

TE OGH 2020/11/30 3Ob174/20i

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 30.11.2020

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat Dr. Roch als Vorsitzenden sowie den Hofrat Hon.-Prof. PD Dr. Rassi, die Hofrättinnen Dr. Weixelbraun-Mohr und Dr. Kodek und den Hofrat Dr. Stefula als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M*****gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Noll, Keider Rechtsanwalts GmbH in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. G***** Aktiengesellschaft, *****, 2. „Ö*****“ *****aktiengesellschaft, ***** beide vertreten durch Schaffer Sternad Rechtsanwälte OG in Wien, wegen Einwendungen gegen den Anspruch (§ 35 EO), über die Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 3. August 2020, GZ 17 R 41/20f-14, womit das Urteil des Bezirksgerichts Mödling vom 21. Februar 2020, GZ 12 C 5/19a-10, abgeändert wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei die mit 2.643,44 EUR (hierin enthalten 440,57 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Mit vollstreckbarem Versäumungsurteil des Bezirksgerichts Floridsdorf vom 11. März 2019 wurde die Klägerin (als dortige Beklagte) zur Zahlung von 188.376 EUR sA und zur geräumten Übergabe eines näher umschriebenen Bestandobjekts verpflichtet. Der zugesprochene Kapitalbetrag beinhaltete einerseits rückständige Mietzinse für dieses Objekt und andererseits einen Betrag von 112.500 EUR an nachzuzahlender Kaution, weil die ursprüngliche, in Form einer Bankgarantie geleistete Kaution von den (dort klagenden, hier beklagten) Vermieter wegen rückständiger Mietzinszahlungen abgerufen worden war.

[2] Der zwischen den Parteien abgeschlossene Mietvertrag lautet auszugsweise:

IX. Rückstellung des Mietobjekts

(1) Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist das Mietobjekt den Vermietern ohne Anspruch auf Ersatz für allfällige, vom Mieter vorgenommene Investitionen und Adaptierungen, geräumt von allen Nutzern, Fahrnissen, Einrichtungen und Anlagen [...] des Mieters samt allen Schlüsseln bzw Codekarten im vereinbarten Zustand (also in einem Zustand, der insbesondere zu keinen höheren Abbruch-, Aushub-, Entsorgungs- und/oder Errichtungskosten, als diese bei einem Abbruch, einem Aushub, einer Entsorgung und einer Entrichtung zum Zeitpunkt der Übergabe anfallen würden, führt – es sei denn, diese Mehrkosten wären nicht vom Mieter verursacht) zurückzustellen.

[...]

X. Kaution

(1) Der Mieter erlegt bei Beginn des Mietverhältnisses eine Kaution in Höhe von 112.500 EUR entweder als Barkaution oder als unbedingte Bankgarantie einer erstklassigen österreichischen Bank mit einer mindestens zehnjährigen Laufzeit.

(2) Die Vermieter sind berechtigt (auch vor Beendigung des Mietverhältnisses) diesen Betrag zur Abdeckung von Mietzinsrückständen und kausal vom Mieter verursachten Mehrkosten gemäß Punkt IX. Abs 1 zu verwenden. Sollte die Kaution vorzeitig in Anspruch genommen werden, ist der Mieter verpflichtet, sie binnen zwei Wochen auf den ursprünglichen Betrag zu ergänzen. Bei ordnungsgemäßer Beendigung wird die Kaution dem Mieter verzinst [...] rückerstattet.

[3] Die Klägerin stellte das Bestandobjekt am 30. April 2019 an die Beklagten zurück. Ein ausdrückliches Zugeständnis einer ordentlichen Übergabe ist nicht erfolgt.

[4] Zur Hereinbringung des mit dem Versäumungsurteil zugesprochenen Kapitalbetrags wurde den Beklagten gegen die Klägerin zu AZ 12 E 4356/19k des Erstgerichts antragsgemäß die Fahrnisexecution bewilligt. Infolge Teilzahlungen der Verpflichteten wurde das Exekutionsverfahren auf Antrag der Beklagten auf restliche 112.500 EUR sA (das ist die Kaution) eingeschränkt.

[5] Mit ihrer Oppositionsklage begehrte die Klägerin den Ausspruch, der (restliche) betriebene Anspruch der Beklagten sei erloschen und das anhängige Exekutionsverfahren werde für unzulässig erklärt. Im Bestandvertrag sei vereinbart worden, dass die Vermieter auch vor Beendigung des Mietverhältnisses berechtigt seien, die von der Mieterin zu erlegenden Kaution zur Abdeckung von Mietzinsrückständen und kausal von der Mieterin verursachten Mehrkosten zu verwenden, und dass diese bei vorzeitiger Inanspruchnahme der Kaution verpflichtet sei, sie binnen zwei Wochen auf den ursprünglichen Betrag zu ergänzen. Bei ordnungsgemäßer Beendigung werde die Kaution der Mieterin verzinst rückerstattet. Die Beklagten hätten das Bestandobjekt von der Klägerin am 30. April 2019 ohne jegliche Geltendmachung von Ansprüchen übernommen. Insbesondere hätten sie keine Ansprüche erhoben, die durch die Kautionsvereinbarung sichergestellt werden hätten sollen und deretwegen die Klägerin zur Zahlung von 112.500 EUR sA verpflichtet worden sei. Die Beklagten, die das Bestandobjekt mittlerweile neu vermietet hätten, hätten also die urteilsmaßige Zuerkennung der Kaution weder durch Aufrechnung mit Mietzinsforderungen noch durch Aufrechnung mit Ansprüchen wegen von der Klägerin verursachter Mehrkosten gerechtfertigt. Es stünden ihnen auch keine kompensationsfähigen Forderungen im Sinn der mit der Klägerin getroffenen Kautionsvereinbarung zur Aufrechnung zur Verfügung. Daher sei die Zahlungspflicht der Klägerin in diesem Umfang mit Erfüllung der Räumungsverpflichtung am 30. April 2019 erloschen, weil die Beklagten, hätten sie die Kaution schon zuvor bezahlt, bei ordnungsgemäßer Beendigung des Mietverhältnisses seit 1. Mai 2019 auch zur Rückzahlung der Kaution verpflichtet gewesen wären. Die weitere Exekutionsführung sei nicht nur unberechtigt, sondern auch rechtsmissbräuchlich.

[6] Die Beklagten wendeten ein, durch die im Mietvertrag enthaltene Kautionsvereinbarung solle ein Deckungsfonds für allfällige künftige Forderungen des Vermieters geschaffen werden. Zur Zurückstellung der Kaution sei dieser daher in der Regel erst verpflichtet, wenn klargestellt sei, dass eine Forderung, für die die Kaution haften sollte, nicht mehr bestehe oder nicht mehr entstehen könne. Die Klägerin habe das Objekt den Beklagten in einem durch übermäßige Abnutzung iSd § 1111 ABGB beeinträchtigten Zustand zurückgestellt; von einer „ordnungsgemäßen Beendigung“ des Mietvertrags, die nach der vertraglichen Vereinbarung eine Rückerstattung der Kaution an die Klägerin rechtfertigen würde, könne daher keine Rede sein. Die Frist des § 1111 ABGB sei noch lange nicht abgelaufen. Auch eine zwischenzeitige Neuvermietung stehe Ansprüchen gemäß § 1111 ABGB nicht entgegen, zumal die Neuvermietung erst mit 1. September 2019 erfolgen habe können. Die Ansprüche der Beklagten wegen übermäßiger Abnutzung überstiegen den Kautionsbetrag bei weitem. Darüber hinaus hätten die Beklagten Schadenersatzansprüche aufgrund schuldhafter vorzeitiger Vertragsauflösung (infolge Einstellung der Mietzinszahlungen nach zwei Jahren trotz Kündigungsverzichts für die Dauer von zehn Jahren) durch die Klägerin, weil eine Neuvermietung zeitlich unmittelbar an die Vertragsbeendigung, also ab 1. Mai 2019 nicht erfolgen habe können, sodass den Beklagten ein erheblicher Mietzinsentfall für die Dauer von vier Monaten entstanden sei. Die Beklagten erklärten daher die Aufrechnung mit diesen Ansprüchen bis zur Höhe des Kautionsbetrags. Die von ihnen geführte Exekution sei daher (auch) hinsichtlich dieses Teilbetrags von 112.500 EUR sA berechtigt.

[7] Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Gemäß § 1111 ABGB seien die Vermieter der Liegenschaft

berechtigt, binnen eines Jahres nach Übergabe – hier also bis 30. April 2020 – den Ersatz von Schäden aus der missbräuchlichen Abnutzung des Bestandobjekts oder dessen Beschädigung bei sonstigem Verlust des Anspruchs gerichtlich zu fordern. Zur Rückstellung der Kaution sei der Kautionsempfänger in der Regel erst dann verpflichtet, wenn klargestellt sei, dass eine Forderung, für die die Kaution haften sollte, nicht mehr bestehe oder nicht mehr entstehen könne. Folglich hafte die Kaution jedenfalls bis zu diesem Zeitpunkt als Pfand und der Anspruch auf Rückzahlung der Kaution sei nicht schon mit der ordnungsgemäßen Übergabe fällig. Das Vorbringen der Klägerin stelle daher keinen tauglichen Oppositionsgrund dar.

[8] Das Berufungsgericht gab infolge Berufung der Klägerin dem Klagebegehrten statt. Das Vorbringen der Klägerin, ihre (titulierte) Verpflichtung aus der Kautionsvereinbarung sei mit Rückgabe des Bestandobjekts weggefallen, weil die Beklagten keine Ansprüche geltend gemacht hätten, die durch diese Vereinbarung sichergestellt werden sollten, stelle einen tauglichen Oppositionsgrund dar, weil es sich auf Tatsachen stütze, die nach Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz im Titelverfahren eingetreten seien. Wenngleich gerade im Oppositionsverfahren hohe Anforderungen an die Behauptungs- und Beweispflicht des Klägers zu stellen seien, sei hier zu berücksichtigen, dass die Fälligkeit der Kautionsrückzahlung auch außerhalb des Anwendungsbereichs des § 16b MRG nicht durch die ordnungsgemäße Rückgabe des Bestandobjekts aufschiebend bedingt sei. Die Zurückstellung des Bestandobjekts in vertragswidrigem Zustand bedeute nicht, dass es nicht als zurückgestellt anzusehen wäre, sondern berechtige den Vermieter nur zu Ersatzansprüchen. Ab diesem Zeitpunkt könne er dem Anspruch des Mieters auf Herausgabe der Kaution die Aufrechnung mit einer konkreten Gegenforderung entgegensetzen. Dabei treffe ihn aber die Pflicht, die Tatsachen, auf die er seine Gegenforderung gründe, zu substanziieren und die einzelnen Ansprüche ziffernmäßig zu bezeichnen. Unterlasse er eine solche Konkretisierung, gehe das zu seinen Lasten. Die Beklagten hätten in erster Instanz zwar eine „übermäßige Abnutzung iSd § 1111 ABGB“ behauptet, ohne jedoch konkrete Forderungen zu erheben, die durch die Kautionsvereinbarung sichergestellt werden sollten. Vielmehr hätten sie – im Ergebnis als Erkundungsbeweis – ein Sachverständigungsgutachten aus dem Baufach beantragt und in der Tagsatzung vom 16. Jänner 2020 ausdrücklich erklärt, nicht vorbringen zu können, in welcher Form die übermäßige Abnutzung erfolgt sein solle. Die Beklagten seien daher ihrer Behauptungslast als Bestandgeber, die einen Teil der Kaution einbehalten wollten, nicht hinreichend nachgekommen, zumal § 35 Abs 3 EO eine Behauptung in der Klage oder in der Klagebeantwortung und nicht erst in der folgenden mündlichen Verhandlung verlange.

[9] Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob den Vermieter als Beklagten im Oppositionsprozess die Behauptungs- und Beweislast für Forderungen gegen den Anspruch des klagenden Mieters auf Herausgabe der von ihm erlegten Kaution treffe.

Rechtliche Beurteilung

[10] Die Revision der Beklagten ist zur Klarstellung der Rechtslagezulässig, aber nicht berechtigt.

[11] 1. Das Berufungsgericht hat zutreffend erkannt, dass sich die Klägerin auf einen tauglichen Oppositionsgrund gestützt hat:

[12] 1.1. Als Oppositionsgrund kommt jeder nach Entstehung des Titels verwirklichte Sachverhalt in Betracht, der nach der Rechtsordnung geeignet ist, den betriebenen Anspruch aufzuheben oder seine Fälligkeit hinauszuschieben. Sie ist kein prozessuales Mittel zur Durchbrechung der Rechtskraft des Titels, sondern dient der Geltendmachung von Änderungen der Sachlage nach Abschluss des Titelverfahrens (RIS-Justiz RS0122879 [T1]).

[13] 1.2. Es trifft zwar zu, dass gerade im Oppositionsverfahren an die Behauptungs- und Beweispflicht des Klägers hohe Anforderungen zu stellen sind, weil ein rechtskräftiger Exekutionstitel beseitigt werden soll, weshalb jede Unklarheit und jedes Beweisdefizit zu Lasten des Klägers geht (RS0048064). Das geht allerdings nicht so weit, dass der Oppositionskläger auch jene Umstände zu behaupten und zu beweisen hätte, die allenfalls seinem Vorbringen entgegenstehen könnten (3 Ob 256/16t = RS0048064 [T5]).

[14] 1.3. Die Klagebehauptung, den Beklagten stünden nach der unstrittig erfolgten Rückstellung des Bestandobjekts keine kompensationsfähigen Ansprüche im Sinn der Kautionsvereinbarung zur Aufrechnung zur Verfügung, weshalb die diesbezügliche titulierte Zahlungspflicht der Klägerin erloschen sei, ist in sich schlüssig. Es liegt nämlich auf der Hand, dass die vertraglich festgelegte (und titulierte) Pflicht der Klägerin, die Kaution im Fall ihres

teilweisen Verbrauchs zur Abdeckung von Mietzinsrückständen zu ergänzen (bzw. wie im konkreten Fall, infolge vollständigen Verbrauchs zur Gänze neuerlich zu erlegen), nur so lange bestehen kann, wie das Entstehen von durch sie zu sichernden Ansprüchen denkbar ist. Zu diesem Thema hat die Klägerin explizit vorgebracht, dass solche Ansprüche der Beklagten nicht bestünden. Im Sinne des oben Gesagten war es allein Sache der Beklagten, in Bestreitung dieses Vorbringens konkret anzuführen, welche durch die Kaution gesicherten Ansprüche sie gegen die Klägerin habe.

[15] 2. Die in der Revision ausführlich relevierte Frage der Beweislast für das Vorliegen solcher Ansprüche der Beklagten stellt sich hier im Übrigen schon deshalb nicht, weil das Erstgericht – wie im Folgenden darzulegen sein wird, zu Recht – ohnehin keine Feststellungen (und damit auch keine Negativfeststellungen, die allein die Frage nach der Beweislast aufwerfen könnten) zu diesem Thema getroffen hat.

[16] 2.1. Zunächst ist festzuhalten, dass es im Rahmen der Beurteilung, ob der betriebene Anspruch der Beklagten auf (neuerlichen) Erlag der Kaution aufgrund der Rückstellung des Bestandobjekts erloschen ist, nicht etwa darauf ankommt, ob die Beklagten irgendwelche (Schadenersatz-)Ansprüche gegen die Klägerin haben; relevant ist vielmehr nur, ob ihnen Ansprüche zustehen, deren Abdeckung die Kaution vereinbarungsgemäß dienen soll.

[17] 2.2. Zur Beantwortung dieser Frage ist – mangels jeglichen Vorbringens zu einer abweichenden oder ergänzenden mündlichen Vereinbarung der Streitteile – vom Wortlaut des Mietvertrags, konkret von dessen Punkt X. Abs 2, auszugehen. Demnach dient die Kaution (nur) der Abdeckung von Mietzinsrückständen und – im Hinblick auf die hier vorliegende besondere Konstellation der Vermietung eines Objekts, das nach Erlangen der von den Beklagten angestrebten Änderung des Flächenwidmungs- und Bebauungsplans zwecks Errichtung eines Neubaus abgerissen werden soll (siehe Punkte III. Abs 3 und VI. des Mietvertrags) – von vom Mieter verursachten Mehrkosten gemäß Punkt IX. Abs 1, das heißt höheren Abbruch-, Aushub-, Entsorgungs- und/oder Errichtungskosten als sie bei einem Abbruch, einem Aushub, einer Entsorgung und einer Errichtung zum Zeitpunkt der Übergabe (offensichtlich gemeint: an die Mieterin) anfallen würden (vgl auch Punkt VIII. Abs 4 des Mietvertrags).

[18] 2.3. Solche Ansprüche, also höhere Abbruch-, Aushub-, Entsorgungs- und/oder Errichtungskosten, haben die Beklagten aber nicht einmal ansatzweise behauptet, weshalb auch die von ihnen vermissten ergänzenden Feststellungen zu ihrem Vorbringen entbehrlich sind. Vielmehr wird die Behauptung der Klägerin bestätigt, den Beklagten stünden keine kompensationsfähigen Forderungen im Sinn der Kautionsvereinbarung zur Aufrechnung zur Verfügung.

[19] 2.4. Auch der von ihnen vermissten Anleitung bedurfte es nicht, weil die Prozessleitungspflicht iSdS 182a ZPO nicht so weit geht, eine Partei etwa auf Rechtsgründe, die sich nicht einmal andeutungsweise aus den vorgetragenen (und allenfalls zu ergänzenden oder zu präzisierenden) Tatsachen ergeben, sondern ein anderes Tatsachenvorbringen erfordern, hinweisen zu müssen (RS0120057 [T2, T7]).

[20] 3. Soweit die Beklagten die Auffassung des Berufungsgerichts, sie hätten aufgrund der im Oppositionsverfahren geltenden Eventualmaxime ihre Einwände bereits „in der Klagebeantwortung“ (vgl dazu RS0119637 [T3]) erheben müssen, als Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens rügen, ist festzuhalten, dass dieser – angesichts des Inhalts des vorbereitenden Schriftsatzes der Beklagten unberechtigte – Vorwurf insofern ohne Relevanz ist, als die Klagestattgebung nicht aus der Nichtberücksichtigung des vermeintlich verspäteten Vorbringens der Beklagten folgt.

[21] 4. Die Revision muss daher erfolglos bleiben.

[22] Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO.

Textnummer

E130358

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:0030OB00174.20I.1130.000

Im RIS seit

22.01.2021

Zuletzt aktualisiert am

15.07.2021

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