

TE OGH 1987/9/15 4Ob542/87

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 15.09.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Prof. Dr. Friedl als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Gamerith, Dr. Petrag, Dr. Kodek und Dr. Niederreiter als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Maria Z***, 2. Friedrich L***, 3. Margarete B***, 4. Josef B***,

5. Theresia S***, sämtliche Eigentümer des Hauses Leobersdorf, Wiener Neustädter-Straße 6, sämtliche vertreten durch Dr. Walter Hackelbauer, Gebäudeverwalter, 1040 Wien, Wiedner Hauptstraße 35, dieser vertreten durch Dr. Peter Prybila, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Johann G***, Postbeamter, 2544 Leobersdorf, Wiener Neustädter-Straße 6, vertreten durch Dr. Peter Kaupa, Rechtsanwalt in Baden, wegen Aufkündigung (Streitwert gemäß § 10 Z 2 lit a RATG S 24.000,-, gemäß § 16 lit b GGG S 6.000,-) infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Kreisgerichtes Wr. Neustadt als Berufungsgerichtes vom 14. Jänner 1987, GZ R 490/86-10, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Baden vom 6. Oktober 1986, GZ 3 C 487/86-5, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der beklagten Partei die mit S 3.399 (darin enthalten S 309 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Beklagte ist auf Grund der Mietverträge vom 10. März 1959 und 8. August 1966, welche zwischen ihm und der Rechtsvorgängerin der Kläger abgeschlossen wurden, Mieter dreier Wohnungen, eines Autoabstellplatzes, des Gartens und der darauf befindlichen Nebengebäude der Liegenschaft Leobersdorf, Wiener Neustädter-Straße 6. In den genannten Mietverträgen wurde für sämtliche Bestandobjekte ein Pauschalmietzins von S 430 vereinbart. Neben diesem Pauschalmietzins hat der Beklagte nur die Kosten für die Müllabfuhr, die Senkgrubenreinigung und den Wasserverbrauch zu zahlen.

In der Betriebskostenabrechnung für 1985 sind einschließlich einer Kanaleinmündungsgebühr von S 28.826 Aufwendungen von insgesamt S 39.068,76 ausgewiesen; Aufwendungen für die Senkgrubenreinigung und den Wasserverbrauch sind darin nicht enthalten. Die Höhe der Müllabfuhrgebühren ist aus der Abrechnung nicht ersichtlich. Der Beklagte zahlt den Wasserverbrauch und die Senkgrubenreinigung direkt. In der Zeit vom 1. Jänner bis 30. Juni 1986 zahlte er neben dem pauschalen Mietzins noch zweimal für die Müllabfuhr je S 73 an die Kläger.

In ihrer Aufkündigung zum 31. Juli 1986 machen die Kläger die Kündigungsgründe nach § 30 Abs 1 und Abs 2 Z 1 MRG

geltend. Der Betriebskostenanteil des Bestandobjektes des Beklagten betrage 66,66 %. Von den im Jahr 1984 für das Haus aufgelaufenen Betriebskosten von insgesamt S 9.255,89 seien daher S 6.169,98 auf die Bestandobjekte des Beklagten entfallen; der Beklagte habe jedoch nur (S 430 x 12 =) S 5.160 gezahlt. Die Kläger hätten deshalb vom Beklagten die Zahlung eines Betriebskostenpauschales von S 529,96 zuzüglich S 6 Buchungsgebühr und 10 % Umsatzsteuer neben dem Pauschalzins verlangt. Der Beklagte habe sich geweigert, die zusätzlich vorgeschriebenen Beträge zu zahlen, und weiterhin nur den Pauschalzins von S 430 und die Müllabfuhr gezahlt. Vom 1. Jänner bis 30. Juni 1986 habe sich daraus ein Mietzinsrückstand von S 3.649,36 ergeben. Da sich der Beklagte geweigert habe, einen angemessenen Mietzins zu zahlen, hätten die Kläger zur Besteitung der Kanalanschlußgebühren von S 28.826 ein Darlehen aufnehmen müssen, das in Monatsraten von S 700 zurückzuzahlen sei. Der Anteil des Beklagten daran würde S 467 betragen. Wegen der hartnäckigen Weigerung, einen angemessenen Mietzins zu zahlen, liege ein im Gesetz nicht ausdrücklich genannter wichtiger Kündigungsgrund nach § 30 Abs 1 MRG vor.

Der Beklagte wendete ein, daß die Kläger auf Grund der getroffenen Vereinbarungen nur Anspruch auf den Pauschalzins hätten. Zur Vereinbarung eines solchen sei es deshalb gekommen, weil er das Bestandobjekt erst bewohnbar gemacht und beträchtliche Investitionen getätigt habe. Die Rechtsvorgängerin der Kläger habe ihm zugesagt, daß er auf Lebenszeit in diesem Hause bleiben könne und nur einen geringen Mietzins zu zahlen haben werde. Der Kanalanschluß sei noch nicht durchgeführt worden. Der Beklagte halte das Bestandobjekt durch eigene Leistungen in gebrauchsfähigem Zustand.

Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Es entspreche dem Wesen einer Pauschalzinsvereinbarung, daß der Vermieter das Risiko voraussehbarer Erhöhungen der ihn treffenden Lasten voll zu tragen habe, selbst wenn diese das vereinbarte Entgelt übersteigen. Die Kläger seien nicht berechtigt, einen höheren als den tatsächlich gezahlten Hauptmietzins zu verlangen; daher liege der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 1 MRG nicht vor. Ein im Gesetz nicht besonders genannter wichtiger Kündigungsgrund sei nach der Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG nur dann gegeben, wenn durch die Aufrechterhaltung des Mietvertrages die Interessen des Vermieters wegen der damit verbundenen Gefährdung seiner physischen oder wirtschaftlichen Existenz beeinträchtigt wären. Der Vermieter habe in einem solchen Fall schon in der Aufkündigung seine Existenzgefährdung konkret zu behaupten und darzutun, daß diese Gefährdung nur durch die Freimachung der Bestandräume beseitigt werden könne; diese Angaben können im Prozeß nicht nachgeholt werden. Die Kläger hätten jedoch eine solche Bedrohung ihrer wirtschaftlichen Existenz in der Aufkündigung nicht behauptet. Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil und sprach aus, daß der Wert des von der Bestätigung betroffenen Streitgegenstandes S 60.000, nicht aber S 300.000 übersteige und die Revision zulässig sei. Es verneinte das Vorliegen von Verfahrensmängeln und legte die erstgerichtlichen Feststellungen seiner Entscheidung zugrunde. Da der Beklagte den vereinbarten Pauschalzins gezahlt und die zusätzlichen Betriebskosten, die davon nicht erfaßt seien, selbst getragen habe, bestehe auch kein Mietzinsrückstand. Wegen der Vereinbarung eines pauschalen Mietzinses seien die Kläger nicht berechtigt, dem Beklagten darüber hinausgehende Betriebskosten vorzuschreiben. Die Kläger seien an diese Vereinbarung gebunden, weil die kontinuierliche lineare Steigerung der Betriebskosten schon beim Abschluß der Mietverträge vorhersehbar gewesen sei. Daß andere unvorhersehbare Umstände zur Erhöhung der Betriebskosten geführt haben, hätten die Kläger nicht vorgetragen. Der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 1 MRG sei daher nicht verwirklicht.

Zutreffend sei auch die Auffassung des Erstgerichtes über die Voraussetzungen eines sonstigen wichtigen, im Gesetz nicht besonders genannten Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 1 MRG. Die Kläger hätten tatsächliche Umstände, aus denen sich ihre Existenzgefährdung, die Beeinträchtigung des notdürftigen Unterhaltes oder dergleichen ergeben könnten, in der Aufkündigung nicht behauptet. Zwar erscheine es immerhin erwägenswert, auch in Fällen, in denen bloß ein auffallendes Mißverhältnis zwischen den vom Mieter zu erbringenden Leistungen und dem vom Vermieter aufzuwendenden Kosten vorliegt, ohne daß damit eine Existenzgefährdung des Mieters verbunden wäre, einen wichtigen Kündigungsgrund anzunehmen. Im vorliegenden Fall ergebe sich aber selbst nach der von den Klägern erstellten Betriebskostenabrechnung für das Jahr 1985 ein monatlicher Fehlbetrag von nur S 114 (bzw. S 90, wenn man den in der Betriebskostenabrechnung angegebenen Betriebskostenschlüssel heranziehe); auf Grund der Angaben in der Aufkündigung würde sich ein monatlicher Fehlbetrag von S 84 ergeben. Die vom Beklagten zu erbringenden Leistungen stünden somit zu den von den Klägern aufzuwendenden Kosten in keinem auffallenden Mißverhältnis.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Kläger ist nicht berechtigt.

Der gerügte Verfahrensmangel liegt nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO). In ihrer Rechtsrüge verweisen die Kläger auf die in MietSlg 35.340 veröffentlichte Entscheidung des Landesgerichtes Klagenfurt, wonach auch bei Vereinbarung eines Pauschalmietzinses dem Mieter die Betriebskosten insoweit angelastet werden könnten, als sie den Pauschalmietzins übersteigen. Verneine man aber den Anspruch des Vermieters auf den den Pauschalzins übersteigenden Betriebskostenteil, dann sei dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zuzumuten. Diesen Ausführungen ist folgendes entgegenzuhalten:

Wie der Oberste Gerichtshof in der bereits von den Vorinstanzen herangezogenen Entscheidung MietSlg 36.130 ausgesprochen hat, entspricht es dem Wesen einer Pauschalzinsvereinbarung, daß der Vermieter das Risiko vorhersehbarer Erhöhungen der ihn treffenden Lasten (Betriebskosten und öffentliche Abgaben) voll zu tragen hat, selbst wenn diese das vereinbarte Entgelt übersteigen; nur die Frage, ob in einem solchen Fall das Fortbestehen des Mietrechtsverhältnisses für den Vermieter im Sinne des § 30 Abs 1 MRG unzumutbar ist, ließ er in dem nach § 37 Abs 1 Z 8 MRG geführten Verfahren dahingestellt. Die Entscheidung des Landesgerichtes Klagenfurt, auf die sich die Revisionswerber beziehen, übersieht, daß Mietzinsvereinbarungen grundsätzlich nicht der *clausula rebus sic stantibus* unterliegen (vgl. MietSlg 22.078/9) und es auch die Lehre von der Geschäftsgrundlage dem Vermieter in der Regel nicht ermöglicht, von der getroffenen Mietzinsvereinbarung abzugehen. Auf eine vorhersehbare Änderung der Sachlage kann sich eine Vertragspartei nicht berufen. Wer angesichts der Möglichkeit einer Änderung der typischen Voraussetzungen vorbehaltlos ein Geschäft schließt, trägt das Risiko des Wegfalls der Geschäftsgrundlage (Koziol-Welser7 I 124). Änderungen des Nebenkosteniveaus, die im Zusammenhang mit dem schon seit Jahrzehnten anhaltenden, jedermann bekannten Preisauftrieb gesehen werden müssen, können nicht als unvorhersehbar gelten (Palten, Pauschalmietzinse, ImmZ 1985, 393 ff). Im Fall der Vereinbarung eines die Betriebskosten einschließenden Pauschalzinses besteht daher kein Anspruch auf Abgeltung der zwischenzeitig eingetretenen Steigerung der Betriebskosten. Diese Rechtsansicht hat der Oberste Gerichtshof auch in der Entscheidung MietSlg 37.127 (= RdW 1986, 143) aufrechterhalten; davon abzugehen bieten die Revisionsausführungen keinen Anlaß. Ein Mietzinsrückstand aus dem Grunde der Nichtzahlung berechtigterweise vorgeschriebener Betriebskosten besteht daher nicht. Ob der Anschluß an die Kanalisierung als Erhaltungsarbeit im Sinne des § 3 Abs 2 Z 4 MRG zu einer Erhöhung des im pauschalen Mietzins enthaltenen Hauptmietzinsanteils im Wege eines Antrages nach § 18 MRG oder der Einhebung des Erhaltungsbeitrages gemäß § 45 MRG (vgl. dazu Palten aaO 396 f) führen könnte, kann im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, weil die Kläger eine solche Erhöhung des Hauptmietzinses nicht geltend gemacht haben. Zu Recht haben daher die Vorinstanzen das Vorliegen des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 1 MRG verneint.

Die Kündigungsgründe sind in § 30 Abs 2 MRG nicht abschließend geregelt. § 30 Abs 1 MRG ermöglicht die Kündigung wegen vom Gesetz nicht erfaßter, aber an Gewicht den Spezialtatbeständen gleichwertiger Sachverhalte. Ein Sachverhalt, der einem Spezialtatbestand des § 30 Abs 2 zu unterstellen wäre, für dessen Verwirklichung ihm jedoch ein Merkmal fehlt, kann nur dann einen wichtigen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 1 MRG bilden, wenn das fehlende Merkmal durch ebenso gewichtige zusätzliche Sachverhaltselemente ersetzt wird (Würth in Rummel, ABGB, Rz 7 zu § 30 MRG; Derbolav in Korinek-Krejci, Handbuch zum MRG 440; MietSlg 37.399). Die Rechtsprechung anerkennt den Bedarf nach einer Hausbesorgerwohnung (MietSlg 9.594, 32.328; 37.402), die Gefährdung der physischen oder wirtschaftlichen Existenz des Vermieters durch die Aufrechterhaltung eines Mietverhältnisses (MietSlg 30.358; 32.329, 37.400), vertragswidriges Verhalten des Mieters, das zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der wirtschaftlichen Interessen des Mieters führt (MietSlg 32.329, 37.401) ebenso wie ein öffentliches Interesse am Bestandobjekt (MietSlg 30.363) als wichtige Kündigungsgründe im Sinne der Generalklausel. Kein diesen Fällen vergleichbarer Sachverhalt liegt aber nach den Behauptungen der Kläger vor. Wie die Vorinstanzen bereits zutreffend erkannt haben, wäre es auch Sache der Kläger gewesen, derartige Umstände, insbesondere eine durch das Zurückbleiben des pauschalierten Mietzinses gegenüber der Steigerung der Betriebskosten bewirkte Existenzgefährdung, schon in der Aufkündigung konkret zu behaupten (MietSlg 35.577, 36.384).

Der Kündigungstatbestand nach § 19 Abs 2 Z 15 MG (Weigerung des Mieters eines den zinsrechtlichen Vorschriften dieses Gesetzes nicht unterliegenden Mietgegenstandes, der Erhöhung des Mietzinses auf den Betrag zuzustimmen, der für den Mietgegenstand bei Änderung dessen zinsrechtlicher Vorschriften zu entrichten wäre) ist vom MRG nicht übernommen worden. Statt einer solchen "Änderungskündigung" ist der Vermieter in derartigen Fällen nunmehr auf die Möglichkeit eines Erhaltungsbeitrages verwiesen (§ 45 Abs 2 MRG). Palten (aaO 394) meint, daß die Möglichkeit einer Reaktivierung der "Änderungskündigung" auf der Grundlage des § 30 Abs 1 MRG zwar erwägenswert wäre,

jedoch keinesfalls jede durch gestiegene Nebenkosten eingetretene Schmälerung des dem Vermieter verbleibenden Mietzinsteiles diesen Kündigungsgrund bilden könnte. Auch Derbolav (aaO) führt aus, daß Tatbestände, die der "Änderungskündigung" des § 19 Abs 2 Z 15 MG entsprechen, nunmehr als wichtiger Kündigungsgrund nach § 30 Abs 1 MRG anerkannt werden müßten, ohne dies jedoch näher zu begründen. Schuppich (Die Neuordnung des Mietrechtes 135 f) meint hingegen, die "Änderungskündigung" mit dem Ziel, den Mieter eines den zinsrechtlichen Vorschriften des Mietrechtsgesetzes nicht unterliegenden Mietgegenstandes unter dem Druck der drohenden Vertragsauflösung zu einer Erhöhung seines Hauptmietzinses auf das angemessene Maß (§ 16 MRG) zu bewegen, sei dadurch ausgeschlossen, daß im Mietrechtsgesetz eine analoge Bestimmung zu § 19 Abs 2 Z 15 MG fehle; bei Altmieterträgen über solche Gegenstände sei lediglich die Einhebung eines Erhaltungsbeitrages, sofern die dafür maßgeblichen Voraussetzungen zutreffen, sowie eine Hauptmietzinserhöhung in den Fällen des § 46 MRG (Eintritt in bestehende Altmieterträge nach dem 31. Dezember 1981) möglich. Der Oberste Gerichtshof hat dazu bereits ausgesprochen, daß bei vor dem 1. Jänner 1982 abgeschlossenen Mietverträgen über die im § 1 Abs 4 Z 2 MRG genannten Mietgegenstände, für die nur dessen §§ 14, 29 bis 36, 45, 46 bis 49, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes gelten, lediglich die Einhebung eines Erhaltungsbeitrages, nicht aber eine "Änderungskündigung" mit dem Ziel, den Mieter zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses auf das angemessene Maß (§ 16 MRG) zu bewegen, möglich ist (Ob 665/86). Der Kündigungsgrund des § 19 Abs 2 Z 15 MG war auf Mietverhältnisse, die der Zinsbildung des MG unterlagen, nicht anzuwenden (MietSlg 28.383, 31.444). Das MRG hat in (vor dem 1.1.1982 abgeschlossenen) "Altverträgen" getroffene Mietzinsvereinbarungen nicht verändert. Ohne Vereinbarung kann der Vermieter vom Mieter nur in der im Gesetz genannten, hier nicht vorliegenden Fällen, eine Mietzinserhöhung begehen (Würth aaO Rz 1 und 2 zu § 16 MRG). Eine "Änderungskündigung" betreffend Mietgegenstände, die der Mietzinsbildung des MRG unterliegen, kann somit nur in Frage kommen, wenn die wirtschaftliche Existenz des Vermieters durch die Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses gefährdet wäre. Daß der vereinbarte Pauschalmietzins nunmehr von den in vorhersehbarer Weise gestiegenen Betriebskosten (geringfügig) überschritten wird, und sich der Mieter weigert, einen den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Zins zu zahlen, kann für sich allein keinen Kündigungsgrund nach § 30 Abs 1 MRG bilden. Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E11757

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0040OB00542.87.0915.000

Dokumentnummer

JJT_19870915_OGH0002_0040OB00542_8700000_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