

TE OGH 2020/12/17 6Ob232/20s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.12.2020

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Schramm als Vorsitzenden, die Hofräte Hon.-Prof. Dr. Gitschthaler, Univ.-Prof. Dr. Kodek, Dr. Nowotny und die Hofrätin Dr. Faber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Dkfm. G*****, 2. Dr. G*****, 3. L*****, alle vertreten durch Doschek Rechtsanwalts GmbH in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. M*****, 2. A*****, beide *****, vertreten durch Bischof Zorn + Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, und der Nebenintervenienten auf Seite der beklagten Parteien 1. W***** GmbH, *****, vertreten durch BLS Rechtsanwälte Boller Langhammer Schubert GmbH in Wien, 2. J*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Kogler, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, über die Revision der beklagten Parteien und der Nebenintervenientin W***** GmbH gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 29. Juli 2020, GZ 40 R 26/20z-91, womit das Urteil des Bezirksgerichts Josefstadt vom 6. November 2019, GZ 7 C 534/15m-85, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Den Revisionen wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie zu lauten haben wie folgt:

„Das Klagebegehren,

1. die beklagten Parteien seien zur ungeteilten Hand schuldig, sämtlichen Miteigentümern des Hauses *****, und zwar Dkfm. G*****, Dr. G*****, Dr. E*****, Dr. G***** und der W*****gesellschaft mbH, zu Handen der für dieses Haus bestellten Hausverwalterin, der a***** GmbH, *****, das Bestandobjekt ***** im Hause *****, im Ausmaß von ca 238 m2 geräumt von eigenen Fahrnissen binnen 14 Tagen zu übergeben;

2. in eventu,

die beklagten Parteien seien zur ungeteilten Hand schuldig, sämtlichen Miteigentümern des Hauses *****, und zwar Dkfm. G*****, Dr. G*****, Dr. E*****, Dr. G***** und L***** zu Handen der für dieses Haus bestellten Hausverwalterin, der a***** GmbH, *****, das Bestandobjekt ***** im Hause *****, im Ausmaß von ca 238 m2 geräumt von eigenen Fahrnissen binnen 14 Tagen zu übergeben;

3. in eventu,

die beklagten Parteien seien zur ungeteilten Hand schuldig, den Klägern zu Handen der für dieses Haus bestellten Hausverwaltern, der a***** GmbH, *****, das Bestandobjekt ***** im Hause *****, im Ausmaß von ca 238 m2 geräumt von eigenen Fahrnissen binnen 14 Tagen zu übergeben,

wird abgewiesen.“

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, binnen 14 Tagen den Beklagten die mit 6.521,27 EUR (darin 998,12 EUR USt und 532,50 EUR Barauslagen) sowie der Nebenintervenientin W***** GmbH die mit 6.622,70 EUR

(darin 973,86 EUR USt und 779,52 EUR Barauslagen) und der Nebenintervenientin J***** die mit 3.205,41 EUR (darin 530,93 EUR USt und 19,80 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Verfahrens zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Der Erst- und der Zweitkläger sind zu jeweils 19/128 Anteilen Miteigentümer, die Drittklägerin war im Zeitpunkt der Klagseinbringung Fruchtgenussberechtigte hinsichtlich eines 1/8 Anteils des im Spruch bezeichneten Hauses. Die Beklagten schlossen am 16. 1. 2003 einen Hauptmietvertrag über das Objekt ***** in diesem Haus ab.

[2] Die Kläger begehrt zuletzt wie aus dem Spruch ersichtlich. Seitens der Hausverwaltung seien im Einvernehmen mit einem anderen Miteigentümer zahlreiche Mietverträge zu völlig unüblichen Konditionen, insbesondere zu extrem niedrigen Mitzinsen, abgeschlossen worden, die schlichtweg untragbar und unverständlich seien. Konkret hätten die beklagten Parteien das Objekt ***** mit einer Nutzfläche von ca 238 m² zu Wohnzwecken angemietet. Der Mietvertrag sei auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden. Als Hauptmietzins sei ein Betrag von 363,36 EUR netto vereinbart worden (1,53 EUR pro m²). Dabei handle es sich um einen Mietzins, der nicht einmal 25 % dessen ausmache, was zum Zeitpunkt der Anmietung für vergleichbare Objekte üblich und erzielbar gewesen sei.

[3] Die Beklagten bestritten und beantragten Klagsabweisung. Beim Bestandobjekt habe es sich ursprünglich um einen unsanierten ehemaligen Gewerbebetrieb (Druckerei) gehandelt, der in weiterer Folge geteilt worden sei. Die Sanierung sei vereinbarungsgemäß auf Kosten der Mieter erfolgt. Aus diesem Grund sei ein geringerer Mietzins vereinbart worden.

[4] Das Erstgericht gab im zweiten Rechtsgang dem Räumungsbegehren statt. Es traf dabei – soweit für das Revisionsverfahren von Belang – folgende Feststellungen:

[5] Das Bestandobjekt ***** bildete vor 2003 eine Einheit mit dem angrenzenden Bestandobjekt ***** und wurde zu gewerblichen Zwecken (Filmentwicklungsstudio) genutzt. Finanzielle Mittel standen für eine Sanierung des Objekts hausseitig nicht zur Verfügung. Die Bestandsflächen ***** und ***** waren nach Abbau der Maschinen, Entfernung der Dunkelkammern etc in einem desolaten, in jeder Hinsicht (Wände, Decken, Böden, Elektrik, Sanitärinstallationen, Heizung) sanierungsbedürftigen Zustand. Die neuerliche Vermietung des Objekts erwies sich aufgrund seiner Größe und seines Zustands und der notwendigen umfangreichen Sanierungsarbeiten als sehr schwierig. Die beklagten Parteien wurden aufgrund eines Inserats auf die Liegenschaft aufmerksam.

[6] Zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses handelte es sich um einen einzigen großen Raum mit mittig vorhandener, vierfach durchbrochener Kaminmauer und großteils niedergerissenen und teilweise noch als Stümpfe ersichtlichen Zwischenwänden. Überall im Objekt lagen Berge von Schutt. Ein Küchenraum und Kücheninstallationen waren nicht vorhanden. Es gab drei nebeneinanderliegende unbeheizte WCs mit einem kleinen Handwaschbecken mit Kaltwasseranschluss und einer Dusche. Die Fliesen waren teilweise abgeschlagen. In einem angrenzenden Lagerraum gab es einen Waschtrog aus Nirosta, welcher ebenfalls nur mit einem Kaltwasseranschluss versehen war.

[7] Beim Boden handelte es sich um einen alten aufgebrochenen Industrieboden. Er war teilweise löchrig und wies Unebenheiten mit bis zu sieben Zentimetern Niveauunterschied auf.

[8] Elektroleitungen waren teilweise auf Putz, zwischen den Beleuchtungskörpern auch unter Putz verlegt. Elektrische Leitungen waren bei der Demontage der Maschinen teilweise heruntergerissen worden. Es gab auch Bereiche ohne Elektroinstallationen. Die Fenster waren teilweise desolat; es handelte sich um alte Fabrikfenster mit Eisensprossen, welche in der Folge hauseigentümerseitig gegen Verbundfenster getauscht wurden.

[9] Für die Beklagten war das Objekt wegen des niedrigen Mietzinses und des Sanierungsbedarfs interessant. Der Zweitbeklagte ist Tischlermeister. Er beabsichtigte, die Sanierung weitgehend in Eigenregie vorzunehmen.

[10] Am 16. 1. 2003 schlossen die Beklagten den Mietvertrag über das Objekt *****. Außerdem bezahlten sie an den Baumeister W***** die mit diesem vereinbarte Ablöse in Höhe von 37.500 EUR. Von dieser Ablösevereinbarung erlangten weder der Hausverwalter noch die Hauseigentümer Kenntnis.

[11] Nach Abschluss des Mietvertrags wurden auf Kosten der Mieter sämtliche Zwischenwände entfernt, die Elektroinstallationen saniert, eine Küche eingebaut, eine Gasleitung verlegt, Trockenbauwände samt Elektroinstallationen verlegt, die vorhandenen Leuchtstoffbalken gereinigt, gestrichen und instand gesetzt,

Badezimmer und WC eingebaut bzw adaptiert, Verfließungsarbeiten durchgeführt, der Boden ausgebessert und die Wohnung ausgemalt.

[12] Der Erstkläger ist mit einem abgeschlossenen Wirtschaftsstudium selbständig, der Zweitkläger ist Arzt, die Drittklägerin ist Hausfrau. Bis zum Frühjahr 2012 interessierten sich Erst- und Zweitkläger nicht für die Verwaltung der Liegenschaft. Die Drittklägerin interessierte sich bis zum Sommer 2015 nicht dafür. Sie vertrauten darauf, dass die Liegenschaft von der Hausverwaltung ordnungsgemäß verwaltet würde.

[13] Rechtlich würdigte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, dass ein gegen die nicht nur den Mehrheitseigentümern, sondern auch den Mietern bekannten Interessen des Minderheitseigentümers verstoßender Abschluss eines Mietvertrags eine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme darstelle. Im vorliegenden Fall sei das Bestandsobjekt zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses ohne größeren Aufwand zum sofortigen Bewohnen nicht geeignet gewesen. Damit sei das Bestandsobjekt aufgrund des vorgelegenen Ausstattungszustands Kategorie D unbrauchbar gemäß § 16 Abs 5 MRG ein monatlicher Nettohauptmietzins von maximal 0,66 EUR/m², sohin 152 EUR bis 158 EUR zulässig. Die Vereinbarungen eines Nettohauptmietzinses von 363,36 EUR entspreche weit mehr als dem Doppelten des gesetzlich zulässigen Mietzinses und sei somit für die übrigen Minderheitseigentümer keinesfalls nachteilig.

[14] Gleichwohl erachtete sich das Erstgericht an die im Aufhebungsbeschluss des Berufungsgerichts überbundene Rechtsansicht gebunden, wonach die Unwirtschaftlichkeit des Mietvertrags im Hinblick auf das geringe Entgelt, die von den Vermietern unentgeltlich eingeräumten Rechte der unbefristeten Untervermietung, des auf zehn Jahre befristeten Weitergaberechts sowie des zeitlich befristeten Verzichts auf mehrere Kündigungsgründe unter gleichzeitiger rechtsgrundloser Zahlung eines Betrags von 37.500 EUR an einen außenstehenden Dritten (Baumeister W*****) evident sei.

[15] Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Es sei auch selbst an seine im ersten Rechtsgang dem Erstgericht überbundene Rechtsansicht gebunden. Eine neuerliche und allenfalls abweichende rechtliche Beurteilung der Sachverhaltsgrundlage wäre nur dann und nur insoweit zulässig, als im zweiten Rechtsgang ein geänderter Sachverhalt zugrunde läge. Im vorliegenden Fall habe das Erstgericht aber denselben Sachverhalt wie bereits im Ersturteil festgestellt und lediglich ergänzt um Feststellungen zum Kenntnisstand der Kläger über die gegenständliche Vermietung.

[16] Die Revision sei zulässig, weil das Berufungsgericht im Aufhebungsbeschluss zwar im Einklang mit der Judikatur festgehalten habe, dass es bei der Beurteilung, ob eine Maßnahme der ordentlichen oder außerordentlichen Verwaltung vorliegt, auf den Empfängerhorizont ankomme, sich mit dieser Frage aber in der Folge nicht weiter auseinandergesetzt habe.

[17] In der Vorentscheidung sei nicht ausreichend darauf Bedacht genommen worden, dass aus objektiver Sicht vom Empfängerhorizont der Beklagten aus weder der vereinbarte günstige Mietzins im Hinblick auf das umfangreiche Sanierungserfordernis noch die Ablösezahlung für das Untervermietrecht an die Person, die ihnen von der Maklerin und auch schriftlich im Mietanbot als Vormieter genannt wurde, als ungewöhnliche Vertragsbedingung zu Lasten allfälliger Minderheitseigentümer erkannt werden musste. Da bei einem hohen Investitionsaufwand des Mieters auch ein Weitergaberecht und der Verzicht auf mehrere Kündigungsgründe – was beides hier nur befristet eingeräumt wurde – keine besonders ungewöhnlichen Vereinbarungen sind, erscheine die Beurteilung in der Vorentscheidung, dass der Abschluss des Mietvertrags eine für die Beklagten erkennbare außerordentliche Verwaltungsmaßnahme war, die von der Hausverwaltungsvollmacht nicht gedeckt und für die Kläger daher nicht wirksam war, allenfalls korrekturbedürftig. Zur Überprüfung der bisherigen rechtlichen Beurteilung durch den Obersten Gerichtshof sei daher die Revision zuzulassen.

Rechtliche Beurteilung

[18] Hierzu hat der Oberste Gerichtshof erwogen:

[19] Die Revision ist aus Gründen der Rechtssicherheit zulässig; sie ist auch berechtigt.

[20] 1. Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung ist der Abschluss eines Mietvertrags über eine Wohnung in einem im Miteigentum stehenden Haus mit einem Dritten auf ortsübliche Zeit und zu ortsüblichen Bedingungen eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung (1 Ob 242/98i mwN). Der Abgrenzung zwischen ordentlicher und

außerordentlicher Verwaltung sind wirtschaftliche Gesichtspunkte zugrunde zu legen (1 Ob 242/98i mwN). Die Einräumung des Rechts zur Untervermietung stellt für sich allein noch keine Maßnahme der außergewöhnlichen Verwaltung dar (1 Ob 242/98i).

[21] 2. In der Entscheidung 1 Ob 242/98i ergab sich für den Obersten Gerichtshof die Einstufung des Mietvertrags als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung bereits daraus, dass das Untervermietungsrecht in Verbindung mit dem Verzicht auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG gegenüber den beiden dort Beklagten als Familienangehörigen sowie ein Weitergaberecht an die dort Erstbeklagte – jeweils ohne zusätzliches Entgelt – eingeräumt wurden. Aus diesem Grund war in dieser Entscheidung nicht mehr auf die Frage einzugehen, ob die beiden Wohnungen infolge schadhafter Elektroinstallationen zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses tatsächlich unbrauchbar waren und daher die Mietzinsbildung nach Kategorie D gerechtfertigt war.

[22] 3.1. Im vorliegenden Fall ergibt sich aus den detaillierten Feststellungen des Erstgerichts, dass das Bestandsobjekt zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags (1 Ob 242/98i; wobl 1998/89) tatsächlich unbrauchbar war. Das Bestandsobjekt befand sich in einem äußerst sanierungsbedürftigen Zustand und musste erst durch erhebliche Sanierungsmaßnahmen brauchbar gemacht werden. Damit lag aber der vereinbarte Nettohauptmietzins sogar deutlich über dem Doppelten des zulässigen Mietzinses für eine Wohnung der Kategorie D, sodass schon aus dieser Erwägung der Abschluss des Mietvertrags für die übrigen Minderheits Eigentümer keineswegs nachteilig war.

[23] 3.2. Anders als in dem der Entscheidung 1 Ob 242/98i zugrundeliegenden Sachverhalt wurde im gegenständlichen Fall zwar ein Untervermietrecht eingeräumt, jedoch nicht die Untervermietung auch gegen unverhältnismäßig hohes Entgelt gestattet. Zwar enthält der Mietvertrag einen Verzicht auf die Kündigungsgründe gemäß § 30 Abs 2 Z 4, 6, 8 und 12 MRG. Dieser Verzicht wurde jedoch auf fünf Jahre befristet. Ein Weitergaberecht wird jeweils nur einmal und auch lediglich befristet auf die Dauer von zehn Jahren eingeräumt. Auch darin liegt ein wesentlicher Unterschied zu dem der Entscheidung 1 Ob 242/98i zugrundeliegenden Sachverhalt.

[24] 3.3. Zusammenfassend sind die Konditionen des mit den Beklagten geschlossenen Mietvertrags aufgrund der getroffenen Feststellungen daher als durchaus üblich zu qualifizieren, sodass der Abschluss des Mietvertrags als Maßnahme der ordentlichen Verwaltung einzustufen ist.

[25] 4. Damit verfügen die Beklagten aber über einen aufrechten Titel zur Benützung des Bestandsobjekts, sodass in Stattgebung der Revision das Räumungsbegehren spruchgemäß abzuweisen war.

[26] 5.1. Aufgrund der Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen war auch die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens erster Instanz und des Berufungsverfahrens neu zu fassen. Diese sowie die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO. Die Beklagten sowie die auf ihrer Seite beigetretenen Nebenintervenienten haben zur Gänze obsiegt und daher Anspruch auf Ersatz ihrer gesamten Verfahrenskosten.

[27] 5.2. Die Bemessungsgrundlage beträgt gemäß § 10 Z 2 RATG 2.000 EUR. Während der Verfahrensverbinding beträgt die Bemessungsgrundlage 4.000 EUR, wobei die Hälfte der Kosten dem vorliegenden Verfahren zuzuordnen ist. Soweit die Nebenintervenientin W***** GmbH auch Kosten des Verfahrens AZ 7 C 533/15i des Erstgerichts vor der Verfahrensverbinding verzeichnet, waren diese Kosten im vorliegenden Verfahren nicht zuzuerkennen.

[28] 5.3. Ein Streitgenossenzuschlag steht nur zu, wenn der Rechtsanwalt mehrere Parteien vertritt oder mehreren Parteien gegenübersteht (§ 15 RATG). Daher hat die Nebenintervenientin W***** GmbH lediglich Anspruch auf 15 % Streitgenossenzuschlag. Die Beklagten stehen ihr hingegen nicht im Sinne des § 15 RATG „gegenüber“.

[29] 5.4. Die Einwendungen gegen die Honorierung der verzeichneten Schriftsätze vom 19. 6. 2016 und vom 17. 8. 2016 (ON 18) sind demgegenüber nicht berechtigt; diese waren zur zweckentsprechenden Rechtsverteidigung notwendig (§ 41 ZPO). Die Beitrittserklärung der Nebenintervenientin ON 10 war aufgrund von Art und Umfang des darin enthaltenen Vorbringens als vorbereitender Schriftsatz nach TP 3A RATG zu honorieren. Hingegen waren die verzeichneten Kosten für die Einwendungen gegen das Kostenverzeichnis nicht zu honorieren.

[30] 5.5. Die Streitverkündung vom 19. 9. 2016 war nur nach TP 2 zu honorieren. Im Übrigen konnten die verzeichneten Kostenpositionen übernommen werden.

Textnummer

E130558

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:0060OB00232.20S.1217.000

Im RIS seit

09.02.2021

Zuletzt aktualisiert am

17.01.2022

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