

TE OGH 2021/9/7 1Ob124/21y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.09.2021

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Univ.-Prof. Dr. Bydlinski als Vorsitzenden sowie die Hofrätin und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Dr. Wurdinger, Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer und Dr. Parzmayr als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei H***** R*****, vertreten durch Dr. Clemens Vintschgau, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. E***** S*****, 2. E***** B*****, beide vertreten durch Dr. Herbert Gartner, Rechtsanwalt in 1070 Wien, wegen 577,75 EUR sA und Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 21. April 2021, GZ 38 R 279/20s-24, mit dem das Teilurteil des Bezirksgerichtes Leopoldstadt vom 16. Oktober 2020, GZ 33 C 220/19s-19, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Berufung wird Folge gegeben.

Die angefochtenen Entscheidungen werden dahin abgeändert, dass es lautet:

„1. Das Klagebegehren, die beklagten Parteien seien schuldig, der klagenden Partei 577,75 EUR samt 8,58 % Zinsen seit 6. 11. 2019 zu zahlen, wird abgewiesen.

2. Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens bleibt der Endentscheidung vorbehalten.“

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens bleibt ebenfalls der Endentscheidung vorbehalten.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Die Beklagten sind Mieter eines als Geschäftslokal gewidmeten Wohnungseigentumsobjekts, in dem sie einen Gastronomiebetrieb führen. Die Klägerin erwarb mit Kaufvertrag vom 13. 12. 2018 die 252/1962 Anteile an der Liegenschaft, mit denen Wohnungseigentum an dem von den Beklagten gemieteten Objekt verbunden ist. Die Verbücherung des Kaufvertrags erfolgte am 11. 2. 2019. Die Beklagten erfuhren vom Eigentümerwechsel im Februar 2019. Mit Schreiben vom 26. 2. 2019 teilte der Beklagtenvertreter der Klägerin mit, dass seine Mandanten kurz zuvor vom Kaufvertrag erfahren hätten, und wies sie auf das Bestehen eines Vorkaufsrechts zu deren Gunsten hin. Die Beklagten zahlten in der Zeit von März bis September 2019 keine Miete. Bis zur Einbringung der vorliegenden Mietzins- und Räumungsklage am 18. 9. 2019 erhielten die Beklagten von der Klägerin keine Mietzinsvorschreibungen. Es wurde ihnen auch keine Kontonummer bekannt gegeben, auf der sie die Miete einzahlen hätten sollen. Sie fragten auch nie nach, an wen oder wohin die Miete zu zahlen ist.

[2] Die Klägerin begehrte die Zahlung von 15.944,60 EUR sA an Mietzins sowie die Räumung des Geschäftslokals. Die Beklagten hätten den monatlichen Mietzins von 2.277,80 EUR von März 2019 bis September 2019 nicht gezahlt und seien daher verpflichtet, das Geschäftslokal geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben. Zugleich erklärte sie die

Auflösung des Mietvertrags gemäß § 1118 ABGB.

[3] Die Beklagten wendeten ein, sie hätten weder eine Mietzinsvorschreibung erhalten, noch sei die Zahlung des Mietzinses eingemahnt worden. Sie hätten nicht gewusst, ab wann und an wen beziehungsweise auf welches Bankkonto der Mietzins zu überweisen gewesen wäre.

[4] Am 5. 11. 2019 langten am Konto des Vertreters der Klägerin 15.944,60 EUR mit dem Verwendungszweck „33 C 220/19s [...]“ ein. In der darauffolgenden Verhandlung widersprach die Klägerin der Widmung dieser Zahlung auf Kapital und erklärte die Anrechnung gemäß § 1416 ABGB vorzunehmen. Pro Tag seien Verzugszinsen von 0,14 EUR angefallen, sodass der Mietzinsrückstand zum 5. 11. 2019 577,75 EUR betrage. Zugleich schränkte sie das Zahlungsbegehren auf diesen Betrag als restliche Miete für September 2019 ein.

[5] Mit seinem Teilurteil verpflichtete das Erstgericht die Beklagten zur Zahlung von 577,75 EUR sA. Selbst wenn den Beklagten keine Kontoverbindung bekannt gegeben worden sei, die sie hätten erfragen können und müssen, hätten die Beklagten ab Kenntnis des Eigentümerwechsels die Miete per Postanweisung bezahlen oder gerichtlich hinterlegen können, sodass sie sich in Verzug befunden hätten. Mangels Widmung der Zahlung des Betrags von 15.944,60 EUR bzw wegen des von der Klägerin erhobenen Widerspruchs komme die gesetzliche Tilgungsfolge gemäß § 1416 ABGB zur Anwendung. Daraus ergebe sich der zugesprochene Betrag.

[6] Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Eine Geldschuld sei am Wohnsitz oder an der Niederlassung des Gläubigers zu erfüllen, indem der Geldbetrag dort übergeben oder auf ein vom Gläubiger bekanntgegebenes Bankkonto überwiesen werde. Für den Anwendungsbereich des MRG werde dieses Wahlrecht durch die in § 15 Abs 3 MRG normierte Verpflichtung des Vermieters gewährleistet, dem Mieter ein verkehrsübliches Bankkonto bekannt zu geben. Die einmal getroffene Wahl sei auch bei wiederkehrenden Leistungen in Dauerschuldverhältnissen verbindlich und könne vom Schuldner nicht mehr einseitig zurückgenommen werden. Teile der Mieter dem Vermieter mit, dass er die Miete durch Banküberweisung begleichen möchte, sei der Vermieter verpflichtet, ein verkehrsübliches Konto bekannt zu geben. Komme der Vermieter dieser Obliegenheit nicht nach, unterlasse er die gesetzlich vorgesehene Mitwirkung an der Erfüllung der Mietzinsschuld und gerate in Annahmeverzug; der Mieter habe dann keinen Zahlungsverzug zu vertreten. Solange der Mieter sein Wahlrecht noch nicht ausgeübt hat, aber die Miete durch Überweisung begleichen möchte, müsse er den Vermieter auffordern, ein Bankkonto bekannt zu geben. Unterlasse er dies, habe er den Mietzins entweder persönlich zu übergeben oder auf anderem Wege als durch Banküberweisung – etwa mit Wertbrief – zu übermitteln, widrigenfalls er in Zahlungsverzug gerate. Zwar habe die Klägerin den Beklagten keine Kontoverbindung zur Überweisung des Mietzinses bekannt gegeben, die Beklagten hätten aber zu keinem Zeitpunkt nachgefragt, an wen oder wohin sie in Zukunft die Miete zahlen sollen und auch sonst keinen Versuch unternommen, ihre Mietzinsschuld zu begleichen, obwohl sie seit Februar 2019 in Kenntnis des Eigentümerwechsels gewesen seien. Soweit sich die Beklagten darauf berufen, dass eine Verschlechterung ihrer Rechtsposition durch den Vermieterwechsel nicht eintreten dürfe, ließen sie außer Acht, dass § 15 Abs 3 MRG nicht per se eine Verpflichtung des Vermieters zur Bekanntgabe eines Bankkontos normiere, sondern dazu die Aufforderung durch den Mieter erforderlich sei. Dass sie gegenüber der früheren Vermieterin bereits eine derartige Aufforderung erstattet und damit eine Wahl der Zahlungsmodalität getroffen hätten, sei von den Beklagten nicht behauptet worden.

[7] Die von der Klägerin beantwortete Revision der Beklagten ist entgegen dem Ausspruch des Berufungsgerichts, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist (§ 508a Abs 1 ZPO) zulässig, weil der Oberste Gerichtshof zu § 15 Abs 3 letzter Satz MRG idF BGBl I 2013/50 noch nicht Stellung bezogen hat; sie ist im Sinn des auf Aufhebung gerichteten Eventualantrags auch berechtigt.

[8] Mit dem (größtenteils rückwirkend in Kraft getretenen) Zahlungsverzugsgesetz (ZVG), BGBl 2013/50, wurde die Richtlinie 2011/7/EU umgesetzt und unter anderem die Fälligkeit des Mietzinses neu geregelt. Nach § 15 Abs 3 MRG idF des ZVG hat der Mieter den Mietzins, sofern kein späterer Zahlungstermin vereinbart ist, am Fünften eines jeden Kalendermonats im Vorhinein zu entrichten. Der Vermieter hat ihm dafür ein verkehrsübliches Bankkonto bekanntzugeben. Die Beklagten vertreten dazu – zusammengefasst – den Standpunkt, damit werde eine zwingende und bedingungslose Mitwirkungspflicht des Vermieters als Gläubiger einer Geldschuld normiert, die keine vorhergehende Aufforderung des Mieters erfordere, und Voraussetzung dafür sei, dass der Mieter von seinem Wahlrecht gemäß § 907a ABGB Gebrauch machen könne. Auch bestehe eine gefestigte Verkehrsübung, dass

Mietzinszahlungen durch Banküberweisungen geleistet würden. Mangels Bekanntgabe eines Bankkontos seien nicht sie im Zahlungs-, sondern würde sich die Klägerin im Annahmeverzug befinden, weswegen Verzugszinsen nicht angefallen seien und über den bezahlten Betrag hinaus kein weiterer Mietzinsanspruch der Klägerin bestehe.

Rechtliche Beurteilung

[9] Dazu hat der Senat erwogen:

[10] 1.1 Nach der mit dem ZVG eingeführten Bestimmung des § 907a Abs 1 ABGB sind Geldschulden am Wohnsitz oder an der Niederlassung des Gläubigers zu erfüllen, indem der Geldbetrag dort übergeben oder auf ein vom Gläubiger bekanntgegebenes Bankkonto überwiesen wird. Geldschulden sind danach Bringschulden, wobei dem Schuldner die Wahlmöglichkeit der Erfüllungsmodalität zukommt. Er kann entscheiden, ob er den Geldbetrag dem Gläubiger an dessen Ort persönlich übergibt oder an ihn übermitteln lässt oder ob er den Geldbetrag auf ein vom Gläubiger bekanntgegebenes Konto überweist. Nach allgemeinem Zivilrecht hat der Schuldner aber keinen gesetzlichen Anspruch darauf, dass ihm der Gläubiger eine Bankverbindung nennt (Pesek, Das nicht bekanntgegebene Bankkonto, ÖJZ 2013/47, 450).

[11] 1.2 Auch dem Mieter als Geldschuldner steht das in § 907a ABGB normierte Wahlrecht offen. Er kann den Mietzins am Wohnsitz oder an der Niederlassung des Gläubigers bar zahlen bzw dorthin bar übermitteln lassen oder auf ein vom Gläubiger bekanntgegebenes Konto überweisen (Lovrek in GeKo Wohnrecht I § 15 MRG Rz 27). Der Mieter kann daher grundsätzlich frei entscheiden auf welche der genannten Arten er den Mietzins leistet. § 15 Abs 3 letzter Satz MRG ist in diesem Zusammenhang zu sehen. Zweck dieser Regelung ist, dem Mieter die Wahl einer verhältnismäßig einfachen Zahlung per Banküberweisung zu ermöglichen (vgl Stabentheiner in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang³ § 907a ABGB Rz 81). Entscheidet sich der Mieter daher für die Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtung durch Überweisung, hat ihm der Vermieter nach § 15 Abs 3 letzter Satz MRG eine verkehrsübliche Bankverbindung bekannt zu geben, weil er erst dadurch in die Lage versetzt wird, von der gewählten Erfüllungsart Gebrauch zu machen.

[12] 2.1 Die Regelung des § 15 Abs 3 letzter Satz MRG bedeutet daher nicht, dass dem Vermieter bereits von Gesetzes wegen ein Anspruch auf Zahlung des Mietzinses durch Banküberweisung zukommt (RV 2111 BlgNR 24 GP 31; so auch Stabentheiner, Mietrechtliche Implikationen des Zahlungsverzugsgesetzes, immolex 2013, 102 [105]). Sie bezweckt vielmehr, dass der Mieter die Zahlungsmodalität entsprechend seiner Wahl ausüben kann.

[13] 2.2 Das Wahlrecht ist ein Gestaltungsrecht, das durch einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung ausgeübt wird (siehe nur Schauer in Kletečka/Schauer, ABGB-ON1.02 § 906 Rz 8). Fällt die Wahl des Mieters auf Zahlung des Mietzinses durch Überweisung und sind ihm die Kontoverbindungen des Vermieters nicht ohnedies bekannt, muss er entgegen der Ansicht der Beklagten den Vermieter von seiner Wahl in Kenntnis setzen, damit dessen Obliegenheit zur Bekanntgabe eines verkehrsüblichen Bankkontos ausgelöst wird (vgl auch Lovrek aaO Rz 28). Die Aufforderung zur Bekanntgabe einer verkehrsüblichen Bankverbindung, stellt jedenfalls eine ausreichend deutliche Willenserklärung in diesem Sinn dar.

[14] 2.3 Unterlässt der Vermieter in einem solchen Fall die Bekanntgabe einer verkehrsüblichen Bankverbindung, ist der Mieter nicht verpflichtet auf eine andere Erfüllungsart „umzusteigen“, weil das ihm eingeräumte Wahlrecht dadurch konterkariert würde. Der Vermieter verletzt vielmehr seine gesetzlich vorgesehene Mitwirkungspflicht an der Erfüllungshandlung des Mieters und gerät in Annahmeverzug (Lovrek, aaO Rz 30; Stabentheiner, immolex 2013, 105; ders in Klang³ § 907a Rz 84; Schinnagl in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht³ § 15 MRG Rz 3; Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 15 MRG Rz 14c). Solange der Vermieter die erforderlichen Informationen über seine Bankverbindung nicht bekannt gibt, ist der Mieter wegen dieses Verzugs an der Erfüllung seiner Verbindlichkeit gehindert und kann selbst nicht in Verzug geraten (Pesek aaO, 454).

[15] 3.1 Der Erwerber eines Bestandobjekts ist an den wirksam geschlossenen Hauptmietvertrag gebunden, es sei denn es handelt sich um Nebenabreden ungewöhnlichen Inhalts, die er weder kannte noch kennen musste (§ 2 Abs 1 MRG). Der Begriff Nebenabrede erfasst auch eine nachträglich zustandgekommene Vereinbarung (RS0069552 [T2]). Sie ist (nur dann) ungewöhnlich, wenn sie der typischen Interessensituation der Beteiligten widerspricht (RS0069576) oder bei vergleichbaren Mietgegenständen und vergleichbaren Vertragsinhalten nicht oder jedenfalls nur äußerst selten vereinbart wird (RS0069562).

[16] 3.2 § 15 Abs 3 MRG ist zwingendes Recht (Stabentheiner in Klang³ aaO Rz 81). Schon deshalb kann die Bezahlung des Mietzinses mittels Banküberweisung – sofern ihr nicht ohnedies eine ausdrückliche Vereinbarung zugrunde liegt (zur Zulässigkeit siehe Lovrek aaO § 15 MRG Rz 31) – nicht als ungewöhnliche „Nebenabrede“ qualifiziert werden. Sie bindet daher den Rechtsnachfolger auf Vermieterseite, weil der Mieter seine Wahl der Erfüllung durch Banküberweisung bereits getroffen hatte und ihm deshalb die Bankdaten des Vermieters bekanntgegeben worden waren. Nach § 907a Abs 1 Satz 2 ABGB trägt schon bei einer bloßen Änderung der Bankverbindung der Gläubiger die dadurch bewirkte Erhöhung der Gefahr. Hat daher der Mieter seine Wahl bereits gegenüber dem Rechtsvorgänger auf Vermieterseite getroffen, muss er den Rechtsnachfolger nicht neuerlich auffordern, die Bankverbindung bekanntzugeben, weil darin nur die Bekräftigung seiner bereits erfolgten Wahl gesehen werden könnte, zu der er nicht verpflichtet ist. In einem solchen Fall hat der auf Vermieterseite in den Vertrag eintretende Käufer dem Mieter die geänderte Bankverbindung von sich aus bekannt zu geben. Sollten die Beklagten bereits gegenüber der Rechtsvorgängerin der Klägerin ihr Wahlrecht ausgeübt und diese ihnen ein Bankkonto für die Überweisung der Mietzinszahlungen bekannt gegeben haben, wären sie nicht neuerlich zu einer Mitteilung ihrer Wahl an die Klägerin verpflichtet gewesen. Im Unterbleiben der Mietzinszahlungen läge dann auch keine Säumigkeit, weil die an die einmal getroffene Wahl gebundene Rechtsnachfolgerin auf Vermieterseite verpflichtet gewesen wäre, von sich aus die Änderung der Bankverbindung mitzuteilen, will sie nicht in Annahmeverzug geraten.

[17] 4.1 Die Frage, ob die Beklagten gegenüber der Rechtsvorgängerin der Klägerin bereits die Erfüllung ihrer Mietzinsschuld durch Überweisung auf ein ihr von dieser bekanntgegebenes Bankkonto gewählt hatten oder insoweit allenfalls sogar eine wirksame Vereinbarung bestand, ist im Verfahren erster Instanz zwar nicht erörtert worden. Das Berufungsgericht hat diesen Umstand auch nicht zum Anlass einer Erörterung und Ergänzung des Verfahrens genommen, sondern seine Entscheidung insoweit damit begründet, dass die Beklagten kein entsprechendes Vorbringen erstattet hätten. Unstrittiges Parteivorbringen kann aber ohne weiteres der Entscheidung zugrunde gelegt werden (§§ 266 f ZPO). Das gilt auch für das Verfahren vor dem Revisionsgericht (2 Ob 206/09x mwN), weshalb das von der Klägerin erhobene Zahlungsbegehren abschließend beurteilt werden kann, weil die Klägerin in ihrer Revisionsbeantwortung den Umstand, dass die Beklagten den Mietzins an ihre Rechtsvorgängerin als Vermieterin im Wege der Überweisung beglichen haben, ausdrücklich zugesteht.

[18] 4.2 Da sich die beklagten Mieter bereits gegenüber der früheren Vermieterin für die Erfüllung ihrer Zahlungsverpflichtung durch Überweisung entschieden hatten und diese ihnen zu diesem Zweck ihre Bankverbindung bekanntgegeben hatte, waren sie nicht verpflichtet, ihre Wahl gegenüber der Klägerin als Erwerblerin zu bekräftigen. In Folge der bereits getroffenen Wahl, die auch gegenüber der neuen Vermieterin wirksam blieb, wäre die Klägerin vielmehr gehalten gewesen, den Beklagten eine verkehrübliche Bankverbindung zum Zwecke der Erfüllung der Mietzinsschuld von sich aus bekanntzugeben. Da sie eine solche Bekanntgabe unterlassen hat, trägt sie als Gläubigerin – wie auch sonst bei einer Änderung der Bankverbindung – die dadurch bewirkte Erhöhung der Gefahr (§ 907a Abs 1 Satz 2 ABGB), mit der Wirkung, dass sich die Beklagten nicht im Verzug befanden.

[19] 5. Die im Revisionsverfahren noch strittige Mietzinsschuld resultiert allein aus den von der Klägerin berechneten Verzugszinsen. Da die Beklagten aber nicht säumig waren, ist das Zahlungsbegehren in Stattgebung der Revision mit Teilurteil abzuweisen.

[20] 6. Der Kostenvorbehalt beruht für alle Verfahrensabschnitte auf § 392 Abs 2 iVm § 52 Abs 2 ZPO.

Textnummer

E132915

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2021:00100B00124.21Y.0907.000

Im RIS seit

25.10.2021

Zuletzt aktualisiert am

17.01.2022

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