Richtig sei, daß die Klägerin gemäß § 15 Abs 2 MRG vom Beklagten die Umsatzsteuer nur unter der Voraussetzung begehren könne, daß sie alle ihm verrechneten Aufwendungen von der Vorsteuer entlastet. In diesem Belang könne jedoch für die Beurteilung des Anspruchsgrundes davon ausgegangen werden, daß die Umsatzsteuerforderung der Klägerin jedenfalls mit einem symbolischen Schilling zu Recht bestehe.

Was die Nachzahlungsforderung aus der Wertsicherungsvereinbarung in Punkt 3.5 des Mietvertrages betreffe, sei dem Beklagten durchaus zuzugeben, daß die Verrechnung im nachhinein nicht mehr in Frage kommt. Gemäß § 16 Abs 6 MRG sei nämlich die Geltendmachung einer Wertsicherung für die Vergangenheit auch dann ausgeschlossen, wenn Gründe für die verspätete Vorschreibung vorliegen (MietSlg 36.346) oder die rückwirkende Vorschreibung sogar ausdrücklich im Vertrag vorgesehen war (MietSlg 38.362); im letztgenannten Fall könne allerdings gemäß § 914 ABGB eine Anpassung des Vertrags an die Gesetzeslage begehrt werden (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, 156 f). Diese sei von der Zustimmung des Mieters unabhängig und durch ergänzende Vertragsauslegung zu erzielen. Dabei gehe es um die Lösung von Problemfällen, für die die Vertragsschließenden nichts geregelt haben (Rummel in Rummel I2, Rz 9 zu § 914 ABGB). Es sei danach zu fragen, was die Parteien gewollt hätten, hätten sie sich mit der nunmehr offenen Frage befaßt. Die Antwort ergebe sich aus Natur und Zweck des Vertrages, aus Vorverhandlungen oder anderen "Umständen des Geschäfts". Freilich werde es dabei auf eine objektive Bewertung, also auf eine angemessene Regelung ankommen. Zudem sei eine Redlichkeitsprüfung anzustellen. Selbst wenn feststünde, daß sich die Parteien wegen der Übermacht der einen auf eine einseitig belastende Regelung geeinigt hätten, dürfte der Richter nur einen angemessenen Interessenausgleich vorsehen. Maßgeblich sei, was redliche und vernünftige Parteien vereinbart hätten (Rummel aaO, Rz 12; JBl 1975, 161).

Folge man diesen Grundsätzen, dann könne nicht zweifelhaft sein, daß sich die Parteien auf eine dem § 16 Abs 6 MRG entsprechende Regelung geeinigt hätten, wäre diese Gesetzesbestimmung schon damals in Geltung gestanden. Keinesfalls könne angenommen werden, daß die Vermieterin auf die Wertsicherung gänzlich verzichtet hätte. Die Vorgangsweise der Klägerin entspreche dieser Vertragsanpassung. Damit bestünden auch die aus dem Titel der Wertsicherung geltend gemachten Klagsforderungen dem Grunde nach zu Recht; der Höhe nach stünden sie jedenfalls mit einem Schilling fest.

Was die Betriebskostenforderungen der Klägerin betrifft, hatte sich das Berufungsgericht vor allem mit Einwendungen des Beklagten gegen den Bestand, die Höhe und die Fälligkeit eines Rückstandes aus den Jahren 1986 und 1987 zu beschäftigen. Es verwies auf die bereits wiedergegebene Feststellung auf Seite 12 des Ersturteils und erkannte in der Geltendmachung formeller Mängel der Betriebskostenabrechnungen einen Verstoß gegen das Neuerungsverbot. Es sei aber auch der auf § 21 Abs 3 MRG gestützte Verfristungseinwand des Beklagten nicht berechtigt, weil die einjährige Frist für die Geltendmachung der den Pauschalbetrag übersteigenden Betriebskosten jeweils am Ende der Verrechnungsperiode begonnen habe (MietSlg 37.370/54) und die Betriebskostenabrechnung für 1986 vom 12.2.1987, jene für 1987 vom 15.3.1988 datiere. Den letztlich noch vorgebrachten Argumenten gegen die Vorschreibung höherer Betriebskostenakonti für das Jahr 1988 sei entgegenzuhalten, daß die Betriebskosten 1987 über S 30.000,- betragen hätten und schon bei Erhöhung nur einer Kostenpost gegenüber dem Vorjahr (die in der Regel wohl anzunehmen sei) die Pauschalvorschreibung bis zu 10 % überschritten werden dürfe (Würth-Zingher aaO, 209). Auch für das Jahr 1988

bestehe daher die Klagsforderung aus dem Titel der Betriebskostenvorschreibung mit zumindest einem Schilling zu Recht.

Gegen dieses Urteil hat der Beklagte fristgerecht Revision wegen Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens, Aktenwidrigkeit und unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhoben. Der Revisionsantrag geht dahin, das angefochtene Urteil aufzuheben und die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Entscheidung entweder an das Erstgericht oder an das Berufungsgericht zurückzuverweisen.

Von der Klägerin liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsbeantwortung mit dem Antrag auf Bestätigung des Berufungsurteils vor.

Die Revision ist aus dem vom Berufungsgericht angeführten Grund zulässig, aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionsgründe der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens und der Aktenwidrigkeit liegen nicht vor, was gemäß § 510 Abs 3 ZPO nicht weiter zu begründen ist.

Die rechtlichen Argumente des Beklagten sind zweckmäßigerweise getrennt nach den jeweiligen Klagsforderungen zu behandeln.

1. Zur Einforderung der Umsatzsteuer:

Hier ist vorauszuschicken, daß die Berechtigung der Klägerin, vom Beklagten die vom Mietzins zu entrichtende Umsatzsteuer zu begehren, gar nicht zur Diskussion steht. Sie ergibt sich aus § 15 Abs 2 MRG und bedarf keiner Vereinbarung (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, 133). Strittig ist allein, ob der vom Beklagten zu entrichtende "Pauschalmietzins" die Umsatzsteuer bereits enthält. Insoweit ist ein sowohl rechtliches als auch wirtschaftliches Interesse der Streitteile am Prozeßausgang nicht zu leugnen, weil es auch unter Berücksichtigung der jeweiligen Vorsteuerabzüge einen Unterschied macht, ob der Beklagte (unter Außerachtlassung der Betriebskosten) S 7.500,- monatlich inklusive oder zuzüglich Umsatzsteuer zu zahlen hat. Dieser Unterschied beträgt, wie der Beklagte zutreffend bemerkt, beim früher gültigen Umsatzsteuersatz rund S 556,- monatlich netto (beim derzeit gültigen Steuersatz wären es rund S 682,- monatlich netto).

Die Streitfrage nach der Zusammensetzung des vereinbarten Pauschalmietzinses ist, wie schon das Berufungsgericht erkannte, nach den Regeln der Vertragsauslegung zu entscheiden. Sie wurden im Berufungsurteil insoweit zutreffend dargestellt, als die Suche nach dem Wortsinn am Anfang des Interpretationsvorganges zu stehen hat, maßgeblich jedoch die erkennbare Absicht der Parteien bleibt und der Vertrag bei verbliebenen Zweifeln so zu verstehen ist, wie er der Übung des redlichen Verkehrs entspricht (vgl Rummel in Rummel I2, Rz 4 ff zu § 914 ABGB). Inhalt und Tragweite einer Erklärung sind dabei am "Empfängerhorizont" zu messen. Bei Meinungsverschiedenheiten über die Bedeutung eines Ausdrucks ist dieser also so zu verstehen, wie ihn der Empfänger der Erklärung bei objektiver Beurteilung der Sachlage verstehen mußte (E 12 und 13 zu § 914 ABGB, MGA33). Eine wichtige Auslegungshilfe ist in diesem Zusammenhang die Sprachübung, also die "Erklärungssitte". Sie wird durch die besonderen Umstände der Erklärung bestimmt,richtet sich also nicht zuletzt nach Zeit und Ort der Erklärung, nach dem Kreis der beteiligten Personen, dem Zweck der Vereinbarung und nach ihrem Regelungsbereich. Auch gesetzliche Regeln, auf die sich die Parteien beziehen wollten, können Auskunft über die Bedeutung einer konkreten Wortwahl geben (vgl Rummel aaO, insbesondere Rz 7 mwN).

Im gegenständlichen Fall meint der Beklagte, mit der reinen Wortinterpretation das Auslangen finden zu können. Der Begriff "Pauschalmietzins" sei an sich schon völlig eindeutig und werde in seiner Aussage, auch die Umsatzsteuer zu umfassen, noch dadurch bestätigt, daß mit ihm laut Punkt 3.2 des Vertrages "auch die öffentlichen Abgaben und Gebühren abgegolten sind". Um zu dem von der Klägerin angestrebten Prozeßergebnis zu gelangen, hätte daher ihre Rechtsvorgängerin ausdrücklich - wegen des Formvorbehalts sogar schriftlich - dokumentieren müssen, die Umsatzsteuer zusätzlich zum Pauschalmietzins zu verlangen. Allenfalls wäre trotz des Verzichts auf die Parteienvernehmung die Absicht der Parteien zu erforschen gewesen, worüber der ohnehin beantragte Zeuge August S***** hätte Auskunft geben können.

Bei dieser Argumentation übersieht der Beklagte, daß ein Pauschalmietzins nicht so ohne weiteres mit einem Umsatzsteuer enthaltenden Bruttomietzins gleichzusetzen ist. Unter der Pauschalierung eines Mitzinses versteht man nämlich in der Regel, daß seine Komponenten (Hauptmietzins, Betriebskosten, die von der Liegenschaft zu

entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben, das angemessene Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen des Vermieters etc.) in einem Betrag zusammengefaßt oder auch nur einzelne von ihnen global bemessen werden, ohne bestimmte Bezugsgrößen zu nennen (vgl. § 930 ABGB). Die Einbeziehung aller Abgaben, insbesondere der Umsatzsteuer, in den Entgeltbegriff wird dagegen üblicherweise mit dem Beisatz "brutto" zum Ausdruck gebracht (vgl. SZ 58/107).

Im gegenständlichen Fall läßt sich die Pauschalierung des Mietzinses bei rein wörtlicher Interpretation zwanglos so verstehen, daß die Parteien eine genaue Aufgliederung der Mietzinskomponenten, allenfalls auch die Festlegung des Hauptmietzinses auf einen bestimmten Betrag je m2 Nutzfläche vermeiden wollten und nur die Betriebskosten einer gesonderten Abrechnung vorbehalten haben. Über die Einbeziehung der Umsatzsteuer ist damit allein nichts gesagt. Auch die ausdrückliche Erwähnung der öffentlichen Abgaben und Gebühren als Bestandteil des Pauschalmietzinses ist im Rahmen der Wortinterpretation kein zwingendes Indiz für das vom Beklagten angestrebte Auslegungsergebnis, weil es keinen einheitlichen Abgabenbegriff in der österreichischen Rechtsordnung gibt. Vor allem das Verhältnis der Begriffe "Steuern" und "Abgaben" ist nicht eindeutig geklärt. Die finanzwissenschaftliche Terminologie verwendet zwar Abgaben als Oberbegriff für Steuern, Beiträge und Gebühren (Doralt-Ruppe, Grundriß des österreichischen Steuerrechts4, 2), doch verträgt sich gerade dieses Begriffsverständnis nicht mit der Wortwahl im gegenständlichen Mietvertrag. Die Wendung "Abgaben und Gebühren" in Punkt 3.2 des Vertrages deutet vielmehr darauf hin, daß den Parteien die finanzwissenschaftliche Terminologie nicht geläufig war.

Es bedarf somit weiterer Interpretationsschritte, um Klarheit über den Inhalt der strittigen Vertragsbestimmung zu gewinnen. Nach dem insoweit dürftigen Prozeßvorbringen der Parteien kann dabei nur auf die besonderen Umstände der Willenseinigung zurückgegriffen werden, weil auf die zur Erforschung der Parteienabsicht unumgängliche Parteienvernehmung verzichtet wurde (der hiezu reklamierte Zeuge August S***** wurde, wie sich aus dem Protokoll über die mündliche Streitverhandlung vom 14.10.1988, AS 40, ergibt, nicht zu diesem Beweisthema geführt).

Diese Umstände legen ein am Mietrecht orientiertes Begriffsverständnis nahe, ging es doch um die Begründung eines Mietverhältnisses und im besonderen um die Festlegung des Mietzinses. Daß Begriffe des Mietrechts als bekannt vorausgesetzt wurden, zeigt sich etwa darin, daß eine Definition der "Betriebskosten" unterblieben ist (lediglich die Heizkosten wurden in Punkt 3.3 des Vertrages als zusätzlich zum Pauschalmietzins zu entrichtende Betriebskosten deklariert). Was den Beklagten betrifft, bieten hiefür seine Rechtskenntnisse eine ausreichende Erklärung, es geht jedoch auch die Übung des redlichen Verkehrs dahin, mietrechtliche Probleme mit dem Begriffsinventarium des Mietrechts abzuhandeln.

Unter diesem Aspekt ist den Vorinstanzen beizupflichten, daß die dreimalige Verwendung des Begriffes "pauschal" in den Punkten 3.1, 2 und 3 des Mietvertrages keineswegs den Prozeßstandpunkt des Beklagten bestätigt, der vereinbarte Mietzins von S 7.500,-

monatlich enthalte bereits die Umsatzsteuer. Selbst wenn man unterstellt, daß mit der "Pauschalierung" des Mietezinses eine möglichst umfassende Abgeltung der Ansprüche des Vermieters beabsichtigt war (was - wie oben erwähnt - nicht gerade die typische Aufgabe einer Mietzinspauschalierung ist), bleibt fraglich, ob damit ein die Umsatzsteuer enthaltender Bruttomietzins vereinbart werden sollte. Zunächst einmal ist klarzustellen, daß nach dem Vertragswortlaut nicht die Pauschalierung des gesamten Mietzinses, sondern einzelner Mietzinsbestandteile beabsichtigt war. Eine umfassende, in diesem Sinn "echte" Pauschalmietzinsvereinbarung hätte die gesonderte Einhebung der Betriebskosten gar nicht zugelassen

(vgl. RdW 1986, 143; MietSlg XXXIX/38). War jedoch an die globale Abgeltung aller Forderungen des Vermieters gar nicht gedacht, dann ist nicht einzusehen, warum ausgerechnet die Umsatzsteuer von der Pauschalierung erfaßt werden sollte.

Die ausdrückliche Einbeziehung der öffentlichen Abgaben und Gebühren in den Pauschalmietzins durch Punkt 3.2 des Mietvertrages eignet sich bei Betrachtung der besonderen Erklärungsumstände ebenfalls nicht als Argument für den Beklagten. Die mietrechtlichen Bestimmungen verstehen nämlich unter jenen laufenden öffentlichen Abgaben, die zum Mietzins gezählt werden, nur solche, die "von der Liegenschaft zu entrichten sind" (so schon der hier maßgebliche § 2 Abs 1 lit c MG, jetzt §§ 15 Abs 1 Z 2 und 21 Abs 2 MRG). Gemeint ist damit im wesentlichen die Grundsteuer, dazu

können noch Abgaben aufgrund landesgesetzlicher Vorschriften kommen, soweit sie als laufende Abgaben iS des F-VG anzusehen sind, beispielsweise die "Gehsteigabgabe" in Innsbruck (Würth-Zingher aaO, 208). Die Umsatzsteuer fällt nicht darunter.

Damit bleibt dem Beklagten nur das Argument, jedes Entgelt enthalte im Zweifel die Umsatzsteuer und sei daher als "Bruttopreis" anzusehen, falls sich der Vertragspartner nicht die gesonderte Verrechnung (Überwälzung) der Umsatzsteuer vorbehalten hat. Die in diesem Sinn ergangenen Judikate (SZ 48/30 ua) betreffen jedoch überwiegend Kaufpreis- und Werklohnforderungen, bei denen die Überwälzung der Umsatzsteuer so selbstverständlich ist, daß der Endverbraucher praktisch immer damit rechnen kann, auf den ihm genannten Preis werde nichts mehr aufgeschlagen (vgl. die mittlerweile Gesetz gewordene Pflicht zur Auszeichnung von Bruttopreisen für zahlreiche Sachgüter und Leistungen durch § 11c Abs 2 PreisG). Hier ist jedoch ein Mietvertrag zu beurteilen, der einer gesetzlich vorgegebenen Definition des Mietzinses und besonderen Vorschriften über die Behandlung der Umsatzsteuer Rechnung zu tragen hat.

Beachtet man die Rechtslage bei Abschluß des Mietvertrages, dann fällt auf, daß § 2 Abs 1 MG die Bestandteile des Mietzinses aufzählte, ohne die Umsatzsteuer zu erwähnen. Auch jetzt legt § 15 Abs 1 MRG fest, woraus der vom Mieter für die Überlassung eines Mietgegenstandes in Hauptmiete zu entrichtende Mietzins besteht, und spricht dann erst in Abs 2 leg.cit ("ferner") von der Berechtigung des Vermieters, die Umsatzsteuer zu überwälzen. Schon damit wurde und wird zum Ausdruck gebracht, daß die Umsatzsteuer nicht zu den notwendigen oder selbstverständlichen Bestandteilen des Mietzinses gehört.

An dieser Rechtslage ist mangels weiterer Auslegungshilfen zu messen, ob die Vertragspartnerin des Beklagten die Vereinbarung eines Mietzinses von S 7.500,- monatlich tatsächlich als Bruttopreis inklusive Umsatzsteuer verstehen mußte. Damals war das Problem der Umsatzsteuerüberwälzung in Art XII Z 2 EG-UStG geregelt, der den Vermieter ab 1.1.1973 berechtigte, den Neumietern (und generell den Mietern von Geschäftsräumlichkeiten) die Umsatzsteuer mit Ausnahme der abziehbaren Vorsteuern anzulasten (vgl. Ruppe, Steuerrechtliche Probeleme des MRG, HB zum MRG, 682). Auch aus dieser Bestimmung - sie entspricht weitgehend der heutigen Regelung in § 15 Abs 2 MRG - ergibt sich also nicht, daß die Überwälzung der Umsatzsteuer als praktisch ausnahmsloser Regelfall konzipiert war. Die Einbeziehung der Umsatzsteuer in den vertraglich festgelegten Mietzins wäre daher - damals wie heute - nur bei ausdrücklicher Vereinbarung (und nicht umgekehrt) anzunehmen (Würth-Zingher aaO, 133 f). Soweit aus den bereits judizierten Fällen einer Auslegung konkreter Mietzinsklauseln eine gegenteilige Aussage gewonnen werden könnte (MietSlg 35.161; SZ 58/107), wäre sie nicht aufrechtzuerhalten.

Es bleibt zu folgern, daß die besonderen Umstände der Erklärung, vor allem der Vertragszweck und das rechtliche Umfeld, daneben aber auch die Orientierung an der Übung des redlichen Geschäftsverkehrs gegen das vom Beklagten vertretene Verständnis des Wortes "Pauschalmietzins" sprechen. Zu Recht haben die Vorinstanzen der Auslegung den Vorzug gegeben, daß der monatliche Pauschalmietzins von S 7.500,- die Umsatzsteuer nicht enthält, also "netto" zu verstehen ist. Gemäß § 15 Abs. 2 MRG ist die Klägerin berechtigt, sie vom Beklagten zu begehren. Die Klärung der genauen Höhe bleibt dem weiteren Verfahren vorbehalten.

2. Zur Wertsicherung:

Bei der Lösung dieses Problems ergänzender Vertragsauslegung ist das Berufungsgericht der herrschenden Lehre gefolgt, die auch schon Niederschlag in der Judikatur gefunden hat

(vgl. Würth-Zingher aaO, 157 mwN, insbesondere MietSlg 38.362). Da der Beklagte dagegen nichts Stichhältiges vorbringt, genügt der Hinweis, daß die gesetzeskonforme Anpassung unzulässig gewordener Bestimmungen einer an sich möglichen Wertsicherungsvereinbarung als Beispiel einer Vertragsergänzung nach dem hypothetischen Parteiwillen gemäß § 914 ABGB gilt (Würth-Zingher aaO, 157; vgl. auch Rummel aaO Rz 6 f zu§ 901 ABGB). Das Ergebnis ist letztlich daran zu messen, ob es vernünftig ist und dem Gebot redlicher Gesinnung im Geschäftsverkehr entspricht (vgl Rummel aaO, Rz 17 zu § 914 ABGB). Darum ist auch nicht der Auffassung des Beklagten zu folgen, die naheliegendste und deshalb einzig richtige Vertragsauslegung bei Aufrechterhaltung der Wertsicherungsvereinbarung wäre die, den Aufwertungsbetrag jeweils erst am 10. Jänner des Folgejahres fällig zu stellen. Ein derartiges Hinausschieben der Fälligkeit käme wohl ihm entgegen, könnte aber bei richtig verstandenen Interessen beider Vertragsparteien nicht als hypothetischer Wille der Rechtsvorgängerin der Klägerin unterstellt werden. Dem Bedürfnis

nach längerwährenden Zeiträumen der betraglichen Mietzinsbindung wurde ohnehin durch die 10 %ige Sprungklausel Genüge getan. Es liegt daher nahe, daß sich redliche Vertragspartner an den gesetzlichen Möglichkeiten der Erhöhung und Fälligstellung des wertgesicherten Mietzinses orientiert hätten.

Die Vertragsergänzung der Vorinstanzen entspricht diesen Grundsätzen.

3. Zu den Betriebskosten:

Die diesbezüglichen Revisionsargumente unterstellen den mangelnden Nachweis eines - wenn auch nur

geringen - Betriebskostenrückstandes in den Jahren 1986 und 1987, gehen also nicht von den Entscheidungsgrundlagen der Vorinstanzen aus. Die Behauptung, der Beklagte habe die diesbezüglichen Feststellungen des Erstgerichts in zweiter Instanz bekämpft, ist aktenwidrig (AS 66). Eine Verfristung der Betriebskostenvorschreibungen 1986 und 1987 gemäß § 21 Abs 3 MRG ist nicht wahrzunehmen, weil konkrete Mängel der Abrechnung in er Instanz gar nicht geltend gemacht wurden. Das diesbezügliche Vorbringen des Beklagten erschöpfte sich in einer unsubstantiierten Bestreitung der Richtigkeit der Beilagen B und C (AS 32).

Zu allen Klagsforderungen bleibt letztlich anzumerken, daß die Klägerin berechtigt ist, vom Beklagten als Benützungsentgelt für das Verbleiben im Bestandobjekt jedenfalls jene Beträge zu verlangen, die er - bei Fortsetzung des Mietvertrages - als Mieter zahlen müßte. Die Höhe des Benützungsentgelts richtet sich nämlich nicht nach dem Nachteil des Verfügungsberechtigten, sondern nach dem Betrag, den der Benützer auf der Grundlage eines nach der Sachlage in Betracht kommenden Vertrages zu zahlen hätte (SZ 44/92 ua). Das wäre im gegenständlichen Fall der strittige Mietvertrag. Um die Klagsforderungen dem Grunde nach feststellen zu können, muß daher keineswegs von einem aufrechten Mietverhältnis ausgegangen werden.

Aus all diesen Gründen war wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung stützt sich auf § 52 Abs 2 ZPO.

Anmerkung

E25698

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00503.91.0322.000

Dokumentnummer

JJT_19910322_OGH0002_0050OB00503_9100000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at