

TE OGH 2013/2/27 6Ob253/12t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.02.2013

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Pimmer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schramm, Dr. Gitschthaler, Univ.-Prof. Dr. Kodek und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei E***** W*****, vertreten durch Mag. Dieter Kocher, Rechtsanwalt in St. Michael, gegen die beklagte Partei A***** H*****, vertreten durch Dr. Ewald Wirleitner und andere Rechtsanwälte in Steyr, wegen 20.000 EUR sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Teilurteil des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 19. September 2012, GZ 22 R 174/12k-32, mit dem über Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Zell am See vom 2. April 2012, GZ 18 C 569/10p-25, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 1.189,24 EUR (davon 198,24 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

1. Die Revision ist entgegen dem, den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts § 508a Abs 1 ZPO) mangels einer erheblichen Rechtsfrage (§ 502 Abs 1 ZPO) nicht zulässig. Ihre Zurückweisung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 letzter Satz ZPO). 1. Die Revision ist entgegen dem, den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) mangels einer erheblichen Rechtsfrage (Paragraph 502, Absatz eins, ZPO) nicht zulässig. Ihre Zurückweisung kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO).

2. Die Klägerin ist seit 1982 Mieterin zweier Wohnungen im Haus des Beklagten, das ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baugenehmigung neu errichtet worden ist.

Sie begehrt vom beklagten Vermieter Zahlung von 20.000 EUR sA mit der Begründung, dass er trotz Aufforderung notwendige Instandhaltungs-(setzungs-)arbeiten (Sanierung des morschen Balkons, des mangelhaften Kamins, der massiv abgewitterten und mangelhaften Fenster, der nicht betriebssicheren Elektroanlage) nicht durchführe. Um die Bewohnbarkeit des Mietobjekts zu gewährleisten, sei sie gezwungen, die dem Beklagten obliegenden Erhaltungsmaßnahmen selbst in Auftrag zu geben. Die veranschlagten Kosten für die vorzunehmenden Arbeiten

beliefen sich auf 28.195,91 EUR, wovon sie vorsichtshalber nur 20.000 EUR geltend mache. Für den Fall der Verneinung einer Vorschusspflicht des Beklagten begehrte sie ihn schuldig zu erkennen, die im Einzelnen angeführten Arbeiten durchzuführen.

3. Mit dem angefochtenen Teilurteil wies das Berufungsgericht das Zahlungsbegehren ab. Die Klägerin habe nach der Entscheidung des Obersten Gerichtshofs 6 Ob 88/98d keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Vorschuss der Kosten der von ihr beabsichtigten Instandsetzungsarbeiten.

4. Nachträglich (§ 508 ZPO) ließ das Berufungsgericht die ordentliche Revision zu. Das Klagebegehren sei zwar nicht primär darauf gerichtet, einen im Vermögen der Klägerin eingetretenen Schaden geltend zu machen, jedoch habe die von ihr angesprochene Rechtsfrage in der Rechtsprechung soweit ersichtlich noch nicht in einem Ausmaß Behandlung gefunden, dass von einer durchgehenden, gesicherten Judikatur gesprochen werden könnte. Außerdem diene eine Stellungnahme des Höchstgerichts zu den von der Klägerin angesprochenen Rechtsfragen über den Anlassfall hinaus der Rechtssicherheit. 4. Nachträglich (Paragraph 508, ZPO) ließ das Berufungsgericht die ordentliche Revision zu. Das Klagebegehren sei zwar nicht primär darauf gerichtet, einen im Vermögen der Klägerin eingetretenen Schaden geltend zu machen, jedoch habe die von ihr angesprochene Rechtsfrage in der Rechtsprechung soweit ersichtlich noch nicht in einem Ausmaß Behandlung gefunden, dass von einer durchgehenden, gesicherten Judikatur gesprochen werden könnte. Außerdem diene eine Stellungnahme des Höchstgerichts zu den von der Klägerin angesprochenen Rechtsfragen über den Anlassfall hinaus der Rechtssicherheit.

Rechtliche Beurteilung

5. Gemäß § 1096 Abs 1 ABGB ist der Bestandgeber verpflichtet, den Bestandgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten und die Bestandnehmer in dem bedungenen Gebrauch oder Genuss nicht zu stören. Ist das Bestandobjekt bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandszeit ohne Verschulden des Bestandnehmers derart mangelhaft, dass es zum bedungenen Gebrauch nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und im Ausmaß der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. 5. Gemäß Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB ist der Bestandgeber verpflichtet, den Bestandgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten und die Bestandnehmer in dem bedungenen Gebrauch oder Genuss nicht zu stören. Ist das Bestandobjekt bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandszeit ohne Verschulden des Bestandnehmers derart mangelhaft, dass es zum bedungenen Gebrauch nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und im Ausmaß der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit.

Nach dieser Bestimmung ist der Bestandgeber zur umfassenden Instandhaltung des Bestandobjekts verpflichtet. Diese Verpflichtung umfasst nicht nur die Verpflichtung zur Übergabe in dem vertraglich geschuldeten (den „bedungenen“ Gebrauch ermöglichenden) Zustand, sondern auch die Verpflichtung, das Bestandobjekt nach Übergabe im ursprünglich geschuldeten Zustand zu erhalten (3 Ob 20/09a SZ 2009/70 mwN), und zwar während der gesamten Vertragszeit (RIS-Justiz RS0021199).

6. Verletzt der Bestandgeber das bedungene Gebrauchsrecht, so kann der Bestandnehmer zwischen dem Begehren auf Erfüllung, Zinsminderung, vorzeitige Auflösung (§ 1117 ABGB) und - bei Verschulden - auf Schadenersatz wählen; das gilt immer dann, wenn der Bestandgeber dem Bestandnehmer den bedungenen Gebrauch nicht oder nicht vollständig gewährt (verstärkter Senat 1 Ob 113/02b SZ 2002/132 mwN). 6. Verletzt der Bestandgeber das bedungene Gebrauchsrecht, so kann der Bestandnehmer zwischen dem Begehren auf Erfüllung, Zinsminderung, vorzeitige Auflösung (Paragraph 1117, ABGB) und - bei Verschulden - auf Schadenersatz wählen; das gilt immer dann, wenn der Bestandgeber dem Bestandnehmer den bedungenen Gebrauch nicht oder nicht vollständig gewährt (verstärkter Senat 1 Ob 113/02b SZ 2002/132 mwN).

7. Die Ersatzherstellung der erforderlichen, dem Bestandgeber obliegenden Instandhaltung durch den Bestandnehmer ist in § 1097 ABGB geregelt. Nach dessen Satz 2 erste Variante hat er in diesem Fall einer angewandten Geschäftsführung ohne Auftrag einen sofort fälligen Anspruch auf Ersatz des notwendigen und zweckmäßig gemachten Aufwands (2 Ob 21/06m mwN; Riss in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON 1.01 § 1097 Rz 6 mwN). Einen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die mit der vom Bestandnehmer erst beabsichtigten Durchführung von Arbeiten, die dem Bestandgeber obliegen, voraussichtlich verbunden sein werden, gewährt § 1097 ABGB nicht (5 Ob 523/93, RIS-Justiz RS0020481; 6 Ob 88/98d SZ 71/85). 7. Die Ersatzherstellung der erforderlichen, dem Bestandgeber obliegenden Instandhaltung durch den Bestandnehmer ist in Paragraph 1097, ABGB geregelt. Nach dessen Satz 2 erste Variante hat

er in diesem Fall einer angewandten Geschäftsführung ohne Auftrag einen sofort fälligen Anspruch auf Ersatz des notwendigen und zweckmäßig gemachten Aufwands (2 Ob 21/06m mwN; Riss in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON 1.01 Paragraph 1097, Rz 6 mwN). Einen Anspruch auf Ersatz von Kosten, die mit der vom Bestandnehmer erst beabsichtigten Durchführung von Arbeiten, die dem Bestandgeber obliegen, voraussichtlich verbunden sein werden, gewährt Paragraph 1097, ABGB nicht (5 Ob 523/93, RIS-Justiz RS0020481; 6 Ob 88/98d SZ 71/85).

8. Die Revisionswerberin vertritt den Standpunkt, sie habe Anspruch auf Zahlung des für die Sanierung notwendigen Kapitals, weil

a) ein Mieter in seinem Vermögen geschädigt sei, wenn der Vermieter seiner Erhaltungspflicht nicht nachkomme, müsse doch der Mieter sämtliche Aufwendungen selbst tätigen, um die ordnungsgemäße Benützung des Objekts zu gewährleisten; aus dem Erfüllungsanspruch des Mieters sei für den Fall des verschuldeten Verzugs des Vermieters mit Erhaltungsarbeiten ein Wahlrecht des Mieters auf Geldersatz oder Erfüllung abzuleiten;

b) der Vermögenswert eines Mieters „im gesamten Bestandsobjekt“ bestehe und ein schuldhafter Verstoß des Vermieters gegen seine Erhaltungsverpflichtung Schadenersatzpflichtig mache;

c) sie vertragsgemäß verpflichtet sei, bei Beendigung des Mietverhältnisses das Bestandsobjekt in einem brauchbaren Zustand zurückzustellen, und Gefahr laufe, für eine ordnungsgemäße Rückgabe nicht mehr sorgen zu können, wenn der Beklagte die Außenanlagen oder sicherheitstechnische Mängel nicht beheben lasse.

9. Eine erhebliche Rechtsfrage (§ 502 Abs 1 ZPO) zeigt die Revisionswerberin nicht auf. Eine erhebliche Rechtsfrage (Paragraph 502, Absatz eins, ZPO) zeigt die Revisionswerberin nicht auf.

Einen schadenersatzrechtlichen Anspruch des Mieters auf Vorschuss der zur Sanierung des Mietobjekts notwendigen Kosten bejaht die Rechtsprechung zwar nicht nur dann, wenn die Sanierung im Eigentum des Mieters stehende Sachen betrifft, sondern auch dann, wenn sie im Eigentum des Vermieters stehende Sachen betrifft, die aber einen in die Mietersphäre fallenden Vermögenswert darstellen und nicht unter die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen (6 Ob 88/98d SZ 71/85 mwN; vgl 7 Ob 64/01i). Ein Anspruch des Mieters auf Zahlung des für die Schadensbehebung erforderlichen Kapitals gilt daher nur für solche Schäden, zu deren Behebung der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet ist, die also in die Vermögenssphäre des Mieters fallen (6 Ob 88/98d; vgl 4 Ob 86/08p). Die Mängel des Balkons, des Kamins, der Fenster und der Elektroanlage vermindern das Vermögen des Beklagten. Davon, dass die Mängelbeseitigung in die Erhaltungspflicht des Beklagten fällt, geht auch die Klägerin aus. Die mangelhaften Sachen sind daher kein Schaden im Vermögen der Klägerin, den sie ungeachtet der noch nicht vorgenommenen Sanierung im Sinn einer eingetretenen Vermögensverminderung in der Höhe der voraussichtlichen Kosten der Schadensbehebung geltend machen könnte (vgl 5 Ob 523/93). Die Kosten der Beseitigung der den geschuldeten Gebrauch der Sache beeinträchtigenden Mängel des Bestandsobjekts sind eine Vermögenseinbuße des Bestandnehmers, die ihm infolge der Nichterfüllung der Erhaltungspflicht durch den Bestandgeber entstanden sind, wenn er sie aufgewendet hat. Einen schadenersatzrechtlichen Anspruch des Mieters auf Vorschuss der zur Sanierung des Mietobjekts notwendigen Kosten bejaht die Rechtsprechung zwar nicht nur dann, wenn die Sanierung im Eigentum des Mieters stehende Sachen betrifft, sondern auch dann, wenn sie im Eigentum des Vermieters stehende Sachen betrifft, die aber einen in die Mietersphäre fallenden Vermögenswert darstellen und nicht unter die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen (6 Ob 88/98d SZ 71/85 mwN; vergleiche 7 Ob 64/01i). Ein Anspruch des Mieters auf Zahlung des für die Schadensbehebung erforderlichen Kapitals gilt daher nur für solche Schäden, zu deren Behebung der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet ist, die also in die Vermögenssphäre des Mieters fallen (6 Ob 88/98d; vergleiche 4 Ob 86/08p). Die Mängel des Balkons, des Kamins, der Fenster und der Elektroanlage vermindern das Vermögen des Beklagten. Davon, dass die Mängelbeseitigung in die Erhaltungspflicht des Beklagten fällt, geht auch die Klägerin aus. Die mangelhaften Sachen sind daher kein Schaden im Vermögen der Klägerin, den sie ungeachtet der noch nicht vorgenommenen Sanierung im Sinn einer eingetretenen Vermögensverminderung in der Höhe der voraussichtlichen Kosten der Schadensbehebung geltend machen könnte (vergleiche 5 Ob 523/93). Die Kosten der Beseitigung der den geschuldeten Gebrauch der Sache beeinträchtigenden Mängel des Bestandsobjekts sind eine Vermögenseinbuße des Bestandnehmers, die ihm infolge der Nichterfüllung der Erhaltungspflicht durch den Bestandgeber entstanden sind, wenn er sie aufgewendet hat.

10. Der Bestandnehmer hat nur ein Nutzungs-, aber kein Substanzinteresse (Riss in Klete?ka/Schauer, ABGB-ON 1.01 § 1096 Rz 2). Die Revisionswerberin meint, sie habe Anspruch auf das Deckungskapital, sei doch dem Bestandnehmer

wohl zuzubilligen, das Interesse einzufordern, wenn der Bestandgeber seiner Erhaltungspflicht nicht nachkomme. § 368 EO setzt das Bestehen eines materiellrechtlichen Anspruchs voraus (RIS-Justiz RS0004674; RS0004748). Die Interessenklage hat den Ersatz des Schadens zum Gegenstand (RIS-Justiz RS0004658). Wie unter Punkt 9. ausgeführt, hat die Klägerin mangels eines in ihrem Vermögen schon eingetretenen Schadens keinen schadenersatzrechtlichen Anspruch auf Vorschuss der Sanierungskosten. Ein Vorschuss glücke nicht ihr beeinträchtigtes Nutzungsinteresse aus, sondern ein Substanzinteresse, das sie nicht hat.¹⁰ Der Bestandnehmer hat nur ein Nutzungs-, aber kein Substanzinteresse (Riss in Kleteřka/Schauer, ABGB-ON 1.01 Paragraph 1096, Rz 2). Die Revisionswerberin meint, sie habe Anspruch auf das Deckungskapital, sei doch dem Bestandnehmer wohl zuzubilligen, das Interesse einzufordern, wenn der Bestandgeber seiner Erhaltungspflicht nicht nachkomme. Paragraph 368, EO setzt das Bestehen eines materiellrechtlichen Anspruchs voraus (RIS-Justiz RS0004674; RS0004748). Die Interessenklage hat den Ersatz des Schadens zum Gegenstand (RIS-Justiz RS0004658). Wie unter Punkt 9. ausgeführt, hat die Klägerin mangels eines in ihrem Vermögen schon eingetretenen Schadens keinen schadenersatzrechtlichen Anspruch auf Vorschuss der Sanierungskosten. Ein Vorschuss glücke nicht ihr beeinträchtigtes Nutzungsinteresse aus, sondern ein Substanzinteresse, das sie nicht hat.

11. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 Abs 1 ZPO. Der Beklagte hat in der Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.¹¹ Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41, 50, Absatz eins, ZPO. Der Beklagte hat in der Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.

Textnummer

E103250

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2013:0060OB00253.12T.0227.000

Im RIS seit

12.03.2013

Zuletzt aktualisiert am

29.12.2015

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