

# TE OGH 2008/4/10 6Ob48/08i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.04.2008

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Pimmer als Vorsitzenden und durch die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Schenk sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schramm, Dr. Gitschthaler und Univ.-Prof. Dr. Kodek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Irene D\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Andrea Willmitzer, Rechtsanwältin in Leobersdorf, gegen die beklagten Parteien 1. Maria S\*\*\*\*\*, 2. Leopold S\*\*\*\*\* beide \*\*\*\*\*, vertreten durch Putz-Haas & Riehs-Hilbert Rechtsanwälte OG in Wien, wegen 31.080,26 EUR sA (Revisionsinteresse 20.200 EUR), über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 28. Dezember 2007, GZ 17 R 400/07f-41, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

## Text

Begründung:

Bei Mietvertragsabschluss im Jahr 1988 vereinbarten die Parteien unter anderem, dass die Beklagten das von ihnen gemietete, sanierungsbedürftige Geschäftslokal selbst sanieren und für den von ihnen geplanten Betrieb eines Weinhandels sowie für einen Wohnraum adaptieren würden; dies betraf unter anderem eine neue Heizung, neue Stromleitungen und den Innen- sowie Außenputz. Im Mietvertrag wurde dazu unter Punkt 8. (Entschädigung für Investitionen) „für die vom Vermieter [gemeint: von den Mietern; s die Feststellungen des Erstgerichts S. 5 unter] vorgenommenen Investitionen eine Amortisationszeit von 15 Jahren und ein Jahresbetrag von 5.500 S vereinbart. Sollte das Mietverhältnis vor Ablauf der Amortisationszeit beendet werden, so haben die Mieter das Recht, von der Vermieterin für jedes auf die 15 Jahre noch fehlende volle Jahr den Entschädigungsbetrag von 5.500 S zu verlangen". Die Investitionen der Beklagten, die mit dem Mietobjekt fest verbunden sind, sollten ins Eigentum der Klägerin übergehen. Nach Ablauf der Amortisationsdauer sollten die von den Beklagten getätigten Investitionen durch die vereinbarten Gegenleistungen der Klägerin, nämlich den Verzicht auf eine Kündigung für die Dauer von 10 Jahren sowie auf Mietzinszahlungen für die ersten fünf Monate des Mietverhältnisses, und die Nutzung des Mietobjekts getilgt sein. Bei Mietvertragsabschluss im Jahr 1988 vereinbarten die Parteien unter anderem, dass die Beklagten das von ihnen gemietete, sanierungsbedürftige Geschäftslokal selbst sanieren und für den von ihnen geplanten Betrieb eines Weinhandels sowie für einen Wohnraum adaptieren würden; dies betraf unter anderem eine neue Heizung, neue

Stromleitungen und den Innen- sowie Außenputz. Im Mietvertrag wurde dazu unter Punkt 8. (Entschädigung für Investitionen) „für die vom Vermieter [gemeint: von den Mietern; s die Feststellungen des Erstgerichts Sitzung 5 unten] vorgenommenen Investitionen eine Amortisationszeit von 15 Jahren und ein Jahresbetrag von 5.500 S vereinbart. Sollte das Mietverhältnis vor Ablauf der Amortisationszeit beendet werden, so haben die Mieter das Recht, von der Vermieterin für jedes auf die 15 Jahre noch fehlende volle Jahr den Entschädigungsbetrag von 5.500 S zu verlangen“. Die Investitionen der Beklagten, die mit dem Mietobjekt fest verbunden sind, sollten ins Eigentum der Klägerin übergehen. Nach Ablauf der Amortisationsdauer sollten die von den Beklagten getätigten Investitionen durch die vereinbarten Gegenleistungen der Klägerin, nämlich den Verzicht auf eine Kündigung für die Dauer von 10 Jahren sowie auf Mietzinszahlungen für die ersten fünf Monate des Mietverhältnisses, und die Nutzung des Mietobjekts getilgt sein.

Nachdem die Beklagten in den Jahren 1988 und 1989 zahlreiche Sanierungs- und Umbauarbeiten durchgeführt hatten, entfernten sie bei Beendigung des Mietverhältnisses Ende 2003 diese Investitionen und reduzierten dadurch den Verkehrswert des Mietobjekts um 20.200 EUR.

Die Vorinstanzen verpflichteten die Beklagten zur Zahlung dieses Betrags an die Klägerin aus dem Titel des Schadenersatzes, gestützt auf §§ 1109, 1111 ABGB. Die Vorinstanzen verpflichteten die Beklagten zur Zahlung dieses Betrags an die Klägerin aus dem Titel des Schadenersatzes, gestützt auf Paragraphen 1109., 1111 ABGB.

### **Rechtliche Beurteilung**

1. Die Beklagten vertreten in ihrer außerordentlichen Revision die Auffassung, die getroffenen Vereinbarungen seien nicht dahin zu verstehen, dass die Investitionen in das Eigentum der Klägerin übergehen sollten; vielmehr habe die „Vereinbarung über den Investitionskostenersatz innerhalb von 15 Jahren“ lediglich ein Recht der Beklagten, nicht jedoch ihre Pflicht beinhaltet, die Investitionen auch tatsächlich im Gebäude zu belassen.

Damit entfernen sie sich jedoch vom festgestellten Sachverhalt, wonach (jedenfalls) Investitionen, die mit dem Mietobjekt fest verbunden sind, ins Eigentum der Klägerin übergehen sollten. Nach Punkt 8. des Mietvertrags sollten die Investitionen entschädigt werden, wobei das Erstgericht als Gegenleistung der Klägerin hierfür einerseits den Verzicht auf eine Kündigung des Mietverhältnisses für die Dauer von 10 Jahren und andererseits den Verzicht auf Mietzinszahlungen für die ersten fünf Monate des Mietverhältnisses feststellte.

Im Übrigen stellt die Auslegung von, zwischen den Parteien bestehenden, Vereinbarungen regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO dar (s etwa 7 Ob 322/98y; RIS-Justiz RS0042936). Im Übrigen stellt die Auslegung von, zwischen den Parteien bestehenden, Vereinbarungen regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO dar (s etwa 7 Ob 322/98y; RIS-Justiz RS0042936).

2. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs kann zwar der Bestandnehmer von ihm eingebrachte Gegenstände, die körperlich selbstständig bleiben oder jedenfalls ohne Substanzschädigung des Bestandobjekts lösbar sind, bis zu dessen Räumung mitnehmen (2 Ob 2176/96f = SZ 69/201; vgl auch 1 Ob 765/55 [selbst bei fester körperlicher Verbindung]). Dieses nach § 1109 ABGB bestehende Wegnahmerecht des Mieters kann jedoch - wie eben im vorliegenden Fall - auch abbedungen werden (s etwa 6 Ob 55/68 = MietSlg 20.163; RIS-Justiz RS0020737 [„dispositives Recht“]). 2. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs kann zwar der Bestandnehmer von ihm eingebrachte Gegenstände, die körperlich selbstständig bleiben oder jedenfalls ohne Substanzschädigung des Bestandobjekts lösbar sind, bis zu dessen Räumung mitnehmen (2 Ob 2176/96f = SZ 69/201; vergleiche auch 1 Ob 765/55 [selbst bei fester körperlicher Verbindung]). Dieses nach Paragraph 1109, ABGB bestehende Wegnahmerecht des Mieters kann jedoch - wie eben im vorliegenden Fall - auch abbedungen werden (s etwa 6 Ob 55/68 = MietSlg 20.163; RIS-Justiz RS0020737 [„dispositives Recht“]).

3. Schließlich meinen die Beklagten noch, sie hätten tatsächlich ohnehin lediglich eingebrachte bewegliche Sachen mitgenommen und Investitionen ohne Schädigung der Substanz abmontiert. Allerdings spricht Punkt 8. nicht nur von fest verbundenen, sondern ganz generell von „Investitionen“. Damit ist aber die Auffassung der Vorinstanzen, die von den Beklagten anlässlich der Beendigung des Mietverhältnisses vorgenommenen Demontagen (etwa Flugdachanbau samt Holzverschalung und Stehern, verlegte Wellenverbundsteine, Gastherme, Gaszählerkasten, Elektrozählkasten, sämtliche Heizkörper samt über Putz liegenden Leitungen, Wasserleitungen, Türen samt Dichtungen und Türblättern, Fußböden, Elektroleitungen, Steckdosen und Schukoschalter, gesamte Badezimmer Einrichtung mit Ausnahme der Badewanne und der WC-Armatur) seien vereinbarungswidrig erfolgt, jedenfalls vertretbar.

**Textnummer**

E87305

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2008:0060OB00048.08I.0410.000

**Im RIS seit**

10.05.2008

**Zuletzt aktualisiert am**

11.08.2016

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)