

Schadenersatzrecht

Der ÖNORM B1300-Prüfbericht –  
das „Pickerl fürs Gebäude“

Wohnungseigentumsrecht

Hausvertrauensleute – Eigentümerversorger

Bauträgerrecht

8 Ob 57/15 p: OGH hebt das  
Erwerberschutzsystem des BTVG aus!

Forum Immobilientreuhänder

Zur Rügeobliegenheit des Unternehmers  
bei Geschäftsraummiete

# Zur Rügeobliegenheit des Unternehmers bei Geschäftsraummiete

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 16 Abs 1 Z 1  
letzter HS MRG

Rügeobliegenheit;  
Mietzinsüber-  
schreitung;  
Geschäftsraum-  
mieter;  
Unternehmer;  
Übergabe des  
Mietgegenstands

Gemäß § 16 Abs 1 Z 1 letzter HS MRG kann sich im Vollenwendungsbereich des MRG ein Unternehmer, der eine Geschäftsräumlichkeit mietet, im Wege eines Mietzinsüberprüfungsverfahrens auf die Überschreitung des zulässigen Mietzinses nur berufen, wenn er die Überschreitung unverzüglich, spätestens jedoch bei Übergabe des Mietgegenstands gerügt hat. Der OGH hat vor diesem rechtlichen Hintergrund rezent<sup>1)</sup> festgestellt, dass **die Übergabe lediglich den letzten möglichen Zeitpunkt einer rechtzeitigen Rüge darstelle.**<sup>2)</sup> Die gewählte Zeitspanne zwischen Abschluss der Mietzinsvereinbarung und Übergabe des Bestandobjekts spreche gegen das Ergebnis, die Rügeobliegenheit in jedem Fall erst mit Einräumung der alleinigen Sachherrschaft des Mieters über das Bestandobjekt entstehen zu lassen. **Entscheidend für die Auslösung der Rügeobliegenheit sei die Kenntnis des Mieters von den mietzinsbildenden Umständen.**

Im vorliegenden Fall wurde einer Mieterin bereits vor der förmlichen Übergabe im Wege der Aushändigung von Schlüsseln die (wenngleich noch nicht ausschließliche) Sachherrschaft über den Mietgegenstand eingeräumt, weil vereinbarungsgemäß noch vor dem Beginn des Mietverhältnisses am Mietgegenstand sowohl von der Vermieterin bauliche Arbeiten als auch von der Mieterin Ausstattungsarbeiten vorgenommen werden sollten, und das Mietverhältnis (und damit auch die Pflicht der Mieterin zur Mietzinszahlung) erst nach Abschluss der Arbeiten beginnen sollte. Aufgrund diverser Verzögerungen hatte dann aber die Vermieterin noch vor Abschluss der Arbeiten eine Mietzins- und Räumungsklage eingebracht. Hierauf schlossen die beiden Parteien am 31. 3. 2011 einen außergerichtlichen Vergleich, in dem sich die Mieterin verpflichtete, für Februar bis April 2011 jeweils die Hälfte des Hauptmietzinses und die vollen Betriebskosten sowie ab Mai 2011 unabhängig vom Zeitpunkt der Geschäftseröffnung den vollen Mietzins zu zahlen. Als Übergabetag für das Bestandobjekt wurde 29. 4. 2011 vereinbart. Tatsächlich fand die förmliche Übergabe dann am 2. 5. 2011 statt. Bereits vor dem Zeitpunkt des Vergleichsabschlusses hatte die Mieterin durch einen Sachverständigen den Mietgegenstand prüfen lassen. Der OGH folgerte daraus, die Mieterin hätte zumindest bereits zum Zeitpunkt der Beauftragung des Sachverständigen Zweifel an der Angemessenheit des vereinbarten Mietzinses gehabt. Kenne aber ein Mieter von Geschäftsräumlichkeiten noch vor Übergabe des Bestandobjekts und Beginn des Dauerschuldverhältnisses die für die Festlegung des Hauptmietzinses wesentlichen Faktoren und verpflichte er sich trotz dieses Wissens in einem Vergleich zur Zahlung zunächst eines Teils, sodann nach Übergabe des vollen Hauptmietzinses, müsse er die Überschreitung des gesetzlich zulässigen Zinsausmaßes spätestens zum Zeitpunkt des Abschlusses

des Vergleichs rügen. Folglich sei die erst im Zuge der förmlichen Übergabe am 2. 5. 2011 vorgetragene Rüge als verspätet zu qualifizieren.

Die Entscheidung mag vor dem Hintergrund des konkreten Einzelfalls verstanden werden, restlos überzeugend sind die Ausführungen des OGH mE aber nicht: Das Gesetz stellt auf eine Zeitspanne zwischen Mietzinsvereinbarung und Übergabe des Mietgegenstands ab. Stellt man nun aber für das Entstehen der Rügeobliegenheit nicht mehr auf die Übergabe des Mietgegenstands (oder die vorherige Verschaffung der Sachherrschaft des Mieters über den Mietgegenstand) ab, sondern auf die Kenntnis des Mieters von den mietzinsbildenden Umständen, dann führt dies zu einer erheblichen Einschränkung der Rügemöglichkeit: Für gewöhnlich sind dem Mieter ja schon zum Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung aufgrund eingehender vorheriger Besichtigung des Mietgegenstands die mietzinsbildenden Umstände (oder, nach der Diktion des OGH: „Zweifel an der Angemessenheit des Mietzinses“) bekannt. Eine Zeitspanne zwischen Mietzinsvereinbarung und jenem Zeitpunkt, zu dem nach Anschauung des OGH die Rüge spätestens vorgenommen werden könnte, gäbe es dann gar nicht mehr und somit müsste die Rüge des Mietzinses gleichzeitig mit dem Abschluss des Mietvertrags (und keinen Moment später!) erfolgen. Die vorliegenden Entscheidungsgrundsätze des OGH werden mE nur dann sinnvoll angewendet werden können, wenn – wie in dem der ggst Entscheidung zugrunde liegenden Sachverhalt – noch nach Mietvertragsabschluss Arbeiten am Mietgegenstand vorgenommen werden und die Kenntnis des Mieters von den mietzinsbildenden Umständen (die in einem solchen Fall ja erst nach Fertigstellung der Arbeiten feststehen) daher auch erst entsprechend später eintritt.

Nicht übersehen werden darf, dass sich im vorliegenden Fall die Mieterin noch vor der formellen Übergabe des Mietgegenstands in Form eines gerichtlichen Vergleichs zur Bezahlung des Mietzinses in der vereinbarten Höhe verpflichtet hat. Dies mag hier auch tatsächlich den Ausschlag gegeben haben. Die auf den Anlassfall bezogene Feststellung des OGH, die Rüge hätte spätestens zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vergleichs vorgenommen werden müssen, steht letztlich auch im Widerspruch zur zunächst allgemein getroffenen Aussage, (allein) die Kenntnis des Mieters von den mietzinsbildenden Umständen (die nach Ansicht des OGH ja „zumindest bereits“ mit der zuvor erfolgten Beauftragung eines Sachverständigen eingetreten ist) wäre für die Entstehung der Rügeobliegenheit maßgeblich.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

1) 5 Ob 75/15p immolex-LS 2015/48.

2) RIS-Justiz RS0109327 [T 3].