

TE OGH 2017/10/30 9Ob48/17z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.10.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Hopf als Vorsitzenden, die Hofrätinnen und Hofräte des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Dehn, Dr. Hargassner, Mag. Korn und Dr. Stefula in den verbundenen Rechtssachen der klagenden und widerbeklagten Parteien 1. I*****, K*****, 2. S*****, W*****, vertreten durch Ferner Hornung & Partner Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, gegen die beklagte und widerklagende Partei M*****, B*****, vertreten durch Dr. Christof Joham, Mag. Andreas Voggenberger, Rechtsanwälte in Eugendorf, wegen zuletzt 17.217,66 EUR sA (Revisionsinteresse: 14.023,59 EUR sA) und 7.500 EUR sA (Widerklage), über die Revision der beklagten und widerklagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 7. Juni 2017, GZ 22 R 188/17a-94, mit dem der Berufung der beklagten Partei gegen das Urteil des Bezirksgerichts Neumarkt bei Salzburg vom 22. Dezember 2016, GZ 10 C 6/15k-81 (verbunden mit 4 C 5/15v und 4 C 174/15x) nicht Folge gegeben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision der beklagten und widerklagenden Partei wird zurückgewiesen.

Die beklagte und widerklagende Partei ist schuldig, den klagenden und widerbeklagten Parteien binnen 14 Tagen die mit 1.119,44 EUR (darin 186,57 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung zu ersetzen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Die Revision des Beklagten und Widerklägers (im Folgenden nur Beklagter) ist entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden – Zulassungsausspruch des Berufungsgerichts unzulässig. Die Begründung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 ZPO).

2. Der Beklagte ficht in seinen Revisionsausführungen das Urteil des Berufungsgerichts „hinsichtlich der Klagsstattgebung im Verfahren 4 C 5/15v“ an. Erwägungen zur streitwertbedingten Zulässigkeit der Revision, die über dieses Verfahren hinausgingen, erübrigen sich damit.

3. Inhaltlich richtet sich der Beklagte dagegen, dass die Vorinstanzen das den Klägern zugesprochene Benützungsentgelt in Höhe der ursprünglich vereinbarten Miete festlegten, obwohl sein Nutzen durch ihr unleidliches Verhalten eingeschränkt war und er das Haus wochenlang nicht nutzte. Seine entsprechenden Beweisanträge seien zu Unrecht als zu unbestimmt abgewiesen worden.

3.1. Nach ständiger Rechtsprechung können vermeintliche Mängel des erstinstanzlichen Verfahrens, die vom Berufungsgericht verneint wurden, im Revisionsverfahren nicht mehr geltend gemacht werden (RIS-Justiz RS0042963).

Dies gilt auch für Fragen der weiteren Beweisaufnahme (zB Zeugen) und der Belehrung durch das Erstgericht, die der Beklagte vermisst (s RIS-Justiz RS0106371 [T9]; RS0007245).

3.2. Die Verpflichtung zur Bezahlung eines Benützungsentgelts in der Höhe des bisherigen oder eines sonst angemessenen Bestandzinses für die Zeit der vertragswidrigen Weiterbenützung beruht auf § 1041 ABGB. Der Anspruch ist kein Schadenersatzanspruch. Es kommt auch nicht darauf an, ob der Bestandnehmer in jenem Zeitraum, in dem er sich mit der Rückstellung im Verzug befindet, seinerseits einen messbaren Nutzen vom Bestandobjekt hat. Allein der Entgang der Nutzungschance des Eigentümers führt zur Verpflichtung zur Zahlung eines angemessenen Benützungsentgelts (RIS-Justiz RS0019883; RS0019961).

Nach dem Sachverhalt wurde der Mietvertrag mit 16. 10. 2014 einvernehmlich beendet. Der Beklagte stellte das Mietobjekt in der Folge nicht zurück, ohne dass dafür besondere Gründe feststehen oder sonst aus der Revision hervorgingen. Soweit der Beklagte darauf hinweist, dass das Recht auf Mietzinsminderung dem Bestandnehmer nach der Rechtsprechung auch dann zusteht, wenn ihm ohne Beschädigung der Sache die vertragsgemäße Benützung erschwert oder gar unmöglich gemacht wird, betreffen die von ihm ins Treffen geführten Verhaltensweisen der Kläger keinen Zeitraum, in dem er das Mietobjekt vertragsgemäß benützt hätte. Jene Zeiträume, in denen der Beklagte das Haus infolge Betretung bzw eigenmächtiger Inbesitznahme der Kläger nicht benutzen konnte, wurden vom Erstgericht ohnedies mit einer 100%igen Reduktion des Benützungsentgelts berücksichtigt. Ein Korrekturbedarf zur Beurteilung der Vorinstanzen besteht hier nicht.

4. Die Vorinstanzen haben weiter in vertretbarer Weise den vereinbarten Verzicht auf die Aufrechnung eigener Forderungen des Mieters gegen Forderungen der Vermieter auch auf das Benützungsentgelt bezogen („... sonstiger Forderungen aufgrund des gegenständlichen Vertrages“). Für einen davon abweichenden Willen der Vertragsparteien bestehen keine Anhaltspunkte.

5. Dass die Kläger und Widerbeklagten (im Folgenden nur Kläger) nicht verpflichtet waren, die vom Beklagten erlegte Kautions zur Abdeckung ihrer Forderung zu verwenden, entspricht der Rechtsprechung:

Mangels einer „ausdrücklichen“ gegenteiligen Vereinbarung ist der Bestandgeber wohl berechtigt, aber nicht verpflichtet, einen Zinsrückstand aus der Kautions abzudecken, weil es sonst der Bestandnehmer in der Hand hätte, durch Nichtbezahlung des Zinses die Sicherung des Bestandgebers für Schäden am Objekt hinfällig zu machen (s RIS-Justiz RS0020626; 6 Ob 279/07h). Zur Zurückstellung der Kautions ist der Kautionsempfänger in der Regel erst verpflichtet, wenn klargestellt ist, dass eine Forderung, für welche die Kautions haften sollte, nicht mehr besteht oder nicht mehr entstehen kann (RIS-Justiz RS0011292). Hier hatten die Streitparteien zur Fälligkeit des Kautionsrückzahlungsanspruchs (Mietvertrag Pkt X., Beil ./B) vereinbart, dass die Vermieter berechtigt sind, den Kautionsbetrag auch vor Beendigung des Mietverhältnisses zu verwenden und die Kautions dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses und Feststellung, dass keine Forderungsrückstände bestehen, zurückzubezahlen ist. Eine Rechtspflicht der Kläger zur Inanspruchnahme der Kautions lag danach nicht vor.

6. Mangels einer Rechtsfrage von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO ist die Revision des Beklagten daher zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Schlagworte

1 Generalabonnement;

Textnummer

E120033

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2017:00900B00048.17Z.1030.000

Im RIS seit

12.12.2017

Zuletzt aktualisiert am

02.03.2018

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