

# TE OGH 1999/12/15 6Ob297/99s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.12.1999

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Mag. Engelmaier als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schiemer, Dr. Huber, Dr. Prückner und Dr. Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Christine S\*\*\*\*\*, 2. Johann S\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Franz Unterasinger, Rechtsanwalt in Graz, gegen die beklagte Partei Gottfried L\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Harald Hohenberg, Rechtsanwalt in Graz, wegen Räumung und Entfernung, über die Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 5. Juli 1999, GZ 3 R 434/98k-21, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Deutschlandsberg vom 24. September 1998, GZ 3 C 2668/97p-16, teilweise abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei hat die Kosten ihrer Revisionsbeantwortung selbst zu tragen.

## Text

Begründung:

Die Kläger sind auf Grund eines mit Franz R\*\*\*\*\* im Jahr 1995 geschlossenen Kaufvertrages je zur Hälfte Eigentümer von Liegenschaften der Katastralgemeinde O\*\*\*\*\*, wozu auch das Grundstück Nr 812/2 gehört. Zum Zeitpunkt ihres Eigentumserwerbs befanden sich auf diesem Grundstück ein Holzgebäude und mehrere Fischteiche; der vormalige Grundeigentümer hatte die Liegenschaft 1991 dem Beklagten für 25 Jahre in Bestand gegeben. Die Kläger begehren zuletzt Räumung des Grundstückes 812/2 insbesondere durch Abtragung des auf diesem Grundstück befindlichen Holzgebäudes und Entfernung der Gebäudeteile und des Gebäudeinhaltes sowie durch Ablassen des Wassers von den südlich und nordöstlich gelegenen Teichen, Entfernen der Dämme und Befestigungen, Verfüllung der Teichvertiefungen und Planierung des Geländes entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf. Sie führten zu ihrem Räumungsbegehren aus, der Kläger nutze das Grundstück zu ihrem Nachteil, er leite unsachgemäß Wasser ab und verursache durch fehlende Abdichtung der Teiche erhebliche Schäden. Erheblich nachteiliger Gebrauch der Bestandsache liege vor.

Der Beklagte beantragte Klageabweisung. Er nutze das vom vormaligen Eigentümer gepachtete Grundstück nicht nachteilig und benutze das Bestandsobjekt vereinbarungsgemäß.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es stellte fest, dass der Beklagte auf dem Grundstück 812/2 eine Hütte mit mehreren Teichen auf Grund eines Pachtvertrages vom 29. 8. 1991 für 25 Jahre in Bestand genommen habe. Den

Klägern sei bekannt gewesen, dass sich auf dem Grundstück eine Hütte befinde und diese von einem Dritten genutzt werde. Sie hätten im Februar 1995 erfahren, dass ein schriftlicher Pachtvertrag über die Hütte und die Teichanlage zwischen dem Beklagten und dem früheren Grundstückseigentümer bestehe. Hütte und Teichflächen seien Bestandteil des Pachtvertrages. Der Beklagte habe eine Reihe von Investitionen an der Holzhütte sowie an der Teichanlage als Äquivalent für die vereinbarten Pachtzinszahlungen getätigt. Diese Investitionen des Beklagten sollten den Pachtschilling für 25 Jahre darstellen. Am Waldgrundstück der Kläger seien unterhalb des Teiches Rutschungen und Vermurungen dadurch entstanden, dass der Beklagte den Teich 3 (unsachgemäß) entleert habe.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, das Räumungsbegehren sei angesichts des erheblich nachteiligen Gebrauches (Rutschungen und Vermurungen durch unsachgemäßes Entleeren des Teiches 3) gerechtfertigt. Das Klagebegehren sei ausreichend konkretisiert.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten teilweise Folge und änderte das angefochtene Urteil dahin ab, dass es den Beklagten schuldig erkannte, das obgenannte Grundstück zu räumen und den Klägern von seinen Fahrnissen geräumt zu übergeben. Hingegen wies es das Mehrbegehren auf Abtragen des Holzgebäudes, Ablassen des Wassers von zwei Teichen, Entfernen der Dämme und Befestigungen bei diesen Teichen, Verfüllen der Teichvertiefungen und Planierung des Geländes entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf ab. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und führte in rechtlicher Hinsicht aus, das Räumungsbegehren sei angesichts des festgestellten erheblich nachteiligen Gebrauches der Bestandsache grundsätzlich gerechtfertigt. Allerdings umfasse die Räumungsverpflichtung nur das Wegschaffen beweglicher Sachen. Soweit sich das Urteilsbegehren auf Wiederherstellung des früheren Zustands richte, sei es hingegen nicht berechtigt. Wohl müsse der Bestandnehmer anlässlich der Auflösung des Bestandverhältnisses den früheren Zustand auch dann wieder herstellen, wenn der Bestandgeber von Veränderungen am Bestandsobjekt gewusst oder ihnen zugestimmt hat. Es würde aber dem Zweck der vorzeitigen Auflösung eines Bestandvertrages widersprechen, den Bestandnehmer nach Vertragsauflösung zur Vornahme von Handlungen auf der Bestandsliegenschaft, die über die reine Räumung hinausgehen, zu verhalten, wozu vor Aufhebung des Vertrages keine Gelegenheit bestanden habe. Es hätte die Wiederherstellung des vorigen Zustandes gemäß § 1109 ABGB im Zeitpunkt der Beendigung des Bestandverhältnisses (Zugang der Aufhebungserklärung nach § 1118 ABGB) schon bewirkt sein müssen. § 1109 ABGB komme daher im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung. Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten teilweise Folge und änderte das angefochtene Urteil dahin ab, dass es den Beklagten schuldig erkannte, das obgenannte Grundstück zu räumen und den Klägern von seinen Fahrnissen geräumt zu übergeben. Hingegen wies es das Mehrbegehren auf Abtragen des Holzgebäudes, Ablassen des Wassers von zwei Teichen, Entfernen der Dämme und Befestigungen bei diesen Teichen, Verfüllen der Teichvertiefungen und Planierung des Geländes entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf ab. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und führte in rechtlicher Hinsicht aus, das Räumungsbegehren sei angesichts des festgestellten erheblich nachteiligen Gebrauches der Bestandsache grundsätzlich gerechtfertigt. Allerdings umfasse die Räumungsverpflichtung nur das Wegschaffen beweglicher Sachen. Soweit sich das Urteilsbegehren auf Wiederherstellung des früheren Zustands richte, sei es hingegen nicht berechtigt. Wohl müsse der Bestandnehmer anlässlich der Auflösung des Bestandverhältnisses den früheren Zustand auch dann wieder herstellen, wenn der Bestandgeber von Veränderungen am Bestandsobjekt gewusst oder ihnen zugestimmt hat. Es würde aber dem Zweck der vorzeitigen Auflösung eines Bestandvertrages widersprechen, den Bestandnehmer nach Vertragsauflösung zur Vornahme von Handlungen auf der Bestandsliegenschaft, die über die reine Räumung hinausgehen, zu verhalten, wozu vor Aufhebung des Vertrages keine Gelegenheit bestanden habe. Es hätte die Wiederherstellung des vorigen Zustandes gemäß Paragraph 1109, ABGB im Zeitpunkt der Beendigung des Bestandverhältnisses (Zugang der Aufhebungserklärung nach Paragraph 1118, ABGB) schon bewirkt sein müssen. Paragraph 1109, ABGB komme daher im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil auch die Meinung vertreten werden könnte, dass mit dem Räumungsbegehren auch ein Begehren auf Entfernung der vom Bestandnehmer vorgenommenen Veränderungen der Bestandsache gestellt werden könne.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision der Kläger ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Berufungsgerichtes nicht zulässig:

Die Kläger begehren Räumung und zugleich Wiederherstellung des früheren Zustandes. Während der Ausspruch über die Räumung des Bestandobjektes aus dem Rechtsgrund erheblich nachteiligen Gebrauches nicht mehr Gegenstand des Revisionsverfahrens ist, bekämpfen die Kläger die Abweisung ihres Wiederherstellungsbegehrens. Lehre und Rechtsprechung (Würth in Rummel, ABGB2 Rz 3 und 8 zu § 1109; Binder in Schwimann, ABGB2 Rz 12; MietSlg 38.137) unterscheiden zwischen dem Ausspruch über die Räumung an sich (der nach § 349 EO zu exequieren ist) und der Wiederherstellung des vorherigen Zustandes durch Entfernen jener Änderungen, die der Bestandnehmer am Bestandobjekt vorgenommen hatte (und wofür die Exekution nach § 353 EO erwirkt werden kann). Bei Rückstellung der Bestandsache nach Aufhebung des zugrundeliegenden Vertrages sind Änderungen am Bestandobjekt mangels anderslautender Vereinbarung zu beseitigen (§ 1109 ABGB). Ob dieser Grundsatz auch für den Fall vorzeitiger Beendigung eines Bestandvertrages im Sinn des § 1118 ABGB gilt (was das Berufungsgericht verneint), kann im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben. Nach den - den Obersten Gerichtshof bindenden - Feststellungen der Vorinstanzen hatte der Verpächter der Errichtung von Holzhütte und Teichanlage nicht nur zugestimmt, sondern waren diese Teichanlagen wie auch das Holzhaus Bestandteil des Pachtvertrages. Die vom Beklagten dafür aufgewendeten Mittel wurden ihm vereinbarungsgemäß auf den Pachtschilling angerechnet, sodass er auf die Dauer des Bestandverhältnisses keine weiteren Pachtzinszahlungen zu leisten hatte. Waren aber die genannten Anlagen wie auch das Holzhaus Teil des Bestandobjektes (nach den hier maßgeblichen Feststellungen wurden sie dem Beklagten in Bestand gegeben) scheidet das von den Klägern gestellte Wiederherstellungsbegehren von vornherein aus, hat doch der Bestandnehmer hier keine nachträglichen Änderungen am Bestandobjekt vorgenommen.

Die Kläger begehren Räumung und zugleich Wiederherstellung des früheren Zustandes. Während der Ausspruch über die Räumung des Bestandobjektes aus dem Rechtsgrund erheblich nachteiligen Gebrauches nicht mehr Gegenstand des Revisionsverfahrens ist, bekämpfen die Kläger die Abweisung ihres Wiederherstellungsbegehrens. Lehre und Rechtsprechung (Würth in Rummel, ABGB2 Rz 3 und 8 zu Paragraph 1109 ;, Binder in Schwimann, ABGB2 Rz 12; MietSlg 38.137) unterscheiden zwischen dem Ausspruch über die Räumung an sich (der nach Paragraph 349, EO zu exequieren ist) und der Wiederherstellung des vorherigen Zustandes durch Entfernen jener Änderungen, die der Bestandnehmer am Bestandobjekt vorgenommen hatte (und wofür die Exekution nach Paragraph 353, EO erwirkt werden kann). Bei Rückstellung der Bestandsache nach Aufhebung des zugrundeliegenden Vertrages sind Änderungen am Bestandobjekt mangels anderslautender Vereinbarung zu beseitigen (Paragraph 1109, ABGB). Ob dieser Grundsatz auch für den Fall vorzeitiger Beendigung eines Bestandvertrages im Sinn des Paragraph 1118, ABGB gilt (was das Berufungsgericht verneint), kann im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben. Nach den - den Obersten Gerichtshof bindenden - Feststellungen der Vorinstanzen hatte der Verpächter der Errichtung von Holzhütte und Teichanlage nicht nur zugestimmt, sondern waren diese Teichanlagen wie auch das Holzhaus Bestandteil des Pachtvertrages. Die vom Beklagten dafür aufgewendeten Mittel wurden ihm vereinbarungsgemäß auf den Pachtschilling angerechnet, sodass er auf die Dauer des Bestandverhältnisses keine weiteren Pachtzinszahlungen zu leisten hatte. Waren aber die genannten Anlagen wie auch das Holzhaus Teil des Bestandobjektes (nach den hier maßgeblichen Feststellungen wurden sie dem Beklagten in Bestand gegeben) scheidet das von den Klägern gestellte Wiederherstellungsbegehren von vornherein aus, hat doch der Bestandnehmer hier keine nachträglichen Änderungen am Bestandobjekt vorgenommen.

Die vom Berufungsgericht als erheblich bezeichnete Rechtsfrage ist daher im vorliegenden Fall nicht relevant. Die unzulässige Revision der Kläger wird zurückgewiesen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41 und 50 Abs 1 ZPO. Der Beklagte hat auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen, sodass seine Rechtsmittelbeantwortung der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung nicht dienlich sein konnte. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41 und 50 Absatz eins, ZPO. Der Beklagte hat auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen, sodass seine Rechtsmittelbeantwortung der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung nicht dienlich sein konnte.

#### **Anmerkung**

E56241 06A02979

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

ECLI:AT:OGH0002:1999:0060OB00297.995.1215.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19991215\_OGH0002\_0060OB00297\_99S0000\_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)