jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2005/3/30 7Ob237/04k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.03.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schalich als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Danzl, Dr. Schaumüller, Dr. Hoch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Johannes S*****, vertreten durch Dr. Ernst Gruber, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei W***** Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Hans Bichler und Mag. Edgar Zrzavy, Rechtsanwälte in Wien, wegen EUR 218.000 sA über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 28. Jänner 2004, GZ 41 R 302/03w-85, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Döbling vom 10. September 2003, GZ 9 C 205/00h-78, teilweise abgeändert wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit EUR 1.853,82 (darin enthalten EUR 308,97 an USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die Urkundenvorlage des Klägers wird zurückgewiesen (§ 504 Abs 2 ZPO).Die Urkundenvorlage des Klägers wird zurückgewiesen (Paragraph 504, Absatz 2, ZPO).

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte ist Eigentümerin einer Liegenschaft, auf der sich eine Villa mit Garten und Wald befindet. Als neuer Eigentümer ist bereits ein Dritter vorgemerkt.

Karl H***** schloss mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten einen unbefristeten Mietvertrag hinsichtlich dieses Objektes. Im Laufe des Jahres 1995 bemühte er sich um die einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses und um die Bezahlung einer Investitionsablöse an ihn. Letztendlich wurde eine Vereinbarung dahingehend getroffen, dass die Beklagte an ihn Zug um Zug gegen Räumung zum 31. 3. 1996 S 2,000.000 bezahlen würde. Dies wurde mit Schreiben seiner Rechtsanwältin vom 13. 10. 1995 festgehalten und um die Übermittlung des Abfindungsvertrages ersucht. Danach schlossen Karl H***** und der Kläger am 20. 11. 1995 eine schriftliche Vereinbarung, nach der der Kläger im Sinne des Karl H***** eingeräumten Weitergaberechtes in dessen Mietvertrag mit der Beklagten eintreten und dessen Rechte aus dem Mietvertrag ab 1. 1. 1996 ausüben sollte.

Am 26. 2. 1996 brachte die Beklagte gegen den Kläger eine Klage auf Feststellung ein, dass der Kläger in das Bestandverhältnis zwischen Karl H***** und der Beklagten mit allen Rechten und Pflichten eingetreten sei und dass das Bestandverhältnis am 31. 3. 1996 ende. Die Klage wurde dem Kläger am 20. 3. 1996 zugestellt. In der Tagsatzung

zur mündlichen Streitverhandlung vom 16. 4. 1996 stellte die Beklagte das Feststellungsbegehren auf ein Räumungsbegehren um. Diesem Räumungsbegehren gab der Oberste Gerichtshof mit seiner Entscheidung vom 11. 3. 1998 zu 3 Ob 300/97g statt. Der Kläger übergab die Liegenschaft an die Beklagte geräumt am 10. 11. 1998.

Im Zeitpunkt der Übergabe der Villa an den Kläger durch Karl H***** befand sich das Haus insgesamt in einem abgewohnten Zustand. Der Kläger führte im Zeitraum Juni 1996 bis März 1998 (dh während des anhängigen Räumungsverfahrens, in dem überprüft wurde, ob das Bestandverhältnis aufrecht war oder der Kläger in einen bereits aufgelösten Vertrag eintrat) auf eigene Kosten diverse Arbeiten im gemieteten Haus durch, die nicht gemacht, um bevorstehende Schäden abzuwenden. Die Immobilie hatte vor den Investitionen einen Verkehrswert von rund EUR 361.000, nach den Investitionen einen solchen von rund EUR 445.000. Am 18. 12. 1998 verkaufte die Beklagte die Liegenschaft zu einem Kaufpreis von EUR 555.947,18. Der Kläger teilte der Beklagten bis vor der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes im Räumungsverfahren nicht mit, dass er im Bestandobjekt Umbauarbeiten vorgenommen habe.

Der Kläger brachte zunächst gegen die Beklagte (und andere) eine im Wesentlichen inhaltsgleiche Klage beim Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien zu 4 Cg 197/98i am 24.12.1998 ein. Die Klage wurde über Einrede der Beklagten wegen Unzuständigkeit des angerufenen Gerichtes zurückgewiesen. Der „Eventualantrag" auf Überweisung der Rechtssache an das Bezirksgericht Döbling wurde mit der Begründung abgewiesen, dass dieser erst nach Schluss der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung gestellt wurde. Der Oberste Gerichtshof wies den außerordentliche Revisionsrekurs als jedenfalls unzulässig zurück, ohne die Beschlüsse (im Gegensatz zur Ansicht des Klägers) materiell zu prüfen, geschweige denn eine Rechtsansicht zur allfälligen Rechtsgrundlage der Klagsansprüche darzulegen (7 Ob 344/99k, S 3).

Der Kläger begehrt nun mit der am 25. 4. 2000 eingebrachten Klage nach zweimaliger Ausdehnung zuletzt den Klagsbetrag. Er stützt seinen Anspruch auf Rückersatz der Kosten der von ihm nach Beendigung des Mietvertrags getätigten Investitionen in das gemietete und dann von der Beklagten verkaufte Haus auf sämtliche Rechtsgründe, insbesondere auf § 1041 ABGB. Der Kläger habe diese Investitionen in der Meinung getätigt, es bestünde ein aufrechtes Mietverhältnis. Sie hätten der Brauchbarmachung des Bestandobjektes gedient. Er habe keinesfalls die Beklagte bereichern, sondern selbst das Haus benützen und die Investitionen abwohnen wollen. Da es sich hier um Aufwendungen außerhalb des Mietverhältnisses handle, liege ein Bereicherungsanspruch nach § 1041ABGB vor.Der Kläger begehrt nun mit der am 25. 4. 2000 eingebrachten Klage nach zweimaliger Ausdehnung zuletzt den Klagsbetrag. Er stützt seinen Anspruch auf Rückersatz der Kosten der von ihm nach Beendigung des Mietvertrags getätigten Investitionen in das gemietete und dann von der Beklagten verkaufte Haus auf sämtliche Rechtsgründe, insbesondere auf Paragraph 1041, ABGB. Der Kläger habe diese Investitionen in der Meinung getätigt, es bestünde ein aufrechtes Mietverhältnis. Sie hätten der Brauchbarmachung des Bestandobjektes gedient. Er habe keinesfalls die Beklagte bereichern, sondern selbst das Haus benützen und die Investitionen abwohnen wollen. Da es sich hier um Aufwendungen außerhalb des Mietverhältnisses handle, liege ein Bereicherungsanspruch nach Paragraph 1041 A, B, G, B, vor.

Die Beklagte bestreitet das Klagebegehren - soweit dies für das Revisionsverfahren von Bedeutung ist - mit der Begründung, dass das Bestandobjekt im zweiten Quartal des Jahres 1998 geräumt habe werden müssen, sodass im Zeitpunkt der Klagseinbringung die Sechsmonatsfrist des § 1097 ABGB nicht gewahrt worden sei.Die Beklagte bestreitet das Klagebegehren - soweit dies für das Revisionsverfahren von Bedeutung ist - mit der Begründung, dass das Bestandobjekt im zweiten Quartal des Jahres 1998 geräumt habe werden müssen, sodass im Zeitpunkt der Klagseinbringung die Sechsmonatsfrist des Paragraph 1097, ABGB nicht gewahrt worden sei.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren im Umfang von EUR 95.455,76 sA unter Abweisung des Mehrbegehrens statt. In rechtlicher Hinsicht gelangte es zu dem Ergebnis, dass der Kläger infolge Auflösung des Mietverhältnisses per 31. 3. 1996 die Liegenschaft danach titellos benützt habe. Ab Zustellung der Räumungsklage sei er im Hinblick auf seine auf die Liegenschaft getätigten Aufwendungen auf die einem unredlichen Besitzer zukommenden Ersatzansprüche nach § 336 ABGB beschränkt. § 336 ABGB verweise uneingeschränkt auf die Rechtsfolgen der Geschäftsführung ohne Auftrag. Da der Kläger seine Aufwendungen nicht gemacht habe, um einen bevorstehenden Schaden abzuwenden, liege kein Fall der Geschäftsführung im Notfall iSd § 1036 ABGB vor, sodass die Ansprüche des Klägers nur nach dem einem anderen verschafften Nutzen zu prüfen seien. Die Beklagte habe zwar den Kläger auf Feststellung bzw Räumung geklagt, aber nie ausdrücklich erklärt, dass er sich jeglicher Aufwendungen auf die

Liegenschaft enthalten solle. Der objektive Erklärungswert einer Räumungsklage gehe nicht soweit, dass dies als konkludent erklärt anzunehmen sei. Eine nützliche Geschäftsführung liege nur dann vor, wenn zum klaren und überwiegenden Vorteil des Geschäftsherrn gehandelt werde, also eine nachweisbare Wertvermehrung eintrete, die sowohl objektiv als auch subjektiv dem Willen des Geschäftsherrn entspreche, wobei die Vorteilhaftigkeit im Zweifel vom Standpunkt des Geschäftsherrn aus zu beurteilen sei. Der Aufwand müsse unter Berücksichtigung der erkennbaren mutmaßlichen Absicht des Geschäftsherrn bei vernünftiger Beurteilung dessen Verhältnisse verbessert, diesen also tatsächlich bereichert haben. Durch die zweifache Begrenzung des Anspruches könne der Geschäftsführer nur die wirklich getätigten Aufwendungen, aber auch diese nur so weit fordern, als sie zum Vorteil des Geschäftsherrn fortwirkten. Ein Anspruch auf Ersatz für die Mühewaltung bestehe grundsätzlich nicht. In der Höhe von 80 % des vom Kläger getätigten Aufwandes wirke dieser weiter, zumal es kein Anzeichen dafür gebe, dass der objektiv festgestellte Wertzuwachs nicht im subjektiven Interesse der Beklagten als Verkäuferin der Liegenschaft gelegen sei. Der Aufwandersatzanspruch sei aber durch die im Gutachten mitberücksichtigte Baustellenüberwachung durch den Kläger zu kürzen, nämlich um 5 % der Herstellungskosten, sodass 75 % der tatsächlichen Aufwendungen zuzusprechen seien.Das Erstgericht gab dem Klagebegehren im Umfang von EUR 95.455,76 sA unter Abweisung des Mehrbegehrens statt. In rechtlicher Hinsicht gelangte es zu dem Ergebnis, dass der Kläger infolge Auflösung des Mietverhältnisses per 31. 3. 1996 die Liegenschaft danach titellos benützt habe. Ab Zustellung der Räumungsklage sei er im Hinblick auf seine auf die Liegenschaft getätigten Aufwendungen auf die einem unredlichen Besitzer zukommenden Ersatzansprüche nach Paragraph 336, ABGB beschränkt. Paragraph 336, ABGB verweise uneingeschränkt auf die Rechtsfolgen der Geschäftsführung ohne Auftrag. Da der Kläger seine Aufwendungen nicht gemacht habe, um einen bevorstehenden Schaden abzuwenden, liege kein Fall der Geschäftsführung im Notfall iSd Paragraph 1036, ABGB vor, sodass die Ansprüche des Klägers nur nach dem einem anderen verschafften Nutzen zu prüfen seien. Die Beklagte habe zwar den Kläger auf Feststellung bzw Räumung geklagt, aber nie ausdrücklich erklärt, dass er sich jeglicher Aufwendungen auf die Liegenschaft enthalten solle. Der objektive Erklärungswert einer Räumungsklage gehe nicht soweit, dass dies als konkludent erklärt anzunehmen sei. Eine nützliche Geschäftsführung liege nur dann vor, wenn zum klaren und überwiegenden Vorteil des Geschäftsherrn gehandelt werde, also eine nachweisbare Wertvermehrung eintrete, die sowohl objektiv als auch subjektiv dem Willen des Geschäftsherrn entspreche, wobei die Vorteilhaftigkeit im Zweifel vom Standpunkt des Geschäftsherrn aus zu beurteilen sei. Der Aufwand müsse unter Berücksichtigung der erkennbaren mutmaßlichen Absicht des Geschäftsherrn bei vernünftiger Beurteilung dessen Verhältnisse verbessert, diesen also tatsächlich bereichert haben. Durch die zweifache Begrenzung des Anspruches könne der Geschäftsführer nur die wirklich getätigten Aufwendungen, aber auch diese nur so weit fordern, als sie zum Vorteil des Geschäftsherrn fortwirkten. Ein Anspruch auf Ersatz für die Mühewaltung bestehe grundsätzlich nicht. In der Höhe von 80 % des vom Kläger getätigten Aufwandes wirke dieser weiter, zumal es kein Anzeichen dafür gebe, dass der objektiv festgestellte Wertzuwachs nicht im subjektiven Interesse der Beklagten als Verkäuferin der Liegenschaft gelegen sei. Der Aufwandersatzanspruch sei aber durch die im Gutachten mitberücksichtigte Baustellenüberwachung durch den Kläger zu kürzen, nämlich um 5 % der Herstellungskosten, sodass 75 % der tatsächlichen Aufwendungen zuzusprechen seien.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten, nicht jedoch jener des Klägers Folge und änderte das angefochtene Urteil in eine gänzliche Klagsabweisung ab. In rechtlicher Hinsicht vertrat es die Auffassung, das im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung gemäß § 914 ABGB zu erwägen sei, welche Lösung redliche und vernünftige Parteien des Mietvertrages hinsichtlich Investitionen getroffen hätten, die erst nach Beendigung des Mietvertrages getätigt worden seien. Im Mietvertrag selbst sei vereinbart worden, dass für Investitionen, die während aufrechten Bestandverhältnisses getätigt werden, die Vermieterin keinen Rückersatz leisten müsse. Da das Mietverhältnis hinsichtlich eines Hauses mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen gemäß § 1 Abs 4 Z 2 MRG nicht dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterworfen gewesen sei, sei auch das vom Bestandnehmer während aufrechter Bestanddauer zu leistende Entgelt nicht durch die Bestimmung des § 16 MRG nach obenhin limitiert, sodass eine Prüfung unterbleiben könne, ob durch eine allfällige Überwälzung der Instandhaltungspflicht der gesetzlich zulässige Mietzins überschritten worden wäre. Ein Vorausverzicht des Mieters auf den ihm in § 1097 ABGB vorbehaltenen Ersatz für von ihm getätigte notwendige oder nützliche Aufwendungen sei somit zulässig und vom Kläger geleistet worden. Da für die während aufrechter Bestanddauer getätigten Investitionen ein wirksamer Verzicht auf den Ersatzanspruch bestehe und der Mieter die Verpflichtung zur Instandsetzung des Objektes ohne Anspruch auf Rückersatz seiner Kosten vom Bestandgeber übernommen habe, müsse davon ausgegangen werden, dass redliche und vernünftige Parteien bei Bedachtnahme auf den nun hier vorliegenden Konfliktfall vereinbart hätten, dass der

Mieter hinsichtlich seiner nach Ablauf des Bestandverhältnisses ohne Kenntnis des Vermieters getätigten Investitionen nicht besser hätte gestellt werden sollen. Dahingestellt bleiben könne somit, ob § 1097 ABGB auch dem ehemaligen Mieter einen Ersatzanspruch für jene Investitionen einräume, die dieser zwischen der Beendigung des Mietverhältnisses, jedoch vor der Räumung des Bestandobjektes getätigt habe. Auch die Präklusionsfrage könne dahingestellt bleiben, wobei grundsätzlich darauf hingewiesen werde, dass eine rechtskräftig zurückgewiesene Klage die Präklusivfrist des § 1097 ABGB nicht unterbreche.Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten, nicht jedoch jener des Klägers Folge und änderte das angefochtene Urteil in eine gänzliche Klagsabweisung ab. In rechtlicher Hinsicht vertrat es die Auffassung, das im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung gemäß Paragraph 914, ABGB zu erwägen sei, welche Lösung redliche und vernünftige Parteien des Mietvertrages hinsichtlich Investitionen getroffen hätten, die erst nach Beendigung des Mietvertrages getätigt worden seien. Im Mietvertrag selbst sei vereinbart worden, dass für Investitionen, die während aufrechten Bestandverhältnisses getätigt werden, die Vermieterin keinen Rückersatz leisten müsse. Da das Mietverhältnis hinsichtlich eines Hauses mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen gemäß Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG nicht dem Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterworfen gewesen sei, sei auch das vom Bestandnehmer während aufrechter Bestanddauer zu leistende Entgelt nicht durch die Bestimmung des Paragraph 16, MRG nach obenhin limitiert, sodass eine Prüfung unterbleiben könne, ob durch eine allfällige Überwälzung der Instandhaltungspflicht der gesetzlich zulässige Mietzins überschritten worden wäre. Ein Vorausverzicht des Mieters auf den ihm in Paragraph 1097, ABGB vorbehaltenen Ersatz für von ihm getätigte notwendige oder nützliche Aufwendungen sei somit zulässig und vom Kläger geleistet worden. Da für die während aufrechter Bestanddauer getätigten Investitionen ein wirksamer Verzicht auf den Ersatzanspruch bestehe und der Mieter die Verpflichtung zur Instandsetzung des Objektes ohne Anspruch auf Rückersatz seiner Kosten vom Bestandgeber übernommen habe, müsse davon ausgegangen werden, dass redliche und vernünftige Parteien bei Bedachtnahme auf den nun hier vorliegenden Konfliktfall vereinbart hätten, dass der Mieter hinsichtlich seiner nach Ablauf des Bestandverhältnisses ohne Kenntnis des Vermieters getätigten Investitionen nicht besser hätte gestellt werden sollen. Dahingestellt bleiben könne somit, ob Paragraph 1097, ABGB auch dem ehemaligen Mieter einen Ersatzanspruch für jene Investitionen einräume, die dieser zwischen der Beendigung des Mietverhältnisses, jedoch vor der Räumung des Bestandobjektes getätigt habe. Auch die Präklusionsfrage könne dahingestellt bleiben, wobei grundsätzlich darauf hingewiesen werde, dass eine rechtskräftig zurückgewiesene Klage die Präklusivfrist des Paragraph 1097, ABGB nicht unterbreche.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei.

Dagegen richtet sich die außerordentliche Revision des Klägers mit einem Abänderungsantrag, in eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagte beantragt in der ihr freigestellten Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, da es an oberstgerichtlicher Judikatur zu der Frage fehlt, ob§ 1097 ABGB auch auf Ansprüche des Bestandnehmers auf Ersatz von Aufwendungen anzuwenden ist, die nach Beendigung des Mietverhältnisses aber noch vor Rückstellung des Bestandobjektes getätigt wurden. Der Revision kommt aber keine Berechtigung zu.Die Revision ist zulässig, da es an oberstgerichtlicher Judikatur zu der Frage fehlt, ob Paragraph 1097, ABGB auch auf Ansprüche des Bestandnehmers auf Ersatz von Aufwendungen anzuwenden ist, die nach Beendigung des Mietverhältnisses aber noch vor Rückstellung des Bestandobjektes getätigt wurden. Der Revision kommt aber keine Berechtigung zu.

Der Bestandnehmer wird als Geschäftsführer ohne Auftrag betrachtet, wenn er auf das Bestandstück einen dem Bestandgeber obliegenden Aufwand (§ 1036) oder einen nützlichen Aufwand (§ 1037) gemacht hat; er muss aber den Ersatz längstens binnen sechs Monaten nach Zurückstellen des Bestandstücks gerichtlich fordern, sonst ist die Klage erloschen (§ 1097 ABGB). In einem wie den vorliegenden Fall kann der Bestandnehmer den Ersatz von nützlichen Aufwendungen auf das Bestandstück nur soweit verlangen, als sie bei Beendigung des Bestandverhältnisses als zum klaren, überwiegenden Vorteil des Bestandgebers erbracht anzusehen sind. Der Anspruch ist zweifach begrenzt; er ist nicht höher als einerseits der tatsächliche Aufwand des Bestandnehmers und andererseits der klare, überwiegende Vorteil des Bestandgebers (5 Ob 527/89 mwN; 2 Ob 40/01y; RIS-Justiz RS0019828). Die sechsmonatige Präklusivfrist des § 1097 ABGB (5 Ob 527/89, WoBl 1990/58, SZ 57/35, vgl RIS-Justiz RS0020483; Würth

in Rummel3, § 1097 ABGB, Rz 7, Binder in Schwimann, Praxiskommentar2, § 1097 ABGB, Rz 17 je mwN) beginnt nicht mit dem Ende des Bestandverhältnisses, sondern erst mit der Zurückstellung der Bestandsache (5 Ob 527/89, vgl RIS-Justiz RS0020560; Würth aaO Rz 7, Binder aaO Rz 19, je mwN). Erst in diesem Zeitpunkt kann beurteilt werden, ob die getätigten Aufwendungen überhaupt noch wirksam und daher zum klaren und überwiegenden Vorteil dem Bestandgeber gereichen können. Um einen Ersatzanspruch für Aufwendungen, die während des Bestandverhältnisses gemacht werden, geltend zu machen, muss der Anspruch also nach § 1097 ABGB innerhalb der sechsmonatigen Präklusivfrist geltend gemacht werden. Im vorliegenden Fall wurden die Aufwendungen nach Auflösung des Bestandverhältnisses getätigt, da der bisherige Mieter der (unrichtigen) Rechtsansicht war, dass der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit fortdauerte. Wurden aber Aufwendungen auf das Bestandobjekt im Zusammenhang mit einem früheren Bestandverhältnis noch vor Rückgabe des Objektes an den Vermieter, gleichsam als Nachwirkung aus dem Mietvertrag gemacht, so unterliegen die Aufwandersatzansprüche ebenfalls § 1097 ABGB. Derjenige, der ein Bestandobjekt unrechtmäßig (weil titellos) benützt, ist mit seinen Ersatzansprüchen nicht besser zu stellen, als derjenige, der das Objekt rechtmäßig verwendet.Der Bestandnehmer wird als Geschäftsführer ohne Auftrag betrachtet, wenn er auf das Bestandstück einen dem Bestandgeber obliegenden Aufwand (Paragraph 1036,) oder einen nützlichen Aufwand (Paragraph 1037,) gemacht hat; er muss aber den Ersatz längstens binnen sechs Monaten nach Zurückstellen des Bestandstücks gerichtlich fordern, sonst ist die Klage erloschen (Paragraph 1097, ABGB). In einem wie den vorliegenden Fall kann der Bestandnehmer den Ersatz von nützlichen Aufwendungen auf das Bestandstück nur soweit verlangen, als sie bei Beendigung des Bestandverhältnisses als zum klaren, überwiegenden Vorteil des Bestandgebers erbracht anzusehen sind. Der Anspruch ist zweifach begrenzt; er ist nicht höher als einerseits der tatsächliche Aufwand des Bestandnehmers und andererseits der klare, überwiegende Vorteil des Bestandgebers (5 Ob 527/89 mwN; 2 Ob 40/01y; RIS-Justiz RS0019828). Die sechsmonatige Präklusivfrist des Paragraph 1097, ABGB (5 Ob 527/89, WoBl 1990/58, SZ 57/35, vergleiche RIS-JustizRS0020483; Würth in Rummel3, Paragraph 1097, ABGB, Rz 7, Binder in Schwimann, Praxiskommentar2, Paragraph 1097, ABGB, Rz 17 je mwN) beginnt nicht mit dem Ende des Bestandverhältnisses, sondern erst mit der Zurückstellung der Bestandsache (5 Ob 527/89, vergleiche RIS-Justiz RS0020560; Würth aaO Rz 7, Binder aaO Rz 19, je mwN). Erst in diesem Zeitpunkt kann beurteilt werden, ob die getätigten Aufwendungen überhaupt noch wirksam und daher zum klaren und überwiegenden Vorteil dem Bestandgeber gereichen können. Um einen Ersatzanspruch für Aufwendungen, die während des Bestandverhältnisses gemacht werden, geltend zu machen, muss der Anspruch also nach Paragraph 1097, ABGB innerhalb der sechsmonatigen Präklusivfrist geltend gemacht werden. Im vorliegenden Fall wurden die Aufwendungen nach Auflösung des Bestandverhältnisses getätigt, da der bisherige Mieter der (unrichtigen) Rechtsansicht war, dass der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit fortdauerte. Wurden aber Aufwendungen auf das Bestandobjekt im Zusammenhang mit einem früheren Bestandverhältnis noch vor Rückgabe des Objektes an den Vermieter, gleichsam als Nachwirkung aus dem Mietvertrag gemacht, so unterliegen die Aufwandersatzansprüche ebenfalls Paragraph 1097, ABGB. Derjenige, der ein Bestandobjekt unrechtmäßig (weil titellos) benützt, ist mit seinen Ersatzansprüchen nicht besser zu stellen, als derjenige, der das Objekt rechtmäßig verwendet.

Aus den Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs 7 Ob 628/81= SZ 54/131 und 3 Ob 579/83 = MietSlg 35.124 ist entgegen der Rechtsansicht des Klägers nichts anderes abzuleiten. Ihnen lag zu Grunde, dass der Investierende irrtümlich der Annahme war, er sei bzw werde Eigentümer des Objektes. In diesem Fall könnte der Aufwandersatzanspruch gegen den wirklichen Eigentümer, dem die Aufwendungen nun zu Gute kamen, auf § 1041 ABGB gestützt werden. Der Kläger hat aber die Investitionen - wie er selbst vorbringt - als vermeintlicher Mieter vorgenommen. Eine andere Rechtsposition wurde von ihm auch nie angestrebt. Es besteht daher kein Bedarf, ihm neben den Ansprüchen nach § 1097 ABGB Ansprüche wie einem vermeintlichen Eigentümer nach § 1041 ABGB zu gewähren.Aus den Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs 7 Ob 628/81= SZ 54/131 und 3 Ob 579/83 = MietSlg 35.124 ist entgegen der Rechtsansicht des Klägers nichts anderes abzuleiten. Ihnen lag zu Grunde, dass der Investierende irrtümlich der Annahme war, er sei bzw werde Eigentümer des Objektes. In diesem Fall könnte der Aufwandersatzanspruch gegen den wirklichen Eigentümer, dem die Aufwendungen nun zu Gute kamen, auf Paragraph 1041, ABGB gestützt werden. Der Kläger hat aber die Investitionen - wie er selbst vorbringt - als vermeintlicher Mieter vorgenommen. Eine andere Rechtsposition wurde von ihm auch nie angestrebt. Es besteht daher kein Bedarf, ihm neben den Ansprüchen nach Paragraph 1097, ABGB Ansprüche wie einem vermeintlichen Eigentümer nach Paragraph 1041, ABGB zu gewähren.

Mit dieser Rechtsauffassung steht auch die Entscheidung 6 Ob 387/97y im Einklang, da es dort um den Rückersatz von

Kosten für die Sanierung des kontaminierten Erdreichs (Tankstelle) ging, die erst nach Beendigung des Mietverhältnisses entstanden sind und - wie in der Entscheidung ausgeführt wurde - überdies nicht in dem typischen Privatrechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter wurzeln, sondern im öffentlichen Recht. Im hier zu entscheidenden Fall hingegen ist der Zusammenhang des Aufwandersatzes mit dem Mietverhältnis zweifellos gegeben. Der Klagsanspruch ist daher nach § 1097 ABGB zu prüfen.Mit dieser Rechtsauffassung steht auch die Entscheidung 6 Ob 387/97y im Einklang, da es dort um den Rückersatz von Kosten für die Sanierung des kontaminierten Erdreichs (Tankstelle) ging, die erst nach Beendigung des Mietverhältnisses entstanden sind und - wie in der Entscheidung ausgeführt wurde - überdies nicht in dem typischen Privatrechtsverhältnis zwischen Mieter und Vermieter wurzeln, sondern im öffentlichen Recht. Im hier zu entscheidenden Fall hingegen ist der Zusammenhang des Aufwandersatzes mit dem Mietverhältnis zweifellos gegeben. Der Klagsanspruch ist daher nach Paragraph 1097, ABGB zu prüfen.

Die Sonderregelung hinsichtlich der Ansprüche des Mieters auf Ersatz der für das Bestandobjekt gemachten Aufwendungen in § 1097 ABGB, schließt als speziellere Norm die Anwendung anderer bereicherungsrechtlicher Grundsätze aus (2 Ob 587/89 mwN).Die Sonderregelung hinsichtlich der Ansprüche des Mieters auf Ersatz der für das Bestandobjekt gemachten Aufwendungen in Paragraph 1097, ABGB, schließt als speziellere Norm die Anwendung anderer bereicherungsrechtlicher Grundsätze aus (2 Ob 587/89 mwN).

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 10 MRG wurden vom Kläger weder dargelegt noch festgestellt, sodass darauf nicht weiter einzugehen ist.Die Voraussetzungen für die Anwendung des Paragraph 10, MRG wurden vom Kläger weder dargelegt noch festgestellt, sodass darauf nicht weiter einzugehen ist.

Da der Kläger das Bestandobjekt am 10. 11. 1998 dem Vermieter geräumt übergeben hat, war der Anspruch des Klägers im Zeitpunkt der Klagseinbringung am 25. 4. 2000 bereits präkludiert. Auch wenn der Kläger eine im Wesentlichen inhaltsgleiche Klage bereits am 24. 12. 1998, also damals fristgerecht, erhob, ändert das nichts daran. Er ließ sich nämlich auf einen Zuständigkeitsstreit ein, statt rechtzeitig einen rechtswirksamen Überweisungsantrag nach § 261 Abs 6 ZPO zu stellen, der die Streitanhängigkeit der Rechtssache nicht aufgehoben hätte (§ 261 Abs 6 ZPO). Da ein derartiger Antrag nicht gestellt wurde, sondern im Rechtsmittelverfahren versucht wurde, die Zuständigkeit des angerufenen Gerichtes zu begründen, die Klage aber rechtskräftig zurückgewiesen wurde, konnte diese (erste) Klage eine Fristwahrung für die rund eineinhalb Jahre später eingebrachte nun vorliegende (zweite) Klage nicht bewirken. Der Anspruch des Klägers ist daher präkludiert, sodass die anderen Anspruchsvoraussetzungen nicht weiter zu prüfen sind.Da der Kläger das Bestandobjekt am 10. 11. 1998 dem Vermieter geräumt übergeben hat, war der Anspruch des Klägers im Zeitpunkt der Klagseinbringung am 25. 4. 2000 bereits präkludiert. Auch wenn der Kläger eine im Wesentlichen inhaltsgleiche Klage bereits am 24. 12. 1998, also damals fristgerecht, erhob, ändert das nichts daran. Er ließ sich nämlich auf einen Zuständigkeitsstreit ein, statt rechtzeitig einen rechtswirksamen Überweisungsantrag nach Paragraph 261, Absatz 6, ZPO zu stellen, der die Streitanhängigkeit der Rechtssache nicht aufgehoben hätte (Paragraph 261, Absatz 6, ZPO). Da ein derartiger Antrag nicht gestellt wurde, sondern im Rechtsmittelverfahren versucht wurde, die Zuständigkeit des angerufenen Gerichtes zu begründen, die Klage aber rechtskräftig zurückgewiesen wurde, konnte diese (erste) Klage eine Fristwahrung für die rund eineinhalb Jahre später eingebrachte nun vorliegende (zweite) Klage nicht bewirken. Der Anspruch des Klägers ist daher präkludiert, sodass die anderen Anspruchsvoraussetzungen nicht weiter zu prüfen sind.

Der Revision konnte daher kein Erfolg zukommen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 50, 41 ZPO.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 50,, 41 ZPO.

Textnummer

E76891

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0070OB00237.04K.0330.000

Im RIS seit

29.04.2005

Zuletzt aktualisiert am

25.04.2012

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