

# TE OGH 2006/4/27 20b21/06m

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 27.04.2006

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Tittel, Hon. Prof. Dr. Danzl, Dr. Jensik und Dr. Veith als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Eva S\*\*\*\*\*, vertreten durch Sauerzopf & Partner, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei G\*\*\*\*\* , vertreten durch Lattenmayer, Luks & Enzinger, Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen EUR 21.712,47 sA über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 16. November 2005, GZ 39 R 264/05w-29, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Döbling vom 20. Mai 2005, GZ 9 C 173/03g-25, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Das Urteil des Berufungsgerichtes, das im Umfang der Abweisung des Betrages von EUR 1.189,56 samt 4 % Zinsen seit 1. 12. 2002 als Teilurteil bestätigt wird, wird im Übrigen, also im Umfang der Abweisung weiterer EUR 20.522,91 samt 4 % Zinsen seit 1. 12. 2002 aufgehoben und die Rechtssache insoweit an das Erstgericht zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung aufgehoben. Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die beklagte Partei ist eine gemeinnützige Bauvereinigung und Eigentümerin der Wohnung Tür 21, Haus 1, Stiege 1, im 1958 errichteten Haus (gefördeter Wohnbau) 1190 W\*\*\*\*\* (im Folgenden kurz: Wohnung oder Mietwohnung), welche bis 31. 12. 2001 an die C\*\*\*\*\* AG vermietet war, bis zu welchem Zeitpunkt sie (seit Jänner 2000) von der Klägerin als Dienstnehmerin derselben genutzt worden war. Anlässlich des von der Klägerin bei der Übergabe im Jänner 2000 unterzeichneten Übergabeprotokolls waren keine Mängel festgehalten worden. Vom 1. 1. 2002 bis 30. 11. 2002 war dann die Klägerin alleinige Hauptmieterin dieser Wohnung, wobei ein schriftlicher Mietvertrag nicht abgeschlossen wurde. Das Bestandverhältnis wurde per 30. 11. 2002 einvernehmlich gelöst und das Objekt zurückgestellt. Im Zeitpunkt der (ersten) Übergabe im Jänner 2000 war die Wohnung gebrauchsfähig. Die Küche war mit einem Gasherd und mit einer Abwäsche ausgestattet, der Küchenboden war verfliest, über dem Herd und der Abwasch befand sich eine Fliesenzeile als Spritzschutz. Das Bad war mit einem Waschbecken und einer Badewanne jeweils mit Kalt- und Warmwasserarmaturen sowie mit einem WC ausgestattet. Der Badezimmerboden war verfliest, über der Badewanne befand sich ein Fliesenspritzschutz. Zwei Zimmer waren mit Parkettböden ausgestattet, die restlichen Böden mit Linoleum. Die Elektroinstallationen waren vorhanden, die Leitungen allerdings nicht geerdet. Die Wohnung wurde vor der Übergabe nicht neu ausgemalt. Die Klägerin beschloss daher im Mai 2000 die Wohnung ausmalen zu lassen und holte einen Kostenvoranschlag ein. Weiters wollte sie von einem Elektriker Beleuchtungskörper montieren lassen.

Bei der Besichtigung der Wohnung erklärte der Elektriker, dass die gesamte elektrische Anlage der Wohnung unbrauchbar sei und dass es weder eine Erdung noch einen Schutzschalter gebe. Auch die Leitungen seien nicht verrohrt. Im Juni 2000 holte die Klägerin daher einen Kostenvoranschlag für die Sanierung der gesamten elektrischen Anlage ein, der sich auf S 53.000 (EUR 3.851,66) belief. Gleichzeitig erstattete die Klägerin Selbstanzeige bei der MA 36. Mit Bescheid derselben vom 13. 2. 2001 wurde der Klägerin als Betreiberin die Sanierung der elektrischen Anlage aufgetragen. Im Juli und August 2001 wurde die Elektroanlage schließlich auf Kosten der Klägerin saniert. Gleichzeitig wurde ein Satellitenanschluss installiert. Im Jahr 2000 ließ die Klägerin auch die (alten, aber funktionstüchtigen) Jalousien und Fenstergriffe auf ihre Rechnung austauschen und die Fenster und Balkontüren neu einstellen. Weiters erneuerte sie den Thermostatknopf auf ihre Kosten. Im Juli 2000 gab es in der Wohnung einen Gainzenschaden beim WC und gleichzeitig ein Ablaufgebrechen bei der Badewanne. Im Zuge dieses Vorfalls wurde seitens der Klägerin ein Kostenvoranschlag der Firma Sch\*\*\*\*\* für die Sanierung eingeholt und an die Beklagte weitergeleitet. In diesem Kostenvoranschlag waren auch Arbeiten enthalten, welche nicht die reine Schadenssanierung betrafen, da die Klägerin das Badezimmer umfassend renovieren lassen wollte und bezüglich der Ausstattung eine teurere als die Standardausführung auswählte. Die Firma Sch\*\*\*\*\* wurde daher von der Beklagten aufgefordert, nach Durchführung der Sanierungsarbeiten eine Rechnung, welche nur die Schadenssanierung (in der Standardausführung) umfasst, an die Beklagte zu legen, was schließlich auch erfolgte. Die Schadenssanierung erfolgte am 2. 11. 2000. Die Rechnung wurde von der Beklagten bzw deren Versicherung zur Gänze beglichen. Die endgültige Montage von Badewanne und WC erfolgte erst im Jahr 2002; die über die Standardausführung hinausgehenden Kosten wurden von der Klägerin selbst beglichen. Die Ausbesserungsarbeiten an den Fliesen, die aufgrund des Wasserschadens notwendig waren, wurden von der Firma Schn\*\*\*\*\* vorgenommen. Diese wurde von der Klägerin ausgewählt und am 13. 11. 2000 ein erster Kostenvoranschlag erstellt, der von der Beklagten genehmigt wurde. Im Zuge der Sanierung des Badezimmers ließ die Klägerin am 10. 8. 2000 auch den alten (aber funktionstüchtigen) Gasherd abmontieren. Der von ihr beabsichtigte Einbau eines Elektroherdes wurde von der Beklagten nicht genehmigt. Im Frühjahr 2001 wollte die C\*\*\*\*\* AG das Bestandverhältnis zur Beklagten lösen. Die Klägerin trat daher an die Beklagte mit dem Vorschlag heran, das Mietverhältnis als Hauptmieterin zu übernehmen, womit die Beklagte einverstanden war. Den Vorschlag der Klägerin, ihren Lebensgefährten als Mitmieter in den Vertrag aufzunehmen, lehnte die Beklagte jedoch ab. Die Klägerin unterzeichnete daher auch den Mietvertragsentwurf, der nur sie selbst als Hauptmieterin enthielt, nicht. Sie bezahlte jedoch den Mietzins, den sie schon vorher direkt an die Beklagte entrichtet hatte, auch nach dem 1. 1. 2002 weiter und setzte auch die Sanierungsarbeiten in der Wohnung fort.

Am 23. 11. 2001 begann die Firma Schn\*\*\*\*\* mit dem Verfliesungsarbeiten und legte am 11. 1. 2002 Rechnung. Die Klägerin teilte der Beklagten mit, dass die Arbeiten der Firma Schn\*\*\*\*\* nicht mängelfrei ausgeführt worden waren. Die Beklagte übernahm daher zwar die Bezahlung der Rechnung, allerdings aufgrund der Mängel nach Kürzung einzelner Positionen, dies aufgrund der Anweisung der Klägerin. Eine weitere Rechnung der Firma Schn\*\*\*\*\* betreffend die Neuverfliesung der Böden in Küche, Abstellraum und WC wurde von der Klägerin bezahlt.

Bei einer Begehung der Wohnung im August 2001 durch einen Mitarbeiter der Beklagten und zwei weitere Mitarbeiter der C\*\*\*\*\* AG wurde festgestellt, dass es in der Wohnung keinen Gaszähler mehr gab, keinen Herd und keine Badewanne. Das WC war nicht angeschlossen und es fehlten Armaturen und Fliesen an den Wänden, die nicht vom Wasserschaden betroffen waren. Die Klägerin wurde daher aufgefordert, die Wohnung wieder in einen gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. Mit der Verfliesung der restlichen Flächen beauftragte die Klägerin schließlich die Firma E\*\*\*\*\*, die am 19. 2. und 7. 3. 2002 Rechnung legte, welche von der Klägerin beglichen wurden. Das Fliesenmaterial (mit Ausnahme der für die Sanierung des Wasserschadens notwendigen Fliesen) wurde von der Klägerin selbst bei der Firma F\*\*\*\*\* gekauft. Am 6. 12. 2001 wurden die Badewanne und das WC provisorisch wieder aufgestellt. Am 12. 12. 2001 ersuchte die Klägerin bei der Beklagten um Genehmigung, einen Türstock entfernen zu dürfen, die ihr auch erteilt wurde. Sie entfernte daraufhin den Türstock und ließ ihn durch einen Rundbogen ersetzen. Am 25. 2. 2002 wurden die neue Badewanne und das neue WC endgültig montiert. Am 29. 11. 2002 erfolgte die Montage des neuen Gasherds. Weiters ließ die Klägerin auf ihre Kosten den vorhandenen Linoleumboden durch einen Klebeparkettboden ersetzen und die vorhandenen Parkettböden abschleifen. Auch diverses Kleinmaterial für die Sanierung der Wohnung wurde von der Klägerin finanziert.

Nach Kündigung der Wohnung durch die Beklagte wurde schließlich am 2. 12. 2002 eine neuerliche Begehung der Wohnung durch die Beklagte durchgeführt und erfolgte die Rückgabe.

Erstmals am 15. 5. 2002 machte die Klägerin eine Investitionsabkömmling vorerst in Höhe von EUR 10.000 gegen die Beklagte geltend. In weiteren Schreiben an die Beklagte vom 6. 6. und 16. 10. 2002 wurde der geltend gemachte Betrag schließlich auf den Klagebetrag (von EUR 20.522,91) angehoben.

Mit der am 26. 2. 2003 eingebrachten Mahnklage begehrte die Klägerin die Verurteilung der beklagten Partei zur Zahlung zunächst dieses Betrages sA mit der (ausschließlichen) Begründung, als Bestandnehmerin vom 1. 1. bis 30. 11. 2002 auf das Bestandobjekt im Sinne des § 1097 zweiter Fall ABGB Aufwendungen getätigten zu haben, welche „sämtliche zum klaren und überwiegenden Vorteil des Vermieters“ sind. Mit der am 26. 2. 2003 eingebrachten Mahnklage begehrte die Klägerin die Verurteilung der beklagten Partei zur Zahlung zunächst dieses Betrages sA mit der (ausschließlichen) Begründung, als Bestandnehmerin vom 1. 1. bis 30. 11. 2002 auf das Bestandobjekt im Sinne des Paragraph 1097, zweiter Fall ABGB Aufwendungen getätigten zu haben, welche „sämtliche zum klaren und überwiegenden Vorteil des Vermieters“ sind.

Die beklagte Partei bestritt das Klagebegehren dem Grunde und der Höhe nach, wobei sie ihren Einspruch gegen den erlassenen Zahlungsbefehl auch mit einem Beweissicherungsantrag verband. Die Klägerin sei zur Geltendmachung der eingeklagten Beträge nicht aktiv legitimiert, weil die in der Klage behaupteten Zahlungen teilweise oder zur Gänze nicht von ihr, sondern ihrem Lebensgefährten bezahlt worden seien. Für den Zeitraum bis 31. 12. 2001 sei die beklagte Partei nicht passiv legitimiert, weil sie in diesem Zeitraum „in keinem wie immer gearteten Rechtsverhältnis“ mit der Klägerin gestanden sei. Schließlich seien die von der Klägerin geltend gemachten Ansprüche im Sinne des § 1097 ABGB nicht fällig, weil bisher nicht schlüssig dargelegt worden wäre, welche Aufwendungen konkret getätigten worden seien und inwiefern diese zu ihrem (der Beklagten) überwiegenden Vorteil sein sollten. Tatsächlich hätten die von der Klägerin beauftragten Arbeiten für die Beklagte keinen Vorteil, weil sich die Wohnung bereits im Zeitpunkt der Übergabe an die Klägerin in ordnungsgemäßem Zustand befunden habe; die Klägerin habe nur ausstattungsmäßige Änderungen („reine Verschönerungsmaßnahmen“) vorgenommen, denen die Beklagte jedoch (mit Ausnahme des Einbaus eines E-Herdes) nicht zugestimmt habe. Gemäß § 1040 ABGB sei der Ersatz von gegen den Willen des Bestandgebers getätigten Aufwendungen ausgeschlossen. Die umfangreich vorgelegten Rechnungen seien allesamt „nicht nachvollziehbar“, „völlig überzogen“ und „zu keinem Zeitpunkt aufgeschlüsselt“ worden. Die beklagte Partei bestritt das Klagebegehren dem Grunde und der Höhe nach, wobei sie ihren Einspruch gegen den erlassenen Zahlungsbefehl auch mit einem Beweissicherungsantrag verband. Die Klägerin sei zur Geltendmachung der eingeklagten Beträge nicht aktiv legitimiert, weil die in der Klage behaupteten Zahlungen teilweise oder zur Gänze nicht von ihr, sondern ihrem Lebensgefährten bezahlt worden seien. Für den Zeitraum bis 31. 12. 2001 sei die beklagte Partei nicht passiv legitimiert, weil sie in diesem Zeitraum „in keinem wie immer gearteten Rechtsverhältnis“ mit der Klägerin gestanden sei. Schließlich seien die von der Klägerin geltend gemachten Ansprüche im Sinne des Paragraph 1097, ABGB nicht fällig, weil bisher nicht schlüssig dargelegt worden wäre, welche Aufwendungen konkret getätigten worden seien und inwiefern diese zu ihrem (der Beklagten) überwiegenden Vorteil sein sollten. Tatsächlich hätten die von der Klägerin beauftragten Arbeiten für die Beklagte keinen Vorteil, weil sich die Wohnung bereits im Zeitpunkt der Übergabe an die Klägerin in ordnungsgemäßem Zustand befunden habe; die Klägerin habe nur ausstattungsmäßige Änderungen („reine Verschönerungsmaßnahmen“) vorgenommen, denen die Beklagte jedoch (mit Ausnahme des Einbaus eines E-Herdes) nicht zugestimmt habe. Gemäß Paragraph 1040, ABGB sei der Ersatz von gegen den Willen des Bestandgebers getätigten Aufwendungen ausgeschlossen. Die umfangreich vorgelegten Rechnungen seien allesamt „nicht nachvollziehbar“, „völlig überzogen“ und „zu keinem Zeitpunkt aufgeschlüsselt“ worden.

Erstmals mit Schriftsatz vom 26. 9. 2003 (Einlangen bei Gericht) brachte die Klägerin - nach erfolgter Beweissicherung - ergänzend vor, dass ihr Anspruch auch auf § 1097 erster Fall ABGB gestützt werde - dies im Zusammenhang mit der Erneuerung der Elektroanlage der Wohnung, welche ihr von der MA 36 behördlich aufgetragen worden sei. Die neue Verfliesung von Bad, Toilette, Küche und Abstellraum, weiters die Sanierung der Parkettböden in sämtlichen Räumen, die komplette Neuausmalung, Herstellung eines Satellitenanschlusses, Erneuerung sämtlicher Armaturen, Installation eines neuen Gasherdes und eines neuen Waschtisches im Bad samt Badewanne seien allesamt nützliche Verbesserungen im Bestandobjekt und, soweit es sich nicht um notwendige Erhaltungsarbeiten gehandelt habe, zum klaren und überwiegenden Vorteil der beklagten Partei erfolgt. Das Klagebegehren werde „auf jeden erdenklichen Rechtsgrund“ gestützt, hinsichtlich der Investitionen für den Zeitraum 1. 1. bis 30. 11. 2002 „im Besonderen“ auf § 1097 zweiter Fall ABGB, den Verwendungsanspruch nach § 1041 ABGB und „insbesondere“ auch Bereicherung nach § 1435 ABGB, „insofern die Leistungen auch im Hinblick auf das erwartete Zustandekommen eines Mitmietverhältnisses mit

ihrem Lebensgefährten" getätigten worden seien; hinsichtlich der vor dem 1. 1. 2002 vorgenommenen Investitionen werde das Klagebegehren gleichfalls auf sämtliche vorgenannten Rechtsgründe, insbesondere § 1097 zweiter Fall „per analogiam“ sowie „ergänzend“ auf die Bestimmungen der §§ 1036, 1037 ABGB, Letzteres insbesondere hinsichtlich der Erneuerung der gefährlichen Elektroanlage, gestützt. Durch die Sanierungsarbeiten sei insgesamt eine Werterhöhung des Bestandobjektes eingetreten. Erstmals mit Schriftsatz vom 26. 9. 2003 (Einlangen bei Gericht) brachte die Klägerin - nach erfolgter Beweissicherung - ergänzend vor, dass ihr Anspruch auch auf Paragraph 1097, erster Fall ABGB gestützt werde - dies im Zusammenhang mit der Erneuerung der Elektroanlage der Wohnung, welche ihr von der MA 36 behördlich aufgetragen worden sei. Die neue Verfliesung von Bad, Toilette, Küche und Abstellraum, weiters die Sanierung der Parkettböden in sämtlichen Räumen, die komplette Neuaustraltung, Herstellung eines Satellitenanschlusses, Erneuerung sämtlicher Armaturen, Installation eines neuen Gasherdes und eines neuen Waschtisches im Bad samt Badewanne seien allesamt nützliche Verbesserungen im Bestandobjekt und, soweit es sich nicht um notwendige Erhaltungsarbeiten gehandelt habe, zum klaren und überwiegenden Vorteil der beklagten Partei erfolgt. Das Klagebegehren werde „auf jeden erdenklichen Rechtsgrund“ gestützt, hinsichtlich der Investitionen für den Zeitraum 1. 1. bis 30. 11. 2002 „im Besonderen“ auf Paragraph 1097, zweiter Fall ABGB, den Verwendungsanspruch nach Paragraph 1041, ABGB und „insbesondere“ auch Bereicherung nach Paragraph 1435, ABGB, „insofern die Leistungen auch im Hinblick auf das erwartete Zustandekommen eines Mitmietverhältnisses mit ihrem Lebensgefährten“ getätigten worden seien; hinsichtlich der vor dem 1. 1. 2002 vorgenommenen Investitionen werde das Klagebegehren gleichfalls auf sämtliche vorgenannten Rechtsgründe, insbesondere Paragraph 1097, zweiter Fall „per analogiam“ sowie „ergänzend“ auf die Bestimmungen der Paragraphen 1036, 1037 ABGB, Letzteres insbesondere hinsichtlich der Erneuerung der gefährlichen Elektroanlage, gestützt. Durch die Sanierungsarbeiten sei insgesamt eine Werterhöhung des Bestandobjektes eingetreten.

In der Streitverhandlung vom 24. 3. 2004 wurde das Klagebegehren um den Betrag von EUR 1.189,56 (betreffend Demontage eines alten und Montage eines neuen Gasherdes) auf insgesamt EUR 21.712,47 sA ausgedehnt.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es beurteilte den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt rechtlich dahin, dass die Beklagte für die notwendigen Aufwendungen der Klägerin auf das Bestandobjekt im Zeitraum vor dem 1. 1. 2002 nicht passiv legitimiert sei. Die Klägerin sei damals Untermieterin gewesen und hätte sich an ihre Vermieterin, die C\*\*\*\*\* AG, wenden müssen. Hinsichtlich der übrigen, nützlichen Investitionen (nach dem 1. 1. 2002) sei die Beklagte zwar passiv legitimiert, die Klägerin habe jedoch nicht den Beweis erbringen können, dass diese Investitionen zum klaren und überwiegenden Vorteil der Beklagten dienten. Soweit die Klägerin ihr Begehren auf Bereicherungsrecht stütze, komme dies wegen der spezielleren Norm des § 1097 ABGB nicht zur Anwendung. Das Berufungsgericht gab der Berufung der klagenden Partei nicht Folge und sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei, weil „zu allen von der Klägerin geltend gemachten Rechtsgründen eine gefestigte oberstgerichtliche Rechtsprechung vorliege“. Das Berufungsgericht hielt die Beweisrüge der Klägerin für rechtlich „nicht von Relevanz“ und führte in rechtlicher Hinsicht (zusammengefasst) aus: Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es beurteilte den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt rechtlich dahin, dass die Beklagte für die notwendigen Aufwendungen der Klägerin auf das Bestandobjekt im Zeitraum vor dem 1. 1. 2002 nicht passiv legitimiert sei. Die Klägerin sei damals Untermieterin gewesen und hätte sich an ihre Vermieterin, die C\*\*\*\*\* AG, wenden müssen. Hinsichtlich der übrigen, nützlichen Investitionen (nach dem 1. 1. 2002) sei die Beklagte zwar passiv legitimiert, die Klägerin habe jedoch nicht den Beweis erbringen können, dass diese Investitionen zum klaren und überwiegenden Vorteil der Beklagten dienten. Soweit die Klägerin ihr Begehren auf Bereicherungsrecht stütze, komme dies wegen der spezielleren Norm des Paragraph 1097, ABGB nicht zur Anwendung. Das Berufungsgericht gab der Berufung der klagenden Partei nicht Folge und sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei, weil „zu allen von der Klägerin geltend gemachten Rechtsgründen eine gefestigte oberstgerichtliche Rechtsprechung vorliege“. Das Berufungsgericht hielt die Beweisrüge der Klägerin für rechtlich „nicht von Relevanz“ und führte in rechtlicher Hinsicht (zusammengefasst) aus:

Gemäß § 1097 ABGB müsste der Mieter längstens binnen sechs Monaten nach Zurückstellung des Bestandstückes die von ihm auf das Bestandstück gemachten nützlichen und notwendigen Aufwendungen gerichtlich fordern, ansonsten die Klage erloschen sei. Nach einheitlicher Rechtsprechung handle es sich dabei um eine Präklusivfrist, die ab Zurückstellung der Bestandsache laufe, und die von Amts wegen zu berücksichtigen sei. Eine die Präklusivfrist des § 1097 ABGB unterbrechende klageweise Geltendmachung setze zumindest eine konkrete Bezeichnung der zu ersetzenen Aufwendungen voraus. Ein in der Klage auf den Titel der „Investitionsablöse“ geltend gemachter

Gesamtbetrag für „Aufwendungen“ auf das Bestandobjekt und das Anbot erst vorzulegender Urkunden reiche für die Konkretisierung des Anspruchs nicht aus. Erst mit dem am 26. 9. 2003 beim Erstgericht eingelangten Schriftsatz habe die Klägerin eine Liste über die Sanierungsarbeiten samt Rechnungskonvolut vorgelegt. Da das Bestandobjekt bereits am 2. 12. 2002 zurückgestellt worden sei, sei die Konkretisierung des Anspruchs erst nach Ablauf der sechsmonatigen Frist erfolgt, sodass der Anspruch gemäß § 1097 ABGB präkludiert sei. Soweit die Klägerin ihr Begehren auf bereicherungsrechtliche Ansprüche stütze, habe bereits das Erstgericht zutreffend ausgeführt, dass § 1097 ABGB gegenüber den §§ 1035 bis 1042 ABGB eine Sondernorm darstelle. Der Anspruch des Mieters auf Ersatz der auf das Bestandobjekt gemachten Aufwendungen sei daher nur nach § 1097 ABGB (bzw § 10 MRG) und nicht nach anderen bereicherungsrechtlichen Vorschriften zu beurteilen. Gemäß Paragraph 1097, ABGB müsse der Mieter längstens binnen sechs Monaten nach Zurückstellung des Bestandstückes die von ihm auf das Bestandstück gemachten nützlichen und notwendigen Aufwendungen gerichtlich fordern, ansonsten die Klage erloschen sei. Nach einheitlicher Rechtsprechung handle es sich dabei um eine Präklusivfrist, die ab Zurückstellung der Bestandsache laufe, und die von Amts wegen zu berücksichtigen sei. Eine die Präklusivfrist des Paragraph 1097, ABGB unterbrechende klageweise Geltendmachung setze zumindest eine konkrete Bezeichnung der zu ersetzenen Aufwendungen voraus. Ein in der Klage auf den Titel der „Investitionsablöse“ geltend gemachter Gesamtbetrag für „Aufwendungen“ auf das Bestandobjekt und das Anbot erst vorzulegender Urkunden reiche für die Konkretisierung des Anspruchs nicht aus. Erst mit dem am 26. 9. 2003 beim Erstgericht eingelangten Schriftsatz habe die Klägerin eine Liste über die Sanierungsarbeiten samt Rechnungskonvolut vorgelegt. Da das Bestandobjekt bereits am 2. 12. 2002 zurückgestellt worden sei, sei die Konkretisierung des Anspruchs erst nach Ablauf der sechsmonatigen Frist erfolgt, sodass der Anspruch gemäß Paragraph 1097, ABGB präkludiert sei. Soweit die Klägerin ihr Begehren auf bereicherungsrechtliche Ansprüche stütze, habe bereits das Erstgericht zutreffend ausgeführt, dass Paragraph 1097, ABGB gegenüber den Paragraphen 1035 bis 1042 ABGB eine Sondernorm darstelle. Der Anspruch des Mieters auf Ersatz der auf das Bestandobjekt gemachten Aufwendungen sei daher nur nach Paragraph 1097, ABGB (bzw Paragraph 10, MRG) und nicht nach anderen bereicherungsrechtlichen Vorschriften zu beurteilen.

Zum behaupteten Anspruch nach § 1435 ABGB habe die Klägerin in erster Instanz kein Vorbringen erstattet, dass sie vor Beginn der Renovierungsarbeiten gegenüber der Beklagten zum Ausdruck gebracht hätte, die Investitionen würden allein im Hinblick auf das Zustandekommen des Mietvertrages mit ihrem Lebensgefährten als Mitmieter an der gegenständlichen Wohnung gemacht und die Klägerin für den Fall des Nichteintritts dieser Erwartung vom Vertrag und den Investitionen Abstand nehmen werde. Ein Rückforderungsanspruch aufgrund dieser Gesetzesstelle sei aber auch dann ausgeschlossen, wenn die vorzeitige Auflösung des Dauerschuldverhältnisses auf ein Verschulden des Kondiktionsklägers zurückzuführen sei. Die Versagung der Rückforderung bei vorzeitiger Auflösung eines Bestandvertrages aus einem vom Mieter verschuldeten Grund werde damit begründet, dass es sich dem Wesen nach um Fälle des Wegfalls der Geschäftsgrundlage handle. Es sei anerkannt, dass Umstände in der eigenen Sphäre, aus dem eigenen Risikobereich, keine Berufung auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage gestatteten. Zum behaupteten Anspruch nach Paragraph 1435, ABGB habe die Klägerin in erster Instanz kein Vorbringen erstattet, dass sie vor Beginn der Renovierungsarbeiten gegenüber der Beklagten zum Ausdruck gebracht hätte, die Investitionen würden allein im Hinblick auf das Zustandekommen des Mietvertrages mit ihrem Lebensgefährten als Mitmieter an der gegenständlichen Wohnung gemacht und die Klägerin für den Fall des Nichteintritts dieser Erwartung vom Vertrag und den Investitionen Abstand nehmen werde. Ein Rückforderungsanspruch aufgrund dieser Gesetzesstelle sei aber auch dann ausgeschlossen, wenn die vorzeitige Auflösung des Dauerschuldverhältnisses auf ein Verschulden des Kondiktionsklägers zurückzuführen sei. Die Versagung der Rückforderung bei vorzeitiger Auflösung eines Bestandvertrages aus einem vom Mieter verschuldeten Grund werde damit begründet, dass es sich dem Wesen nach um Fälle des Wegfalls der Geschäftsgrundlage handle. Es sei anerkannt, dass Umstände in der eigenen Sphäre, aus dem eigenen Risikobereich, keine Berufung auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage gestatteten.

Hier sei das Bestandverhältnis auf Initiative der Klägerin einvernehmlich aufgelöst worden. Damit habe sich die Klägerin selbst von einem länger andauernden Genuss und Nutzen ihrer Aufwendungen ausgeschlossen; die Ursache der vorzeitigen Vertragsauflösung liege daher allein im Bereich der Klägerin. Eine Rückforderung des Aufwandes gestützt auf § 1435 ABGB sei daher ausgeschlossen. Die von der Klägerin in ihrer Beweisrüge hiezu begehrte Feststellung, wonach sie an die Beklagte mit dem Wunsch herangetreten sei, einen Hauptmietvertrag zwischen der Beklagten und der Klägerin sowie ihrem Lebensgefährten abzuschließen, welchen Vorschlag die Beklagte am 6. 8. 2001 angenommen habe, sei aufgrund der rechtlichen Erwägungen des Berufungsgerichtes daher nicht von Relevanz.

Aufgrund dieser rechtlichen Erwägungen des Berufungsgerichtes könnten auch nähere Feststellungen zur Unbenützbarkeit des Gasherdes entfallen. Gegen dieses Urteil richtet sich die auf die Revisionsgründe der Aktenwidrigkeit und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte außerordentliche Revision der klagenden Partei mit dem Antrag, die bekämpfte Entscheidung aufzuheben und dem Berufungsgericht eine neuerliche Entscheidung über ihre Berufung aufzutragen; hilfsweise wird auch ein Abänderungsantrag im Sinne einer vollinhaltlichen Klagestattgebung gestellt. Hier sei das Bestandverhältnis auf Initiative der Klägerin einvernehmlich aufgelöst worden. Damit habe sich die Klägerin selbst von einem länger andauernden Genuss und Nutzen ihrer Aufwendungen ausgeschlossen; die Ursache der vorzeitigen Vertragsauflösung liege daher allein im Bereich der Klägerin. Eine Rückforderung des Aufwandes gestützt auf Paragraph 1435, ABGB sei daher ausgeschlossen. Die von der Klägerin in ihrer Beweisrüge hiezu begehrte Feststellung, wonach sie an die Beklagte mit dem Wunsch herangetreten sei, einen Hauptmietvertrag zwischen der Beklagten und der Klägerin sowie ihrem Lebensgefährten abzuschließen, welchen Vorschlag die Beklagte am 6. 8. 2001 angenommen habe, sei aufgrund der rechtlichen Erwägungen des Berufungsgerichtes daher nicht von Relevanz. Aufgrund dieser rechtlichen Erwägungen des Berufungsgerichtes könnten auch nähere Feststellungen zur Unbenützbarkeit des Gasherdes entfallen. Gegen dieses Urteil richtet sich die auf die Revisionsgründe der Aktenwidrigkeit und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte außerordentliche Revision der klagenden Partei mit dem Antrag, die bekämpfte Entscheidung aufzuheben und dem Berufungsgericht eine neuerliche Entscheidung über ihre Berufung aufzutragen; hilfsweise wird auch ein Abänderungsantrag im Sinne einer vollinhaltlichen Klagestattgebung gestellt.

Die beklagte Partei hat nach Freistellung eine Revisionsbeantwortung erstattet, in welcher primär die Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels (zufolge Fehlens der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO), in eventu, diesem keine Folge zu geben, beantragt wird. Die beklagte Partei hat nach Freistellung eine Revisionsbeantwortung erstattet, in welcher primär die Zurückweisung des gegnerischen Rechtsmittels (zufolge Fehlens der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO), in eventu, diesem keine Folge zu geben, beantragt wird.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist zulässig, weil das Berufungsgericht von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes abgewichen ist, was einer Korrektur bedarf. Sie ist jedoch nur teilweise, und zwar im Sinne des primär gestellten Aufhebungsantrages (freilich an das Erst- statt an das Berufungsgericht), berechtigt.

Vorauszuschicken ist, dass Aufwendungen auf die Wohnung im Sinne des vom Berufungsgericht an einer Stelle klammerzitativ erwähnten § 10 MRG nicht Gegenstand des (im streitigen Verfahren geltend gemachten) Ersatzbegehrens sind. Des weiteren ist gleich vorweg klarzustellen, dass die im Punkt 3.2.5 des Revisionsschriftsatzes vorgenommene Verweisung der Revisionswerberin auf den Inhalt ihrer Berufungsschrift unzulässig und damit unbeachtlich ist (RIS-Justiz RS0043616, RS0043579). Schließlich ist der von der beklagten Partei zunächst erhobene Einwand der fehlenden Aktivlegitimation (zufolge Bezahlung der verfahrensgegenständlichen Aufwendungen durch den Lebensgefährten und nicht die Klägerin selbst) feststellungsmäßig widerlegt und wurde von der Rechtsmittelgegnerin schon im Berufungsverfahren (und ebenso im Rahmen ihrer erstatteten Revisionsbeantwortung) nicht mehr aufrechterhalten. Darauf ist daher nicht mehr einzugehen. Vorauszuschicken ist, dass Aufwendungen auf die Wohnung im Sinne des vom Berufungsgericht an einer Stelle klammerzitativ erwähnten Paragraph 10, MRG nicht Gegenstand des (im streitigen Verfahren geltend gemachten) Ersatzbegehrens sind. Des weiteren ist gleich vorweg klarzustellen, dass die im Punkt 3.2.5 des Revisionsschriftsatzes vorgenommene Verweisung der Revisionswerberin auf den Inhalt ihrer Berufungsschrift unzulässig und damit unbeachtlich ist (RIS-Justiz RS0043616, RS0043579). Schließlich ist der von der beklagten Partei zunächst erhobene Einwand der fehlenden Aktivlegitimation (zufolge Bezahlung der verfahrensgegenständlichen Aufwendungen durch den Lebensgefährten und nicht die Klägerin selbst) feststellungsmäßig widerlegt und wurde von der Rechtsmittelgegnerin schon im Berufungsverfahren (und ebenso im Rahmen ihrer erstatteten Revisionsbeantwortung) nicht mehr aufrechterhalten. Darauf ist daher nicht mehr einzugehen.

Nach § 1097 ABGB muss ein Bestandnehmer den Ersatz (wenn er entweder auf das Bestandobjekt einen dem Bestandgeber obliegenden [§ 1036 ABGB] oder einen nützlichen, bei Beendigung des Bestandverhältnisses zum klaren, überwiegenden Vorteil des Bestandgebers erbrachten [§ 1037 ABGB] Aufwand getätigter hat) längstens binnen sechs Monaten nach Zurückstellen des Bestandstücks gerichtlich fordern, sonst ist die Klage erloschen. Es handelt sich damit um eine Präklusivfrist (RIS-Justiz RS0020483; 7 Ob 237/04k mwN zum Schrifttum; Iro in KBB, ABGB Rz 8 zu §

1097; Würth in Rummel, ABGB<sup>3</sup> Rz 7 zu § 1097). Wie der Oberste Gerichtshof bereits zu 2 Ob 40/01y (SZ 74/26) ausgeführt hat, unterscheidet § 1097 Satz 2 ABGB damit zwei Fälle der angewandten Geschäftsführung (Iro aaO Rz 3), nämlich den Fall 1, wenn der Bestandnehmer auf das Bestandstück einen dem Bestandgeber obliegenden Aufwand macht, und den Fall 2, wenn der Bestandnehmer auf das Bestandstück einen (dem Bestandgeber zwar nicht obliegenden, aber für diesen) nützlichen Aufwand macht. Im Fall 1 hat der Bestandnehmer einen sofort fälligen Anspruch auf den Ersatz des notwendigen und zweckmäßig gemachten Aufwandes. Im Fall 2 kann der Bestandnehmer den Ersatz von Aufwendungen auf das Bestandstück nur soweit verlangen, als sie bei Beendigung des Bestandverhältnisses als zum klaren überwiegenden Vorteil des Bestandgebers erbracht anzusehen sind (MietSlg 36.144 = SZ 57/167; MietSlg 41.100; Würth aaO Rz 2 f). Der Ersatzanspruch für notwendige Aufwendungen (§ 1036 ABGB) ist gegen den Vermieter geltend zu machen, der im Zeitpunkt der Aufwendung Vermieter ist (MietSlg 41.103; Würth aaO Rz 2 und 3); hingegen ist bei einem Ersatzbegehrungen für einen nützlichen Aufwand (§ 1037 ABGB) derjenige passiv legitimiert, der zum Zeitpunkt der Rückstellung des Mietgegenstandes Vermieter ist (Würth aaO Rz 2 und 4; Iro aaO Rz 8; Ostermayer, Investitionsersatz im Mietrecht, Rz 312; SZ 74/26). Nach Paragraph 1097, ABGB muss ein Bestandnehmer den Ersatz (wenn er entweder auf das Bestandobjekt einen dem Bestandgeber obliegenden [§ 1036 ABGB] oder einen nützlichen, bei Beendigung des Bestandverhältnisses zum klaren, überwiegenden Vorteil des Bestandgebers erbrachten [§ 1037 ABGB] Aufwand getätigt hat) längstens binnen sechs Monaten nach Zurückstellen des Bestandstücks gerichtlich fordern, sonst ist die Klage erloschen. Es handelt sich damit um eine Präklusivfrist (RIS-Justiz RS0020483; 7 Ob 237/04k mwN zum Schrifttum; Iro in KBB, ABGB Rz 8 zu Paragraph 1097 ;, Würth in Rummel, ABGB<sup>3</sup> Rz 7 zu Paragraph 1097,). Wie der Oberste Gerichtshof bereits zu 2 Ob 40/01y (SZ 74/26) ausgeführt hat, unterscheidet Paragraph 1097, Satz 2 ABGB damit zwei Fälle der angewandten Geschäftsführung (Iro aaO Rz 3), nämlich den Fall 1, wenn der Bestandnehmer auf das Bestandstück einen dem Bestandgeber obliegenden Aufwand macht, und den Fall 2, wenn der Bestandnehmer auf das Bestandstück einen (dem Bestandgeber zwar nicht obliegenden, aber für diesen) nützlichen Aufwand macht. Im Fall 1 hat der Bestandnehmer einen sofort fälligen Anspruch auf den Ersatz des notwendigen und zweckmäßig gemachten Aufwandes. Im Fall 2 kann der Bestandnehmer den Ersatz von Aufwendungen auf das Bestandstück nur soweit verlangen, als sie bei Beendigung des Bestandverhältnisses als zum klaren überwiegenden Vorteil des Bestandgebers erbracht anzusehen sind (MietSlg 36.144 = SZ 57/167; MietSlg 41.100; Würth aaO Rz 2 f). Der Ersatzanspruch für notwendige Aufwendungen (Paragraph 1036, ABGB) ist gegen den Vermieter geltend zu machen, der im Zeitpunkt der Aufwendung Vermieter ist (MietSlg 41.103; Würth aaO Rz 2 und 3); hingegen ist bei einem Ersatzbegehrungen für einen nützlichen Aufwand (Paragraph 1037, ABGB) derjenige passiv legitimiert, der zum Zeitpunkt der Rückstellung des Mietgegenstandes Vermieter ist (Würth aaO Rz 2 und 4; Iro aaO Rz 8; Ostermayer, Investitionsersatz im Mietrecht, Rz 312; SZ 74/26).

Daraus ergeben sich folgende Konsequenzen:

Ausgehend von der Rückstellung des Bestandobjekts am 2. 12. 2002 endigte die Sechsmonatefrist des§ 1097 ABGB am 2. 6. 2003, sodass die am 26. 2. 2003 eingebrachte Klage gegen die Beklagte als ihrer vormaligen Bestandgeberin jedenfalls fristwährend erhoben wurde; soweit das Klagebegehrungen hingegen erst am 24. 3. 2004 (hinsichtlich der Herdmontage- bzw -demontagekosten) ausgedehnt wurde, erfolgte dies nicht „längstens binnen sechs Monaten nach Zurückstellung des Bestandstückes“, sodass dieser Anspruchsteil (EUR 1.189,56) schon deshalb von den Vorinstanzen zutreffend abgewiesen wurde. Insoweit ist daher die Revision jedenfalls unberechtigt und das Urteil zweiter Instanz zu bestätigen.Ausgehend von der Rückstellung des Bestandobjekts am 2. 12. 2002 endigte die Sechsmonatefrist des Paragraph 1097, ABGB am 2. 6. 2003, sodass die am 26. 2. 2003 eingebrachte Klage gegen die Beklagte als ihrer vormaligen Bestandgeberin jedenfalls fristwährend erhoben wurde; soweit das Klagebegehrungen hingegen erst am 24. 3. 2004 (hinsichtlich der Herdmontage- bzw -demontagekosten) ausgedehnt wurde, erfolgte dies nicht „längstens binnen sechs Monaten nach Zurückstellung des Bestandstückes“, sodass dieser Anspruchsteil (EUR 1.189,56) schon deshalb von den Vorinstanzen zutreffend abgewiesen wurde. Insoweit ist daher die Revision jedenfalls unberechtigt und das Urteil zweiter Instanz zu bestätigen.

Zwar hat der Oberste Gerichtshof zu2 Ob 540/90 (JBI 1991, 379) ausgesprochen, dass es zur Wahrung dieser Präklusivfrist konkreter und detaillierter Investitionsbehauptungen bedarf; bloße Hinweise auf „vorzulegende Rechnungen“ öä reichen nicht. Dies ist hier deshalb von Relevanz, weil die Klägerin ja zunächst die behaupteten Forderungen (in ihrer Mahnklage) nicht aufschlüsselte und sich bloß auf „Parteienvernehmung und Urkunden“ berief. Erst mit Schriftsatz ON 13 (eingelangt am 26. 9. 2003) und in den Tagsatzungen vom 24. 10. 2003 (ON 15) bzw 16. 1.

2004 (ON 18) erfolgten sodann auch urkundenmäßig belegte detailliertere Aufgliederungen. Diese Zeitpunkte liegen somit allesamt nach dem bereits wiedergegebenen Datum des rein kalendermäßigen Endes der Präklusivfrist mit 2. 6. 2003. Allerdings hat die Klägerin (unstrittig) - worauf unter Relevierung des Revisionsgrundes der Aktenwidrigkeit im Rechtsmittel an sich zutreffend hingewiesen wird - schon zuvor dem in diesem Verfahren über Beweissicherungsantrag der beklagten Partei bestellten Sachverständigen eine detaillierte Liste ihrer getätigten Investitionen zukommen lassen, welche auch als Beilage dessen Gutachten ON 7 angeschlossen wurde.

So wie die Überreichung einer nachträglich verbesserten Klage die Unterbrechung der Verjährung mit dem rückwirkenden Zeitpunkt des Einlangens einer zunächst nicht prozessordnungsgemäßen Klage bewirkt (RIS-Justiz RS0034836; M. Bydlinski in Rummel, ABGB<sup>3</sup> Rz 6 zu § 1497; Dehn in KBB, ABGB Rz 5 zu § 1497), muss Selbiges auch für den vorliegenden Fall der nachträglichen, hier überdies innerhalb der gesetzlichen Präklusivfrist im Zuge der Beweissicherung erfolgten Aufschlüsselung und Konkretisierung gelten. Für die in der Mahnklage enthaltenen Positionen ist daher von der grundsätzlichen Rechtzeitigkeit ihrer Geltendmachung auszugehen, wobei freilich dem Obersten Gerichtshof eine Zuordnung betragsmäßig wie auch in Bezug auf ihre Werthaltigkeit im Sinne des § 1097 ABGB nicht nur deshalb unmöglich ist, weil eine Summierung dieser „Liste“ an den Sachverständigen eine sowohl vom ursprünglichen als auch vom ausgedehnten Klagebetrag abweichende Ziffer (nämlich EUR 27.352,07) ergibt, sondern auch die Vorinstanzen - ausgehend von ihrer vom Obersten Gerichtshof nicht gebilligten Ansicht - hiezu detaillierte und exakt zuordenbare Feststellungen unterließen. Das Erstgericht hat zwar Feststellungen zu einzelnen Investitionen der Klägerin getroffen, diese jedoch weder betraglich noch wertersatzmäßig vervollständigt. Die in Klammer mehrfach genannten Beweisurkunden sind auch kein integrierender Bestandteil des Urteils geworden und dienten (offenbar bloß) der Zuordnung im Rahmen der Beweiswürdigung. Schon deshalb ist das Verfahren ergänzungs- und erörterungsbedürftig und eine Aufhebung an die erste Instanz unumgänglich. Dabei wird auch zu beachten sein, dass - wie bei Wiedergabe des beiderseitigen Prozessvorbringens bereits hervorgehoben - in der Mahnklage von der Klägerin ausschließlich nur Aufwendungen für die Zeit ihres aufrechten Bestandverhältnisses ab dem 1. 1. 2002 (unter Hinweis auf § 1097 zweiter Fall ABGB) geltend gemacht worden sind, sodass auch die erstmalig mit Schriftsatz ON 13 auch auf § 1097 erster Fall ABGB gestützten und die Zeit vor dem 1. 1. 2002 betreffenden Investitionen - abgesehen davon, dass diese nur gegen den Vermieter geltend gemacht werden könnten, der im Zeitpunkt ihrer Aufwendungen Vermieter (hier: C\*\*\*\*\* AG) war (SZ 74/26 = RIS-Justiz RS0114740) - ebenfalls verfristet sind. Eine betraglich exakte Zuordnung der vor und nach diesem Datum erfolgten und allenfalls für die Beklagte als Bestandgeberin nutzenmäßig fortwirkenden Aufwendungen (§ 1097 zweiter Fall iVm § 1037 ABGB) lässt sich den Feststellungen der Vorinstanzen gleichfalls nicht entnehmen, sodass auch insoweit die Rechtssache noch nicht spruchreif (und allenfalls durch ein Teilurteil bestätigbar) ist. Dass hiebei ein Mieter derartige Aufwendungen neben seinen Ansprüchen nach § 1097 ABGB nicht auch bereicherungsrechtlich zurückfordern kann, entspricht der einhelligen Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0020480; 7 Ob 237/04k). Dies gilt auch für die von ihr für die Zeit als „Untermieterin“ gemachten und auf §§ 1041, 1042 ABGB gestützten Investitionen, weil auch insoweit § 1097 ABGB als lex specialis vorgeht. Insoweit hätte sie sich also an ihren damaligen unmittelbaren Vertragspartner (Hauptmieter) wenden müssen. So wie die Überreichung einer nachträglich verbesserten Klage die Unterbrechung der Verjährung mit dem rückwirkenden Zeitpunkt des Einlangens einer zunächst nicht prozessordnungsgemäßen Klage bewirkt (RIS-Justiz RS0034836; M. Bydlinski in Rummel, ABGB<sup>3</sup> Rz 6 zu Paragraph 1497 ; Dehn in KBB, ABGB Rz 5 zu Paragraph 1497,), muss Selbiges auch für den vorliegenden Fall der nachträglichen, hier überdies innerhalb der gesetzlichen Präklusivfrist im Zuge der Beweissicherung erfolgten Aufschlüsselung und Konkretisierung gelten. Für die in der Mahnklage enthaltenen Positionen ist daher von der grundsätzlichen Rechtzeitigkeit ihrer Geltendmachung auszugehen, wobei freilich dem Obersten Gerichtshof eine Zuordnung betragsmäßig wie auch in Bezug auf ihre Werthaltigkeit im Sinne des Paragraph 1097, ABGB nicht nur deshalb unmöglich ist, weil eine Summierung dieser „Liste“ an den Sachverständigen eine sowohl vom ursprünglichen als auch vom ausgedehnten Klagebetrag abweichende Ziffer (nämlich EUR 27.352,07) ergibt, sondern auch die Vorinstanzen - ausgehend von ihrer vom Obersten Gerichtshof nicht gebilligten Ansicht - hiezu detaillierte und exakt zuordenbare Feststellungen unterließen. Das Erstgericht hat zwar Feststellungen zu einzelnen Investitionen der Klägerin getroffen, diese jedoch weder betraglich noch wertersatzmäßig vervollständigt. Die in Klammer mehrfach genannten Beweisurkunden sind auch kein integrierender Bestandteil des Urteils geworden und dienten (offenbar bloß) der Zuordnung im Rahmen der Beweiswürdigung. Schon deshalb ist das Verfahren ergänzungs- und erörterungsbedürftig und eine Aufhebung an die erste Instanz unumgänglich. Dabei wird auch zu beachten sein, dass - wie bei Wiedergabe des beiderseitigen Prozessvorbringens bereits hervorgehoben - in der Mahnklage von der Klägerin ausschließlich nur

Aufwendungen für die Zeit ihres aufrechten Bestandverhältnisses ab dem 1. 1. 2002 (unter Hinweis auf Paragraph 1097, zweiter Fall ABGB) geltend gemacht worden sind, sodass auch die erstmalig mit Schriftsatz ON 13 auch auf Paragraph 1097, erster Fall ABGB gestützten und die Zeit vor dem 1. 1. 2002 betreffenden Investitionen - abgesehen davon, dass diese nur gegen den Vermieter geltend gemacht werden könnten, der im Zeitpunkt ihrer Aufwendungen Vermieter (hier: C\*\*\*\*\* AG) war (SZ 74/26 = RIS-Justiz RS0114740) - ebenfalls verfristet sind. Eine betraglich exakte Zuordnung der vor und nach diesem Datum erfolgten und allenfalls für die Beklagte als Bestandgeberin nutzenmäßig fortwirkenden Aufwendungen (Paragraph 1097, zweiter Fall in Verbindung mit Paragraph 1037, ABGB) lässt sich den Feststellungen der Vorinstanzen gleichfalls nicht entnehmen, sodass auch insoweit die Rechtssache noch nicht spruchreif (und allenfalls durch ein Teilurteil bestätigbar) ist. Dass hiebei ein Mieter derartige Aufwendungen neben seinen Ansprüchen nach Paragraph 1097, ABGB nicht auch bereicherungsrechtlich zurückfordern kann, entspricht der einhelligen Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0020480; 7 Ob 237/04k). Dies gilt auch für die von ihr für die Zeit als „Untermieterin“ gemachten und auf Paragraphen 1041,, 1042 ABGB gestützten Investitionen, weil auch insoweit Paragraph 1097, ABGB als lex specialis vorgeht. Insoweit hätte sie sich also an ihren damaligen unmittelbaren Vertragspartner (Hauptmieter) wenden müssen.

Es war daher aus allen diesen Erwägungen spruchgemäß vorzugehen. Das Erstgericht wird im fortgesetzten Rechtsgang auf die nötigen Aufklärungen zu dringen und die für eine abschließende rechtliche Beurteilung notwendigen Feststellungen zu treffen haben. Der Kostenvorbehalt ist in § 52 Abs 1 ZPO begründet. Es war daher aus allen diesen Erwägungen spruchgemäß vorzugehen. Das Erstgericht wird im fortgesetzten Rechtsgang auf die nötigen Aufklärungen zu dringen und die für eine abschließende rechtliche Beurteilung notwendigen Feststellungen zu treffen haben. Der Kostenvorbehalt ist in Paragraph 52, Absatz eins, ZPO begründet.

#### **Anmerkung**

E80672 2Ob21.06m

#### **Schlagworte**

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in immolex-LS 2006/54 = Zak 2006/534 S 315 - Zak 2006,315 = wobl 2006,311/130 (Prader) - wobl 2006/130 (Prader) = immolex2007,16/1 (Wolf) - immolex2007/1 (Wolf) XPUBLIC

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2006:0020OB00021.06M.0427.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20060427\_OGH0002\_0020OB00021\_06M0000\_000

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