

TE OGH 2021/11/16 10b195/21i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.11.2021

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Univ.-Prof. Dr. Bydlinski als Vorsitzenden sowie die Hofräte und die Hofrätin Mag. Wurzer, Mag. Dr. Wurdinger, Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer und Dr. Parzmayr als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei C*, vertreten durch die Pieler & Pieler & Partner KG, Wien, gegen die beklagte Partei C*, vertreten durch Dr. Erich Kafka und Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, wegen 7.306,73 EUR und Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 21. Juli 2021, GZ 38 R 136/21p-44, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Hernals vom 5. März 2021, GZ 16 C 477/20m-38, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 2 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz 2, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

[1] 1. Die Beklagte begehrt unter Auseinandersetzung mit einzelnen Beweismitteln Ersatzfeststellungen an Stelle von bestimmten (von ihr als unrichtig bezeichneten) Feststellungen. Damit versucht sie, die Beweiswürdigung der Tatsacheninstanzen in Zweifel zu ziehen. Der Oberste Gerichtshof ist aber nicht Tatsacheninstanz, sodass mit diesen Ausführungen kein gesetzlich in Betracht kommender Revisionsgrund ausgeführt wird (RIS-Justiz RS0042903 [T1, T3]; vgl RS0069246). [1] 1. Die Beklagte begehrt unter Auseinandersetzung mit einzelnen Beweismitteln Ersatzfeststellungen an Stelle von bestimmten (von ihr als unrichtig bezeichneten) Feststellungen. Damit versucht sie, die Beweiswürdigung der Tatsacheninstanzen in Zweifel zu ziehen. Der Oberste Gerichtshof ist aber nicht Tatsacheninstanz, sodass mit diesen Ausführungen kein gesetzlich in Betracht kommender Revisionsgrund ausgeführt wird (RIS-Justiz RS0042903 [T1, T3]; vergleiche RS0069246).

[2] 2. Das Berufungsgericht entgegnete ihr zu angefochtenen Feststellungen über ihre Motivation, keinen Zins zu zahlen, deren Entfall sie (mangels Vorbringen der Klägerin dazu) gefordert hatte, dass diese ohnehin nicht entscheidungsrelevant seien. Eine Prüfung, ob es dazu „korrespondierendes Vorbringen“ der Klägerin gab, war damit entbehrlich.

[3] 3. In der Revision dargelegte Ausführungen zu Veränderungen der „Zustände auf der Liegenschaft“ „seit der

erstinstanzlichen Entscheidung“ verstoßen gegen das Neuerungsverbot (§ 504 Abs 2 ZPO) und sind unbeachtlich. Gleiches gilt für die Neuerung, es sei zu einer massiven Kondenswasserbildung in der Wohnung aufgrund der fehlenden Heizmöglichkeit gekommen, wodurch die Möglichkeit bestehe, dass durch das Wasser (nicht näher genannten) Schäden am Objekt entstanden seien; im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, inwieweit solche Schäden die Position der Beklagten verbessern könnten. [3] 3. In der Revision dargelegte Ausführungen zu Veränderungen der „Zustände auf der Liegenschaft“ „seit der erstinstanzlichen Entscheidung“ verstoßen gegen das Neuerungsverbot (Paragraph 504, Absatz 2, ZPO) und sind unbeachtlich. Gleiches gilt für die Neuerung, es sei zu einer massiven Kondenswasserbildung in der Wohnung aufgrund der fehlenden Heizmöglichkeit gekommen, wodurch die Möglichkeit bestehe, dass durch das Wasser (nicht näher genannten) Schäden am Objekt entstanden seien; im Übrigen ist auch nicht ersichtlich, inwieweit solche Schäden die Position der Beklagten verbessern könnten.

[4] 4. Eine Begründung dafür, dass „eine Räumung nur vom tatsächlichen Eigentümer der Wohnung“ – und nicht von der Klägerin als Vermieterin, die ihr die Wohnung auch übergeben hat – durchgesetzt werden könnten sollte, bleibt die Beklagte (wie schon bisher) schuldig. Mit der vom Berufungsgericht zitierten Judikatur zu den Rechten eines Fruchtnießers setzt sie sich überhaupt nicht auseinander.

[5] 5. Warum ihre „verfassungsmäßig geschützten Rechte“ verletzt würden (wozu die Beklagte auf Art 8 der EMRK verweist), wenn das „Räumungsbegehren bestätigt“ wird, erschließt sich nicht. Soweit sie in der Revision eine Mietdauer von 5 Jahren, mit der die Klägerin einverstanden gewesen sein soll, zugrundelegt, entfernt sie sich vom festgestellten Sachverhalt. Der Mietvertrag wurde – anders als sie behauptet hatte – nicht verlängert. Sie leistete aber weder im Zeitraum von Juli bis Oktober 2020 Mietzins, noch zahlte sie nach dem (durchsetzbar) vereinbarten Vertragsende Benützungsentgelt. Ihre Auffassung, es wäre nur ein Teilurteil über den Mietzinsrückstand zu fällen gewesen; wenn sie daraufhin den Rückstand bezahlt hätte, wäre das Räumungsbegehren abzuweisen gewesen, ist nicht nachvollziehbar. [5] 5. Warum ihre „verfassungsmäßig geschützten Rechte“ verletzt würden (wozu die Beklagte auf Artikel 8, der EMRK verweist), wenn das „Räumungsbegehren bestätigt“ wird, erschließt sich nicht. Soweit sie in der Revision eine Mietdauer von 5 Jahren, mit der die Klägerin einverstanden gewesen sein soll, zugrundelegt, entfernt sie sich vom festgestellten Sachverhalt. Der Mietvertrag wurde – anders als sie behauptet hatte – nicht verlängert. Sie leistete aber weder im Zeitraum von Juli bis Oktober 2020 Mietzins, noch zahlte sie nach dem (durchsetzbar) vereinbarten Vertragsende Benützungsentgelt. Ihre Auffassung, es wäre nur ein Teilurteil über den Mietzinsrückstand zu fällen gewesen; wenn sie daraufhin den Rückstand bezahlt hätte, wäre das Räumungsbegehren abzuweisen gewesen, ist nicht nachvollziehbar.

[6] 6. Die Beklagte stützt die Zulässigkeit der Revision auch auf den Vorwurf, das Berufungsgericht habe sich zur „Mietzinsminderung“ von der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs entfernt, ohne (zu dieser im Übrigen jeweils von der Beurteilung des Einzelfalls abhängigen Frage, s RS0021324 [T3]) auch nur eine einzige Belegstelle aus der (höchstgerichtlichen) Judikatur oder der Lehre nennen zu können. Abgesehen davon, dass es hier in Wahrheit um die Festsetzung des nach Vertragsende zu leistenden angemessene Benützungsentgelts geht (vgl RS0019909 [T9]; RS0019961; RS0019813), wobei zur Bestimmung von dessen Höhe aber ohnehin die zur Zinsminderung gemäß § 1096 Abs 1 ABGB entwickelten Grundsätze sinngemäß heranzuziehen sind (1 Ob 214/02f = RS0019961 [T7]), vermag sie nicht darzulegen, warum ihr Standpunkt, bei Ausfall der (Zentral-)Heizung durch einen bestimmten Zeitraum stehe ihr eine Mietzinsminderung von 100 % (gemeint also der [vormaligen] Vermieterin gar kein Benützungsentgelt) zu, richtig sein könnte, zumal sie die Wohnung auch in diesem Zeitraum bewohnte und mit dem von ihr angeschafften Elektroheizgerät [jeweils] einen Raum der 2-Zimmer Wohnung (im Gesamtausmaß von 56 m²) „ausreichend“ beheizen konnte. Zu den vom Rollen der Koffer ausgehenden Geräuschen hatte ihr schon das Berufungsgericht erklärt, dass es darauf, ob das Rollen von Koffern durch Airbnb-Nutzer für ein „als Wohnhaus gewidmetes Gebäude unüblich“ sei, nicht ankommt, wenn feststeht, dass von den „davon betroffenen Wohnungen/Familien“ kein Lärm ausgegangen ist, der über die Geräusche gewöhnlichen Wohnverhaltens hinausgegangen wäre. Weder ist „gerichtsbekannt“, dass die Beklagte „ein Gewaltopfer ist“, noch könnte ihre übermäßige Sensibilität (gegenüber hausfremden Personen) zur Verringerung des angemessenen Benützungsentgelts führen. Wenn die Vorinstanzen dieses für den Zeitraum des Ausfalls der (Zentral-)Heizung mit rund einem Drittel und ansonsten in Höhe des bisherigen Mietzinses (dessen Angemessenheit grundsätzlich nicht bestritten worden war) bemessen haben, bedarf dies keiner Korrektur. [6] 6. Die Beklagte stützt die Zulässigkeit der Revision auch auf den Vorwurf, das Berufungsgericht habe sich zur „Mietzinsminderung“ von der ständigen Rechtsprechung des Obersten

Gerichtshofs entfernt, ohne (zu dieser im Übrigen jeweils von der Beurteilung des Einzelfalls abhängigen Frage, s RS0021324 [T3]) auch nur eine einzige Belegstelle aus der (höchstgerichtlichen) Judikatur oder der Lehre nennen zu können. Abgesehen davon, dass es hier in Wahrheit um die Festsetzung des nach Vertragsende zu leistenden angemessene Benützungsentgelts geht vergleiche RS0019909 [T9]; RS0019961; RS0019813), wobei zur Bestimmung von dessen Höhe aber ohnehin die zur Zinsminderung gemäß Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB entwickelten Grundsätze sinngemäß heranzuziehen sind (1 Ob 214/02f = RS0019961 [T7]), vermag sie nicht darzulegen, warum ihr Standpunkt, bei Ausfall der (Zentral-)Heizung durch einen bestimmten Zeitraum stehe ihr eine Mietzinsminderung von 100 % (gemeint also der [vormaligen] Vermieterin gar kein Benützungsentgelt) zu, richtig sein könnte, zumal sie die Wohnung auch in diesem Zeitraum bewohnte und mit dem von ihr angeschafften Elektroheizgerät [jeweils] einen Raum der 2-Zimmer Wohnung (im Gesamtausmaß von 56 m²) „ausreichend“ beheizen konnte. Zu den vom Rollen der Koffer ausgehenden Geräuschen hatte ihr schon das Berufungsgericht erklärt, dass es darauf, ob das Rollen von Koffern durch Airbnb-Nutzer für ein „als Wohnhaus gewidmetes Gebäude unüblich“ sei, nicht ankommt, wenn feststeht, dass von den „davon betroffenen Wohnungen/Familien“ kein Lärm ausgegangen ist, der über die Geräusche gewöhnlichen Wohnverhaltens hinausgegangen wäre. Weder ist „gerichtsbekannt“, dass die Beklagte „ein Gewaltopfer ist“, noch könnte ihre übermäßige Sensibilität (gegenüber hausfremden Personen) zur Verringerung des angemessenen Benützungsentgelts führen. Wenn die Vorinstanzen dieses für den Zeitraum des Ausfalls der (Zentral-)Heizung mit rund einem Drittel und ansonsten in Höhe des bisherigen Mietzinses (dessen Angemessenheit grundsätzlich nicht bestritten worden war) bemessen haben, bedarf dies keiner Korrektur.

Textnummer

E133183

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2021:E133183

Im RIS seit

02.12.2021

Zuletzt aktualisiert am

10.09.2025

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