jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1954/9/15 1Ob900/53

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.09.1954

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Rat des Obersten Gerichtshofes Dr.Fellner als Vorsitzenden und durch die Räte des Obersten Gerichtshofes Dr.Hohenecker, Dr.Schuster, Dr.Kralik und Dr.Stanzl als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien Anton und Juliane T*****, vertreten durch Dr.Max di Gaspero, Rechtsanwalt in Villach, wider die beklagte Partei Alois J*****, vertreten durch Dr.Hans Pichs, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen Aufkündigung infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgerichtes vom 30.September 1953, GZ 2 R 586/53-16, womit das Urteil des Bezirksgerichtesgerichtes Villach vom 31. Juli 1953, GZ 7 C 175/52-8, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Rekurskosten werden als Prozeßkosten erster Instanz zu behandeln sein.

Text

Begründung:

Die Kläger haben dem Beklagten die Wohnung im Hause V*****, bestehend aus zwei Zimmern, Kabinett, Küche und Nebenräumen gemäß § 19 Abs 1 MietG gekündigt. Das Haus sei durch Bombenschaden in Mitleidenschaft gezogen worden. Ein gewisser S*****, der bis 1949 die Wohnung des Beklagten benützt habe, habe sie instandgesetzt und wieder bewohnbar gemacht. S***** sei daher die Wohnung weiterhin um den Friedenszins von RM 56,- bzw S 56,- überlassen worden. Der Beklagte bezahle bloß einen Pauschalmietzins von S 90,--, der weder kostendeckend noch angemessen sei. Das Verlangen, monatlich S 150,-- zu bezahlen, habe der Beklagte mit dem unannehmbaren Gegenvorschlag beantwortet, daß er S 120,-- bezahlen wolle. Infolge Weigerung des Beklagten, einen kostendeckenden und wirtschaftlich gerechtfertigten Zins zu zahlen, werde die Wohnung gekündigt. Die Kläger seien aber bereit, dem Beklagten die Wohnung gegen Zahlung eines Hauptmietzinses von monatlich S 150,-- und Tragung von 40 % der Betriebskosten und Grundsteuern zu vermieten.

Der Beklagte erhob Einwendungen und bestritt die Kündigungsgründe. Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf. Für das gegenständliche Haus sei der Mietzins weder durch Gesetz (Erbauung des Hauses im Jahre 1931), noch durch preisrechtliche Regelung (schwerer Bombenschaden) bestimmt. Der Beklagte sei seit 1933 Mieter der Wohnung. Er habe bis einschließlich Oktober 1949 einen Mietzins von zuletzt 56,67 S bezahlt. Da die Kläger mit Schreiben vom 3.September 1949 im Hinblick auf die Kriegsschäden vom Beklagten eine Erhöhung des Mietzinses auf S 120,--

monatlich verlangt haben, habe sich der Beklagte an Rechtsanwalt Dr.S***** gewendet, der den Klägern am 7. November 1949 unter anderem folgende Vorschläge gemacht habe: Der Beklagte sei bereit, den von den Klägern begehrten Mietzins von S 120,-- zu bezahlen, jedoch nur unter folgenden Voraussetzungen: 1.)

Es müßte die Vorzimmertür wieder zurückgestellt werden, 2.) es müßten die Reparaturkosten für die Instandsetzung der Wohnung, soweit solche durch Bombeneinwirkung oder durch Witterungseinflüsse entstanden seien, von den Klägern zur Gänze getragen werden, mit Ausnahme jener Arbeiten, die auf eine normale Abnützung der Wohnung zurückzuführen seien, so insbesondere Malerarbeiten, Bodenreinigung usw. Der Beklagte sei bereit, diese Reparaturkosten zunächst aus eigenem zu bezahlen; die Abstattung durch die Kläger müsse aber in der Weise erfolgen, daß sich der Beklagte von dem monatlichen Mietzins von S 120,- einen Betrag von S 30,- zurückbehalte und zwar so lange, bis die gesamten Herstellungskosten abgedeckt seien. Auf Grund dieses Schreibens sei die Vereinbarung vom 13.November 1949 zustandegekommen, in der sich der Erstkläger vollinhaltlich mit den Vorschlägen des Beklagten einverstanden erklärt habe. Der Beklagte habe vom November 1949 bis einschließlich April 1950 S 120,- Mietzins bezahlt. Nach dem Auszug des S***** sei es zwischen den Parteien wieder zu Differenzen wegen Tragung der noch notwendigen Reparaturkosten gekommen. Hierauf sei am 2.Mai 1950 eine neue Vereinbarung zustandegekommen, die im wesentlichen folgende Punkte enthalte: Bis zur gesetzlichen Regelung der Mietzinsfrage bezahle der Beklagte ab 1.Mai 1950 anstatt des bisherigen Mietzinses von S 56,67 bzw S 120,- einen Bruttozins von S 90,- je Monat, in dem Betriebskosten und Grundsteuer inbegriffen seien. Der Beklagte bestreite die Kosten der Instandsetzung seiner Wohnung für alle Arbeiten, die in seinem Auftrag oder über seine Anregung seit dem 1.4.1950 geleistet worden seien oder in Zukunft noch geleistet werden. Ausgenommen hievon sei nur die Tür zu seinem Vorzimmer, zu deren Instandsetzung und ehesten Rückstellung sich der Erstkläger auf seine Kosten verpflichte. Von Mai 1950 bis jetzt habe der Beklagte einen Bruttozins von S 90,- je Monat bezahlt. Das komme einer Erhöhung von 59 % gegenüber dem bis Oktober 1949 bezahlten Mietzins gleich. Der Beklagte habe als Partei weiter angegeben, daß er nach Abdeckung der Instandsetzungskosten, was in einigen Monaten der Fall sein werde, ohnedies freiwillig wieder S 120,- monatlich bezahlen werde. Damit werde dann der ursprüngliche Zins bereits um 112 % gesteigert. Es könne also keine Rede davon sein, daß die Kläger einen besonders niedrigen Zins erhalten, im Gegenteil, der vom Beklagten freiwillig anerkannte Betrag von S 120,- komme dem vom Sachverständigen errechneten Zins (143,33 S) schon ziemlich nahe. Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger Folge, hob das angefochtene Urteil auf und verwies die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und zur neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Das Verfahren sei erst nach Rechtskraft dieses Beschlusses fortzusetzen. Daß die Streitteile am 2.Mai 1950 eine Vereinbarung über die Erhöhung des Mietzinses geschlossen haben, lasse eine Schlußfolgerung in der Richtung keineswegs zu, daß sie dadurch auf eine künftige Anpassung der Mietzinse verzichtet hätten. Eine darauf gerichtete Behauptung hätte überdies, da sie sich nicht auf eine Bestimmung des Mietengesetzes gründe, bei sonstiger Präklusion bereits in den Einwendungen vorgebracht werden müssen. Es müsse daher festgestellt werden, ob der vom Beklagten bezahlte Mietzins kostendeckend sei.

Der Beklagte bekämpft den Aufhebungsbeschluß des Berufungsgerichtes mit Rekurs.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist im Ergebnis nicht begründet.

Vorab muß die Frage geprüft werden, ob nicht die hier vorliegende sogenannte Änderungskündigung schon deswegen infolge Entfalls des behaupteten wichtigen Kündigungsgrundes unbegründet ist, weil etwa durch das Gesetz vom 29.6.1954, BGBl 132, womit Bestimmungen über die Mietzinsbildung für nicht dem Mietengesetz unterliegende Räume getroffen werden, die Möglichkeit einer angemessenen Erhöhung des Mietenzinses durch die Mietkommission geschaffen wurde. Diese Frage könnte ja in dem vom Erstgericht forzusetzenden Verfahren aufgeworfen werden.

Das bezogene Gesetz bereitet der Auslegung nicht unerhebliche Schwierigkeiten. Um den richtigen Ausgangspunkt zu gewinnen, ist aus der Entstehungsgeschichte des Gesetzes festzuhalten, daß wegen des bevorstehenden Außerkrafttretens des geltenden Preisregelungsgesetzes am 30.6.1954 ein Initiativantrag zum Entwurf eines Preisregelungsgesetzes eingebracht worden ist. Da es nicht möglich war, innerhalb kurzer Frist die gesamte umfangreiche Materie der Preisregelung durch ein einheitliches Gesetz neu zu regeln, erwies es sich als notwendig, daß zunächst wenigstens die dringlichsten Gesetzesbestimmungen für das Gebiet des Mietrechts, soweit es sich um bisher preisgeregelte Mietverhältnisse handelt, beschlossen werden (Bericht und Antrag des Ausschusses für

Verfassung und für Verwaltungsreform, 296 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationarats VII.G.P.). Zu dem hier entscheidenden § 2 des Gesetzes wird sodann in dem Ausschußbericht gesagt, daß bisher für die Entscheidung über Anträge wegen Änderung preisgeregelter Mieten die Verwaltungsbehörde zuständig war, während in Zukunft die Mietkommissionen zuständig sein sollen.

In der Sitzung des Nationalrates vom 29.6.1954 trug der Berichterstatter Abg. Marchner vor, daß der Ausschuß dem Nationalrat diesen Gesetzentwurf über die Regelung der preisgeregelten Mietverhältnisse unterbreite. Zu § 2 äußerte der Berichterstatter, daß er auch Aufschluß darüber gebe, wie sich der preisgeregelte Mietzins zusammensetzes (Stenographische Protokoll, 42. Sitzung des Nationalrates der Republik Österreich, VII. Gesetzgebungsperiode, Dienstag, 29.Juni 1954, S 1808 f).

Die Entstehungsgeschichte des Gesetzes ergibt daher, daß sich nach dem Willen der Gesetzgeber das gesetz nur auf preisgeregelte Mieten beziehen soll.

Prüft man nach dieser Feststellung den - sicher nicht glücklich und klar formulierten - Gesetzestext, so ergibt § 1, daß preisgeregelte Mietzinse grundsätzlich nicht abgeändert werden dürfen. Der Sinn des § 2 geht offenbar dahin, daß eine wirtschaftlich notwendige Erhöhung solcher Mietzinse dann doch, und zwar durch die Mietkommission vorgenommen werden kann. Schon das Aufeinanderfolgen der beiden gesetzlichen Bestimmungen legt den Schluß nahe, daß im § 2 dieselben Mietzinse wie in § 1, nämlich die preisgeregelten Mietzinse gemeint sind. Überdies verweist der Bedingungssatz in § 2: "wenn der nach den bis 30.Juni 1954 in Geltung gestandenen gesetzlichen Vorschriften....

ermittelte Mietzins .... nicht hinreicht" einigermaßen deutlich auf

die in § 1 erwähnten Räume, "die am 30.Juni 1954 den Bestimmungen des

Preisregelungsgesetzes.... unterlagen".

Der Oberste Gerichtshof kommt daher zu dem Ergebnis, daß sich die Vorschrift des § 2 des Gesetzes vom 29.6.1954, BGBl. Nr.132, nur auf preisgeregelte und nicht auf freie Mietzinse erstreckt. Für freie Mietzinse kommt daher eine Erhöhung durch die Mietkommission nach wie vor nicht in Betracht. Daraus folgt, daß es für diese Fälle bei dem von der Rechtsprechung entwickelten Notbehelf der sogenannten Änderungskündigung bleiben muß.

Was nun die Ausführungen des Rekurses betrifft, so braucht auf die Frage, ob ein allfälliger Verzicht auf die künftige Anpassung der Mietzinse durch die Kläger schon in den Einwendungen hätte geltend gemacht werden müssen, nicht eingegangen werden, weil das Berufungsgericht diese Begründung bloß ergänzend gebraucht und die vorausgegangene Ausführung, daß die Vereinbarung vom 2.Mai 1950 keine Schlußfolgerung auf einen solchen Verzicht zuläßt, überzeugend und im Rekurs auch gar nicht bekämpft ist. Daß ein Verzichtswille nicht vorlag und auch nicht erklärt wurde, ergibt sich schon daraus, daß die Vereinbarung vom 2.Mai 1950 bloß bis zur gesetzlichen Regelung der Mietzinsfrage geschlossen ist. Ohne einen ausdrücklichen oder aus schlüssigen Handlungen abzuleitenden Verzicht der Kläger auf eine künftige Mietzinsanpassung folgt aber aus den Mietzinsvereinbarungen nicht die Unzulässigkeit einer Änderungskündigung. Wenn der Rekurswerber dies aus der Entscheidung vom 17.September 1952, 1 Ob 650/52, MietSlg. 2436, ableiten will, so kann ihm nicht gefolgt werden, weil in jenem Falle eine freie Mietzinsvereinbarung vorlag, während hier bei Abschluß der Vereinbarung vom 2.Mai 1950 bereits ein giltiger Mietvertrag bestand und die Kläger damals keinen Rechtstitel für eine Zinserhöhung hatten, sodaß sie völlig vom Entgegenkommen und guten Willen des Beklagten abhängig waren.

Die Behauptungen, daß der Mietzins nicht kostendeckend und daß das Haus zur Gänze unbewohnbar gewesen sei, sind in der Kündigung ausreichend deutlich enthalten. Dem Berufungsgericht ist daher darin zuzustimmen, daß das Verfahren in der Richtung ergänzungsbedürftig ist, ob und wieweit der Mietzins kostendeckend ist. Dabei wird allerdings zu beachten sein, daß nur wegen der Behebung solcher Schäden eine Mietzinserhöhung verlangt werden kann, die den Bestand des Hauses gefährden, und daß die Behebung dringend und unaufschiebbar gewesen sein muß (OGH 12.2.1951, 3 Ob 672/50; 17.4.1954, 2 Ob 886/53). In dieser Beziehung muß der Gedanke des § 7 Abs 1 MietG, daß nur unbedingt notwendige Erhaltungs-, hier Instandsetzungsauslagen, über die normalen Leistungen hinaus auf die Mieter überwälzt werden können, sinngemäß angewendet werden. Es besteht kein Grund, hier die Mieter unbeschädigter und kriegsbeschädigter Häuser verschieden zu behandeln. Auch in dieser Richtung ist das Verfahren ergänzungsbedürftig.

Daß die Kläger nicht Eigentümer, sondern Fruchtnießer der Liegenschaft sind, schließt sie von der Kündigung nicht aus.

Dem Fruchtnießer steht nach § 509 ABGB, das Recht zu, fremde Sache mit Schonung der Substanz ohne alle Einschränkung, d.h. also wie ein Eigentümer zu genießen. Soweit daher die Mittel zum Wiederaufbau von den Fruchtnießern stammen, sind sie auch berechtigt, die Änderungskündigung in den oben beschriebenen Grenzen zu erheben. Die Aufwendungen, die der Vorbenützer der Wohnung S***** zugunsten der Kläger ohne Anspruch auf Rückersatz gemacht haben sollte, werden bei der Feststellung des notwendigen Kapitalaufwandes der Kläger unberücksichtigt zu bleiben haben.

Dem Rekurs mußte daher im Ergebnis der Erfolg versagt werden. Die Entscheidung über die Rekurskosten beruht auf § 52 Abs 1 ZPO.

Anmerkung

E77680 1Ob900.53

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1954:0010OB00900.53.0915.000

Dokumentnummer

JJT_19540915_OGH0002_0010OB00900_5300000_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