

TE OGH 2015/11/24 1Ob173/15w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.11.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisions- und Rekursgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Sailer als Vorsitzenden sowie die Hofräte Univ.-Prof. Dr. Bydlinski, Mag. Wurzer, Mag. Dr. Wurdinger und die Hofrätin Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B***** H*****, vertreten durch Dr. Klaus Kollmann und andere Rechtsanwälte in Graz, gegen die beklagte Partei Ing. R***** E*****, vertreten durch Dr. Annemarie Stippanitz-Schreiner und andere Rechtsanwälte in Graz, wegen 86.694 EUR sA, über die außerordentliche Revision und den Rekurs der beklagten Partei sowie den Rekurs der klagenden Partei gegen das Teilurteil und den Beschluss des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 7. Mai 2015, GZ 2 R 41/15i-19, mit denen über die Berufung der beklagten Partei das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 28. November 2014, GZ 11 Cg 46/13b-15, teilweise bestätigt und teilweise aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

1. Die außerordentliche Revision wird zurückgewiesen.
2. Beiden Rekursen wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten der Rekurse und deren Beantwortung sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Streitteile führten von 2003 bis März 2013 eine Lebensgemeinschaft. Der Beklagte hatte bereits 1994 ein Objekt in G***** („Jagdhütte“) gemietet, das von ihm noch vor der Beziehung mit der Klägerin saniert worden war, sodass sie als Wochenendhaus genutzt werden konnte. Der auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Mietvertrag sah vor, dass bauliche Veränderungen nur mit Zustimmung des Vermieters erfolgen dürfen und sämtliche Investitionen, Einbauten und/oder ersatzlos in das Eigentum des Vermieters übergehen. Auch mit der Klägerin wurde das Haus vorerst an den Wochenenden genutzt. 2006 entschlossen sich die Streitteile, das Haus zu sanieren und auszubauen. Zum Umbau, dessen Gesamtkosten 250.000 EUR betrugen, steuerte die Klägerin 35.000 EUR für Baumaterial bei. Daneben leistete sie Zahlungen für Küchen- und Badezimmereinrichtung, kaufte eine Waschmaschine und trug Kosten für Möbel, Hi-Fi-Geräte, Vorhänge und für den Elektriker. Die Klägerin wusste zwar, dass das Objekt gemietet war, der Beklagte hatte ihr aber mitgeteilt, dass der Mietvertrag „auf 99 Jahre, sohin auf Lebenszeit“, abgeschlossen worden sei. Die Klägerin hätte dort niemals investiert, wenn ihr bekannt gewesen wäre, dass Investitionen infolge Auflösung des Mietverhältnisses verloren bzw. wertlos werden hätten können, oder sie gewusst hätte, dass die Lebensgemeinschaft

scheitern werde. Ab 2008 lebten die Streitteile gemeinsam in der nun ausgebauten „Jagdhütte“. Beide beteiligten sich am Boot eines Freundes. Der Beklagte, nicht aber die Klägerin, die über keinen „Bootsschein“ verfügte, wurde schließlich 2008 dessen Miteigentümer. Der Finanzierungsbeitrag der Klägerin betrug dabei 15.000 EUR.

Die Klägerin begehrte insgesamt 86.694 EUR sA für die von ihr in der erkennbaren Erwartung des Fortbestehens der Lebensgemeinschaft mit dem Beklagten getätigten Investitionen. Bei solchen in das Haus sei der Beklagte um die Nutzungsmöglichkeit der Investitionen bereichert.

Der Beklagte bestritt detailliert die von der Klägerin geltend gemachten Forderungen und wendete von ihm selbst für einen Schlösseraustausch getätigte, aber nicht konkretisierte Kosten und einen Betrag in Höhe von 22.000 EUR sA an vereinbarungsgemäß von der Klägerin zu zahlenden Betriebskosten für das Boot aufrechnungsweise gegen die Klagsforderung ein. Er brachte vor, er habe weit mehr an Aufwendungen während der aufrechten Lebensgemeinschaft geleistet, um den Streitteilen einen gehobenen Lebensstandard zu ermöglichen. Zum Zeitpunkt der Anmietung im Jahr 1994 seien das alte Blockhaus (Bauernhaus/„Jagdhütte“) und das angebaute Stallgebäude in einem desolaten Zustand gewesen. Das alte Bauernhaus habe er allein bewohnbar gemacht. Im Jahr 2007 sei der Stall abgerissen und ein Neubau errichtet worden. Die Klägerin habe den Mietvertrag gekannt und ihre Investitionen seit bereits fünf Jahren genutzt. Allfällige Aufwendungen in der „Jagdhütte“ bereicherten den Eigentümer.

Das Erstgericht erkannte die Klagsforderung mit 57.900 EUR, nicht aber die Gegenforderung als zu Recht bestehend, sprach der Klägerin diesen Betrag zu und wies das Mehrbegehren von 28.794 EUR sA ab. Es führte unter Darlegung der Grundsätze der Rechtsprechung zusammengefasst aus, dass die Klägerin aufgrund der Auflösung der Lebensgemeinschaft grundsätzlich zur Rückforderung eines hingegebenen Geldbetrags berechtigt sei, sofern der dem anderen Partner verschaffte Nutzen die Lebensgemeinschaft überdauere. Der Klägerin stehe daher der Ersatz von 35.000 EUR für verwertetes Baumaterial zur Gänze zu, da es dem Beklagten für die gesamte Mietdauer - „auf Lebenszeit“ - des Objekts einen Nutzen verschaffe. Hinsichtlich der Investitionen für Kücheneinrichtung und Badezimmereinrichtung von gesamt 16.000 EUR billigte es der Klägerin ausgehend von einer Nutzungsdauer von 20 Jahren einen Betrag von 12.000 EUR zu. Bei Soundanlage, Sitzgarnitur und Wohnzimmertisch legte es eine Nutzungsdauer von zehn Jahren zugrunde und sprach der Klägerin daher die Hälfte der dafür geleisteten Beträge zu (3.150 EUR); ebenso hielt es den Rückersatz der Hälfte des für den Elektriker ausgelegten Betrags sowie der für das Motorboot geleisteten Investition für angemessen (250 EUR und 7.500 EUR; gesamt 57.900 EUR). Die Gegenforderungen des Beklagten erachtete das Erstgericht als nicht zu Recht bestehend, weil sie entweder nicht konkretisiert worden seien oder als laufende Aufwendungen nicht ersatzfähig seien. Überdies habe sich die Klägerin selbst an den Kosten des Boots beteiligt, obwohl sie niemals Eigentümerin gewesen sei. Die Abweisung des Klagebegehrens im Umfang von 28.794 EUR sA erwuchs in Rechtskraft.

Über die allein vom Beklagten erhobene Berufung änderte das Berufungsgericht das Ersturteil dahin ab, dass es der Klägerin mit Teilurteil, ausgehend vom Zu-Recht-Bestehen einer Forderung von 15.400 EUR und dem Nicht-Zu-Recht-Bestehen der Gegenforderungen, diesen Betrag samt Zinsen zuerkannte. In Ansehung von 42.500 EUR sA hob es das angefochtene Urteil auf und verwies die Rechtssache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es verneinte das Vorliegen eines Verfahrensmangels bei der Anwendung des § 273 Abs 1 ZPO durch das Erstgericht und legte nach Behandlung der Tatsachenrüge die getroffenen Feststellungen seiner rechtlichen Beurteilung zugrunde. Die Festsetzung der vom Erstgericht für Küchen- und Badezimmereinrichtung sowie für Soundanlage, Sitzgarnitur und Wohnzimmertisch zuerkannten Beträge hielt es für nicht korrekturbedürftig und entgegnete dem Beklagten, dass er sich gegen den Zuspruch der Hälfte des für den Elektriker ausgelegten Betrags argumentativ gar nicht gewandt habe. Der Nachweis einer Vereinbarung zur Zahlung der Betriebskosten des Boots sei dem Beklagten nicht gelungen. Da die Klägerin Treibstoffkosten abwechselnd mit dem Beklagten bezahlt habe, habe das Erstgericht diese Gegenforderung zutreffend verneint. Ein Rückersatz für den geleisteten Baukostenzuschuss von 35.000 EUR stehe der Klägerin grundsätzlich zu, weil der Beklagte weiterhin den Nutzen aus dem gemieteten Objekt ziehe. Die Klägerin habe sich mit 35.000 EUR an den Gesamtumbaukosten von 250.000 EUR beteiligt, sodass ihr 14 % des dem Beklagten verschafften Restnutzens zustünden. Da der Beklagte nicht Eigentümer sei, komme eine Beurteilung des verschafften Restnutzens auf Basis eines gesteigerten Verkehrswerts (etwa eines Superädifikats) nicht in Betracht. Der 1994 abgeschlossene Mietvertrag genieße weitreichenden Kündigungsschutz und sei unbefristet abgeschlossen worden. Schon deswegen, aber auch angesichts der Investitionssumme sei davon auszugehen, dass der Beklagte das Mietobjekt weiterhin benutzen werde. Es sei damit auf die sogenannte Nutzungschance abzustellen, auf

deren Entgang die Judikatur bei vertragswidriger Weiterbenützung gemäß § 1041 ABGB abstelle. Im weiteren Verfahren werde daher einerseits zu prüfen sein, welcher Mietzins für die „Jagdhütte“ (als Superädifikat) im Jahr 1994 objektiv angemessen gewesen sei und welcher Mietzins für das umgebaute Objekt zum Zeitpunkt der Beendigung der Lebensgemeinschaft angemessen wäre, andererseits sei das Verfahren auch zum Ersatz der Beteiligung am Boot ergänzungsbedürftig, weil die Gesamtnutzungsdauer eines solchen Boots und der verschaffte Restnutzen derzeit auch nach § 273 Abs 1 ZPO nicht beurteilt werden könne. Allenfalls unter Beiziehung eines Sachverständigen seien im weiteren Verfahren dazu Feststellungen zu treffen. Über die allein vom Beklagten erhobene Berufung änderte das Berufungsgericht das Ersturteil dahin ab, dass es der Klägerin mit Teilurteil, ausgehend vom Zu-Recht-Bestehen einer Forderung von 15.400 EUR und dem Nicht-Zu-Recht-Bestehen der Gegenforderungen, diesen Betrag samt Zinsen zuerkannte. In Ansehung von 42.500 EUR sah es das angefochtene Urteil auf und verwies die Rechtssache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es verneinte das Vorliegen eines Verfahrensmangels bei der Anwendung des Paragraph 273, Absatz eins, ZPO durch das Erstgericht und legte nach Behandlung der Tatsachenrüge die getroffenen Feststellungen seiner rechtlichen Beurteilung zugrunde. Die Festsetzung der vom Erstgericht für Küchen- und Badezimmereinrichtung sowie für Soundanlage, Sitzgarnitur und Wohnzimmertisch zuerkannten Beträge hielt es für nicht korrekturbedürftig und entgegnete dem Beklagten, dass er sich gegen den Zuspruch der Hälfte des für den Elektriker ausgelegten Betrags argumentativ gar nicht gewandt habe. Der Nachweis einer Vereinbarung zur Zahlung der Betriebskosten des Boots sei dem Beklagten nicht gelungen. Da die Klägerin Treibstoffkosten abwechselnd mit dem Beklagten bezahlt habe, habe das Erstgericht diese Gegenforderung zutreffend verneint. Ein Rückersatz für den geleisteten Baukostenzuschuss von 35.000 EUR stehe der Klägerin grundsätzlich zu, weil der Beklagte weiterhin den Nutzen aus dem gemieteten Objekt ziehe. Die Klägerin habe sich mit 35.000 EUR an den Gesamtumbaukosten von 250.000 EUR beteiligt, sodass ihr 14 % des dem Beklagten verschafften Restnutzens zustünden. Da der Beklagte nicht Eigentümer sei, komme eine Beurteilung des verschafften Restnutzens auf Basis eines gesteigerten Verkehrswerts (etwa eines Superädifikats) nicht in Betracht. Der 1994 abgeschlossene Mietvertrag genieße weitreichenden Kündigungsschutz und sei unbefristet abgeschlossen worden. Schon deswegen, aber auch angesichts der Investitionssumme sei davon auszugehen, dass der Beklagte das Mietobjekt weiterhin benutzen werde. Es sei damit auf die sogenannte Nutzungschance abzustellen, auf deren Entgang die Judikatur bei vertragswidriger Weiterbenützung gemäß Paragraph 1041, ABGB abstelle. Im weiteren Verfahren werde daher einerseits zu prüfen sein, welcher Mietzins für die „Jagdhütte“ (als Superädifikat) im Jahr 1994 objektiv angemessen gewesen sei und welcher Mietzins für das umgebaute Objekt zum Zeitpunkt der Beendigung der Lebensgemeinschaft angemessen wäre, andererseits sei das Verfahren auch zum Ersatz der Beteiligung am Boot ergänzungsbedürftig, weil die Gesamtnutzungsdauer eines solchen Boots und der verschaffte Restnutzen derzeit auch nach Paragraph 273, Absatz eins, ZPO nicht beurteilt werden könne. Allenfalls unter Beiziehung eines Sachverständigen seien im weiteren Verfahren dazu Feststellungen zu treffen.

Es erklärte den Rekurs gegen den Aufhebungsbeschluss, nicht aber die ordentliche Revision gegen das Teilurteil für zulässig.

Rechtliche Beurteilung

Die dagegen erhobene außerordentliche Revision des Beklagten ist nicht zulässig. Die Rekurse der Klägerin und des Beklagten sind zur Klarstellung der Rechtslage zulässig, aber beide nicht berechtigt.

I. Zur Revision des Beklagten: römisch eins. Zur Revision des Beklagten:

Die Revision des Beklagten spricht keine Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO an: Die Revision des Beklagten spricht keine Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO an:

1. Der Beklagte behauptet, es könne den getroffenen Feststellungen nicht entnommen werden, dass ihm erkennbar gewesen sei, dass die Aufwendungen, die die Klägerin erbracht habe, das Eingehen oder Führen einer dauernden Lebensgemeinschaft vorausgesetzt hätten. Weil damit eine Voraussetzung für einen Bereicherungsanspruch nach § 1435 ABGB fehle, liege eine auch im Einzelfall zu korrigierende Fehlbeurteilung vor. Der Beklagte behauptet, es könne den getroffenen Feststellungen nicht entnommen werden, dass ihm erkennbar gewesen sei, dass die Aufwendungen, die die Klägerin erbracht habe, das Eingehen oder Führen einer dauernden Lebensgemeinschaft vorausgesetzt hätten. Weil damit eine Voraussetzung für einen Bereicherungsanspruch nach Paragraph 1435, ABGB fehle, liege eine auch im Einzelfall zu korrigierende Fehlbeurteilung vor.

Nach den Feststellungen führten die Streitteile eine Beziehung in Form einer Lebensgemeinschaft, die schon nach ihrer Benennung auf Langfristigkeit ausgelegt ist. Das Erstgericht stellte außerdem fest, dass die Klägerin den von ihr geerbten Betrag in etwas Beständiges investieren wollte und mit dem Beklagten besprach, ihr Erbteil für Investitionen heranzuziehen. Schon aus der Verwendung der Auslagen für den Umbau des von ihm allein gemieteten Wohnhauses, in dem die Streitteile gemeinsam lebten, war dem Beklagten angesichts der ihr von ihm erteilten Information, dieses Objekt sei auf 99 Jahre gemietet, zumindest erkennbar, dass sie in Erwartung des Fortbestehens der von ihnen geführten Lebensgemeinschaft erbracht worden waren.

2. Der Beklagte bemängelt (erneut) die Anwendung des § 273 ZPO zum Restnutzen von Einrichtungsgegenständen etc und behauptet, er sei davon überrascht worden. Beides hatte er schon im Berufungsverfahren dem Erstgericht vorgeworfen. Damit releviert er einen angeblichen Mangel des Verfahrens erster Instanz, der, weil er vom Berufungsgericht verneint wurde, nicht nach § 503 Z 2 ZPO geltend gemacht werden kann (RIS-Justiz RS0042963). Die Anwendung des § 273 ZPO wiederum hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab und hat daher keine über diesen hinausgehende Bedeutung (RIS-Justiz RS0121220 [T1]). 2. Der Beklagte bemängelt (erneut) die Anwendung des Paragraph 273, ZPO zum Restnutzen von Einrichtungsgegenständen etc und behauptet, er sei davon überrascht worden. Beides hatte er schon im Berufungsverfahren dem Erstgericht vorgeworfen. Damit releviert er einen angeblichen Mangel des Verfahrens erster Instanz, der, weil er vom Berufungsgericht verneint wurde, nicht nach Paragraph 503, Ziffer 2, ZPO geltend gemacht werden kann (RIS-Justiz RS0042963). Die Anwendung des Paragraph 273, ZPO wiederum hängt von den jeweiligen Umständen des Einzelfalls ab und hat daher keine über diesen hinausgehende Bedeutung (RIS-Justiz RS0121220 [T1]).

3. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 510 Abs 3 ZPO). 3. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

II. Zu den Rekursen:römisch zwei. Zu den Rekursen:

Das Berufungsgericht erklärte den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, „ob und nach welchen Kriterien einem ehemaligen Lebensgefährten ein Kondiktionsanspruch analog zu § 1435 ABGB bei finanzieller Beteiligung am Umbau eines vom anderen Lebensgefährten gemieteten Hauses“ zustehe, „wenn der Mietvertrag“ vorsehe, „dass bauliche Veränderungen nur mit Zustimmung des Vermieters erfolgen dürfen und sämtliche Investitionen, Einbauten udgl ersatzlos in das Eigentum des Vermieters übergangen“. Die hier vorliegende Konstellation ist aber entscheidend von den Umständen des Einzelfalls geprägt, weil sich die vom Empfängerhorizont aus zu beurteilende Zweckbeziehung wesentlich durch die Mitteilung des Beklagten, der Mietvertrag sei auf 99 Jahre abgeschlossen, bestimmt. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist klarzustellen: Das Berufungsgericht erklärte den Rekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, „ob und nach welchen Kriterien einem ehemaligen Lebensgefährten ein Kondiktionsanspruch analog zu Paragraph 1435, ABGB bei finanzieller Beteiligung am Umbau eines vom anderen Lebensgefährten gemieteten Hauses“ zustehe, „wenn der Mietvertrag“ vorsehe, „dass bauliche Veränderungen nur mit Zustimmung des Vermieters erfolgen dürfen und sämtliche Investitionen, Einbauten udgl ersatzlos in das Eigentum des Vermieters übergangen“. Die hier vorliegende Konstellation ist aber entscheidend von den Umständen des Einzelfalls geprägt, weil sich die vom Empfängerhorizont aus zu beurteilende Zweckbeziehung wesentlich durch die Mitteilung des Beklagten, der Mietvertrag sei auf 99 Jahre abgeschlossen, bestimmt. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist klarzustellen:

1. Im Verfahren erster Instanz brachte der Beklagte zu den Investitionen in das Haus vor, dass die Einbauten nach dem geschlossenen Mietvertrag unentgeltlich ins Eigentum des Vermieters übergangen und sich daraus ergebe, dass er im Fall der Auflösung des Bestandverhältnisses keine wie immer gearteten wertverfolgenden Investitionen für sich in Anspruch nehmen könne. Im Rekurs steht er auf dem Standpunkt, die Klägerin habe sich an den Vermieter zu halten.

Die Klägerin macht geltend, dass nicht nachvollziehbar sei, dass das Berufungsgericht bei der Ermittlung des Restnutzens auf die sogenannte Nutzungschance abstelle, weil diese auf den Entgang eines Eigentümers abstelle, er aber nur Mieter sei.

Dem ist Folgendes zu erwidern:

2. Leistungskonditionen setzen eine Leistung des Verkürzten an den Bereicherten voraus, wobei unter der Leistung eine bewusste Zuwendung zur Erreichung eines bestimmten Zwecks zu verstehen ist. Zur Rückabwicklung fehlerhafter

Leistungen stehen Leistungskonditionen dem Leistenden gegen den Empfänger zu. Wer rückstellungspflichtiger Leistungsempfänger ist, hängt davon ab, auf welchen Rechtsgrund hin der rückforderungsberechtigte Leistende seine Leistung erbringen wollte; die Absicht des Leistenden ist dabei - wie bei rechtsgeschäftlichen Erklärungen - vom Empfängerhorizont aus festzustellen (RIS-Justiz RS0020192; vgl auch RS0033737). Wertsteigerungen des Gebäudes erhöhen den Wert der Liegenschaft um den noch verbliebenen Restnutzen und damit im Allgemeinen das Vermögen des jeweiligen Liegenschaftseigentümers; Investitionen in Liegenschaften werden daher aus Sicht des Empfängerhorizonts in der Regel erkennbar für den/die Liegenschaftseigentümer erbracht (1 Ob 63/15v). 2. Leistungskonditionen setzen eine Leistung des Verkürzten an den Bereicherten voraus, wobei unter der Leistung eine bewusste Zuwendung zur Erreichung eines bestimmten Zwecks zu verstehen ist. Zur Rückabwicklung fehlerhafter Leistungen stehen Leistungskonditionen dem Leistenden gegen den Empfänger zu. Wer rückstellungspflichtiger Leistungsempfänger ist, hängt davon ab, auf welchen Rechtsgrund hin der rückforderungsberechtigte Leistende seine Leistung erbringen wollte; die Absicht des Leistenden ist dabei - wie bei rechtsgeschäftlichen Erklärungen - vom Empfängerhorizont aus festzustellen (RIS-Justiz RS0020192; vergleiche auch RS0033737). Wertsteigerungen des Gebäudes erhöhen den Wert der Liegenschaft um den noch verbliebenen Restnutzen und damit im Allgemeinen das Vermögen des jeweiligen Liegenschaftseigentümers; Investitionen in Liegenschaften werden daher aus Sicht des Empfängerhorizonts in der Regel erkennbar für den/die Liegenschaftseigentümer erbracht (1 Ob 63/15v).

Schon in der Entscheidung 8 Ob 129/03h vertrat der Oberste Gerichtshof die Ansicht, dass ein Bereicherungsanspruch gegenüber dem ehemaligen Lebensgefährten nicht dadurch ausgeschlossen werde, dass dieser, ohne es der damaligen Klägerin (seiner ehemaligen Lebensgefährtin) mitzuteilen, die Liegenschaft bereits an Dritte (Sohn und Schwiegertochter) übergeben hatte und die Klägerin noch nachfolgend Geldleistungen für den Umbau beisteuerte. Der Erstbeklagte als Leistungsempfänger der Geldzuwendungen könne sich der Leistungskondition nicht dadurch entziehen, dass er sich darauf berufe, dass die durch die Empfangnahme der Geldbeträge eingetretene Bereicherung nachträglich dadurch weggefallen sei, dass er die Geldbeträge für Investitionen in das Haus seines Sohnes bzw seiner Schwiegertochter verwendet habe. Sowohl vom Horizont der damaligen Klägerin als auch dem ihres ehemaligen Lebensgefährten seien daher die Leistungen ausschließlich an den damaligen Erstbeklagten erfolgt. Eine von der Klägerin bewusst vorgenommene Vermehrung des Vermögens des Sohnes und der Schwiegertochter sei hier gerade nicht feststellbar.

Auch mit dem Urteil zu 6 Ob 66/00z, das die Rückforderung eines Baukostenzuschusses für eine Genossenschaftswohnung, bei der der Nutzungsvertrag allein auf die damalige Beklagte lautete, zum Gegenstand hatte, wurde entschieden, dass jener Betrag (dort zur Gänze, die Auflösung der Lebensgemeinschaft erfolgte ca ein Jahr nach Zahlung) dem ehemaligen Lebensgefährten zurückzuerstatten sei, weil er für das gemeinsame Wohnen und insoweit zum gemeinsamen Nutzen bestimmt gewesen sei.

3. Bestandverträge können unterschiedlichsten Ausgestaltungen, insbesondere im Hinblick auf den beabsichtigten Zweck und den Rückersatz von Investitionen, unterliegen (etwa kurzfristige Anmietung zu Ausbildungszwecken, mittelfristige bei vorhersehbarem Wechsel der Örtlichkeit des Arbeitsplatzes in wenigen Jahren oder aber als dauerhafter Wohnsitz etc). In jedem Einzelfall wird daher zu beurteilen sein, wer bei Investitionen in eine Mietwohnung aus Sicht des Empfängerhorizonts Leistungsempfänger ist.

Nach den Feststellungen des Erstgerichts im vorliegenden Fall wusste die Klägerin zwar, dass es sich um ein Mietobjekt handelt, sie hätte aber niemals investiert, wenn sie gewusst hätte, dass die Investitionen infolge Auflösung des Mietverhältnisses verloren bzw wertlos werden könnten. Einen Beitrag zu den Baukosten hat die Klägerin nur deshalb erbracht, um mit dem Beklagten gemeinsam dort wohnen zu können, was auch geschah. Auf Basis seiner Mitteilung, er habe den Vertrag auf Lebenszeit abgeschlossen, ergibt sich damit zweifelsfrei, dass Leistungsempfänger aus Sicht des Empfängerhorizonts der Beklagte gewesen war und nicht der Vermieter als Eigentümer des Mietobjekts. Die Leistung der Klägerin, die keine Kenntnis vom vereinbarten Ausschluss eines Investitionersatzes hatte, hatte wegen der Information über eine Mietdauer von 99 Jahren einen konkreten, über eine Bereicherung des Vermieters hinausreichenden und dem Beklagten auch erkennbaren Zweck, nämlich jenen der Nutzung im Rahmen der Lebensgemeinschaft auf unabsehbare Zeit bis zum Lebensende (vgl 4 Ob 84/09w = SZ 2009/77 zum Ersatz der im Regelfall unentgeltlich erbrachten Lebenshaltungskosten, die damals aber allein von einer Seite - während der andere Lebensgefährte eine Ausbildung absolviert - getragen wurden und erkennbar einen konkreten, über die Befriedigung

der unmittelbaren Bedürfnisse hinausreichenden Zweck hatten). Nach den Feststellungen des Erstgerichts im vorliegenden Fall wusste die Klägerin zwar, dass es sich um ein Mietobjekt handelt, sie hätte aber niemals investiert, wenn sie gewusst hätte, dass die Investitionen infolge Auflösung des Mietverhältnisses verloren bzw wertlos werden könnten. Einen Beitrag zu den Baukosten hat die Klägerin nur deshalb erbracht, um mit dem Beklagten gemeinsam dort wohnen zu können, was auch geschah. Auf Basis seiner Mitteilung, er habe den Vertrag auf Lebenszeit abgeschlossen, ergibt sich damit zweifelsfrei, dass Leistungsempfänger aus Sicht des Empfängerhorizonts der Beklagte gewesen war und nicht der Vermieter als Eigentümer des Mietobjekts. Die Leistung der Klägerin, die keine Kenntnis vom vereinbarten Ausschluss eines Investitionersatzes hatte, hatte wegen der Information über eine Mietdauer von 99 Jahren einen konkreten, über eine Bereicherung des Vermieters hinausreichenden und dem Beklagten auch erkennbaren Zweck, nämlich jenen der Nutzung im Rahmen der Lebensgemeinschaft auf unabsehbare Zeit bis zum Lebensende vergleiche 4 Ob 84/09w = SZ 2009/77 zum Ersatz der im Regelfall unentgeltlich erbrachten Lebenshaltungskosten, die damals aber allein von einer Seite - während der andere Lebensgefährte eine Ausbildung absolviert - getragen wurden und erkennbar einen konkreten, über die Befriedigung der unmittelbaren Bedürfnisse hinausreichenden Zweck hatten).

4. War aber der Beklagte der Leistungsempfänger, ist die Bereicherung rückforderbar, die nach Wegfall des ursprünglichen Leistungsgrundes bei ihm eingetreten ist. Die Nutzung dieser Investitionen kommt seit Auflösung der Lebensgemeinschaft allein ihm, der durch seine eigene vertragliche Vereinbarung einen Wertersatz gegenüber dem Vermieter ausgeschlossen und nicht einmal behauptet hat, dass er eine Auflösung des Mietvertrags anstrebe, zugute. Er genießt so einen höheren Wohnwert aufgrund der Investitionen (weiter), für die er ansonsten, schon mangels erkennbaren Anspruchs gegen den Vermieter, solche für ihn leisten zu müssen, selbst hätte aufkommen müssen, weshalb der Klägerin der Anspruch grundsätzlich zusteht. Es ist daher der Klägerin, aus deren Vermögen 35.000 EUR für Baumaterial verwendet wurden, der Ersatz jenes Betrags zuzusprechen, der sich in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Nutzungsdauer der maßgeblich wertbestimmenden Investitionen nach Abschlag für die gemeinsame Nutzungsdauer von 2008 bis März 2013 für ihren wertmäßigen Anteil an den baulichen Gesamtinvestitionen ergibt. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts ist daher nicht auf das Verhältnis angemessener Mietzinse zu verschiedenen Zeitpunkten zueinander abzustellen.

5. Die Klägerin vertritt zum Ersatz für die Leistungen zwecks „Beteiligung“ an einem Motorboot die Auffassung, zur Frage des Restnutzens der Leistungen hätte § 273 ZPO - ohne weitere Erhebungen - angewendet werden müssen. Aufgrund einer Rechtsrüge wäre aber nur überprüfbar, ob das Ergebnis der Anwendung des § 273 ZPO richtig ist (RIS-Justiz RS0040341). Wenn das Berufungsgericht der Ansicht ist, dass der Sachverhalt in der von ihm dargestellten Richtung noch nicht genügend geklärt ist, kann der Oberste Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, dem nicht entgegentreten (RIS-Justiz RS0042179; dies gilt auch hinsichtlich der Beurteilung der Voraussetzungen des § 273 ZPO (RIS-Justiz RS0042179 [T6]; 10 Ob 11/13k). Der Richter ist berechtigt, ein Sachverständigengutachten über die Höhe üblicher Beträge einzuholen, im konkreten Fall aber dann die Bemessung eines begehrten Betrags nach freiem Ermessen vorzunehmen (RIS-Justiz RS0040440). 5. Die Klägerin vertritt zum Ersatz für die Leistungen zwecks „Beteiligung“ an einem Motorboot die Auffassung, zur Frage des Restnutzens der Leistungen hätte Paragraph 273, ZPO - ohne weitere Erhebungen - angewendet werden müssen. Aufgrund einer Rechtsrüge wäre aber nur überprüfbar, ob das Ergebnis der Anwendung des Paragraph 273, ZPO richtig ist (RIS-Justiz RS0040341). Wenn das Berufungsgericht der Ansicht ist, dass der Sachverhalt in der von ihm dargestellten Richtung noch nicht genügend geklärt ist, kann der Oberste Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, dem nicht entgegentreten (RIS-Justiz RS0042179; dies gilt auch hinsichtlich der Beurteilung der Voraussetzungen des Paragraph 273, ZPO (RIS-Justiz RS0042179 [T6]; 10 Ob 11/13k). Der Richter ist berechtigt, ein Sachverständigengutachten über die Höhe üblicher Beträge einzuholen, im konkreten Fall aber dann die Bemessung eines begehrten Betrags nach freiem Ermessen vorzunehmen (RIS-Justiz RS0040440).

6. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO. 6. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E113074

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0010OB00173.15W.1124.000

Im RIS seit

04.01.2016

Zuletzt aktualisiert am

29.06.2018

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