jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/2/22 2Ob40/01y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.02.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Niederreiter als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schinko, Dr. Tittel, Dr. Baumann und Hon. Prof. Dr. Danzl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Stanislav R*****, vertreten durch DDr. Wolfgang Doppelbauer, Rechtsanwalt in Wels, wider die beklagte Partei Dr. Peter F. W*****, vertreten durch Dr. Josef Olischar und Mag. Martin Kratky, Rechtsanwälte in Wien, wegen S 208.000 sA, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 7. November 2000, GZ 40 R 381/00a-44, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 3. Juli 2000, GZ 24 C 253/00s-40, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 10.665 (darin enthalten Umsatzsteuer von S 1.777,50, keine Barauslagen) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger brachte vor, aufgrund des Mietvertrages vom 30. 8. 1983 Mieter eines Geschäftslokales in Wien gewesen zu sein. Das Lokal habe sich zum Zeitpunkte der Anmietung in einem völlig desolaten Zustand befunden. Er habe in dem Geschäftslokal ein Dentallabor eingerichtet und im Laufe der Jahre aufwändig investiert. Die Investitionen seien nützliche Verbesserungsarbeiten zum klaren und überwiegenden Vorteil des Vermieters. Hilfsweise könne ein Teil der Investitionen auch als notwendige Erhaltungsarbeiten angesehen werden. Der Zeitwert der Investitionen zum Zeitpunkt der Beendigung des Bestandverhältnisses zum 31. 3. 1998 habe S 250.000 ausgemacht, darauf seien S 42.000 bezahlt worden. Der Beklagte sei als Bestandgeber im Zeitpunkte der Beendigung des Bestandverhältnisses passiv legitimiert.

Der Beklagte wendete ua ein, nicht passiv legitimiert zu sein. Der Kläger habe seine Ansprüche auch nicht innerhalb der Frist von sechs Monaten im Sinne des § 1097 ABGB geltend gemacht. Die Investitionen gereichten ihm auch nicht zum Vorteil. Vielmehr seien die vom Kläger vorgenommenen Investitionen allein auf die Nutzung des Geschäftslokals durch ihn zurückzuführen und ohne allgemeinen Wert. Sie stünden einer neuerlichen Vermietung eher im Wege, weshalb eine nützliche Geschäftsführung ohne Auftrag nicht vorliege. Der Kläger sei auch nicht aktiv legitimiert, weil die Investitionen von der R***** GmbH getätigt worden seien. Weiters sei in § 5 Abs 2 des Mietvertrages vereinbart worden, dass Investitionen, Einbauten usw sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters übergingen.Der Beklagte wendete ua ein, nicht passiv legitimiert zu sein. Der Kläger habe seine Ansprüche auch nicht innerhalb der Frist von sechs Monaten im Sinne des Paragraph 1097, ABGB geltend gemacht. Die Investitionen gereichten ihm auch

nicht zum Vorteil. Vielmehr seien die vom Kläger vorgenommenen Investitionen allein auf die Nutzung des Geschäftslokals durch ihn zurückzuführen und ohne allgemeinen Wert. Sie stünden einer neuerlichen Vermietung eher im Wege, weshalb eine nützliche Geschäftsführung ohne Auftrag nicht vorliege. Der Kläger sei auch nicht aktiv legitimiert, weil die Investitionen von der R***** GmbH getätigt worden seien. Weiters sei in Paragraph 5, Absatz 2, des Mietvertrages vereinbart worden, dass Investitionen, Einbauten usw sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters übergingen.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab, wobei im Wesentlichen folgende Feststellungen getroffen wurden:

Mit schriftlichem Mietvertrag vom 30. 8. 1983 mietete der Kläger das Geschäftslokal von der Mutter des Beklagten. Punkt 5 Abs 2 des Mietvertrages lautet wie folgt:Mit schriftlichem Mietvertrag vom 30. 8. 1983 mietete der Kläger das Geschäftslokal von der Mutter des Beklagten. Punkt 5 Absatz 2, des Mietvertrages lautet wie folgt:

"Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten udgl gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das Gleiche gilt für gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen nur unter Putz verlegt werden.

Der Vermieter hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurücklassung der Investitionen oder auf Entfernung zu bestehen".

Das Mietverhältnis bestand vom 1. 9. 1983 bis 31. 3. 1998. 1995 erhielt der Beklagte das Haus, in dem sich das gegenständliche Bestandobjekt befindet, geschenkt. Im selben Jahr wurde Wohnungseigentum begründet. Im Zeitpunkt der Rückstellung war der Beklagte Wohnungseigentümer des gegenständlichen Geschäftslokales und ist es nach wie vor.

Vor dem Kläger war ein Verein Mieter des Bestandobjektes. In dieser Zeit war das Bestandobjekt sehr einfach. Es wurden vom damaligen Bestandnehmer keine großen Investitionen getätigt. Der Kläger wollte in dem Lokal ein Zahntechniklabor einrichten. Das Labor betrieb die Stanislav R***** GmbH. Der Kläger ist und war alleiniger Geschäftsführer und Gesellschafter dieser Gesellschaft. Er hat die gegenständlichen Investitionen als Geschäftsführer dieser GmbH in Auftrag gegeben. Im Laufe der Jahre wurde durch diese Gesellschaft in das Lokal aufwändig investiert. Sämtliche Investitionen, die streitgegenständlich sind, wurden von der GmbH bezahlt. Eine Abtretung der Ansprüche der GmbH an den Kläger erfolgte nicht. Die genannte GmbH ist auch nicht in die Bestandrechte des Klägers eingetreten.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, die klagsgegenständlichen Investitionen seien nicht vom Kläger getätigt oder bezahlt worden, weshalb es ihm an der Berechtigung zur Durchsetzung des Anspruches auf Investitionskostenersatz fehle.

Das von der klagenden Partei angerufene Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, die ordentliche Revision sei zulässig.

Unter Berufung auf die Entscheidung 5 Ob 287/99p bejahte das Berufungsgericht die Aktivlegitimation des Klägers. Im Übrigen führte es aber aus, § 1097 ABGB unterscheide zwischen dem dem Bestandgeber obliegenden Aufwand und dem nützlichen Aufwand. Während der Erstgenannte sofort fällig werde und gegen denjenigen zu richten sei, der im Zeitpunkt der Aufwendung Bestandgeber sei, werde der Anspruch auf Ersatz der nützlichen Aufwendung erst im Zeitpunkt der Rückstellung des Bestandobjektes fällig und richte sich daher gegen denjenigen, der in diesem Zeitpunkt Liegenschaftseigentümer sei. Sämtliche vom Kläger geltend gemachten Investitionen stammten aus einem Zeitraum vor dem grundbücherlichen Eigentumserwerb des Beklagten. Sollten daher die vom Kläger getätigten Investitionen dem Bestandgeber obliegende Aufwendungen enthalten, so wäre der Beklagte hinsichtlich eines darauf gestützten Anspruches nicht passiv legitimiert.Unter Berufung auf die Entscheidung 5 Ob 287/99p bejahte das Berufungsgericht die Aktivlegitimation des Klägers. Im Übrigen führte es aber aus, Paragraph 1097, ABGB unterscheide zwischen dem dem Bestandgeber obliegenden Aufwand und dem nützlichen Aufwand. Während der Erstgenannte sofort fällig werde und gegen denjenigen zu richten sei, der im Zeitpunkt der Aufwendung Bestandgeber sei, werde der Anspruch auf Ersatz der nützlichen Aufwendung erst im Zeitpunkt der Rückstellung des Bestandobjektes fällig und richte sich daher gegen denjenigen, der in diesem Zeitpunkt Liegenschaftseigentümer sei. Sämtliche vom Kläger geltend gemachten

Investitionen stammten aus einem Zeitraum vor dem grundbücherlichen Eigentumserwerb des Beklagten. Sollten daher die vom Kläger getätigten Investitionen dem Bestandgeber obliegende Aufwendungen enthalten, so wäre der Beklagte hinsichtlich eines darauf gestützten Anspruches nicht passiv legitimiert.

Richte der Kläger hingegen einen dem Bestandgeber obliegenden Aufwand gegen den Bestandgeber zum Zeitpunkt der Rückstellung des Objektes, welcher nicht ident sei mit jenem zum Zeitpunkt des Aufwandes, so könne er die von ihm allenfalls für die Durchführung von Erhaltungsarbeiten erbrachten Aufwendungen als bloß nützlichen Aufwand im Sinne des § 1097 ABGB geltend machen, weshalb Ersatz dafür ebenfalls nur insofern zustünde, als ein klarer und überwiegender Vorteil des Bestandgebers vorliege. Der Anspruch auf Ersatz des nützlichen Aufwandes sei gegen den Beklagten als Eigentümer zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses zu richten.Richte der Kläger hingegen einen dem Bestandgeber obliegenden Aufwand gegen den Bestandgeber zum Zeitpunkt der Rückstellung des Objektes, welcher nicht ident sei mit jenem zum Zeitpunkt des Aufwandes, so könne er die von ihm allenfalls für die Durchführung von Erhaltungsarbeiten erbrachten Aufwendungen als bloß nützlichen Aufwand im Sinne des Paragraph 1097, ABGB geltend machen, weshalb Ersatz dafür ebenfalls nur insofern zustünde, als ein klarer und überwiegender Vorteil des Bestandgebers vorliege. Der Anspruch auf Ersatz des nützlichen Aufwandes sei gegen den Beklagten als Eigentümer zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses zu richten.

Der Kläger habe das Bestandobjekt 1983 für kaufmännische und gewerbliche Zwecke gemietet. Er habe mit der damaligen Vermieterin vereinbart, dass bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandgegenstandes oder an der Außenseite nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen dürften. Weiters sei vereinbart worden, dass die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten udgl sofort unentgeltlich ins Eigentum des Vermieters übergingen. Auch sei vereinbart worden, dass der Vermieter bei Vertragsende das Wahlrecht, auf die unentgeltliche Zurücklassung der Investitionen oder auf Entfernung derselben habe.

Mangels gegenteiligen Vorbringens sei davon auszugehen, dass der am 30. 8. 1983 geschlossene Mietvertrag in den Anwendungsbereich des MRG falle.

Ein Verzicht auf den Ersatz von Aufwendungen nach dem durch§ 10 Abs 7 MRG unberührt gebliebenen § 1097 ABGB sei zwar grundsätzlich schon im Vorhinein zulässig, hinsichtlich des notwendigen Aufwandes allerdings nur, soweit auch eine von § 1096 ABGB abweichende Instandhaltungsregel vereinbart werden könnte (MietSlg 41.098, 42.199 ua). Soweit es um Verbesserungen gehe, stehe dem wirksamen Verzicht des Mieters auf Abgeltung der Bereicherung des Vermieters nichts im Wege (immolex 2000/70). Da der Kläger im vorliegenden Fall lediglich den Ersatz von nützlichen Verbesserungen vom Beklagten begehren könne, sei von der Wirksamkeit des Verzichtes auszugehen.Ein Verzicht auf den Ersatz von Aufwendungen nach dem durch Paragraph 10, Absatz 7, MRG unberührt gebliebenen Paragraph 1097, ABGB sei zwar grundsätzlich schon im Vorhinein zulässig, hinsichtlich des notwendigen Aufwandes allerdings nur, soweit auch eine von Paragraph 1096, ABGB abweichende Instandhaltungsregel vereinbart werden könnte (MietSlg 41.098, 42.199 ua). Soweit es um Verbesserungen gehe, stehe dem wirksamen Verzicht des Mieters auf Abgeltung der Bereicherung des Vermieters nichts im Wege (immolex 2000/70). Da der Kläger im vorliegenden Fall lediglich den Ersatz von nützlichen Verbesserungen vom Beklagten begehren könne, sei von der Wirksamkeit des Verzichtes auszugehen.

Ein Vorbringen, ob bzw welche der Investitionen nicht vom Verzicht des § 5 Abs 2 des Mietvertrages umfasst seien, habe der Kläger nicht erstattet.Ein Vorbringen, ob bzw welche der Investitionen nicht vom Verzicht des Paragraph 5, Absatz 2, des Mietvertrages umfasst seien, habe der Kläger nicht erstattet.

Insofern es sich bei den Investitionen des Klägers nicht um bloß mobile Veränderungen im Bestandobjekt handle, die aber keinen Aufwand auf das Bestandobjekt darstellten und bereits aus diesem Grunde nicht nach § 1097 ABGB ersatzfähig seien, sei davon auszugehen, dass bauliche Veränderungen im Sinne des § 5 Abs 2 des Mietvertrages gegeben seien, auf deren Ersatz der Kläger verzichtet habe.Insofern es sich bei den Investitionen des Klägers nicht um bloß mobile Veränderungen im Bestandobjekt handle, die aber keinen Aufwand auf das Bestandobjekt darstellten und bereits aus diesem Grunde nicht nach Paragraph 1097, ABGB ersatzfähig seien, sei davon auszugehen, dass bauliche Veränderungen im Sinne des Paragraph 5, Absatz 2, des Mietvertrages gegeben seien, auf deren Ersatz der Kläger verzichtet habe.

Die ordentliche Revision erachtete das Berufungsgericht für zulässig, weil es einerseits von der Entscheidung MietSlg 16.116, wonach aus § 1097 ABGB abgeleitete Ansprüche auf Ersatz von Aufwendungen auf die Bestandsache grundsätzlich gegen den, der im Zeitpunkt der Rückstellung Bestandgeber sei, zu richten seien, abgehe, sowie

anderseits, weil keine oberstgerichtliche Judikatur zu der Frage vorliege, ob ein Verzicht auf den Ersatz von durchgeführten Erhaltungsarbeiten im Vorhinein zulässig sei, soferne eine Geltendmachung dieses Aufwandes lediglich als nützliche Verbesserung im Sinne des zweiten Falles des § 1097 ABGB möglich sei.Die ordentliche Revision erachtete das Berufungsgericht für zulässig, weil es einerseits von der Entscheidung MietSlg 16.116, wonach aus Paragraph 1097, ABGB abgeleitete Ansprüche auf Ersatz von Aufwendungen auf die Bestandsache grundsätzlich gegen den, der im Zeitpunkt der Rückstellung Bestandgeber sei, zu richten seien, abgehe, sowie anderseits, weil keine oberstgerichtliche Judikatur zu der Frage vorliege, ob ein Verzicht auf den Ersatz von durchgeführten Erhaltungsarbeiten im Vorhinein zulässig sei, soferne eine Geltendmachung dieses Aufwandes lediglich als nützliche Verbesserung im Sinne des zweiten Falles des Paragraph 1097, ABGB möglich sei.

Dagegen richtet sich die Revision des Klägers mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung aufzuheben und die Rechtssache zu neuerlicher Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen; die beklagte Partei hat Revisionsbeantwortung erstattet und beantragt, das Rechtsmittel der klagenden Partei zurückzuweisen, in eventu, ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, sie ist aber nicht berechtigt.

Der Kläger macht in seinem Rechtsmittel geltend, das Urteil des Berufungsgerichtes leide an unlösbaren inneren Widersprüchen. Das Berufungsgericht differenziere zwischen den zwei Fällen des zweiten Satzes des § 1097 ABGB. Es sei der Ansicht, ein Aufwand gemäß § 1097 ABGB iVm § 1036 ABGB sei nicht gegen den Beklagten als Schenkungsnehmer zu richten. Die Ansprüche gemäß dem zweiten Fall dieser Bestimmung wären aber schon gegen den Beklagten zu richten. Diese Differenzierung sei vom Gesetz nicht gedeckt und unsachlich. Nur wenn ein Schenkungsnehmer als Rechtsnachfolger angesehen werde, könne er sich auf einen vertraglichen Verzicht auf Investitionsabgeltung berufen. Sei er aber Rechtsnachfolger, müsse er sich auch die Ansprüche gemäß § 1097 ABGB zweiter Satz, erster Fall ABGB gefallen lassen. Es gehe nicht, einem Nachfolger im Mietrecht zwar die Vorteile, nicht aber die Lasten einer Rechtsnachfolge zukommen zu lassen. Die Unsachlichkeit liege auch darin, dass beiden Fällen des § 1097 ABGB zweiter Satz angewandte Geschäftsführung zugrundeliege, deren Vorteil letztlich immer dem zum Zeitpunkt der Beendigung des Bestandverhältnisses vorhandenen Bestandgeber zukomme. Sehe man die Ansprüche gemäß § 1036 ABGB höchstpersönlich gegenüber dem Bestandgeber, so müsse dies auch für einen Vorausverzicht für die Fälle des § 1037 ABGB gelten. Ein derartiger Verzicht liege aber gegenüber dem Beklagten nicht vorDer Kläger macht in seinem Rechtsmittel geltend, das Urteil des Berufungsgerichtes leide an unlösbaren inneren Widersprüchen. Das Berufungsgericht differenziere zwischen den zwei Fällen des zweiten Satzes des Paragraph 1097, ABGB. Es sei der Ansicht, ein Aufwand gemäß Paragraph 1097, ABGB in Verbindung mit Paragraph 1036, ABGB sei nicht gegen den Beklagten als Schenkungsnehmer zu richten. Die Ansprüche gemäß dem zweiten Fall dieser Bestimmung wären aber schon gegen den Beklagten zu richten. Diese Differenzierung sei vom Gesetz nicht gedeckt und unsachlich. Nur wenn ein Schenkungsnehmer als Rechtsnachfolger angesehen werde, könne er sich auf einen vertraglichen Verzicht auf Investitionsabgeltung berufen. Sei er aber Rechtsnachfolger, müsse er sich auch die Ansprüche gemäß Paragraph 1097, ABGB zweiter Satz, erster Fall ABGB gefallen lassen. Es gehe nicht, einem Nachfolger im Mietrecht zwar die Vorteile, nicht aber die Lasten einer Rechtsnachfolge zukommen zu lassen. Die Unsachlichkeit liege auch darin, dass beiden Fällen des Paragraph 1097, ABGB zweiter Satz angewandte Geschäftsführung zugrundeliege, deren Vorteil letztlich immer dem zum Zeitpunkt der Beendigung des Bestandverhältnisses vorhandenen Bestandgeber zukomme. Sehe man die Ansprüche gemäß Paragraph 1036, ABGB höchstpersönlich gegenüber dem Bestandgeber, so müsse dies auch für einen Vorausverzicht für die Fälle des Paragraph 1037, ABGB gelten. Ein derartiger Verzicht liege aber gegenüber dem Beklagten nicht vor.

Überdies liege kein wirksamer Verzicht auf die Investitionsabgeltung vor und wäre ein allfälliger Verzicht sittenwidrig. Nur der letzte Satz des Abs 2 des § 5 des Mietvertrages könnte als Verzicht verstanden werden. Er sei aber unklar und daher im Zweifel zu Lasten des Beklagten auszulegen.Überdies liege kein wirksamer Verzicht auf die Investitionsabgeltung vor und wäre ein allfälliger Verzicht sittenwidrig. Nur der letzte Satz des Absatz 2, des Paragraph 5, des Mietvertrages könnte als Verzicht verstanden werden. Er sei aber unklar und daher im Zweifel zu Lasten des Beklagten auszulegen.

Die Gesamtumstände zeigten überdies, dass der Verzicht gemäß § 879 Abs 3 ABGB, sollte er zustande gekommen sein,

sittenwidrig gewesen sei. Das Geschäftslokal habe erst nach umfangreichen Investitionen zu dem bedungenen Zweck verwendet werden können. Da die Voraussetzungen für das vom Kläger geplante Dentallabor bei dem desolaten Zustand der Anmietung nicht gegeben gewesen seien, sei der Vorausverzicht für Aufwendungen gemäß § 1096 und 1097 ABGB unwirksam. Dem Kläger stehe daher auch der Ersatz seiner weiteren notwendigen und zum klaren und überwiegenden Vorteil des Vermieters gemachten Aufwendungen zu.Die Gesamtumstände zeigten überdies, dass der Verzicht gemäß Paragraph 879, Absatz 3, ABGB, sollte er zustande gekommen sein, sittenwidrig gewesen sei. Das Geschäftslokal habe erst nach umfangreichen Investitionen zu dem bedungenen Zweck verwendet werden können. Da die Voraussetzungen für das vom Kläger geplante Dentallabor bei dem desolaten Zustand der Anmietung nicht gegeben gewesen seien, sei der Vorausverzicht für Aufwendungen gemäß Paragraph 1096 und 1097 ABGB unwirksam. Dem Kläger stehe daher auch der Ersatz seiner weiteren notwendigen und zum klaren und überwiegenden Vorteil des Vermieters gemachten Aufwendungen zu.

Hiezu wurde erwogen:

Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, unterscheidet § 1097 Satz 2 ABGB zwei Fälle der angewandten Geschäftsführung, 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 so weit 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 in Rummel3, Rz 2 f zu § 1097). 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 zu § 1097); hingegen ist bei einem Ersatzbegehren für einen nützlichen Aufwand (§ 1037 ABGB) derjenige passiv legitimiert, der zum Zeitpunkt der Rückstellung des Mietgegenstandes Vermieter ist (Würth, aaO, Rz 2 und 4 zu § 1097; Ostermayer, Investitionsersatz im Mietrecht, Rz 312; vgl auch LGZ Wien MietSlg 43.089). Auch aus den Entscheidungen SZ 19/334 und 7 Ob 269/64 (= MietSlg 16.116) ergibt sich nichts Gegenteiliges. In beiden Entscheidungen wurde zwar ausgeführt, dass der Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen nach § 1097 ABGB nur gegen den Bestandgeber zustehe, der im Zeitpunkt der Rückstellung des Bestandgegenstandes Bestandgeber sei. Wenn man aber der Meinung sei, dass ein solcher Anspruch auch gegen denjenigen zustehe, der Eigentümer des Bestandgegestandes war, als der Aufwand gemacht wurde, dann müsse die Gesetzesstelle auch sinngemäß dahin ausgelegt werden, dass der Anspruch gegen den früheren Eigentümer ebenso zeitlich befristet sei, wie gegen den letzten. Die Entscheidungen enthalten sohin keine abschließende Stellungnahme zur Frage, gegen wen die Ersatzansprüche nach § 1097 ABGB zu richten sind.Wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, unterscheidet Paragraph 1097, Satz 2 ABGB zwei Fälle der angewandten Geschäftsführung, 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 so weit 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 in Rummel3, Rz 2 f zu Paragraph 1097,). 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 zu Paragraph 1097,); hingegen ist bei einem Ersatzbegehren 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 zu Paragraph 1097 ;, Ostermayer, Investitionsersatz im Mietrecht, Rz 312; vergleiche auch LGZ Wien MietSlg 43.089). Auch aus den Entscheidungen SZ 19/334 und 7 Ob 269/64 (= MietSlg 16.116) ergibt sich nichts Gegenteiliges. In beiden Entscheidungen wurde zwar ausgeführt, dass der Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen nach Paragraph 1097, ABGB nur gegen den Bestandgeber zustehe, der im Zeitpunkt der Rückstellung des Bestandgegenstandes Bestandgeber sei. Wenn man aber der Meinung sei, dass ein solcher Anspruch auch gegen denjenigen zustehe, der Eigentümer des Bestandgegestandes war, als der Aufwand gemacht wurde, dann müsse die Gesetzesstelle auch sinngemäß dahin ausgelegt werden, dass der Anspruch gegen

den früheren Eigentümer ebenso zeitlich befristet sei, wie gegen den letzten. Die Entscheidungen enthalten sohin keine abschließende Stellungnahme zur Frage, gegen wen die Ersatzansprüche nach Paragraph 1097, ABGB zu richten sind.

Daraus folgt, wie das Berufungsgericht zutreffend dargelegt hat, dass der Beklagte hinsichtlich des Anspruches auf Ersatz von Investitionen, die dem Bestandgeber obliegen, passiv nicht legitimiert ist.

Wohl aber ist seine Passivlegitimation hinsichtlich des nützlichen Aufwandes gegeben. Auf den Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen hat der Kläger aber rechtswirksam verzichtet. § 5 Abs 2 letzter Satz des Mietvertrages kann nicht anders verstanden werden, als ein Verzicht auf den Anspruch auf den Ersatz von Investitionen. Dass bestimmte, hier klagsgegenständliche Investitionen von diesem Verzicht nicht erfasst seien, hat der Kläger nicht behauptet. Der gegenüber der Rechtsvorgängerin des Beklagten abgegebene Verzicht hat zur Folge, dass dem Kläger der Anspruch, auf den er verzichtet hat, eben nicht mehr zusteht; er kann nicht durch eine Rechtsnachfolge auf Seiten des Bestandgebers (demgegenüber verzichtet wurde) neu entstehen oder wiederaufleben.Wohl aber ist seine Passivlegitimation hinsichtlich des nützlichen Aufwandes gegeben. Auf den Anspruch auf Ersatz dieser Aufwendungen hat der Kläger aber rechtswirksam verzichtet. Paragraph 5, Absatz 2, letzter Satz des Mietvertrages kann nicht anders verstanden werden, als ein Verzicht auf den Anspruch auf den Ersatz von Investitionen. Dass bestimmte, hier klagsgegenständliche Investitionen von diesem Verzicht nicht erfasst seien, hat der Kläger nicht behauptet. Der gegenüber der Rechtsvorgängerin des Beklagten abgegebene Verzicht hat zur Folge, dass dem Kläger der Anspruch, auf den er verzichtet hat, eben nicht mehr zusteht; er kann nicht durch eine Rechtsnachfolge auf Seiten des Bestandgebers (demgegenüber verzichtet wurde) neu entstehen oder wiederaufleben.

Die Sittenwidrigkeit des Verzichtes wurde im Verfahren erster Instanz nicht eingewendet, im Übrigen entspricht es der Lehre und Rechtsprechung (Würth, aaO, Rz 6 zu § 1097 mwN), dass ein Verzicht auf den Ersatz von Aufwendungen, soweit nicht § 10 MRG anzuwenden ist (was hier der Fall ist, weil es sich nicht um eine Wohnung handelt) grundsätzlich von vornherein zulässig ist; hinsichtlich notwendigen Aufwands allerdings nur, soweit auch eine von § 1096 ABGB abweichende Instandhaltungsregel vereinbart werden könnte. Ansprüche nach § 1096 ABGB kann der Kläger aber, wie schon oben ausgeführt, nicht gegen den Beklagten erheben.Die Sittenwidrigkeit des Verzichtes wurde im Verfahren erster Instanz nicht eingewendet, im Übrigen entspricht es der Lehre und Rechtsprechung (Würth, aaO, Rz 6 zu Paragraph 1097, mwN), dass ein Verzicht auf den Ersatz von Aufwendungen, soweit nicht Paragraph 10, MRG anzuwenden ist (was hier der Fall ist, weil es sich nicht um eine Wohnung handelt) grundsätzlich von vornherein zulässig ist; hinsichtlich notwendigen Aufwands allerdings nur, soweit auch eine von Paragraph 1096, ABGB abweichende Instandhaltungsregel vereinbart werden könnte. Ansprüche nach Paragraph 1096, ABGB kann der Kläger aber, wie schon oben ausgeführt, nicht gegen den Beklagten erheben.

Der Revision des Klägers war deshalb keine Folge zu geben.

Die Entscheidung über die Kosten gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPODie Entscheidung über die Kosten gründet sich auf die Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Textnummer

E60802

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0020OB00040.01Y.0222.000

Im RIS seit

24.03.2001

Zuletzt aktualisiert am

19.05.2011

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