

TE OGH 2025/9/29 4Ob44/25m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.09.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Schwarzenbacher als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Istjan, LL.M., Mag. Waldstätten, Mag. Böhm und Dr. Gusenleitner-Helm in der Rechtssache der klagenden Partei *, vertreten durch die ANWALTGMBH Rinner Teuchtmann in Linz, gegen die beklagten Parteien 1. * und 2. *, beide wohnhaft in *, und vertreten durch Dr. Frank Riel und andere Rechtsanwälte in Krems an der Donau, wegen 34.137,07 EUR sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Krems an der Donau als Berufungsgericht vom 28. November 2024, GZ 1 R 119/42s-80, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Der Kläger hatte den Beklagten eine Liegenschaft samt Gebäude zum Betrieb eines Etablissements vermietet. Mit seiner Klage begehrte er zunächst die Nachzahlung von Betriebskosten für die Jahre 2017 bis 2019 von gesamt 12.137,07 EUR. Nachfolgend dehnte er die Klage aus und verlangte 1.000 EUR als Ersatz für widerrechtlich entfernte Trocknungsgeräte, 6.000 EUR an Reinigungs- und Sanierungsaufwand und 15.000 EUR an Beseitigungs- und Rückbaukosten für zustimmungslose und nicht genehmigungsfähige Zubauten.

[2] Die Vorinstanzen wiesen die Klage übereinstimmend ab. Die Streitteile hätten im Frühjahr 2017 mündlich vereinbart, dass die Beklagten Sanierungsarbeiten auf ihre Kosten durchführen würden und der Kläger dafür fünf Jahre lang keine Betriebskosten nachfordere. Der Schriftformvorbehalt im ursprünglichen Mietvertrag stehe dem nicht entgegen, weil von einem solchen auch schlüssig abgegangen werden könne. Eine Entfernung von Trocknungsgeräten des Klägers, noch dazu durch die Beklagten, habe nicht festgestellt werden können. Die weiters behaupteten Schadenersatzansprüche müssten wegen Präklusion gemäß § 1111 2. Satz ABGB nicht geprüft werden. [2] Die Vorinstanzen wiesen die Klage übereinstimmend ab. Die Streitteile hätten im Frühjahr 2017 mündlich vereinbart, dass die Beklagten Sanierungsarbeiten auf ihre Kosten durchführen würden und der Kläger dafür fünf Jahre lang keine Betriebskosten nachfordere. Der Schriftformvorbehalt im ursprünglichen Mietvertrag stehe dem nicht entgegen, weil von einem solchen auch schlüssig abgegangen werden könne. Eine Entfernung von Trocknungsgeräten des Klägers, noch dazu durch die Beklagten, habe nicht festgestellt werden können. Die weiters behaupteten Schadenersatzansprüche müssten wegen Präklusion gemäß Paragraph 1111, 2. Satz ABGB nicht geprüft werden.

Rechtliche Beurteilung

[3] Die außerordentliche Revision des Klägers ist mangels Aufzeigens einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO unzulässig und daher zurückzuweisen. [3] Die außerordentliche Revision des Klägers ist mangels Aufzeigens einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO unzulässig und daher zurückzuweisen.

[4] 1.1 Der Kläger bekämpft formal zwar die Abweisung im vollen Umfang, erstattet aber kein Vorbringen zu den Trocknungsgeräten und beschränkt seine weiteren Schadenersatzforderungen auf (nicht näher bezifferte) „Rückbaukosten für Zubauten“.

[5] Er stützt seine Revision primär darauf, dass die Präklusivfrist des § 1111 2. Satz ABGB nicht für deliktische Schadenersatzansprüche aus Vorsatztaten gelten könne sowie für Ansprüche, die aus einem rechtswidrigen Zubau neben dem Bestandobjekt und über die Grundstücksgrenzen hinaus resultieren würden. Der Klage hätte daher zumindest für (noch zu erhebende) „Rückbaukosten“ betreffend den „Schwarzbau“ stattgegeben werden müssen. [5] Er stützt seine Revision primär darauf, dass die Präklusivfrist des Paragraph 1111, 2. Satz ABGB nicht für deliktische Schadenersatzansprüche aus Vorsatztaten gelten könne sowie für Ansprüche, die aus einem rechtswidrigen Zubau neben dem Bestandobjekt und über die Grundstücksgrenzen hinaus resultieren würden. Der Klage hätte daher zumindest für (noch zu erhebende) „Rückbaukosten“ betreffend den „Schwarzbau“ stattgegeben werden müssen.

[6] 1.2 § 1111 2. Satz ABGB bezweckt die möglichst rasche Klärung, ob dem Bestandgeber Ansprüche wegen Beschädigung oder missbräuchlicher Abnutzung der Bestandsache gegen den Bestandnehmer zustehen. Der Bestandgeber hat daher nach Rückstellung der Bestandsache von sich aus tätig zu werden und die Bestandsache auf Mängel hin zu untersuchen. Es handelt sich um eine Präklusivfrist, die grundsätzlich auch für Ersatzansprüche wegen Nichtwiederherstellung des ursprünglichen Zustands nach Umbauarbeiten gilt (vgl RS0020733 [insb T1, T6], RS0020755 [T2], RS0110891, RS0036961). [6] 1.2 Paragraph 1111, 2. Satz ABGB bezweckt die möglichst rasche Klärung, ob dem Bestandgeber Ansprüche wegen Beschädigung oder missbräuchlicher Abnutzung der Bestandsache gegen den Bestandnehmer zustehen. Der Bestandgeber hat daher nach Rückstellung der Bestandsache von sich aus tätig zu werden und die Bestandsache auf Mängel hin zu untersuchen. Es handelt sich um eine Präklusivfrist, die grundsätzlich auch für Ersatzansprüche wegen Nichtwiederherstellung des ursprünglichen Zustands nach Umbauarbeiten gilt vergleiche RS0020733 [insb T1, T6], RS0020755 [T2], RS0110891, RS0036961).

[7] Diese Bestimmung unterscheidet bei der Beschädigung des Miet- oder Pachtstücks nicht, welcher Grad des Verschuldens vorliegt; es ist daher nicht erkennbar, weshalb eine vorsätzliche Beschädigung – wie sie der Kläger auch hier behauptet und als deliktischen Schadenersatz geltend macht – nicht unter die Präklusivfrist fallen sollte (vgl RS0020675 [T1]). Aus den vom Kläger ins Treffen geführten Entscheidungen 2 Ob 159/23f, 4 Ob 220/07t und 4 Ob 122/22b lässt sich nichts Gegenteiliges ableiten. [7] Diese Bestimmung unterscheidet bei der Beschädigung des Miet- oder Pachtstücks nicht, welcher Grad des Verschuldens vorliegt; es ist daher nicht erkennbar, weshalb eine vorsätzliche Beschädigung – wie sie der Kläger auch hier behauptet und als deliktischen Schadenersatz geltend macht – nicht unter die Präklusivfrist fallen sollte vergleiche RS0020675 [T1]). Aus den vom Kläger ins Treffen geführten Entscheidungen 2 Ob 159/23f, 4 Ob 220/07t und 4 Ob 122/22b lässt sich nichts Gegenteiliges ableiten.

[8] Nach den erstgerichtlichen Feststellungen wurden weiters zwar „diverse Zubauten zur Vergrößerung des Gebäudes errichtet“, allerdings wurde nach dem unstrittigen Wortlaut des schriftlichen Mietvertrags „die gesamte Liegenschaft [...], sohin das Gebäude [...] samt Parkplätzen und Nebenflächen“ in Bestand gegeben. Konkrete Ersatzansprüche wegen Bauten außerhalb der vermieteten Liegenschaft insbesondere auf dem Grund Dritter wurden vom Kläger bislang nicht behauptet, und es wurden dazu auch keine sekundären Feststellungsmängel geltend gemacht. Damit stellt sich aber die vom Kläger als erhebliche relevierte Rechtsfrage nicht, ob für solche Ansprüche ebenfalls die Jahresfrist des § 1111 ABGB gilt. [8] Nach den erstgerichtlichen Feststellungen wurden weiters zwar „diverse Zubauten zur Vergrößerung des Gebäudes errichtet“, allerdings wurde nach dem unstrittigen Wortlaut des schriftlichen Mietvertrags „die gesamte Liegenschaft [...], sohin das Gebäude [...] samt Parkplätzen und Nebenflächen“ in Bestand gegeben. Konkrete Ersatzansprüche wegen Bauten außerhalb der vermieteten Liegenschaft insbesondere auf dem Grund Dritter wurden vom Kläger bislang nicht behauptet, und es wurden dazu auch keine sekundären Feststellungsmängel geltend gemacht. Damit stellt sich aber die vom Kläger als erhebliche relevierte Rechtsfrage nicht, ob für solche Ansprüche ebenfalls die Jahresfrist des Paragraph 1111, ABGB gilt.

[9] 2. Hinsichtlich der Betriebskosten macht der Kläger (erkennbar) eine Mangelhaftigkeit des zweitinstanzlichen Verfahrens und eine unrichtige rechtliche Beurteilung geltend, weil sich das Berufungsgericht nur unzureichend mit seiner Beweis- und Rechtsrüge befasst habe und dadurch der Schriftformvorbehalt ad absurdum geführt werde.

[10] Der Oberste Gerichtshof judiziert allerdings in ständiger Rechtsprechung, dass von einem Schriftformvorbehalt zwar nicht einseitig, jedoch einvernehmlich und auch konkludent abgegangen werden kann (vgl. RS0038673). Eine unvertretbare Anwendung dieser Rechtsprechung auf den konkreten Einzelfall wird in der Revision nicht aufgezeigt. Ob die Parteien tatsächlich die vom Erstgericht festgestellten mündlichen Erklärungen abgaben, fällt in den Bereich der vom Obersten Gerichtshof nicht überprüfbaren Beweiswürdigung (vgl. RS0043369). Da sich das Berufungsgericht sehr wohl mit der Beweisrüge des Klägers inhaltlich auseinandersetze, ist dessen Verfahren auch nicht mangelhaft geblieben (vgl. RS0043150, RS0043371 uvm). [10] Der Oberste Gerichtshof judiziert allerdings in ständiger Rechtsprechung, dass von einem Schriftformvorbehalt zwar nicht einseitig, jedoch einvernehmlich und auch konkludent abgegangen werden kann (vergleiche RS0038673). Eine unvertretbare Anwendung dieser Rechtsprechung auf den konkreten Einzelfall wird in der Revision nicht aufgezeigt. Ob die Parteien tatsächlich die vom Erstgericht festgestellten mündlichen Erklärungen abgaben, fällt in den Bereich der vom Obersten Gerichtshof nicht überprüfbaren Beweiswürdigung (vergleiche RS0043369). Da sich das Berufungsgericht sehr wohl mit der Beweisrüge des Klägers inhaltlich auseinandersetze, ist dessen Verfahren auch nicht mangelhaft geblieben (vergleiche RS0043150, RS0043371 uvm).

Textnummer

E145732

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0040OB00044.25M.0929.000

Im RIS seit

23.10.2025

Zuletzt aktualisiert am

23.10.2025

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