

QUELLE: <http://ris.bka.gv.at/jus/>

Datum

20010123

Gerichtstyp

LG für ZRS Wien

Geschäftszahl

40R7/01b

Kopf

Das an dieser Stelle befindliche Objekt kann nicht angezeigt werden. I M N A M E N D E R R E P U B L I K
Das Landesgericht für ZRS Wien als Berufungsgericht fasst durch die Richter des Landesgerichtes Dr. Garai als Vorsitzenden sowie Dr. Schrott-Mader und Mag. Maurer in der Rechtssache der klagenden Partei E***** AG, *****, Wien, *****, vertreten durch Dr. Robert Mahr, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei S*****, vertreten durch Dr. Stephan Petzer, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 1,813.525,26 s.A. infolge Berufung der beklagten Partei (Berufungsinteresse: S 810.616,34 s.A.) gegen das Urteil des Bezirksgerichtes Hernals vom 5.9.2000, 17 C 660/98w-42, I.) gemäß § 471 Z 6 ZPO in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss :

Die Berufung wird, soweit der ins Ersturteil aufgenommene Ausspruch über die Einrede des Fehlens der inländischen Gerichtsbarkeit angefochten wird, v e r w o r f e n .
und erkennt II.) gemäß § 492 ZPO in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht:

Spruch

Der Berufung wird nicht Folge gegeben und das angefochtene Urteil mit der Maßgabe bestätigt, dass Punkt 2. des Spruchs zu lauten hat:
"Die mit S 3,000.000,-- und S 490.118,-- eingewendeten Gegenforderungen bestehen nicht zu Recht."
Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 30.879,-- (darin USt S 5.146,50) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens zu ersetzen.
Die ordentliche Revision ist nicht zulässig.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Vermieterin der Liegenschaft *****Wien, ***** klagte als Vermieterin den Staat L***** auf Zahlung von S 1,813.526,26 s.A. an Mietzinsrückständen, welche für den Zeitraum Juli 1995 bis April 1998 aushaften würden.
Die Beklagte erhob die Einrede der mangelnden inländischen Gerichtsbarkeit.
Unstrittig ist, dass die Liegenschaft als Sitz der diplomatischen Vertretungsbehörde in Bestand gegeben wurde.
Mit der angefochtenen Entscheidung verwarf das Erstgericht zunächst die Prozesseinrede. Im vorliegenden Fall habe ein ausländischer Staat nach privatrechtlichen Grundsätzen mit einer inländischen juristischen Person einen Mietvertrag abgeschlossen. Der Staat habe sich sohin nicht seiner hoheitlichen Gewalt bedient, sondern vielmehr privatrechtlicher Vertragsgestaltungsmittel (Theorie der relativen Immunität).
In der Hauptsache sprach das Erstgericht aus, dass die eingeklagte Forderung im Betrag von S 810.616,34 s.A. zu Recht bestehe. Der Antrag der Beklagten mit einer Gegenforderung von S 3,000.000,-- bis

zur Höhe der Klagsforderung und von S 490.118,-- aufzurechnen, werde abgewiesen.

Unter Abweisung eines Mehrbegehrens von S 1,200.908,90 sowie eines Zinsenmehrbegehrens von 5 % sprach das Erstgericht S 810.616,34 samt gestaffelter 4 %iger Zinsen zu. Gestützt auf § 43 Abs 1 ZPO sprach es der Klägerin Barauslagenersatz in Höhe von S 18.561,60 zu.

Ausgehend von den auf Seiten 6 bis 12 der Urteilsausfertigung wiedergegebenen Tatsachenfeststellungen führte das Erstgericht in rechtlicher Hinsicht aus, dass der Mietvertrag laut Urkunde Beilage ./A von einem für die Beklagte nicht vertretungsbefugten Organ geschlossen worden sei. Konkludente Genehmigung oder Genehmigung durch Vorteilszuwendung schloss das Erstgericht aus. 1993/1994 sei es zu einer Einigung über eine Mieterhöhung gekommen, wozu aber nicht habe festgestellt werden können, ob über die sonstigen Bestimmungen des schriftlichen Mietvertrages gesprochen worden sei. Dieses non liquet gehe zu Lasten der Klägerin. Auf das Vertragsverhältnis seien somit die dispositiven Normen des ABGB und des MRG und somit auch § 1096 ABGB anwendbar.

Den Mietzinsminderungsanspruch der Beklagten beurteilte das Erstgericht unter Anwendung des § 273 ZPO für 1995 mit 8,5 %, für 1996 bis August 1997 mit 52,5 % und für den restlichen Klagszeitraum mit 60 %.

Zu den Gegenforderungen hielt das Erstgericht fest, dass die Beklagte die Mietzinszahlungen bis Juli 1997 ohne Vorbehalt geleistet und im Übrigen irrtümliche Zahlung nicht eingewendet habe.

Die weiteren Gegenforderungen seien Beträge, die auch dann angefallen wären, hätte die Beklagte die Empfänge im Bestandobjekt abgehalten.

Lediglich S 4.000,-- an Raummiete wären nicht angefallen. Dieser Betrag wäre wohl nur aus dem Titel des Schadenersatzes zu leisten. Es sei jedoch nicht vorgebracht worden, dass die Klägerin ihre Instandhaltungspflicht schuldhaft verletzt habe.

Die Kostenentscheidung erging unter Anwendung des § 43 Abs 1 ZPO und sah den Ersatz der Pauschalgebühr im Ausmaß des Obsiegens von 45 % und im Übrigen Kostenaufhebung vor.

Gegen das erstgerichtliche Urteil wendet sich die Beklagte mit einem Rekurs gegen die Entscheidung über die Prozesseinrede und mit einer eventualiter erhobenen Berufung, welche ebenfalls den Mangel der inländischen Gerichtsbarkeit releviert und im übrigen den Berufungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung geltend macht. Es werden Abänderungsanträge dahin gestellt, auszusprechen, die inländische Gerichtsbarkeit nicht gegeben sei und dass im Übrigen die Klage zur Gänze abgewiesen werde. Hilfsweise werden Aufhebungsanträge gestellt.

Die Klägerin beantragt, dem Rechtsmittel keine Folge zu geben.

Wurde der Beschluss über die Prozesseinrede in die Entscheidung über die Hauptsache aufgenommen, so ist er in der Berufung gegen die Entscheidung in der Hauptsache (§ 261 Abs 3 ZPO) anzufechten. Werden gleichzeitig wie im vorliegenden Fall Berufung und Rekurs erhoben, behandelt die Rechtsprechung den Rekurs als Teil der Berufung (JBl 1965, 521; MietSlg 28.597; JBl 1979, 373).

Rechtssatz

Die Berufung ist sowohl hinsichtlich der Entscheidung über die Prozesseinrede als auch in der Hauptsache nicht berechtigt:

Zur Entscheidung über die Prozesseinrede:

Die Beklagte gründete ihre Einrede darauf, dass der Mietgegenstand das Botschaftsgebäude sei. Die Anmietung durch die Beklagte sei sohin in Ausübung ihrer hoheitlichen Funktion erfolgt.

Nach dem nunmehr in Lehre und Rechtsprechung herrschenden Prinzip der eingeschränkten oder relativen Immunität wird dem Staat Immunität nur im Bereich der Akte staatlichen Handelns iure imperii, nicht jedoch im Bereich von Akten iure gestionis (privatrechtsgeschäftliche Akte) zuerkannt (vgl SZ 23/143). Rechtspolitisches Motiv für die Hinwendung

zum Prinzip der relativen Immunität ist der Schutz der Rechte von Privatpersonen, welche es gebietet, die Immunität fremder Staaten auf das für die ungestörte Erfüllung ihrer Aufgaben im engeren Sinn notwendige Ausmaß zu reduzieren (vgl Matscher in Fasching Zivilprozessgesetze Kommentar² Rz 203 zu Art IX EGJN). Die Beurteilung, ob ein Akt hoheitliche oder privatrechtsgeschäftliche Betätigung ist, ist nach heutiger Betrachtungsweise in erster Linie nicht von der Zweckrichtung des staatlichen Handelns, sondern unabhängig von dieser von der Natur des Aktes vorzunehmen. Als privatrechtsgeschäftlich, und daher als nicht von der Immunität erfasst, sind alle jene Akte anzusehen, die auch ein Privatrechtssubjekt vornehmen könnte. Der Abschluss eines Mietvertrages durch einen fremden Staat ist den Privatrechtsakten dieses Staates auch dann zuzuzählen, wenn in den gemieteten Räumen die Botschaft untergebracht ist (vgl Matscher aaO Rz 127, 199, 215 zu Art IX EG JN; LG für ZRS Wien MietSlg 36.715, 37.712). Bei Anwendung der allgemein anerkannten Regeln des Völkerrechts (Art 9 B-VG) des Art IX EGJN und der von Judikatur und Lehre herausgearbeiteten Grundsätze (vgl Loewe-Duchek-Reishofer-Schütz-Wiesbauer, Zwischenstaatlicher Rechtsverkehr in Zivilrechtssachen) ist die inländische Gerichtsbarkeit für die vorliegende Mietzinsklage gegeben. Dass das Erstgericht zur Beurteilung der Prozesseinrede keine Anfrage im Sinne des Abs 3 von Art IX EGJN an das BMfJ richtete, vermag im konkreten Fall einen Verfahrensmangel nicht zu begründen. Das Gericht hatte vielmehr die entscheidende Rechtsfrage, ob die Tätigkeit des Vertragsabschlusses als hoheitlich einzustufen ist, ohne jede Bindung an eine allfällige Erklärung des BMfJ selbständig zu beurteilen (vgl Matscher in Fasching aaO Rz 192).

Die im Rechtsmittel vertretene Ansicht, die in Art IX EGJN geregelte Immunität erstrecke sich auf die tatsächlich benützten Räumlichkeiten diplomatischer Missionen, ist in dieser Allgemeinheit nicht zutreffend. Die Räumlichkeiten der Mission sind "unverletzlich" im Sinne Art XXII WKK und genießen damit volle Immunität gegenüber Zwangsmaßnahmen des Empfangsstaates. Solche stehen hier, abgesehen davon, dass nach den Feststellungen die Mission bereits vor Klageeinbringung aus den Bestandräumlichkeiten wegverlegt worden war, jedoch nicht in Frage. Es ist vielmehr lediglich zu beurteilen, wie weit noch finanzielle Verbindlichkeiten des belangten Staates nach einer bereits beendeten Nutzung zu Botschaftszwecken aus dem vom belangten Staat eingegangenen obligatorischen Schuldverhältnis bestehen. Hinsichtlich der Entscheidung über die Prozesseinrede war die Berufung sohin gemäß § 471 Z 6 ZPO zu verwerfen.

Zur Entscheidung über das Leistungsbegehren:
Die Beklagte erhebt ausschließlich eine Rechtsrüge, die darauf abzielt, den Mietzins zur Gänze zu mindern, da eine völlige Einschränkung der Gebrauchsfähigkeit vorliege.
Das Ausmaß der Zinsminderung richtet sich nach Grad und Dauer der Unbrauchbarkeit des Bestandesobjektes, wobei § 273 ZPO zur Bemessung herangezogen werden kann (MietSlg 50.147). Zu den Mängeln und der Beeinträchtigung der Brauchbarkeit hat das Erstgericht eingehende Feststellungen getroffen, welche als unangefochten zugrundezulegen sind. Diesen Feststellungen entspricht die vom Rechtsmittel in Anspruch genommene Unmöglichkeit der Benutzung der Objekte auf Grund von Schimmel und Feuchtigkeitsproblemen nicht.
Die Tatsache, dass das Gebäude ab einem bestimmten Zeitpunkt für Repräsentationszwecke nicht mehr geeignet war, bedeutet, entgegen der Ansicht der Berufungswerberin, noch nicht den Verlust jeglicher Gebrauchsfähigkeit für Zwecke des Botschaftsbetriebes.
Das Berufungsgericht vermag daher in der durchaus großzügigen Bemessung des Erstgerichtes, welches die mangelnde Eignung für Zwecke der Repräsentation mit einem Abschlag von 20 % vom Zins berücksichtigt hat, keine Fehlbeurteilung zu erblicken. Schließlich

wurde ungeachtet des tatsächlichen Ausmaßes der im Gebäude für Repräsentationszwecke gewidmete Räumlichkeiten der gesamte Mietzins im genannten Prozentsatz abgemindert, sodass von der Zinsminderung defakto auch Räumlichkeiten profitieren, denen keinerlei Repräsentationszwecke zugeordnet waren.

Der Beklagten ist darüberhinaus entgegenzuhalten, dass es sich ebenfalls zu ihren Gunsten ausgewirkt hat, dass das Erstgericht ungeachtet der unterschiedlichen Nutzflächen der Geschoße und der an sich unterschiedlichen Mietwerte für Büroflächen, Flächen von Repräsentationsräumen und Nebenflächen (wie den Keller) in seiner Berechnung sämtliche vier Geschoße gleich gewichtet hat. Wie sich aus den dem Sachverständigengutachten ON 19 integrierten Plänen entnehmen lässt, weist der Keller eine Nutzfläche von 170 m², das Erdgeschoß eine von 154 m², das erste Stock 141 m² und das Obergeschoß 75 m² auf. So haben sich z.B. die vom Erstgericht in bestimmten Zeiträumen zuerkannten 70 % an Gebrauchsminderung für das Obergeschoß bezogen auf das Verhältnis der Nutzflächen der einzelnen Geschoße ohnehin überproportional zu Gunsten der Beklagten ausgewirkt.

Die eingehende Begründung des Erstgerichtes zu der von ihm ausgemittelten Zinsminderung lässt eine Verletzung des im Sinne des § 273 ZPO eingeräumten Ermessensspielraumes somit nicht erkennen. Die von der Rechtsmittelschrift monierte Pauschalbemessung hat das Erstgericht ohnehin vorgenommen, wenn es auch in äußerst akribischer Weise die zugrundeliegenden Erwägungen in einzelnen Prozentsätzen aufschlüsselte.

Zu den Kompensandoforderungen:

Soweit Überzahlungen an Mietzins aus den Jahren 1995 bis 1997 geltend gemacht wurden, ist die Rechtsmittelwerberin darauf zu verweisen, dass die Feststellung des Erstgerichtes, wonach die Zahlungen in diesem Zeitraum nicht feststellbar seien, ebensowenig angefochten wurde wie jene, dass die Beklagte Mietzinse stets ohne Vorbehalt beglichen habe. Damit sind schon von der Tatsachenebene keine Voraussetzungen für einen Rückforderungsanspruch gegeben.

Die weitere Gegenforderung macht Auslagen für Empfänge, welche die Beklagte im Hotel veranstaltete, geltend. Das Erstgericht verkennt zwar in seiner Rechtsansicht, dass es auf Grund der Bestimmung des § 1298 ABGB dem Vermieter obliegt, zu behaupten und zu beweisen, dass ihn an der Nichterfüllung seiner vertraglichen Verpflichtung kein Verschulden treffe, während der Mieter nur die Mangelhaftigkeit des Bestandobjektes und den ihm dadurch entstandenen Schaden zu beweisen hat. Dies bedeutet aber auch, dass den Mieter die Behauptungs- und die Beweispflicht dafür trifft, dass der vertragswidrige Zustand des Bestandobjektes in concreto kausal für die begehrten Aufwendungen war.

Die Beklagte begehrte jedoch den Ersatz der gesamten Rechnung eines Empfanges von 650 Personen und beabsichtigte damit auch die Kosten für Speisen, Getränke, Dekoration und Service etc. auf die Bestandgeberin zu überwälzen. Nun kann aber der mangelhafte Zustand des Bestandobjektes keineswegs kausal für den vor allem begehrten Bewirtungsaufwand für 650 Personen sein. Angesichts der bereits dargelegten Nutzflächen des Bestandobjektes erscheint es überhaupt fraglich, ob die Repräsentationsflächen im Bestandobjekt einen Empfang für die geladene Personenanzahl überhaupt gestattet hätten. Es wäre somit Sache der Beklagten gewesen, vorzubringen, dass bei vertragsgemäßem Zustand des Bestandobjektes der Empfang von 650 Personen in der Botschaft stattgefunden hätte und welcher Mehraufwand der Beklagten durch das Verlegen dieser Veranstaltung in das Hotel erwachsen ist. Die in concreto begehrte Überwälzung der Gesamtkosten des Empfanges aus dem Titel des Schadenersatzes erweist sich jedenfalls als unberechtigt.

Weitere S 32.080,-- werden für das Bankett vom 17.7.1998, welches ebenfalls im Hotel veranstaltet wurde, begehrt. Unangefochten hat das Erstgericht allerdings festgestellt, dass das neue Botschaftsgebäude

in der Blaasstraße bereits im April 1998 angemietet wurde. Da die Beklagte ihre Botschaft somit schon vor diesem Empfang aus dem Bestandobjekt wegverlegt hatten, ist ein Kausalzusammenhang zwischen einer allfälligen Verletzung von Instandhaltungspflichten und der Wahl des Veranstaltungsortes ohne entsprechendes Vorbringen nicht erkennbar. Auch diese Gegenforderung besteht somit nicht zu Recht. Das erstgerichtliche Urteil war somit mit der Maßgabe zu bestätigen, dass an Stelle des Ausspruches, der Antrag der Beklagten die Klagsforderung mit den genannten Gegenforderungen aufzurechnen werde abgewiesen der Ausspruch zu treten hat, dass die Gegenforderungen nicht zu Recht bestehen.

Der abschließend erhobenen Kostenrüge ist entgegenzuhalten, dass es sehr wohl der Rechtsprechung entspricht, dass bei einer Obsiegsquote zwischen 45 bis 55 % für die Kostenentscheidung davon ausgegangen werden kann, dass sich Obsiegen und Unterliegen etwa gleich gewichtig gegenüberstehen. Die vom Erstgericht ausgesprochene Kostenaufhebung ist somit nicht rechtsirrig (vgl Fucik in Rechberger ZPO Kommentar² Rz 4 zu § 43 ZPO).

Das Rechtsmittel musste daher insgesamt erfolglos bleiben.

Die Unzulässigkeit der ordentlichen Revision war auszusprechen, da die Entscheidung, sowohl was Zinsminderung als auch den als Gegenforderung begehrten Aufwandsatz betrifft, nur für den Einzelfall von Bedeutung ist.

Die Kostenentscheidung gründet auf §§ 41, 50 ZPO.

Landesgericht für ZRS Wien

1016 Wien, Schmerlingplatz 11

Anmerkung

EWZ00070

40R00071