

TE OGH 2014/11/7 2Ob167/14v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.11.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat Dr. Veith als Vorsitzenden und durch die Hofräte Dr. E. Solé, Dr. Schwarzenbacher, Dr. Nowotny und Dr. Rassi als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei H***** H*****, vertreten durch Dr. Heimo Jilek, Mag. Martin Sommer, Rechtsanwälte in Leoben, gegen die beklagte Partei H*****, vertreten durch Dr. Michael Augustin und andere Rechtsanwälte in Leoben, wegen 21.844,77 EUR sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Graz als Berufungsgericht vom 10. Juli 2014, GZ 4 R 70/14t-35, womit das Urteil des Landesgerichts Leoben vom 1. April 2014, GZ 7 Cg 21/13m-31, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 1.189,44 EUR (darin 198,44 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Tochter des Klägers (im Folgenden: die Hauptmieterin), mietete mit Vertrag vom 16. 9. 2010 für die Zeit vom 1. 9. 2010 bis 31. 8. 2015 ein Haus der beklagten Partei in Leoben. In einer schriftlichen Nebenabrede zu diesem Mietvertrag kamen die Vertragsteile überein, dass der Vertrag zweimal um jeweils fünf weitere Jahre bis längstens 31. 8. 2025 verlängert werden könne. Auf den Mietvertrag finden die Bestimmungen des MRG keine Anwendung (§ 1 Abs 2 Z 5 MRG). Die Tochter des Klägers (im Folgenden: die Hauptmieterin), mietete mit Vertrag vom 16. 9. 2010 für die Zeit vom 1. 9. 2010 bis 31. 8. 2015 ein Haus der beklagten Partei in Leoben. In einer schriftlichen Nebenabrede zu diesem Mietvertrag kamen die Vertragsteile überein, dass der Vertrag zweimal um jeweils fünf weitere Jahre bis längstens 31. 8. 2025 verlängert werden könne. Auf den Mietvertrag finden die Bestimmungen des MRG keine Anwendung (Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 5, MRG).

Die Hauptmieterin wohnte in der von der beklagten Partei sanierten Wohneinheit im ersten Stock und vermietete mit dem Einverständnis der beklagten Partei die gesondert begehbbare, aber damals noch nicht bewohnbare Einheit im Erdgeschoss an den Kläger als Untermieter. Dieser verpflichtete sich zur Zahlung der Hälfte des Bruttomonatsmietzinses an die Hauptmieterin. Die beklagte Partei wollte den Mietvertrag nicht mit dem Kläger schließen, weil dieser damals noch in einem Schuldenregulierungsverfahren involviert war.

Im Mietvertrag zwischen der Hauptmieterin und der beklagten Partei hatte sich Erstere zur Bewohnbarmachung der im

Erdgeschoß gelegenen Wohneinheit gegen einen mit 3.600 EUR begrenzten Kostenersatz der beklagten Partei verpflichtet. Gleichzeitig wurde für den Zeitraum September 2010 bis November 2010 ein (verminderter) pauschaler Mietzins inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer von 300 EUR vereinbart, während danach der monatliche Bruttobestandzins 1.158 EUR betrug. Die Hauptmieterin verzichtete gegenüber der beklagten Partei hinsichtlich ihrer Investitionen auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gemäß § 1097 iVm § 1037 ABGB. Ihre Ansprüche nach § 1097 iVm § 1036 ABGB blieben laut Vertrag unberührt. Im Mietvertrag zwischen der Hauptmieterin und der beklagten Partei hatte sich Erstere zur Bewohnbarmachung der im Erdgeschoß gelegenen Wohneinheit gegen einen mit 3.600 EUR begrenzten Kostenersatz der beklagten Partei verpflichtet. Gleichzeitig wurde für den Zeitraum September 2010 bis November 2010 ein (verminderter) pauschaler Mietzins inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer von 300 EUR vereinbart, während danach der monatliche Bruttobestandzins 1.158 EUR betrug. Die Hauptmieterin verzichtete gegenüber der beklagten Partei hinsichtlich ihrer Investitionen auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gemäß Paragraph 1097, in Verbindung mit Paragraph 1037, ABGB. Ihre Ansprüche nach Paragraph 1097, in Verbindung mit Paragraph 1036, ABGB blieben laut Vertrag unberührt.

Der Kläger tätigte im Bestandsobjekt diverse Investitionen. Er ging davon aus, dass er in diesem Haus zumindest weitere 15 Jahre wohnen werde. Bereits im Februar 2012 kündigte die Hauptmieterin das Bestand-verhältnis, was von der beklagten Partei zunächst nicht akzeptiert wurde. Schließlich wurde der Mietvertrag per 31. 8. 2012 einvernehmlich aufgelöst. In der Folge nahm der Kläger ein Angebot der beklagten Partei zum Eintritt in den Mietvertrag zu einem für das erste Jahr reduzierten Mietzins nicht an. Das von der beklagten Partei gegen den Kläger eingeleitete Räumungsverfahren endete mit einem Anerkenntnisurteil auf Räumung der benützten Liegenschaftsteile zum 30. 11. 2012.

Der Kläger begehrte zuletzt 21.844,77 EUR als Ersatz der von ihm geleisteten Investitionen unter Berücksichtigung eines für (richtig) November 2012 aushaftenden Benützungsentgelts.

Die beklagte Partei hielt dem unter anderem entgegen, dass die im Hauptmietvertrag vereinbarten Leistungen der Hauptmieterin durch den für drei Monate herabgesetzten Mietzins und eine spätere Zahlung abgegolten worden seien. Zwischen den Streitteilen habe kein Vertragsverhältnis bestanden. Allfällige Ansprüche wegen seiner Aufwendungen habe der Kläger gegen die Hauptmieterin zu richten, zu der er in einem Rechtsverhältnis gestanden sei und deren Verhalten den Anlass für die vorzeitige Auflösung des Bestandverhältnisses gegeben habe. Die Hauptmieterin habe auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen nach § 1097 iVm § 1037 ABGB im Mietvertrag ausdrücklich und zulässig verzichtet, zumal das Bestandverhältnis nicht dem MRG unterliege. Die beklagte Partei hielt dem unter anderem entgegen, dass die im Hauptmietvertrag vereinbarten Leistungen der Hauptmieterin durch den für drei Monate herabgesetzten Mietzins und eine spätere Zahlung abgegolten worden seien. Zwischen den Streitteilen habe kein Vertragsverhältnis bestanden. Allfällige Ansprüche wegen seiner Aufwendungen habe der Kläger gegen die Hauptmieterin zu richten, zu der er in einem Rechtsverhältnis gestanden sei und deren Verhalten den Anlass für die vorzeitige Auflösung des Bestandverhältnisses gegeben habe. Die Hauptmieterin habe auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen nach Paragraph 1097, in Verbindung mit Paragraph 1037, ABGB im Mietvertrag ausdrücklich und zulässig verzichtet, zumal das Bestandverhältnis nicht dem MRG unterliege.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und ging rechtlich davon aus, dass der Verzicht der Hauptmieterin auf Ersatzansprüche nach § 1097 iVm § 1037 ABGB auf den Kläger als Untermieter durchschlage, sodass diesem kein Ersatzanspruch gegen die beklagte Partei zustehe. Zudem sei es nicht in der Sphäre der beklagten Partei gelegen, dass deren Bestandverhältnis zur Hauptmieterin nach kurzer Zeit aufgelöst worden sei. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und ging rechtlich davon aus, dass der Verzicht der Hauptmieterin auf Ersatzansprüche nach Paragraph 1097, in Verbindung mit Paragraph 1037, ABGB auf den Kläger als Untermieter durchschlage, sodass diesem kein Ersatzanspruch gegen die beklagte Partei zustehe. Zudem sei es nicht in der Sphäre der beklagten Partei gelegen, dass deren Bestandverhältnis zur Hauptmieterin nach kurzer Zeit aufgelöst worden sei.

Der dagegen vom Kläger nur hinsichtlich der Abweisung im Umfang von 19.635 EUR erhobenen Berufung gab das Berufungsgericht nicht Folge und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei.

Es verneinte die Passivlegitimation der beklagten Partei. Hinsichtlich der notwendigen Aufwendungen sei die beklagte Partei deshalb nicht passiv legitimiert, weil sich ein solcher Anspruch nur gegen denjenigen richten könne, der im Zeitpunkt der Investitionen Bestandsgeber gewesen sei. Dies sei im Verhältnis zum Kläger die Hauptmieterin gewesen.

Die beklagte Partei sei auch für einen Ersatz der nützlichen Aufwendungen nicht passiv legitimiert, weil sich ein solcher Anspruch gegen denjenigen richte, der zum Zeitpunkt der Rückstellung Vermieter sei, was aber auf die beklagte Partei im Verhältnis zum Kläger nicht zutreffe. Auch wenn man die Passivlegitimation der beklagten Partei für nützliche Investitionen des Klägers nicht von vornherein verneinen wollte, scheitere ein solcher Ersatzanspruch des Klägers an der Investitionsabrede zwischen den Parteien des Hauptmietvertrags.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage vorliege, ob ein vom Hauptmieter gegenüber dem Vermieter erklärter Vorausverzicht auf die Abgeltung von nützlichen Aufwendungen nach § 1097 iVm (gemeint) § 1037 ABGB auch auf den Untermieter durchschlage. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage vorliege, ob ein vom Hauptmieter gegenüber dem Vermieter erklärter Vorausverzicht auf die Abgeltung von nützlichen Aufwendungen nach Paragraph 1097, in Verbindung mit (gemeint) Paragraph 1037, ABGB auch auf den Untermieter durchschlage.

In seiner Revision vertritt der Kläger weiterhin die Ansicht, dass er ungeachtet der im Hauptmietvertrag getroffenen Vereinbarungen berechtigt sei, von der beklagten Partei Ersatz für die von ihm getätigten Investitionen zu begehren.

Rechtliche Beurteilung

1. Die Revision ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts § 508a Abs 1 ZPO) mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig. Weder in der zweitinstanzlichen Zulassungsbegründung noch im Rechtsmittel wird eine solche, für die Entscheidung auch präjudizielle Rechtsfrage ausgeführt. 1. Die Revision ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zulässig. Weder in der zweitinstanzlichen Zulassungsbegründung noch im Rechtsmittel wird eine solche, für die Entscheidung auch präjudizielle Rechtsfrage ausgeführt.

2. Für das Rechtsverhältnis zwischen Unterbestandnehmer und Unterbestandgeber gelten dieselben Regeln wie für das Hauptbestandverhältnis (1 Ob 639/94; 1 Ob 23/01s; RIS-Justiz RS0041439, RS0020548; Iro in KBB4 § 1098 Rz 6; Nademleinsky in Schwimann, ABGB-TaKomm² § 1098 Rz 6). Einem Untermieter stehen im Bereich des ABGB dieselben Rechte gegenüber seinem Vertragspartner (Hauptmieter) zu wie einem Hauptmieter gegen den Hauptvermieter (1 Ob 510/92; 7 Ob 51/97v; 1 Ob 23/01s; 5 Ob 120/10y; RIS-Justiz RS0020703, RS0020648; Würth in Rummel3, § 1098 Rz 17; Riss in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.01 § 1098 Rz 12). Gegenüber dem Hauptbestandgeber kann der Untermieter aber keine eigenen vertraglichen Rechte geltend machen (3 Ob 162/73 = MietSlg 25.125; RIS-Justiz RS0020497; Iro in KBB4 § 1098 Rz 6), zwischen ihnen besteht kein Rechtsverhältnis. 2. Für das Rechtsverhältnis zwischen Unterbestandnehmer und Unterbestandgeber gelten dieselben Regeln wie für das Hauptbestandverhältnis (1 Ob 639/94; 1 Ob 23/01s; RIS-Justiz RS0041439, RS0020548; Iro in KBB4 Paragraph 1098, Rz 6; Nademleinsky in Schwimann, ABGB-TaKomm² Paragraph 1098, Rz 6). Einem Untermieter stehen im Bereich des ABGB dieselben Rechte gegenüber seinem Vertragspartner (Hauptmieter) zu wie einem Hauptmieter gegen den Hauptvermieter (1 Ob 510/92; 7 Ob 51/97v; 1 Ob 23/01s; 5 Ob 120/10y; RIS-Justiz RS0020703, RS0020648; Würth in Rummel3, Paragraph 1098, Rz 17; Riss in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON1.01 Paragraph 1098, Rz 12). Gegenüber dem Hauptbestandgeber kann der Untermieter aber keine eigenen vertraglichen Rechte geltend machen (3 Ob 162/73 = MietSlg 25.125; RIS-Justiz RS0020497; Iro in KBB4 Paragraph 1098, Rz 6), zwischen ihnen besteht kein Rechtsverhältnis.

3. Nach ständiger Rechtsprechung steht dem Untermieter gegen den Hauptmieter (selbst ohne Vereinbarung) ein Anspruch auf Ersatz des notwendigen und nützlichen Aufwands am Bestandsobjekt nach § 1097 iVm §§ 1036, 1037 ABGB zu (4 Ob 508/87; RIS-Justiz RS0070541), wobei diese Bestimmung als lex specialis bereicherungsrechtliche Anspruchsgrundlagen ausschließt (2 Ob 21/06m; RIS-Justiz RS0020480). 3. Nach ständiger Rechtsprechung steht dem Untermieter gegen den Hauptmieter (selbst ohne Vereinbarung) ein Anspruch auf Ersatz des notwendigen und nützlichen Aufwands am Bestandsobjekt nach Paragraph 1097, in Verbindung mit Paragraphen 1036, 1037, ABGB zu (4 Ob 508/87; RIS-Justiz RS0070541), wobei diese Bestimmung als lex specialis bereicherungsrechtliche Anspruchsgrundlagen ausschließt (2 Ob 21/06m; RIS-Justiz RS0020480).

Zur sinngemäßen Anwendung gelangt auch jene Rechtsprechung, wonach sich der Ersatzanspruch des Mieters bei notwendigen Aufwendungen gegen den Vermieter im Zeitpunkt der Aufwendung und bei nützlichen Aufwendungen gegen denjenigen richten muss, der zum Zeitpunkt der Rückstellung des Mietgegenstands Vermieter ist (2 Ob 40/01y =

wobl 2001/137 [zust Prader]; RIS-Justiz RS0019892, RS0114740).

Der erkennende Senat hat vor diesem Hintergrund zuletzt in der Entscheidung 2 Ob 21/06m (= wobl 2006/130 [zust Prader]) zum Ausdruck gebracht, dass der Untermieter seinen auf § 1097 ABGB gestützten Anspruch auf Ersatz von Investitionen nur gegen seinen unmittelbaren Vertragspartner, also gegen den Hauptmieter, nicht aber auch gegen den Hauptbestandgeber geltend machen kann (idS auch Palten, Untermiete [2002] Rz 43). Der erkennende Senat hat vor diesem Hintergrund zuletzt in der Entscheidung 2 Ob 21/06m (= wobl 2006/130 [zust Prader]) zum Ausdruck gebracht, dass der Untermieter seinen auf Paragraph 1097, ABGB gestützten Anspruch auf Ersatz von Investitionen nur gegen seinen unmittelbaren Vertragspartner, also gegen den Hauptmieter, nicht aber auch gegen den Hauptbestandgeber geltend machen kann (idS auch Palten, Untermiete [2002] Rz 43).

Dazu ist auch festzuhalten, dass nach mittlerweile gefestigter jüngerer Rechtsprechung das Untermietverhältnis nicht „automatisch“ mit der Auflösung des Hauptmietverhältnisses endet (7 Ob 28/14i; Iro in KBB4 § 1112 Rz 4). Mangels gegenteiliger Anhaltspunkte ist daher im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass das Untermietverhältnis bei Räumung des Bestandsobjekts durch den Kläger nach wie vor aufrecht war. Dazu ist auch festzuhalten, dass nach mittlerweile gefestigter jüngerer Rechtsprechung das Untermietverhältnis nicht „automatisch“ mit der Auflösung des Hauptmietverhältnisses endet (7 Ob 28/14i; Iro in KBB4 Paragraph 1112, Rz 4). Mangels gegenteiliger Anhaltspunkte ist daher im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass das Untermietverhältnis bei Räumung des Bestandsobjekts durch den Kläger nach wie vor aufrecht war.

4. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, der vom klagenden Untermieter erhobene, auf § 1097 ABGB gestützte Anspruch scheitere schon an der mangelnden Passivlegitimation des beklagten Hauptbestandgebers, wobei es dabei nicht darauf ankomme, ob der Aufwand notwendig oder nützlich war, steht mit der erörterten Rechtsprechung im Einklang und wirft keine erhebliche Rechtsfrage auf. Ein abweichendes Ergebnis wäre unter den konkreten Umständen selbst aus den Grundsätzen der vom Berufungsgericht zitierten Entscheidung 3 Ob 566/57 (= MietSlg 6.294 = JBl 1958, 446) nicht ableitbar. 4. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, der vom klagenden Untermieter erhobene, auf Paragraph 1097, ABGB gestützte Anspruch scheitere schon an der mangelnden Passivlegitimation des beklagten Hauptbestandgebers, wobei es dabei nicht darauf ankomme, ob der Aufwand notwendig oder nützlich war, steht mit der erörterten Rechtsprechung im Einklang und wirft keine erhebliche Rechtsfrage auf. Ein abweichendes Ergebnis wäre unter den konkreten Umständen selbst aus den Grundsätzen der vom Berufungsgericht zitierten Entscheidung 3 Ob 566/57 (= MietSlg 6.294 = JBl 1958, 446) nicht ableitbar.

5. Das Ergebnis hängt somit nicht davon ab, ob der Verzicht der Hauptmieterin auf die Kosten der Investition auf den Untermieter durchschlägt oder nicht. Im Hinblick auf die erörterte Rechtslage käme der Lösung der vom Berufungsgericht als erheblich angesehenen Rechtsfrage nur theoretische Bedeutung zu. Die Anrufung des Obersten Gerichtshofs ist aber nach § 502 Abs 1 ZPO nur zulässig, wenn die Entscheidung gerade von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage abhängt, die angeschnittene Rechtsfrage also für die Entscheidung präjudiziell ist (RIS-Justiz RS0088931 [T2]; Zechner in Fasching/Konecny 2 IV/1 § 502 ZPO Rz 60). Fehlende Relevanz für die Entscheidung des zu beurteilenden Falls schließt das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage aus. 5. Das Ergebnis hängt somit nicht davon ab, ob der Verzicht der Hauptmieterin auf die Kosten der Investition auf den Untermieter durchschlägt oder nicht. Im Hinblick auf die erörterte Rechtslage käme der Lösung der vom Berufungsgericht als erheblich angesehenen Rechtsfrage nur theoretische Bedeutung zu. Die Anrufung des Obersten Gerichtshofs ist aber nach Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nur zulässig, wenn die Entscheidung gerade von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage abhängt, die angeschnittene Rechtsfrage also für die Entscheidung präjudiziell ist (RIS-Justiz RS0088931 [T2]; Zechner in Fasching/Konecny 2 IV/1 Paragraph 502, ZPO Rz 60). Fehlende Relevanz für die Entscheidung des zu beurteilenden Falls schließt das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage aus.

6. Da somit keine erheblichen Rechtsfragen zu lösen sind, ist die Revision als unzulässig zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO. Die beklagte Partei hat auf die Unzulässigkeit der Revision mangels erheblicher Rechtsfrage hingewiesen. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41, 50, ZPO. Die beklagte Partei hat auf die Unzulässigkeit der Revision mangels erheblicher Rechtsfrage hingewiesen.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E109529

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0020OB00167.14V.1107.000

Im RIS seit

19.01.2015

Zuletzt aktualisiert am

31.12.2015

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