

# TE OGH 1990/11/7 6Ob687/90

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.11.1990

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schobel, Dr. Schlosser, Dr. Redl und Dr. Kellner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Gertrude W\*\*\*, Hauseigentümerin, 1190 Wien, Lannerstraße 24/26,

2. Mag. Oswald W\*\*\*, Angestellter, 1130 Wien, Hietzinger Hauptstraße 108, beide vertreten durch Dr. Theodor Strohal, Dr. Wolfgang G. Kretschmer, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Brigitta M\*\*\*, Hausfrau, 1040 Wien, Schleifmühlgasse 1a, vertreten durch Dr. Olaf Borodajkewycz, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 5.954,32 und Räumung, infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 7. Februar 1990, GZ 41 R 832/89-14, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 18. September 1989, GZ 41 C 90/89x-9, 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 5.092,56 (darin enthalten S 848,76 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu bezahlen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind Eigentümer des Hauses 1040 Wien, Schleifmühlgasse 1a, die Beklagte ist Mieterin der Wohnung Nr. 11 in diesem Haus.

Die Kläger begehrten zuletzt S 5.954,32 an rückständigem Mietzins. Sie erklärten, wegen des groben Verschuldens der Beklagten an der Säumnis bei der Zinszahlung vom Bestandvertrag zurückzutreten, begehrten die Räumung des Bestandobjektes und brachten vor: Zu einer Reduktion des Mietzinses wegen behaupteter Schäden durch Gasgebrechen sei die Beklagte nicht berechtigt, weil der Mietvertrag die Verpflichtung des Mieters zur Instandhaltung des Mietobjektes und zur Bestreitung von Schadensbehebungskosten enthalte und die Kläger im übrigen kein Verschulden an den Gebrechen treffe.

Die Beklagte wandte ein, im Februar 1986 sei ein Gasgebrechen im Haus aufgetreten. Die Kläger hätten sich geweigert, auch die undichte Gasleitung vom Steigstrang bis zum Gaszähler in der Wohnung der Beklagten zu reparieren. Die Beklagte sei daher zur Ersatzvornahme gezwungen gewesen. Erst nach langwieriger Korrespondenz hätten die Kläger einen Teil der aufgelaufenen Kosten ersetzt. In den Monaten August bis Oktober 1987 sei das gesamte Haus ohne Gaszufuhr gewesen, weil sich die Kläger geweigert hätten, defekte Zuleitungsrohre von der Straße zum Grundstück

wieder herstellen zu lassen. Die fünfköpfige Familie der Beklagten sei während dieser Zeiten ohne Heiz- und Kochmöglichkeit gewesen. Wegen der teilweisen Unbrauchbarkeit der Wohnung habe die Beklagte dem Ausmaß der Unbrauchbarkeit entsprechend für die in die Heizperiode fallenden Monate März 1986 und Oktober 1987 eine Zinsminderung von je S 2.000,--, für die Monate August und September 1987 eine solche von je S 977,16 vorgenommen. Der monatliche Gesamtmietzins habe damals S 6.754,12 betragen.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es traf folgende Feststellungen:

Mit Mietvertrag vom 10.5.1939 mietete der Vater der Beklagten, Dr. Rudolf S\*\*\*, die Wohnung Nr. 11 im Hause 1040 Wien, Schleifmühlgasse 1a. Nach Punkt 7. des Mietvertrages hat der Mieter das Mietobjekt während der Vertragszeit auf eigene Kosten instandzuhalten und nach Beendigung des Vertrages in ordentlichem brauchbarem Zustand und ohne Anspruch auf Ersatz allfälliger Aufwendungen zu übergeben. Punkt 9. lautet: "Werden von dem Vermieter Schäden festgestellt, die die übliche bzw. gewöhnliche Abnutzung des Mietobjektes übersteigen, so steht dem Vermieter auch während des Mietverhältnisses das Recht zu, die Beseitigung der diesbezüglichen Schäden, und zwar soweit sie nicht auf Baufehlern beruhen, auf Kosten des Mieters innerhalb angemessener Frist zu verlangen." Die Beklagte ist als Rechtsnachfolgerin ihres Vaters in den Mietvertrag eingetreten und bewohnt die Wohnung mit ihrem Ehemann und drei Kindern. Die Wohnung ist ca. 250 m<sup>2</sup> groß und besteht aus sieben Zimmern, Küche und Nebenräumen. Der Gesamtmietzins betrug im März 1986 S 6.574,12, auf welchen S 2.000,-- nicht bezahlt sind, in den Monaten August bis Oktober 1987 je S 6.977,16. Für August und September 1987 nahm die Beklagte eine Zinsminderung von je S 977,16 für Oktober 1987 eine solche von S 2.000,-- vor.

Mit der Erklärung vom 1.9.1960 verpflichtete sich der Vater der Beklagten gegenüber der Hausverwaltung, die zum Einbau einer Gasetagenheizung erforderliche Verstärkung der Steigleitung der Gasrohre vom Keller bis in das Parterre auf seine Kosten ohne Rückforderungsanspruch gegen die Hauseigentümer durchführen zu lassen.

Im Jänner 1986 trat ein Gasgebrechen im Hause mit starkem Gasgeruch im Bereich des Absperrhahnes im Parterre auf. Über Veranlassung der Gaswerke wurde Ende Jänner 1986 die gesamte Gaszufuhr zum Haus abgesperrt. Einige Tage später beauftragte die Hausverwaltung ein Installationsunternehmen, die Gebrechen an der Steigleitung und an den Verteilungsleitungen bis zu den Absperrhähnen vor den einzelnen Wohnungen zu beheben. Alle Wohnungsleitungen mußten auf Dichtheit überprüft werden, bevor sie an die neue Gassteigleitung angeschlossen werden konnten. Mitte Februar 1986 wurden sämtliche Wohnungen mit Ausnahme jener der Beklagten wieder an die Gassteigleitung angeschlossen. Der Gaszähler für die Wohnung der Beklagten befand sich nicht wie bei anderen Wohnungen neben der Eingangstüre, sondern in der Küche. Der Zweitkläger weigerte sich, die Kosten für die Reparatur der innerhalb der Wohnung liegenden Gasleitung zu übernehmen mit der Begründung, nach den Bestimmungen des Mietvertrages sei der Mieter zur Reparatur verpflichtet.

Mit Schreiben vom 22.1.1986 forderte die Beklagte die Kläger auf, die Gasleitung bis zum Gaszähler in der Wohnung zu erneuern. Diese Aufforderung wurde mit Schreiben des Beklagtenvertreters vom 28.2.1989 an den Zweitkläger unter Fristsetzung bis 17.3.1986 wiederholt und es wurden die Ersatzvornahme sowie eine Reduktion des Mietzinses wegen eingeschränkter Brauchbarkeit des Mietobjektes angedroht. Die Beklagte beauftragte in der Folge einen Installateur mit der Reparatur, welche S 9.477,60 kostete. In den letzten Märztagen 1986 wurde die Wohnung der Beklagten wieder mit Gas versorgt. Nach mehrfacher Korrespondenz erklärte sich die Hausinhabung bereit, auf die Rechnung des Installateurs einen Teilbetrag von S 5.000,-- zuzüglich Umsatzsteuer zu leisten. Mit diesem Vorschlag war die Beklagte einverstanden.

Die Küche ist mit einem Gasherd ausgestattet. Eine sonstige Kochmöglichkeit besteht nicht. Die einzige Heizmöglichkeit stellt die vom Vater der Beklagten installierte Gasetagenheizung dar. Im März 1986 mußte aufgrund der Witterungsverhältnisse noch geheizt werden. Die Beklagte mußte sich mit Elektroöfen behelfen, die aber nicht ausreichten, die ganze Wohnung zu beheizen. Sie kochte notdürftig mit zwei Elektrokochplatten.

Im Juli 1987 trat ein Gasgebrechen an den Gaszuleitungen von der Straße bis zur Grundgrenze des Hauses Schleifmühlgasse 1a auf. Von den Gaswerken wurde die Hauptleitung von der Straße bis zur Hauszuleitung erneuert. Im Zuge dieser Arbeiten wurden die Zuleitungen zum Haus abgetrennt. Das gesamte Haus blieb von Juli bis Oktober 1987 ohne Gaszufuhr, weil sich die Hauseigentümer weigerten, die Kosten für die Erneuerung der Gasleitungen beziehungsweise des Anschlusses an die öffentliche Leitung zu tragen. Ende Oktober 1987 wurde die Hausgasleitung über Veranlassung der Gaswerke wieder an die öffentliche Leitung angeschlossen.

Rechtlich führte das Erstgericht aus, der Vermieter sei nach § 1096 ABGB verpflichtet, den Bestandgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten. Unabhängig davon, ob sich eine Gasleitung außerhalb des Wohnungsverbandes oder innerhalb der Wohnung befinde, handle es sich bei einer defekten Gasleitung um einen ernststen Schaden, der vom Vermieter aus den Hauptmietzinsen zu bestreiten sei. Der Beklagten stehe daher ein Zinsminderungsanspruch für die Zeit der Gebrauchsbeeinträchtigung bis zu deren Behebung zu. Der Vermieter sei zur Beseitigung der Gebrauchsbeeinträchtigung unabhängig von seiner Rechtsposition gegenüber Dritten verpflichtet. Die mangelnde Beheizbarkeit der Wohnung und der Ausfall der Kochmöglichkeit für eine fünfköpfige Familie rechtfertige die von der Beklagten vorgenommenen Zinsreduktionen. Damit sei auch das auf den Mietzinsrückstand gestützte Räumungsbegehren unberechtigt.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger keine Folge. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und führte rechtlich aus, nach § 43 Abs 1 MRG gelte das erste Hauptstück des Mietrechtsgesetzes auch für Mietverträge, die vor dem Inkrafttreten des Bundesgesetzes geschlossen worden seien. Im § 3 MRG seien aber die allenfalls nach § 1096 ABGB abdingbaren Erhaltungspflichten des Vermieters zwingend geregelt, sodaß einschränkende Vereinbarungen im Mietvertrag nicht zum Tragen kommen könnten. Bei Schäden an Gasleitungen handle es sich um ernste Schäden des Hauses auch dann, wenn diese im Inneren einer Wohnung im Rahmen der Erhaltungspflicht des Vermieters zu beheben seien. Beheizung und Kochmöglichkeit gehörten zur gewöhnlich nach dem Vertragszweck erforderlichen Verwendung einer Wohnung. Deren Ausfall rechtfertige eine Zinsreduktion unabhängig von einem allfälligen Verschulden des Vermieters und dessen Rechtsposition gegenüber Dritten. Die gemäß § 273 ZPO vom Gesamtmietzins vorgenommene Zinsminderung sei mit Rücksicht auf die Gebrauchseinschränkungen angemessen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision der Kläger ist zulässig, weil der Oberste Gerichtshof zur Frage, ob bei dem Mietengesetz unterliegenden Bestandobjekten eine Zinsminderung den Gesamtmietzins oder nur den Hauptmietzins erfaßt, nur in einer schon fast 30 Jahre zurückliegenden Entscheidung Stellung genommen hat und eine Rechtsprechung seit der Geltung des Mietrechtsgesetzes überhaupt fehlt. Sie ist aber nicht berechtigt.

In der Entscheidung vom 19.9.1951, SZ 24/226, hat der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, daß ein teilweiser Zinserlaß nach § 1105 ABGB sich bei mietengeschützten Bestandobjekten zwar nur auf den Hauptmietzins beziehe, aber eine entsprechende Änderung des Betriebskostenschlüssels zur Folge habe. Die Herabsetzung des Hauptmietzinses müsse sich auch auf die beiden anderen Komponenten des gesetzlichen Mietzinses nach § 2 MG (Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben) auswirken. Mit der Herabsetzung des Hauptmietzinses, der die Grundlage für die Berechnung der Betriebskosten und öffentlichen Abgaben gemäß § 4 MG abgebe, sei, ohne daß es erst eines Einverständnisses des Vermieters bedürfe, von Gesetzes wegen auch eine entsprechende Änderung der beiden anderen Zinsbestandteile nach § 2 lit b und c MG verbunden, weil die Betriebskosten und laufenden öffentlichen Abgaben nach § 4 "auf die einzelnen Mietgegenstände im Haus nach dem Verhältnis des einzelnen der Berechnung des gesetzlichen Mietzinses zugrundegelegten Jahresmietzinses zur Gesamtsumme dieser Jahresmietzinse usw. zu verteilen" seien. Die Herabsetzung von Betriebskosten und öffentlichen Abgaben geschehe danach nicht im gleichen Verhältnis wie jene des Hauptmietzinses sondern sei auf Grund der im § 4 MG vorgesehenen Verhältnisrechnung zu ermitteln. Ist das Bestandstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandszeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, daß es zu dem bedungenen Gebrauche nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Nach § 15 Abs 1 MRG besteht der vom Mieter für die Überlassung des Mietgegenstandes in Hauptmiete zu entrichtende Mietzins aus dem Hauptmietzins, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Betriebskosten und den von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben, dem auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil für allfällige besondere Aufwendungen und dem angemessenen Entgelt für die mitvermieteten Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen, die der Vermieter über die Überlassung des Mietgegenstandes hinaus erbringt. Nach dem Wortlaut des Gesetzes ist somit der Hauptmietzins nur einer von mehreren Bestandteilen des Mietzinses, wie dies auch schon nach der Regelung des § 2 Abs 1 MG der Fall war. Es kann daher keinem Zweifel unterliegen, daß eine Zinsminderung nicht nur einen bestimmten, sondern alle Mietzinsbestandteile zu erfassen hat. Eine andere Auslegung läßt sich aus dem klaren Wortlaut des Gesetzes nicht ableiten und würde dazu führen, daß Bestandnehmer von Räumen, die hinsichtlich der Zinsbildung dem Mietengesetz

unterliegen, wesentlich schlechter gestellt wären als andere Bestandnehmer. Denn bei einem zulässig vereinbarten Pauschalmietzins müßte sich die Herabsetzung auf den Pauschalmietzins erstrecken, während in anderen Fällen die neben dem Hauptmietzins zu leistenden übrigen Zinsbestandteile unvermindert den Hauptmieter trafen.

Durch das Mietrechtsgesetz wurde in Änderung der Konstruktion des § 4 Abs 1 MG der Verteilungsschlüssel für den Anteil des einzelnen Mietgegenstandes an den Gesamtkosten des Hauses geändert. Nach § 17 Abs 1 MRG bestimmt sich dieser Anteil nunmehr nach dem Verhältnis der Nutzfläche des Mietgegenstandes zur Nutzfläche aller vermieteten, vom Vermieter benützten oder trotz ihrer Vermietbarkeit nicht vermieteten Wohnungen oder sonstigen Mietgegenstände des Hauses, wobei die Nutzfläche der Hausbesorgerwohnung, für die kein besonderes Entgelt entrichtet wird, außer Betracht bleibt. Damit ist aber ein unmittelbarer Bezug zur Größe und sohin zum "Nutzungsumfang" des Bestandobjektes hergestellt. Da für eine Zinsminderung gerade die Einschränkung des Nutzungsumfanges des Bestandobjektes Voraussetzung ist und anders als während der alten Rechtslage eine Reduktion des Hauptmietzinses auch keinen Einfluß mehr auf die übrigen Zinsbestandteile haben kann, erachtet es der erkennende Senat für sachgerecht, den gesamten Mietzins von dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Bestandobjekten bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 1096 ABGB einheitlich zu mindern (vgl. hierzu auch Würth in Rummel, ABGB2, Rz 10 zu § 1096 ABGB). Daß § 1096 ABGB auch neben der dem Vermieter auferlegten Erhaltungspflicht anwendbar ist, steht aber entgegen den Ausführungen der Revision außer Frage. Die zum Mietengesetz hierzu ergangene Rechtsprechung wurde nunmehr im § 3 Abs 1 letzter Satz MRG ausdrücklich in das Gesetz aufgenommen. Insoweit ist also eine der ständigen Judikatur entsprechende Klarstellung des Gesetzgebers erfolgt.

Letztlich wird in der Revision ausgeführt, es fehle an einer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, ob Gebrechen von Gasrohren im Inneren des Hauses überhaupt "ernste Schäden" des Hauses seien, im übrigen sei die Beklagte nach dem Mietvertrag aus dem Jahre 1939 verpflichtet, solche ernste Schäden auf eigene Kosten beheben zu lassen.

Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, daß die im Haus befindlichen Rohrleitungen, seien es Gas- oder Wasserrohrleitungen, wesentliche Bestandteile des Hauses sind. Werden sie infolge eines ernsten Schadens unbenutzbar, handelt es sich um einen ernsten Schaden des Hauses, weil im Falle der Unterlassung der Reparatur die Möglichkeit von Feuer-, Explosions und Wasserschäden besteht und Auswirkungen auf den Bauzustand des Hauses zu befürchten sind (Rz 1964, 41; MietSlg. 29.244; ImmZ. 1988, 111 ua).

Die Parteien gehen übereinstimmend davon aus, daß das seit 1939 bestehende Mietverhältnis in den Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt. Die Kosten der Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses und der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind, wenn es sich um die Behebung ernster Schäden des Hauses handelt, hat der Vermieter gemäß § 3 Abs 2 Ziff. 1 und 2 MRG in Verbindung mit Abs 3 MRG aus den in den vorausgegangenen Kalenderjahren erzielten Hauptmietzinsreserven, aus künftigen Hauptmietzinseinnahmen oder im Wege einer Mietzinserhöhung nach den §§ 18 ff MRG zu decken.

Wie der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung 4 Ob 591/89 (= ImmZ. 1990,6) in Übereinstimmung mit der Lehre ausgesprochen hat, sind die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes zugunsten des Mieters wegen des vom Gesetzgeber als typisch erachteten und ohne Berücksichtigung der besonderen Lage des Einzelfalles ausnahmslos anzunehmenden ökonomischen und sozialen Druckes im Zweifel stets als zwingend anzusehen, auch wenn dies nur bei einzelnen Bestimmungen betont wird. Der durch das Mietrechtsgesetz geschützte Mieter kann daher, anders als bei bloßer Anwendung des § 1096 ABGB, der an sich nachgiebiges Recht enthält, auf sein Recht, die Erhaltung des Mietgegenstandes durch den Vermieter zu verlangen, im vorhinein nicht wirksam verzichten. Ein Verzicht auf den Ersatz von Aufwendungen nach dem - durch § 10 Abs 7 MRG unberührt gebliebenen - § 1097 ABGB ist zwar grundsätzlich schon im vorhinein zulässig, hinsichtlich notwendigen Aufwandes allerdings nur, soweit auch eine von § 1096 ABGB abweichende Instandhaltungsregelung vereinbart werden könnte (Würth, aaO, Rz 6 zu § 1097; 7 Ob 600/89). Da sich die Kläger hier weigerten, Aufwendungen für Erhaltungsarbeiten zu erbringen, die sie als Vermieter unabdingbar vorzunehmen hatten, muß die Beklagte die Bestimmung über die Kostentragung im Mietvertrag aus dem Jahre 1939 nicht gegen sich gelten lassen (vgl. auch JBl 1988, 522).

Eine Verletzung der Bestimmungen des § 273 ZPO über das Ausmaß der Zinsminderung haben die Kläger nicht geltend gemacht. Ihrer Revision war daher insgesamt ein Erfolg zu versagen. Der Ausspruch über die Kosten der Revisionsbeantwortung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

**Anmerkung**

E22412

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1990:0060OB00687.9.1107.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19901107\_OGH0002\_0060OB00687\_9000000\_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](http://www.jusline.at)