

Die Einwirkungen der aktuellen Turbulenzen auf die Wohnungsmiete und weiterhin kein wohnrechtlicher Anfechtungserfolg beim Verfassungsgerichtshof

Übersicht:

- I. Das Mietrecht im Teuerungsstrudel
 - A. Die Inflationsturbulenz
 - B. Rechtspolitische Forderungen und Zurückhaltung des Gesetzgebers
- II. Weitere Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofs über Normenkontrollanträge im Bereich des Wohnrechts

I. Das Mietrecht im Teuerungsstrudel

A. Die Inflationsturbulenz

1. Das Jahr 2022 war auf vielen Ebenen turbulent und schwierig. Die Pandemie war noch lange nicht vorbei, als im Februar der kriegsrische Überfall Putins auf die Ukraine begann, mit all seinen geopolitischen, ökonomischen, sozialen und militärischen Folgewirkungen. Im Besonderen wurden zwei krisenhafte Entwicklungen, die bereits zuvor eingesetzt hatten, durch den Ukraine-Krieg massiv befeuert, nämlich die Verknappung von fossiler Energie und der markante **Anstieg der Energiepreise** sowie – damit auch zusammenhängend – die mittlerweile durchaus drastische **Teuerung in sämtlichen Lebensbereichen**. Diese beiden Entwicklungen haben negative Auswirkungen auf die Wohnkosten. Hier wiederum ist der Mietwohnungsbereich besonders betroffen, weil Mieter:innen nicht nur – wie alle anderen Menschen auch – mit höheren Energiekosten konfrontiert sind, sondern zusätzlich auch mit einem deutlichen **Anstieg der** von ihnen zu zahlenden **Mietzinse**.

2. Allein im Jahr 2022 wurden die **Kategoriebeträge** und andere wichtige mietrechtliche Beträge gem § 16 Abs 6 MRG dreimal erhöht; Ursachen für dieses absolut außergewöhnliche Erhöhungsstakkato waren zunächst die Hinausschiebung der bereits im Vorjahr herangestanden Anhebung durch das Mietzins-

rechtliche Pandemiefolgenlinderungsgesetz¹⁾) und dann im Weiteren die rasant gestiegene Inflation.²⁾ Und aufgrund des anhaltenden Inflationsgeschehens wird die nächste Betragsanhebung voraussichtlich im Frühjahr 2023 wirksam werden, womit sich dann diese mietrechtlichen Beträge innerhalb eines Jahres um mehr als 20% erhöht haben werden.

3. Auch die **Richtwerte** haben sich im Jahr 2022 durch Valorisierung erhöht,³⁾ wobei diese Erhöhung noch kein dramatisches Ausmaß erreichte, zumal für sie noch die Verbraucherpreisindexentwicklung des Jahres 2021 gegenüber dem Jahr 2020 maßgeblich war, die sich ja noch ganz in den ehemals gewohnt gewesenen, also niedrigen Dimensionen bewegt hatte.⁴⁾ Doch droht bei den Richtwerten bald ein anderes Unbill, nämlich die gesetzlich für den 1. 4. 2023 vorgesehene nächste Richtwerterhöhung, weil dafür dann die durchschnittlichen Verbraucherpreisindexwerte für die Jahre 2022 und 2021 zu vergleichen sein werden und sich in diesem Vergleich die aktuelle Inflation unbarmherzig abbilden wird. Das bedeutet nichts anderes, als dass die im Frühjahr 2023 heranstehende Richtwerterhöhung ähnlich markant ausfallen wird wie die Steigerungen in anderen Lebensbereichen.⁵⁾

4. Die Inflation schlägt sich allerdings nicht nur in der Erhöhung gesetzlicher Beträge nieder, sondern auch und vor allem in den Mietzinsen bei bereits bestehenden Mietverträgen, zumal der Mietzins in aller Regel einer **vertraglichen Wertsicherung** unterliegt, die an die allgemeine Preisentwicklung – zumeist an jene der Verbraucherpreise – anknüpft. Daher führt eine hohe Inflation zu einem entsprechend gravierenden und zumeist auch zu einem beschleunigten Anstieg der Mietzinse.⁶⁾

5. Doch es steigen nicht nur die Mietzinse (hier gemeint: die Hauptmietzinse iSd § 15 Abs 1 Z 1 MRG), es steigen auch die im Regelfall letztlich von den Mieter:innen zu tragenden **Betriebskosten**; und im Besonderen sind auch die für die Wärmeversorgung von Mietobjekten anfallenden Energiekosten von einer oft enormen Teuerung betroffen, deren Ausmaß sich im Einzelnen freilich stark nach dem jeweiligen Energieträger unterscheidet.

¹⁾ BGBl I 2021/59.

²⁾ Näheres dazu bei *Stabentheiner*, Das Ringen um das Mietrecht in Zeiten der Inflation, ÖJZ 2022, 1060.

³⁾ Und zwar zum 1. 4. 2022 (vgl. die Kundmachung BGBl II 2022/137).

⁴⁾ Die indexbedingte Steigerung der Richtwerte gegenüber den im § 5 Abs 1 RichtWG angeführten Richtwertbeträgen bezifferte sich nur mit 5,85%, was für einen Zeitraum von drei Jahren (vom Geltungsbeginn dieser Beträge am 1. 4. 2019 bis zum 31. 3. 2022) jedenfalls aus heutiger Sicht ein bemerkenswert moderater Steigerungsgrad war.

⁵⁾ Freilich mit Ausnahme der Strom- und Gaspreise, die einen noch viel höheren Anstieg durchmachen.

⁶⁾ Vgl. auch dazu *Stabentheiner*, ÖJZ 2022, 1060.

B. Rechtspolitische Forderungen und Zurückhaltung des Gesetzgebers

1. All diese Steigerungen führen – jedenfalls in ihrer Kumulation und noch einmal intensiver im Zusammenwirken mit der Teuerung in anderen Lebensbereichen – zu erheblichen Belastungen für viele Mieter:innen. Deshalb wurde im zurückliegenden Jahr von jenen politischen Parteien und Institutionen, die Mieter:inneninteressen vertreten oder sich als Fürsprecher dieser Interessen verstehen, mehrfach ein **Einschreiten des Gesetzgebers zur Beschränkung und Linderung dieser Belastung gefordert**. Diese Forderungen waren im Einzelnen recht unterschiedlich; sie reichten von einer prozentuellen Deckelung der Betragserhöhungen deutlich unterhalb der aktuellen Inflationsrate über ein „Einfrieren“ der Mieten (gleichsam eine „Mietpreisbremse auf österreichisch“) bis zur Einführung eines „Gasabschlags“.7)

2. Bislang fanden diese Zurufe beim Gesetzgeber kein Gehör; entsprechende **Änderungen des Mietrechts blieben aus**. Das kann bei der derzeitigen Regierungskonstellation nicht verwundern, weil ja auch die gegenläufigen Interessen von Vermieter:innen darin gut vertreten sind. Aus fachlicher Perspektive muss auch gesagt werden, dass manche dieser Forderungen – freilich abhängig von ihrer konkreten Umsetzung – verfassungsrechtlich nicht unproblematisch scheinen. Wie auch immer – das Mietrecht blieb im Berichtsjahr 2022 unverändert. Ob sich diese Konstanz auch im Jahr 2023 fortsetzen oder ob sich die Politik im Lichte der auch noch weiterhin zu erwartenden Belastungen doch wieder zu einer gesetzlichen „Linderungsmaßnahme“ entschließen wird, ließ sich zum Zeitpunkt der Verfassung dieses Beitrags noch nicht seriös einschätzen.

3. Sehr wohl gab es allerdings in den beiden anderen großen Wohnrechtsmaterien gesetzliche Änderungen. Im **Wohnungseigentumsrecht** traten die mit der WEG-Novelle 2022⁸⁾ herbeigeführten Neuerungen zum Teil zum Jahresbeginn 2022, zum anderen Teil am 1. 7. 2022 in Kraft. Über diese Novelle wurde bereits im letzten Jahrbuch berichtet.⁹⁾ Die Neuregelungen sind mittlerweile auch in der Praxis „angekommen“, vor allem jene über die neue Beschlussmöglichkeit sowie über die Mindestdotierung der Rücklage. Doch ist der Beobachtungszeitraum noch zu kurz, um hier schon Valides über die Auswirkungen dieser Novelle sagen zu können.

Im **Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht** gab es im Jahr 2022 ebenfalls eine Novelle,¹⁰⁾ die jedoch an anderen Stellen dieses Jahrbuchs näher beleuchtet wird.

⁷⁾ Siehe dazu ein weiteres Mal *Stabentheiner*, ÖJZ 2022, 1060 (1061).

⁸⁾ BGBl I 2021/222.

⁹⁾ *Stabentheiner*, Die WEG-Novelle 2022, das MPFLG und weitere erfolglose Normenkontrollanträge, in *Stabentheiner/Vonkilch* (Hrsg.), Wohnrecht 2022 II 1.

¹⁰⁾ BGBl I 2022/88.

II. Weitere Entscheidungen des Verfassungsgerichtshofs über Normenkontrollanträge im Bereich des Wohnrechts

1. Ein Normenkontrollantrag, mit dem die Aufhebung des Worts „natürlicher“ in § 2 Abs 10 WEG 2002 beantragt worden war, wurde in der Folge von der Antragstellerin zurückgezogen, weshalb der VfGH das Verfahren mit Beschluss vom 13. 6. 2022, G 357/221, einstellte.

2. Ein Gesetzesprüfungsantrag des Bezirksgerichts Meidling, mit dem beantragt worden war, § 1105 Satz 2 und 3 ABGB, in eventuelle § 1105 ABGB zur Gänze als verfassungswidrig aufzuheben,¹¹⁾ wurde vom VfGH mit Urteil vom 30. 6. 2022, G 279/2021, hinsichtlich des Hauptantrags als unzulässig zurückgewiesen und hinsichtlich des Eventualantrags abgewiesen. Der VfGH führte dazu aus, dass die behauptete **Verfassungswidrigkeit durch die Aufhebung des zweiten und dritten Satzes** des § 1105 ABGB **nicht beseitigt** werden könnte, weil die bloße Aufhebung dieser Passagen zur Folge hätte, dass beim Pachtverhältnis eine Zinsminderung bei teilweiser Unbrauchbarkeit des Pachtgegenstandes wegen eines außerordentlichen Zufalls – unabhängig von der Dauer des Pachtvertrags – gänzlich ausgeschlossen wäre, wodurch sich die behauptete Ungleichbehandlung von Miet- und Pachtverträgen sogar noch verstärken würde, was zur Unzulässigkeit des Hauptantrags führe (vgl VfSlg 18.891/2009, 19.933/2014).

Zur Abweisung des Eventualantrags führte der VfGH im Wesentlichen aus, dass die unter anderem durch die angefochtene Bestimmung bewirkte **Differenzierung zwischen Miete und Pacht** im Grundsatz **sachlich gerechtfertigt** sei, weil sich der wirtschaftliche Gehalt dieser Vertragsarten maßgeblich voneinander unterscheide. Es sei sachlich gerechtfertigt, dass im Unterschied zum Mieter der **Pächter** das **wirtschaftliche Risiko** aus dem Pachtvertrag im Fall einer teilweisen Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts infolge eines außergewöhnlichen Zufalls zu tragen habe. Denn der Pächter profitiere im Fall einer guten Entwicklung des Pachtobjekts auch von erhöhten Erträgen, während ihm der Gesetzgeber in der angefochtenen Bestimmung das Risiko außergewöhnlicher Zufälle (ganz oder teilweise, abhängig von der Dauer des Pachtvertrags sowie dem Ausmaß der Nutzungsbeeinträchtigung) zuweise. Diese Regelung sei auch deshalb aus gleichheitsrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden, weil es der Pächter in der Hand habe, durch „Fleiß und Mühe“ (§ 1091 ABGB) die durch die teilweise Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts verursachte Minderung des Ertrags zu beeinflussen. Er könne daher die Gefahr (abstrakt) eher beherrschen als der Verpächter. Der Gesetzgeber gehe in der angefochtenen Bestimmung in verfassungsrechtlich zulässiger Weise von der (nachvollziehbaren) Durchschnittsbetrachtung aus, dass sich **gute und schlechte Wirtschaftsperioden bei längerfristigen**

¹¹⁾ Wir haben über diesen Antrag im letzten Jahrbuch berichtet (Stabentheiner in Stabentheiner/Vonkilch (Hrsg), Wohnrecht 2022 II 1 [17]).

Pachtverträgen ausgleichen können, während dies bei kurzfristigen Pachtverträgen nicht oder nur eingeschränkt der Fall sein werde. Die in § 1105 zweiter Satz ABGB geregelte Differenzierung zwischen kurz- und langfristigen Pachtverträgen sei daher aus verfassungsrechtlicher Perspektive nicht zu beanstanden. Der Gedanke eines „Ausgleichs“ zwischen guten und schlechten Jahren treffe in einer Durchschnittsbetrachtung **nicht nur auf die landwirtschaftliche Pacht** zu. In zumindest gleicher Weise könnten sich auch bei Unternehmenspacht gute und schlechte Wirtschaftsperioden abwechseln.¹²⁾

3. Mit Beschluss vom 19. 9. 2022, G 282/2021, lehnte der VfGH die Behandlung eines Normenkontrollantrags, mit dem die Aufhebung der Wortfolgen „sich aus der Anhebung ergebende“ und „ab dem Anhebungsbegehren“ in **§ 12a Abs 2 MRG** sowie der Wortfolge „ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, kann sich auf die Überschreitung des zulässigen Höchstmaßes nach Abs 8 erster Satz nur berufen, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstandes, gerügt hat;“ in **§ 16 Abs 1 Z 1 MRG** beantragt worden war, mangels hinreichender Aussicht auf Erfolg ab. Die Antragstellerin als Erwerberin eines in einem Mietobjekt betriebenen Unternehmens und damit als neue Geschäftsraummieterin sah sich in ihrem verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht auf Gleichbehandlung dadurch beeinträchtigt, dass ihr als in das Hauptmietverhältnis eintretende Nachmieterin – außerhalb des Falls einer Mietzinsanhebung durch den Vermieter – keine Möglichkeit zur Anfechtung des Mietzinses wegen Überschreitens der Angemessenheitsgrenze zukomme. Zur Ablehnung der Behandlung der Beschwerde führte der VfGH aus, dass es im rechtspolitischen Gestaltungsspielraum des Gesetzgebers liege, wenn er **im Fall der Vertragsübernahme** kraft Gesetzes nach § 12a Abs 1 MRG die Möglichkeit der **Geltendmachung der Überschreitung** des nach § 16 Abs 1 bis 7 MRG zulässigen Höchstbetrags an Hauptmietzins für den Übernehmer an die Bedingungen knüpfe, dass entweder diese Überschreitung fristgerecht gegenüber dem Vermieter gerügt (§ 16 Abs 1 Z 1 MRG) und zudem fristgerecht behördlich bzw gerichtlich geltend gemacht wurde (§ 16 Abs 8 MRG) oder der **Vermieter** nach Anzeige der Unternehmensveräußerung den **Hauptmietzins anhebe** (§ 12a Abs 2 MRG). Denn dem potentiellen Erwerber des im Bestandsobjekt betriebenen Unternehmens stehe es frei, sich vor Vertragsabschluss über alle relevanten Umstände zu informieren und danach seine Entscheidung über den Abschluss des Vertrags auszurichten. Es verstoße auch nicht

¹²⁾ VfGH G 279/2021 NZ 2022/133 = immo aktuell 2022/34 (Höllwerth) = wobl 2022/70. Vgl dazu auch *Rainer*, Differenzierung zwischen Mietern und Pächtern gem § 1105 ABGB ist sachlich gerechtfertigt, immolex 2022, 241; *Dirlinger*, § 1105 ABGB hat Bestand: Besprechung von VfGH G 279/2021, wobl 2022, 367; A. *Vonkilch*, Überlegungen zu zwei ausgewählten Rechtsfragen anlässlich von VfGH 30. 06. 2022, G 279/2021, wobl 2022, 374.

gegen den Gleichheitssatz, im gegebenen Zusammenhang Unternehmer rechtlich anders zu behandeln als Wohnungsmieter, die typischerweise Verbraucher seien. Es sei nämlich offenkundig, dass mit Blick auf das Wirtschaftsleben zwischen beiden Gruppen grundsätzliche Unterschiede bestünden, die eine differenzierende Behandlung rechtfertigten.

4. Mit Beschluss vom 14. 12. 2022, G 225/2022, wies der VfGH einen Normenkontrollantrag, mit dem die Aufhebung des Wortteils „Geschäfts“ im Wort „Geschäftsräumlichkeit“ in § 12 a Abs 3 Satz 1 MRG beantragt worden war, wegen zu engen Anfechtungsumfangs als unzulässig zurück. Der Antragsteller erachtete es als verfassungswidrig, dass die durch diese Bestimmung dem Vermieter eingeräumte Möglichkeit zur Anhebung des Hauptmietzinses nur bei Geschäftsräumlichkeiten, nicht aber bei Wohnungen oder gemischter Nutzung überwiegend zu Wohnzwecken vorgesehen ist. Zur Begründung der Zurückweisung des Antrags führte der VfGH aus, dass allein die Aufhebung des Wortteils „Geschäfts“ in § 12 a Abs 3 Satz 1 MRG nicht ausreichend wäre, um den Bedenken des Antragstellers Genüge zu tun. Zwar bezöge sich § 12 a Abs 3 MRG danach nicht mehr explizit auf Geschäftsräumlichkeiten, sondern nur mehr auf „räumlichkeiten“; gleichwohl bliebe die Bestimmung in ihrem auf die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten ausgerichteten rechtlichen Umfeld verhaftet, was sich insbesondere aus dem Verweis auf Abs 2 leg cit ergebe. Demnach knüpfe die Anhebung des Mietzinses an die „Art der im Mietgegenstand ausgeübten Geschäftstätigkeit“ an, welche bei der Vermietung von Wohnungen gerade nicht vorliege. Darüber hinaus erlaube die Bestimmung dem Vermieter eine Anhebung des Hauptmietzinses auf den – insbesondere für die Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten maßgeblichen – angemessenen Hauptmietzins nach § 16 Abs 1 MRG, womit sie keine Rücksicht auf das für Wohnungen allenfalls geltende Richtwertsystem (§ 16 Abs 2 bis 6 MRG) nehme.

5. Ein Vermieter stellte am 15. 3. 2022 einen Normenkontrollantrag, mit dem unter anderem das Mietzinsrechtliche Pandemiefolgenlinderungsgesetz angefochten wurde. Über diesen Antrag wurde bislang noch nicht entschieden.

Die mietrechtliche Rechtsprechung des Jahres 2022

Übersicht:

- I. Abschluss des Bestandvertrags
- II. Aufrechnungsverbot in einem Bestandvertrag
- III. Weitergaberecht, Wohnrecht
- IV. Verbücherung des Bestandrechts
- V. Erhaltungspflicht nach § 1096 ABGB und Mietzinsminderung
- VI. Veräußerung der Bestandsache
- VII. Anwendbarkeit des MRG
- VIII. Anerkennung als Hauptmieter
- IX. Erhaltungspflicht des Vermieters; Änderungsrecht des Mieters
- X. Übergang des Bestandrechts
- XI. Mietzins
- XII. Betriebskosten
- XIII. Mietrecht und Zeit
- XIV. Aufkündigung – Kündigungsgründe
- XV. Aufkündigung wegen Mietzinsrückstands und § 33 Abs 2 MRG
- XVI. Verfahren zur Prüfung der Jahresabrechnung der Bewirtschaftungskosten
- XVII. Mietrechtliche Folgen der COVID-19-Pandemie
- XVIII. Dies & das aus dem ABGB und aus der ZPO

I. Abschluss des Bestandvertrags

§ 1090 ABGB

Zustandekommen eines Bestandvertrags

OGH 14. 9. 2022, 1 Ob 120/22 m

Ein Bestandvertrag kommt als Konsensualvertrag – Abschlusswille vorausgesetzt – bereits mit der Einigung über Bestandsache und Bestandzins zustande, sofern nicht ein – wenn auch unwesentlicher – Vertragspunkt ausdrücklich vorbehalten wurde oder ein offener Dissens darüber besteht.

Einheitliches Bestandverhältnis?

OGH 18. 10. 2022, 4 Ob 178/22 p

Ob ein Bestandobjekt eine wirtschaftliche Einheit bilden soll und daher als einheitlich anzusehen ist oder ob mehrere in einem Vertrag in Bestand gegebene

Sachen eine einheitliche Bestandsache bilden, hängt in erster Linie vom Parteiwillen bei Vertragsabschluss ab. Objektive Gemeinsamkeit (iS gegenseitigen Erforderlich-Seins oder Nützlich-Seins), die sukzessive Abschließung von Verträgen zu verschiedenen Zeitpunkten, die gesonderte Mietzinsvereinbarung, aber auch der Umstand, dass in den Verträgen nicht festgehalten wurde, das neu hinzugemietete Bestandsobjekt solle eine Einheit mit den bereits angemieteten Teilen bilden, sind bloße Indizien für das Vorliegen oder Nichtvorliegen einer einheitlichen Bestandsache.

Selbst bei Vorliegen eines gemeinsamen Verwendungszwecks der Bestandsobjekte ist von einem einheitlichen Bestandsobjekt nicht auszugehen, wenn die Mietverträge zu verschiedenen Zeitpunkten sukzessive abgeschlossen wurden, für die einzelnen Bestandsobjekte ein gesonderter Mietzins vereinbart und vorgeschrieben wurde und in den Verträgen nicht festgehalten wurde, dass die neu hinzugemieteten Bestandsobjekte eine Einheit mit den bereits angemieteten Teilen bilden sollen. Die Beweislast für das Vorliegen eines einheitlichen Bestandsverhältnisses trifft, zumindest wenn beide Objekte von vornherein nicht notwendigerweise eine wirtschaftliche und technische Einheit bilden, denjenigen, der sich darauf beruft.

Die Beurteilung, aus der Annahme des Anbots, die Garagen „dazu zu mieten“, könne nicht jedenfalls der Wille zur Begründung eines gemeinsamen Bestandsverhältnisses abgeleitet werden, während die anderen Umstände des vorliegenden Einzelfalls gegen ein einheitliches Bestandsverhältnis sprechen, hält sich im Rahmen der dargestellten Rsp.

Mietvertrag bei Miteigentum, Abschluss zu üblichen Bedingungen OGH 28. 9. 2022, 9 Ob 78/22 v

Der Abschluss eines Mietvertrags mit einem Dritten ist eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung, sofern er auf ortsübliche Zeit und zu ortsüblichen Bedingungen erfolgt. Die ordentliche Verwaltung des gemeinschaftlichen Objekts durch die Mehrheit hat aber auch die Interessen der überstimmten Minderheit einzubeziehen. Daher ist der Abschluss eines Mietvertrags, der gegen die den Mehrheitseigentümern bekannten Interessen des Minderheitseigentümers verstößt, eine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme iS einer wichtigen Veränderung nach § 834 ABGB. Dieser Abgrenzung zwischen ordentlicher und außerordentlicher Verwaltung sind wirtschaftliche Gesichtspunkte zugrunde zu legen.

Die hier getroffene Beurteilung, der Mietvertrag sei hinsichtlich Dauer und Inhalt derart unüblich, dass sein Abschluss eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung dargestellt habe, ist nicht korrekturbedürftig: Der Mietvertrag wurde für eine unüblich lange Dauer von 15 Jahren befristet vermietet. IdZ ist nicht zu beurteilen, ob der Schutzzweck des MRG erfüllt wurde, sondern ob diese Befristung nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten den Interessen der Mit-

eigentümer entsprochen hat. Zu Recht hat schon das Erstgericht darauf hingewiesen, dass damit der Nachteil eines unbefristeten Mietverhältnisses, nämlich die lange Bindung, mit dem Nachteil eines befristeten Mietverhältnisses, dem Befristungsabschlag, kombiniert wird.

Richtig ist, dass sich der Mietzins nach der Ausstattung bei Vermietung richtet. Allerdings kann, wenn eine höhere Ausstattung mit minimalem Aufwand hergestellt werden kann (hier die Beseitigung des Verschlusses der Entlüftung der Badezimmer), die Vermietung ohne vorhergehende Durchführung der entsprechenden Arbeiten eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung darstellen, sofern damit gegen schutzwürdige Interessen des Minderheitseigentümers verstoßen wird.

Die Rechtsauffassung, dass der Verzicht auf eine Kautions im konkreten Fall eine unübliche Vertragsbedingung darstellt, ist nicht zu beanstanden. Wenn die Bekl demgegenüber auf die von ihr übernommenen Sanierungsarbeiten als gleichwertige Verpflichtung hinweist, verkennt sie den wirtschaftlichen Zweck einer Kautions, nämlich eine Sicherstellungsfunktion gegenüber zukünftigen Schäden und Mietzinsausfällen.

INFO: Diese Entscheidung wurde ua veröffentlicht in immoLEX 2022/184 (Pichlkastner).

Mietvertrag zu Lasten des Nacherben

OGH 24. 3. 2022, 3 Ob 45/22 x

ISd § 613 ABGB ist der Vorerbe über die Substitutionsmasse nur insoweit Verfügungsbefugt, als er nicht in die Rechte des Nacherben eingreift. Er muss daher die Substanz der Substitutionsmasse schonen und darf keine Veränderungen vornehmen, die deren Wesen umgestalten. In diesem Sinn darf er insbesondere die wirtschaftliche Zweckbestimmung und die Bewirtschaftungsart nicht verändern. Für die Überschreitung der Grenzen der Nutzungsberechtigung des Vorerben ist maßgebend, ob die Veränderung zu einer in größerem Ausmaß gegebenen Belastung des Nacherben führt als die ursprüngliche Verwendung, was beispielsweise auch bei zusätzlichen oder weitergehenden Kündigungsbeschränkungen der Fall ist. So ist etwa der Fruchtgenussberechtigte nur zum Abschluss von ortsüblichen Mietverträgen berechtigt, nicht jedoch zu einer über seinen Tod weit hinausreichenden unentgeltlichen oder fast unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung. Solcherart unzulässige Verfügungen des Vorerben sind ungültig. Liegt im Abschluss eines Mietvertrags eine solche unzulässige Änderung der Nutzungsmöglichkeit oder der Bewirtschaftungsart des Substitutionsguts, so handelt es sich um einen unzulässigen und den Nacherben daher nicht bindenden Vertragsabschluss.

Der Vorerbe war zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags bereits 68 Jahre alt und die Wohnung stand schon seit einigen Jahren leer. Ausgehend von dieser Sachlage gelangte das Berufungsgericht zum Ergebnis, dass es durch

den Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags zu einem Mietzins der Kategorie D „unbrauchbar“ und die Einräumung eines unbeschränkten Rechts zur Untervermietung (mit Verzicht auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 4 Fall 1 MRG) aus Sicht des Nacherben zu einer völligen Entwertung der Wohnung gekommen sei, weshalb der Vorerbe nicht mehr im Rahmen seines Nutzungsrechts gehandelt habe. Damit ist das Berufungsgericht von den zu § 613 ABGB entwickelten Judikaturgrundsätzen nicht abgewichen. Bei der Beurteilung der konkreten Vertragskonditionen kommt es auf die Belastungen für den Nacherben und nicht auf die Qualifikation von Verwaltungshandlungen iSd §§ 833 f ABGB an. Die Unwirksamkeit des Mietvertrags ergibt sich schon aus der eingeschränkten Rechtsstellung des Vorerben, weshalb es keines Rückgriffs auf die Sittenwidrigkeit nach § 879 ABGB bedarf.

INFO: Diese Entscheidung wurde ua veröffentlicht in iFamZ 2022/197.

II. Aufrechnungsverbot in einem Bestandvertrag

Vermieter als Monopolist?

OGH 28. 4. 2022, 3 Ob 55/22t

Ein vertragliches Aufrechnungsverbot ist nach stRsp – jedenfalls im Verhältnis zwischen Unternehmern und damit außerhalb des Anwendungsbereichs des § 6 Abs 1 Z 8 KSchG – grundsätzlich zulässig, zumal dem Bkl die abgesonderte Geltendmachung der Gegenansprüche mittels Klage oder Widerklage offenbleibt. Ein von einem marktbeherrschenden Unternehmen gegenüber seinen Vertragspartnern erzwungenes vertragliches Aufrechnungsverbot kann allerdings uU missbräuchlich iSd § 5 KartG 2005 und daher nichtig iSd § 879 Abs 1 ABGB sein.

Dass hier eine Unwirksamkeit des in den beiden Mietverträgen zwischen den Streitteilen jeweils vereinbarten Aufrechnungsverbots inhaltlich schon mangels einer marktbeherrschenden Stellung der Kl verneint wurde, stellt keine aufzugreifende Fehlbeurteilung dar. Dass die Kl die einzige in Betracht kommende Vermieterin am Standort des konkreten Bestandobjekts ist, macht sie noch nicht zur Monopolistin, weil der sachlich und örtlich relevante Markt, dessen Definition unabdingbare Voraussetzung für die Beurteilung des Vorliegens einer marktbeherrschenden Stellung ist, keineswegs mit diesem Standort gleichgesetzt werden kann. Die Bkl haben nicht einmal behauptet, dass sie keinen anderen Vermieter eines Gastronomielokals (in attraktiver Lage) wählen hätten können; dies wäre im Übrigen auch schon abstrakt nicht vorstellbar.

INFO: Diese Entscheidung wurde ua veröffentlicht in immolex 2022/115 (Zane) und in RdW 2022/511.