jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/10/14 1Ob210/97g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.10.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr.Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr.Schiemer, Dr.Gerstenecker, Dr.Rohrer und Dr.Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Franz M*****, und 2. Anna M*****, beide ***** vertreten durch Dr.Heimo Hofstätter und Dr.Alexander Isola, Rechtsanwälte in Graz, wider die beklagten Parteien 1. Herma P*****, vertreten durch Dr.Helmut Heiger, Rechtsanwalt in Wien, und 2. Rudolf P*****, wegen S 27.000,-- sA und Räumung (Streitwert S 24.000,--) infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 5.Februar 1997, GZ 3 R 367/96d-49, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichts Hartberg vom 30.Juli 1996, GZ 2 C 526/95s-30, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der erstbeklagten Partei binnen 14 Tagen die mit S 5.358,14 (darin S 893,02 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Vertrag vom 31.1.1988 vermieteten die Rechtsvorgänger der Kläger den Beklagten ab 1.2.1988 für den Zeitraum von zehn Jahren ein Einfamilienhaus mit mehr als 90 m2 Nutzfläche gegen einen monatlichen Mietzins von S 1.500,--.

Die Kläger begehrten zunächst die Bezahlung des seit 1.10.1994 unberichtigt aushaftenden Mietzinses im Gesamtbetrag von S 9.000,-- und unter gleichzeitiger Erklärung der Aufhebung des Mietverhältnisses die Räumung des Bestandgegenstands. In der Verhandlungstagsatzung vom 18.5.1995 brachten sie ergänzend vor, die Beklagten hätten aus Anlaß des „Auszugs" den Mietgegenstand verwüstet und im Eigentum der Kläger stehende Fahrnisse mitgenommen; sie behielten sich daher eine Klagsausdehnung aus dem Titel des Schadenersatzes vor. In der Verhandlungstagsatzung vom 6.9.1995 brachten sie ferner vor, mit Klagseinbringung sei das Mietrechtsverhältnis zwischen den Streitteilen aufgelöst worden. In der Verhandlungstagsatzung vom 4.3.1996 dehnten die Kläger ihr Klagebegehren „um die mittlerweile fällig gewordenen Mietzinse für die Monate März 1995 bis Februar 1996" im Betrag von S 18.000,-- aus. Schließlich legten sie in der Verhandlungstagsatzung vom 2.5.1996 eine Aufstellung verschiedener Gegenstände vor, die die Erstbeklagte beim Verlassen des Mietobjekts in diesem zurückgelassen habe.

Die Beklagten wendeten ein, sie seien berechtigterweise gemäß § 1117 ABGB vom Mietvertrag „zurückgetreten", weil die Kläger die ordnungsgemäße Nutzung des Bestandobjekts verhindert hätten. Die Kläger hätten die Beklagten auf verschiedenste Art schikaniert, die Erstbeklagte sei beschimpft und der Zweitbeklagte sei bedroht worden. Zugleich mit der Erklärung der Auflösung des Bestandverhältnisses habe die Erstbeklagte, nachdem der Zweitbeklagte bereits mit

Schreiben vom 25.8.1993 das Mietverhältnis aufgekündigt habe, am 29.9.1994 den Bestandgegenstand geräumt.Die Beklagten wendeten ein, sie seien berechtigterweise gemäß Paragraph 1117, ABGB vom Mietvertrag „zurückgetreten", weil die Kläger die ordnungsgemäße Nutzung des Bestandobjekts verhindert hätten. Die Kläger hätten die Beklagten auf verschiedenste Art schikaniert, die Erstbeklagte sei beschimpft und der Zweitbeklagte sei bedroht worden. Zugleich mit der Erklärung der Auflösung des Bestandverhältnisses habe die Erstbeklagte, nachdem der Zweitbeklagte bereits mit Schreiben vom 25.8.1993 das Mietverhältnis aufgekündigt habe, am 29.9.1994 den Bestandgegenstand geräumt.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Es stellte fest, die Kläger seien mit Schikanen und Drohungen gegen die Beklagten vorgegangen. Sie seien ihrer Verpflichtung zum Entleeren einer Senkgrube nicht nachgekommen, obwohl sie hiezu aufgefordert worden seien. Der Erstkläger habe die Erstbeklagte mit dem Wort „Drecksau" beschimpft. Die vom Erstkläger getroffenen Sanierungsmaßnahmen, um den Eintritt von Regenwasser in den Kellerbereich des Mietobjekts zu verhindern, seien nicht ausreichend gewesen. Der Erstkläger habe den Zweitbeklagten mit einer Sense bedroht. Im Bereich des Eingangs zum Mietobjekt sei von den Klägern über einen Zeitraum von 14 Tagen ein Weidezaun gespannt worden, unter dem die Erstbeklagte habe durchkriechen müssen, um zum Haus zu gelangen; es hätte auch die Möglichkeit bestanden, den Weidezaun auszuhängen. Jedenfalls wäre die Erstbeklagte gezwungen gewesen, an weidenden Kühen vorbeizugehen; im Zugangsbereich zum Haus hätten sich Kuhfladen befunden. Der Zweitbeklagte habe mit Schreiben vom 25.8.1993 den Klägern gegenüber das Mietverhältnis „fristlos aufgekündigt", er habe das Haus noch an diesem Tage von seinen persönlichen Fahrnissen geräumt und das Mietobjekt verlassen. Auf dieses Schreiben hätten die Kläger nicht reagiert. Am 26.9.1994 hätten die Kläger bemerkt, daß Gegenstände aus dem Mietobjekt ausgeräumt wurden. Sie seien mit der Gendarmerie in Kontakt getreten, um zu verhindern, daß Gegenstände, die vertragsgemäß im Mietobjekt zu verbleiben hätten, entfernt werden. Der Erstkläger habe die Erstbeklagte aufgefordert, die Möbel im Mietgegenstand zu belassen, und den Gendarmeriebeamten erklärt, die Erstbeklagte sei im Begriff, auszuziehen und die Heizung mitzunehmen. Die Erstbeklagte hingegen habe den Klägern am 26.9.1994 erklärt, daß sie kündige und ausziehe; sie werde den Schlüssel zum Haus dem Bürgermeister übergeben. Sie wäre noch gern länger im Mietobjekt verblieben, habe sich aber wegen der ständigen Schikanen der Kläger zum Ausziehen entschlossen. Tatsächlich habe sie den Schlüssel in der Folge der Gemeindesekretärin übergeben. Die Erstbeklagte habe das Mietobjekt von ihren persönlichen Fahrnissen geräumt; lediglich eine Vase mit Trockenblumen, Kleiderhaken, Waschpulver, Hausschuhe, Bücher und Ordner sowie Toiletteartikel habe sie zurückgelassen. Etwa Ende November 1994 habe der Erstkläger den Schlüssel zum Mietgegenstand bei der Gemeindesekretärin abgeholt. Mit Schreiben des Beklagtenvertreters vom 29.9.1994 an die Kläger habe die Erstbeklagte den sofortigen Rücktritt vom Mietvertrag erklärt und darauf hingewiesen, daß sich der Schlüssel zum Mietobjekt beim Bürgermeister befinde. Der Mietzins sei bis Ende September 1994 bezahlt worden. Mit Schreiben vom 17.10.1994 habe sich der Erstkläger mit der Frage an die Erstbeklagte gewandt, wann die Mieten für die nächsten drei Monate bezahlt würden. Darauf habe er keine Antwort erhalten.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, daß es der Erstbeklagten nicht zumutbar gewesen sei, am Mietvertrag festzuhalten. Sie sei daher berechtigt gewesen, gemäß § 1117 ABGB vom Vertrag „abzustehen". Im Hinblick darauf, daß sie die Schlüssel zum Haus an die Gemeindesekretärin übergeben und nur unbedeutende persönliche Gegenstände im Mietobjekt zurückgelassen habe, sei das Räumungsbegehren nicht berechtigt, zumal die Vermieter diese Gegenstände hätten entsorgen können.Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, daß es der Erstbeklagten nicht zumutbar gewesen sei, am Mietvertrag festzuhalten. Sie sei daher berechtigt gewesen, gemäß Paragraph 1117, ABGB vom Vertrag „abzustehen". Im Hinblick darauf, daß sie die Schlüssel zum Haus an die Gemeindesekretärin übergeben und nur unbedeutende persönliche Gegenstände im Mietobjekt zurückgelassen habe, sei das Räumungsbegehren nicht berechtigt, zumal die Vermieter diese Gegenstände hätten entsorgen können.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei. Die Erstbeklagte sei berechtigt gewesen, das Bestandverhältnis gemäß § 1117 ABGB aufzulösen. Das Begehren der Kläger auf Bezahlung von Mietzins ab Oktober 1994 sei demnach nicht berechtigt. Den Klägern stünde allenfalls ein Benützungsentgelt bis zur gänzlichen Räumung der Bestandsache zu. Diese sei von der Erstbeklagten nicht ordnungsgemäß zurückgestellt worden. Es seien nämlich verschiedene Gegenstände im Bestandgegenstand verblieben, sodaß von einer vollständigen Räumung der Bestandräumlichkeiten nicht gesprochen werden könne. Die Erstbeklagte wäre auch verpflichtet gewesen, sämtliche Schlüssel den Bestandgebern selbst zu übergeben; es sei ihr daher anzulasten, daß die Schlüssel erst Ende November 1994 den Klägern zugekommen seien. Da die Kläger aber

ausdrücklich den rückständigen Mietzins und kein Benützungsentgelt begehrt hätten, sei das Zahlungsbegehren zu Recht abgewiesen worden. Das Vorbringen der Kläger, die Beklagten hätten sich der Aufhebungsgründe verschwiegen, stelle eine unzulässige Neuerung dar. Es sei aber auch das auf § 1118 zweiter Fall ABGB gestützte Räumungsbegehren zu Recht abgewiesen worden, weil ein qualifizierter Mietzinsrückstand nicht vorliege.Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei. Die Erstbeklagte sei berechtigt gewesen, das Bestandverhältnis gemäß Paragraph 1117, ABGB aufzulösen. Das Begehren der Kläger auf Bezahlung von Mietzins ab Oktober 1994 sei demnach nicht berechtigt. Den Klägern stünde allenfalls ein Benützungsentgelt bis zur gänzlichen Räumung der Bestandsache zu. Diese sei von der Erstbeklagten nicht ordnungsgemäß zurückgestellt worden. Es seien nämlich verschiedene Gegenstände im Bestandgegenstand verblieben, sodaß von einer vollständigen Räumung der Bestandräumlichkeiten nicht gesprochen werden könne. Die Erstbeklagte wäre auch verpflichtet gewesen, sämtliche Schlüssel den Bestandgebern selbst zu übergeben; es sei ihr daher anzulasten, daß die Schlüssel erst Ende November 1994 den Klägern zugekommen seien. Da die Kläger aber ausdrücklich den rückständigen Mietzins und kein Benützungsentgelt begehrt hätten, sei das Zahlungsbegehren zu Recht abgewiesen worden. Das Vorbringen der Kläger, die Beklagten hätten sich der Aufhebungsgründe verschwiegen, stelle eine unzulässige Neuerung dar. Es sei aber auch das auf Paragraph 1118, zweiter Fall ABGB gestützte Räumungsbegehren zu Recht abgewiesen worden, weil ein qualifizierter Mietzinsrückstand nicht vorliege.

Die Revision der Kläger ist zulässig, aber - im Ergebnis - nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 1117 ABGB ist der Bestandnehmer berechtigt, auch vor Verlauf der bedungenen Zeit von dem Vertrag ohne Kündigung abzustehen, wenn das Bestandstück in einem Zustand übergeben worden oder ohne seine Schuld in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird. Demnach ist der Bestandnehmer zur Vertragsauflösung berechtigt, wenn er aus Gründen, die nicht in seiner Sphäre liegen, vom Bestandobjekt nicht den bedungenen Gebrauch machen kann, gleichgültig, ob aus Verschulden des Bestandgebers oder durch Zufall (4 Ob 2142/96w mwN). Lehre und Rechtsprechung haben in analoger Anwendung des § 1117 ABGB grundsätzlich die Möglichkeit einer vorzeitigen Auflösung jeglichen Dauerschuldverhältnisses bejaht, wenn ein Ereignis eintritt, das dessen Aufrechterhaltung für eine Partei nicht mehr zumutbar erscheinen läßt. Hiezu wurde bereits ausgesprochen, daß auch dem Mieter grundsätzlich das Recht auf eine solche außerordentliche Kündigung dann zusteht, wenn er gewichtige Umstände dartun kann, die es für ihn unzumutbar erscheinen lassen, weiterhin am Mietvertrag festhalten zu müssen (MietSlg 39.160, 34.258 ua). Da die Kläger nach den Feststellungen der Vorinstanzen ihrer vertraglichen Verpflichtung zum Entleeren der Senkgrube nicht nachkamen, durch Anbringen eines Weidezauns im unmittelbaren Bereich des Eingangs zum Mietgegenstand und durch das Weiden von Kühen unmittelbar vor diesem die Benutzbarkeit des Mietobjekts wesentlich beeinträchtigten und der Erstkläger die Erstbeklagte massiv beschimpfte sowie den Zweitbeklagten mit einer Sense bedrohte, lagen - zumindest insgesamt - gewichtige Umstände vor, denen zufolge es für die Beklagten in der Tat unzumutbar war, weiterhin am Mietvertrag festhalten zu müssen. Die Beendigung des Bestandvertrags zum 29.9.1994 war demnach berechtigt. Entgegen der Ansicht der Kläger war die ihnen gegenüber von der Erstbeklagten am 26.9.1994 und von deren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 29.9.1994 abgegebene Willenserklärung eindeutig, erklärte doch die Erstbeklagte dem Erstkläger gegenüber ausdrücklich, sie habe sich wegen der ständigen Schikanen zum Auszug entschlossen; im zuvor genannten Schreiben wurde auch darauf hingewiesen, daß sich der Schlüssel zum Mietobjekt beim Bürgermeister befinde. Davon, daß „umfangreiche Fahrnisse“ im Bestandobjekt geblieben seien, kann nach den Feststellungen der Vorinstanzen keine Rede sein, wenngleich - wie noch auszuführen sein wird - das Mietobjekt von der Erstbeklagten nicht vollständig geräumt wurde.Gemäß Paragraph 1117, ABGB ist der Bestandnehmer berechtigt, auch vor Verlauf der bedungenen Zeit von dem Vertrag ohne Kündigung abzustehen, wenn das Bestandstück in einem Zustand übergeben worden oder ohne seine Schuld in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird. Demnach ist der Bestandnehmer zur Vertragsauflösung berechtigt, wenn er aus Gründen, die nicht in seiner Sphäre liegen, vom Bestandobjekt nicht den bedungenen Gebrauch machen kann, gleichgültig, ob aus Verschulden des Bestandgebers oder durch Zufall (4 Ob 2142/96w mwN). Lehre und Rechtsprechung haben in analoger Anwendung des Paragraph 1117, ABGB grundsätzlich die Möglichkeit einer vorzeitigen Auflösung jeglichen Dauerschuldverhältnisses bejaht, wenn ein Ereignis eintritt, das dessen

Aufrechterhaltung für eine Partei nicht mehr zumutbar erscheinen läßt. Hiezu wurde bereits ausgesprochen, daß auch dem Mieter grundsätzlich das Recht auf eine solche außerordentliche Kündigung dann zusteht, wenn er gewichtige Umstände dartun kann, die es für ihn unzumutbar erscheinen lassen, weiterhin am Mietvertrag festhalten zu müssen (MietSlg 39.160, 34.258 ua). Da die Kläger nach den Feststellungen der Vorinstanzen ihrer vertraglichen Verpflichtung zum Entleeren der Senkgrube nicht nachkamen, durch Anbringen eines Weidezauns im unmittelbaren Bereich des Eingangs zum Mietgegenstand und durch das Weiden von Kühen unmittelbar vor diesem die Benutzbarkeit des Mietobjekts wesentlich beeinträchtigten und der Erstkläger die Erstbeklagte massiv beschimpfte sowie den Zweitbeklagten mit einer Sense bedrohte, lagen - zumindest insgesamt - gewichtige Umstände vor, denen zufolge es für die Beklagten in der Tat unzumutbar war, weiterhin am Mietvertrag festhalten zu müssen. Die Beendigung des Bestandvertrags zum 29.9.1994 war demnach berechtigt. Entgegen der Ansicht der Kläger war die ihnen gegenüber von der Erstbeklagten am 26.9.1994 und von deren Rechtsvertreter mit Schreiben vom 29.9.1994 abgegebene Willenserklärung eindeutig, erklärte doch die Erstbeklagte dem Erstkläger gegenüber ausdrücklich, sie habe sich wegen der ständigen Schikanen zum Auszug entschlossen; im zuvor genannten Schreiben wurde auch darauf hingewiesen, daß sich der Schlüssel zum Mietobjekt beim Bürgermeister befinde. Davon, daß „umfangreiche Fahrnisse“ im Bestandobjekt geblieben seien, kann nach den Feststellungen der Vorinstanzen keine Rede sein, wenngleich - wie noch auszuführen sein wird - das Mietobjekt von der Erstbeklagten nicht vollständig geräumt wurde.

Wohl sind Aufhebungsgründe nach den §§ 1117 f ABGB bei sonstiger Verschweigung ohne unnötigen Aufschub geltend zu machen, sodaß das Recht, die Vertragsauflösung zu begehren, durch grundlose Nichtausübung während einiger Zeit infolge schlüssigen Verzichts verloren geht, die Kläger haben sich in erster Instanz jedoch auf einen derartigen Verzicht gar nicht berufen. Ihr erst im Rechtsmittelverfahren erstattetes Vorbringen in dieser Richtung stellt daher eine unzulässige Neuerung dar (WoBl 1992, 143).Wohl sind Aufhebungsgründe nach den Paragraphen 1117, f ABGB bei sonstiger Verschweigung ohne unnötigen Aufschub geltend zu machen, sodaß das Recht, die Vertragsauflösung zu begehren, durch grundlose Nichtausübung während einiger Zeit infolge schlüssigen Verzichts verloren geht, die Kläger haben sich in erster Instanz jedoch auf einen derartigen Verzicht gar nicht berufen. Ihr erst im Rechtsmittelverfahren erstattetes Vorbringen in dieser Richtung stellt daher eine unzulässige Neuerung dar (WoBl 1992, 143).

Da der Mietvertrag Ende September 1994 durch die Erklärung der Erstbeklagten gemäß§ 1117 ABGB zur Auflösung gelangte und der Mietzins bis zu diesem Zeitpunkt beglichen wurde, ist das Begehren der Kläger auf Bezahlung rückständigen Mietzinses jedenfalls nicht berechtigt. Zu prüfen ist aber, ob im vorliegenden Verfahren ein Benützungsentgelt zuzusprechen ist, weil das Bestandobjekt nicht von allen Fahrnissen geräumt wurde und der Schlüssel zum Mietobjekt den Klägern erst Ende November 1994 zugekommen ist.Da der Mietvertrag Ende September 1994 durch die Erklärung der Erstbeklagten gemäß Paragraph 1117, ABGB zur Auflösung gelangte und der Mietzins bis zu diesem Zeitpunkt beglichen wurde, ist das Begehren der Kläger auf Bezahlung rückständigen Mietzinses jedenfalls nicht berechtigt. Zu prüfen ist aber, ob im vorliegenden Verfahren ein Benützungsentgelt zuzusprechen ist, weil das Bestandobjekt nicht von allen Fahrnissen geräumt wurde und der Schlüssel zum Mietobjekt den Klägern erst Ende November 1994 zugekommen ist.

Bei unbeweglichen Sachen erfordert die rechltich einwandfreie Zurückstellung des Bestandobjekts, daß dem Bestandgeber die Innehabung und tatsächliche Verfügungsmöglichkeit über den Bestandgegenstand eingeräumt wird und die dem Bestandnehmer gehörenden Fahrnisse vollständig aus den Bestandräumlichkeiten entfernt werden; die Räumung und Übergabe der Bestandsache umfaßt bei versperrbaren Objekten auch die Schlüsselübergabe (JBl 1989, 527; SZ 60/229; JBl 1986, 257; MietSlg 24.153 ua). Im Sinne dieser Ausführungen wurde das Bestandobjekt nicht einwandfrei zurückgestellt, weil verschiedene - wenn auch geringwertige - Fahrnisse in den Bestandräumlichkeiten zurückblieben. Demnach wäre ein Verwendungsanspruch der Kläger (auf ein angemessenes Benützungsentgelt) gemäß § 1041 ABGB nicht von vornherein ausgeschlossen. Für den Zuspruch eines solchen Benützungsentgelts kommt es allein auf den Entgang der Nutzungschance der Eigentümer an (MietSlg 45.072 ua). Der Bestandnehmer, der die Rückstellung der Bestandsache verzögert, hat für die Zeit der vertragswidrigen Weiterbenützung ein Entgelt in der Höhe des bisherigen oder eines sonst angemessenen Bestandzinses weiter zu bezahlen. Diese Verpflichtung als Folge des Zuwiderhandelns gegen die Rückstellungspflicht beruht auf § 1041 ABGB; es handelt sich dabei um keinen Schadenersatzanspruch, weshalb er weder ein Verschulden des früheren Bestandnehmers noch einen Schaden des Eigentümers voraussetzt. In der neuesten Rechtsprechung wird die Höhe des Benützungsentgelts mit jener des vorher

zu bezahlenden Mietzinses keinesfalls gleichgesetzt. Der titellose Benützer einer fremden Sache hat vielmehr ein angemessenes Benützungsentgelt zu leisten, für dessen Höhe der früher zu entrichtende Bestandzins (nur) Anhaltspunkte liefert (SZ 65/61; 1 Ob 595/90; SZ 58/104 ua). Mangels eines entsprechenden Vorbringens kann jedoch im vorliegenden Fall ein Benützungsentgelt nicht zuerkannt werden:Bei unbeweglichen Sachen erfordert die rechltich einwandfreie Zurückstellung des Bestandobjekts, daß dem Bestandgeber die Innehabung und tatsächliche Verfügungsmöglichkeit über den Bestandgegenstand eingeräumt wird und die dem Bestandnehmer gehörenden Fahrnisse vollständig aus den Bestandräumlichkeiten entfernt werden; die Räumung und Übergabe der Bestandsache umfaßt bei versperrbaren Objekten auch die Schlüsselübergabe (JBl 1989, 527; SZ 60/229; JBl 1986, 257; MietSlg 24.153 ua). Im Sinne dieser Ausführungen wurde das Bestandobjekt nicht einwandfrei zurückgestellt, weil verschiedene - wenn auch geringwertige - Fahrnisse in den Bestandräumlichkeiten zurückblieben. Demnach wäre ein Verwendungsanspruch der Kläger (auf ein angemessenes Benützungsentgelt) gemäß Paragraph 1041, ABGB nicht von vornherein ausgeschlossen. Für den Zuspruch eines solchen Benützungsentgelts kommt es allein auf den Entgang der Nutzungschance der Eigentümer an (MietSlg 45.072 ua). Der Bestandnehmer, der die Rückstellung der Bestandsache verzögert, hat für die Zeit der vertragswidrigen Weiterbenützung ein Entgelt in der Höhe des bisherigen oder eines sonst angemessenen Bestandzinses weiter zu bezahlen. Diese Verpflichtung als Folge des Zuwiderhandelns gegen die Rückstellungspflicht beruht auf Paragraph 1041, ABGB; es handelt sich dabei um keinen Schadenersatzanspruch, weshalb er weder ein Verschulden des früheren Bestandnehmers noch einen Schaden des Eigentümers voraussetzt. In der neuesten Rechtsprechung wird die Höhe des Benützungsentgelts mit jener des vorher zu bezahlenden Mietzinses keinesfalls gleichgesetzt. Der titellose Benützer einer fremden Sache hat vielmehr ein angemessenes Benützungsentgelt zu leisten, für dessen Höhe der früher zu entrichtende Bestandzins (nur) Anhaltspunkte liefert (SZ 65/61; 1 Ob 595/90; SZ 58/104 ua). Mangels eines entsprechenden Vorbringens kann jedoch im vorliegenden Fall ein Benützungsentgelt nicht zuerkannt werden:

Es schadet zwar nicht, wenn die Kläger das von ihnen begehrte Entgelt unter dem Titel „Mietzins“ verlangen, gehen sie doch davon aus, daß sie mit der Einbringung der Klage das Mietverhältnis aufgehoben hätten, sodaß sie ab diesem Zeitpunkt Mietzins nicht mehr begehren könnten; das Begehren auf Bezahlung von Mietzins beruht somit lediglich auf einer falschen rechtlichen Qualifikation durch die Kläger, die ihnen nicht zum Nachteil gereicht (MietSlg 42.543, 40.772; 2 Ob 587/87 uva). Entscheidend ist stets nur, auf welche Tatsachen der Kläger seine Forderung gründet. Er hat die rechtserzeugenden Tatsachen (= den Klagegrund), auf die sich sein Anspruch stützt, knapp, aber vollständig anzugeben (Substantiierungstheorie). Die von ihm behauptete Rechtsfolge muß sich aus diesem Vorbringen ableiten lassen. Lediglich dann, wenn das Klagebegehren ausdrücklich auf bestimmte Klagsgründe beschränkt wird, ist es dem Gericht verwehrt, dem Begehren aus anderen Gründen stattzugeben (RZ 1996/27; 7 Ob 1532/95; WoBl 1995, 64; SZ 67/145; 7 Ob 548/94; SZ 65/2; MietSlg 42.543, 40.772; 8 Ob 590/88; 2 Ob 587/87; MietSlg 22.083; SZ 42/40; SZ 42/108 uva). Das Gericht ist nicht befugt, einer Partei etwas zuzusprechen, was sie nicht beantragt hat. Ein solches aliud liegt auch dann vor, wenn der verlangte und jener Leistungsgegenstand, der gegebenenfalls zugesprochen werden könnte (hier: S 27.000,--), zwar gleichartig sind, aber aus verschiedenen Sachverhalten abgeleitet werden (MietSlg 40.773). Maßgebend für den Entscheidungsspielraum des Gerichts sind der vom Kläger vorgetragene Sachverhalt und die hiefür angegebenen Tatsachen (MietSlg 38.775 f). Eine unrichtige rechtliche Qualifikation kann sich nur dann nicht zum Nachteil des Klägers auswirken, wenn er alle anspruchsbegründenden Tatsachen vorgetragen und unter Beweis gestellt hat (MietSlg 38.776). Dies ist aber im vorliegenden Fall nicht geschehen, haben die Kläger doch kein Vorbringen dahin erstattet, aus welchem Grund ihnen ein Benützungsentgelt zustehe; sie haben bloß unter Vorlage einer Urkunde darauf hingewiesen, daß die Erstbeklagte verschiedene Gegenstände im Mietgegenstand zurückgelassen habe. Inwiefern ihnen die Nutzung des Mietobjekts dadurch entgangen sein sollte, haben sie dagegen nicht dargestellt. Auf den Entgang der Nutzungschance des Eigentümers kommt es aber - wie schon gesagt - allein an. Keinesfalls kann die Tatsache, daß vor Auflösung des Mietverhältnisses ein Bestandzins zu entrichten war, einen Anhaltspunkt dafür bieten, daß den Klägern Benützungsentgelt - selbst in der Höhe des vormaligen Bestandzinses - gebühre. Es mangelt sohin an entsprechendem Sachvorbringen der Kläger, um die Frage eines ihnen allenfalls gebührenden Benützungsentgelts im vorliegenden Verfahren prüfen zu können.

Letztlich ist noch die Frage zu prüfen, ob dem Räumungsbegehren der Kläger ein Erfolg beschieden sein könnte, weil sich immer noch Gegenstände der Erstbeklagten im Mietobjekt befinden:

Die Kläger haben ihr Räumungsbegehren gemäß § 1118 ABGB ausdrücklich und ausschließlich darauf gestützt, die

Beklagten hätten den Mietzins nicht entrichtet. Die Rechtsgründe der Aufhebung nach § 1118 ABGB und der titellosen Benützung können zwar in einer Räumungsklage nebeneinander geltend gemacht werden (WoBl 1992, 143 mwN), auf das Zurücklassen einzelner Gegenstände im Bestandobjekt und damit auf titellose Benützung wurde das Räumungsbegehren von den Klägern aber gerade nicht gestützt, sodaß dem Klagebegehren aus einem anderen (nicht geltend gemachten) Rechtsgrund (titellose Benützung) nicht stattgegeben werden kann (WoBl 1995, 64 mwN).Die Kläger haben ihr Räumungsbegehren gemäß Paragraph 1118, ABGB ausdrücklich und ausschließlich darauf gestützt, die Beklagten hätten den Mietzins nicht entrichtet. Die Rechtsgründe der Aufhebung nach Paragraph 1118, ABGB und der titellosen Benützung können zwar in einer Räumungsklage nebeneinander geltend gemacht werden (WoBl 1992, 143 mwN), auf das Zurücklassen einzelner Gegenstände im Bestandobjekt und damit auf titellose Benützung wurde das Räumungsbegehren von den Klägern aber gerade nicht gestützt, sodaß dem Klagebegehren aus einem anderen (nicht geltend gemachten) Rechtsgrund (titellose Benützung) nicht stattgegeben werden kann (WoBl 1995, 64 mwN).

Der Revision ist ein Erfolg zu versagen.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPODer Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E47564

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0010OB00210.97G.1014.000

Im RIS seit

13.11.1997

Zuletzt aktualisiert am

17.09.2012

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