

TE OGH 1989/10/3 50b545/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.10.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Graf als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dieter Otto K***, Koch und Gastwirt, Stelzhammerstraße 27, 4880 St.Georgen, vertreten durch Dr.Manfred Trentinaglia, Rechtsanwalt in Kitzbühel, wider die beklagte Partei Ing.Franz A***, Architekt, Thurnbichl 42, 6345 Kössen, vertreten durch Dkfm.Dr.Kurt Zambra, Dr.Georg Huber und Dr.Thomas Zelger, Rechtsanwälte in Kufstein, wegen 180.081,96 S s.A. infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 19.Oktober 1988, GZ 2 a R 464/88-21, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Kitzbühel vom 24.Juni 1988, GZ 3 C 3/88h-12, unter Rechtskraftvorbehalt aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Am 4.November 1983 schlossen die Streitteile über die im Eigentum des Beklagten stehende Pension "Astl" in Kössen mit Wirkung ab 1.November 1983 auf unbestimmte Zeit einen Pachtvertrag, nach dem der Pachtzins monatlich 15.000 S netto betragen sollte. Mit der am 29.Juli 1987 vorerst beim Landesgericht Innsbruck eingebrachten und sodann an das Erstgericht überwiesenen Klage begehrte der Kläger vom Beklagten die Zahlung von 180.081,96 S samt Anhang. Das Pachtverhältnis sei per Ende August 1984 einvernehmlich aufgelöst worden. Zu diesem Zeitpunkt sei er aus dem Pachtobjekt ausgezogen. Vor Beginn des Pachtverhältnisses sei beiden Vertragsparteien bewußt gewesen, daß umfangreiche Adaptierungsarbeiten vorzunehmen seien. Der Beklagte habe auch gewußt, daß das im Parterre gelegene Gastzimmer im Stil eines Heurigenlokales umgebaut werden sollte. In Punkt XIV des Pachtvertrages sei einvernehmlich festgehalten worden, daß bei Auflösung des Bestandvertrages die vom Pächter am Objekt getätigten Investitionen, soweit sie von diesem nicht entfernbar sind und im Einverständnis mit dem Beklagten durchgeführt wurden, unter Berücksichtigung einer Abnützung von 10 Jahren in Geld abgegolten werden sollten. Es gelte eine diesbezügliche Amortisationsquote von 10 % p.a. Weiters habe der Beklagte in diesem Vertragspunkt bereits grundsätzlich sein Einverständnis für Maßnahmen, die für den Gastwirtschaftsbetrieb einen Vorteil brächten, erklärt. Zur Durchführung der Adaptierungsmaßnahmen habe er umfangreiche Investitionen im Gesamtwert von 207.313,28 S getätigt. Zudem habe er Eigenleistungen, für die er teilweise auch Hilfskräfte habe in Anspruch nehmen müssen, im Werte von 35.000 S erbracht, sodaß sich sein Gesamtanspruch mit 242.313,28 S errechne. Hievon sei die 10-%ige

Amortisation von 242.313,32 S in Abzug zu bringen. Außerdem verfüge die beklagte Partei ihm gegenüber über eine Gegenforderung von 38.000 S, sodaß sich seine restliche Forderung auf 180.081,96 S belaufe. Sämtliche Investitionen seien für die beklagte Partei von dauerhaftem Nutzen und stellten eine objektive Verbesserung des Bestandobjektes dar.

Die beklagte Partei beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Das Pachtverhältnis sei nicht einvernehmlich per Ende August 1984 aufgelöst worden. Tatsächlich sei der Kläger bereits Mitte Juli 1984 unter Hinterlassung eines Pachtzinsrückstandes von mehreren Monaten verschwunden. Der Beklagte habe daher nach vergeblicher Setzung einer Nachfrist eine Klage auf Räumung und Zahlung einbringen müssen. Am 13. März 1984 sei zwischen den Streitparteien ein Räumungsvergleich zum 30. Oktober 1993 abgeschlossen worden, woraus auch zu ersehen sei, daß es zu keiner einvernehmlichen Auflösung des Bestandverhältnisses gekommen sei. Der Pachtvertrag sei vielmehr berechtigterweise durch den Beklagten wegen der Bestandzinsrückstände, und zwar spätestens Mitte Juli 1984 aufgelöst worden. Spätestens zu diesem Zeitpunkt habe die Verjährungszeit zu laufen begonnen. Da die vorliegende Klage erst nach Ablauf der 3-jährigen Verjährungszeit eingebracht worden sei, seien allfällige Ansprüche verjährt. Überdies seien die Ansprüche des Klägers gemäß § 1097 ABGB präkludiert. Zwischen den Streitparteien sei nicht vereinbart worden, daß alle Aufwendungen abzulösen seien. Lediglich hinsichtlich der Adaptierungsarbeiten des im Parterre gelegenen Gastzimmers sei vereinbart worden, daß die diesbezüglichen Investitionen vom Beklagten abzulösen seien, aber nur solche, die nicht entfernbar seien und in seinem Einverständnis durchgeführt worden seien. Obwohl der Umfang der Adaptierungsarbeiten besprochen worden sei, habe der Kläger von sich aus andere bzw. mehr Umbauarbeiten durchgeführt. Schon deshalb, weil der Kläger von der Vereinbarung abgegangen sei, stehe ihm keine Ablöseforderung zu. Darüberhinaus sei durch die Arbeiten keine Werterhöhung am Objekt des Beklagten eingetreten. Schließlich seien die vom Kläger geltend gemachten Beträge zum Großteil nicht bezahlt worden. Da die Lieferanten unter Eigentumsvorbehalt geliefert hätten, sei der Kläger mangels Zahlung nicht Eigentümer geworden. Er sei somit auch nicht in der Lage, allfällige Investitionen ins Eigentum des Beklagten zu übertragen. auch aus diesem Grunde sei der Beklagte nicht verpflichtet, irgendwelche Investitionen abzulösen. Überdies seien in der Aufstellung des Klägers zahlreiche ohne weiteres zu entfernende Posten enthalten. Schließlich wendete der Beklagte im einzelnen aufgeschlüsselte Gegenforderungen in der Höhe von insgesamt 375.224,16 S der Klageforderung gegenüber aufrechnungsweise ein.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es traf über den bereits wiedergegebenen Sachverhalt hinaus im wesentlichen noch folgende Feststellungen:

In Punkt XIV des Pachtvertrages wurde folgendes vereinbart:

"Bauliche Veränderungen an der Substanz des Objektes während der Vertragsdauer bedürfen der vorhergehenden schriftlichen Zustimmung durch den Verpächter.

Der Verpächter hat keinerlei Verpflichtung zum Ersatz der vom Pächter für Adaptierungen, Herstellungen und Einbauten gemachten Aufwendungen, auch nicht bei Beendigung des Vertrages oder bei dessen aus welchem Grunde immer erfolgten vorzeitigen Auflösung. Bei allen baulichen Veränderungen, welche der Pächter am Pachtobjekt vornimmt, steht dem Verpächter die Wahl zu, ob der Pächter bei Vertragsbeendigung den früheren Zustand wieder herzustellen hat oder ob der Pächter solche Ein- bzw. Umbauten und Adaptierungen im Pachtobjekt unter Verzicht auf die Wiederherstellung des früheren Zustandes entschädigungslos dem Verpächter überlassen muß. Gegenteilige spätere Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

Die Entfernung von Inventargegenständen aus dem Pachtobjekt oder jede Veränderung an Inventargegenständen ist dem Pächter ohne ausdrückliche vorherige Zustimmung des Verpächters untersagt. Der Verpächter ist aber grundsätzlich damit einverstanden, daß der Pächter Adaptierungsarbeiten, insbesondere in dem im Parterre gelegenen Gastzimmer in dem Umfang und Ausmaß vornehmen kann, welche zur Errichtung eines im Heurigenstil erforderlichen Lokales notwendig sind. Hiezu gehören Verkleidung der Wände bzw. Betonsteher und der Einbau einer Holzdecke bzw. von Holzbalken. Das Pachtobjekt ist an eine funktionstüchtige Heizung angeschlossen. Der derzeit vorhandene Ölstand wird gemeinsam festgehalten und der Tagespreis vom Pächter an den Verpächter bezahlt.

Einverständnis vereinbaren die Vertragsteile, daß bei Auflösung des Bestandvertrages die vom Pächter am Objekt getätigten Investitionen, soweit sie von diesem nicht entfernbar sind, also fixe Änderungen am Bauobjekt darstellen, und soweit sie im Einverständnis mit dem Verpächter durchgeführt wurden, unter Berücksichtigung einer Abnutzung

von 10 Jahren in Geld abgegolten werden. Es gilt also eine diesbezügliche Amortisationsquote von 10 % p.a. Der Verpächter erklärt sich bereits jetzt grundsätzlich mit Maßnahmen einverstanden, die für den Gastwirtschaftsbetrieb einen Vorteil bringen. Hier wird insbesondere verwiesen auf die vorgenannte Adaptierung bzw. Aus- und Umgestaltung des Gastwirtschaftszimmers im Parterre des Hauses."

Darüber hinausgehende Vereinbarungen bezüglich allfälliger Investitionen und Adaptierungen und bezüglich deren Ablöse wurden nicht getroffen. Auch bezüglich der Geltendmachung allfälliger Ablöseforderungen wurden keine Vereinbarungen getroffen. Unter Punkt XIX des Vertrages wurde festgehalten, daß Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages nur dann wirksam sind, wenn sie in schriftlicher Form vereinbart werden.

Der gegenständliche Pachtvertrag wurde spätestens per Ende August 1984 aufgelöst. Die Bestandsache wurde dem Beklagten spätestens zu diesem Zeitpunkt zurückgestellt..

Rechtlich gelangte das Erstgericht zu dem Ergebnis, daß die Ansprüche des Klägers gemäß § 1097 ABGB präkludiert seien. Fraglich sei, ob die vertragliche Regelung des Aufwendersatzes die gesetzliche Dispositivnorm des § 1097 ABGB als Ganzes verdränge. Dazu fänden sich im gegenständlichen Pachtvertrag und dem darin zum Ausdruck kommenden Parteiwillen keinerlei Anhaltspunkte. Im Gegenteil sei es so, daß die Parteien hinsichtlich des Umfanges des zum Ersatz gelangenden Aufwandes eine Einschränkung gegenüber der genannten Bestimmung vorgenommen hätten, sodaß nicht angenommen werden könne, daß die die allgemeinen Verjährungsbestimmungen verdrängende Präklusionsregel des § 1097 ABGB ausgeschlossen hätte werden sollen.

Das Gericht zweiter Instanz gab der Berufung des Klägers Folge, hob das Urteil des Erstgerichtes auf und verwies die Rechtssache unter Beisetzung eines Rechtskraftvorbehaltes zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück. In Erledigung der in der Berufung erhobenen, auf die Unanwendbarkeit der Präklusivfrist des § 1097 ABGB hinauslaufenden Rechtsrüge ging das Gericht zweiter Instanz davon aus, daß nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes die Befristung des § 1097 ABGB dann nicht gelte, wenn die Partner eines Bestandvertrages hinsichtlich des Ersatzes des vom Bestandnehmer mit Zustimmung des Bestandgebers während des Vertragsverhältnisses für das Bestandsobjekt getätigten Aufwandes eine ausdrückliche Vereinbarung getroffen haben und der Ersatzanspruch daraus abgeleitet werde (MietSlg 31.190 und 37.145; Würth in Rummel ABGB Rz 7 zu § 1097). Der Sinn der Präklusivfrist des § 1097 ABGB liege darin, eine rasche Klärung der Frage, ob vom Bestandnehmer gegenüber dem Bestandgeber wegen getätigter Aufwendungen auf das Bestandsobjekt Forderungen erhoben werden könnten, herbeizuführen

(MietSlg 35.210). Einer raschen Abklärung bedürfe es jedoch nicht, wenn zwischen den Vertragsteilen eine Vereinbarung über den Ersatz für einen getätigten Aufwand des Bestandnehmers durch den Bestandgeber getroffen worden sei. Aus diesem Grund bedürfe es bei einer bestehenden Vereinbarung der Präklusivfrist des § 1097 ABGB nicht. Allerdings könne nur eine ausdrückliche Vereinbarung, die die abzulösenden Investitionen bestimmt oder wenigstens eindeutig bestimmbar benenne, die Frist des § 1097 ABGB beseitigen. Liege nämlich keine derartig konkrete Vereinbarung vor, so könne nach Auflösung des Bestandverhältnisses ebensowenig eindeutig geklärt werden, ob ein Aufwand zu ersetzen sei, wie im Falle einer fehlenden Vereinbarung. Hätten daher die Vertragsteile eine Vereinbarung getroffen, in der entweder die zu ersetzenden Aufwendungen nicht konkret genannt oder nicht mindestens eindeutig bestimmbar seien, so gelte für die Geltendmachung des Aufwandes durch den Bestandnehmer trotz dieser Vereinbarung die Befristung des § 1097 ABGB. Im Pachtvertrag, den die Streitparteien abgeschlossen hätten, fänden sich Anhaltspunkte für das Vorliegen einer derartig konkreten Vereinbarung über die Ablöse bestimmter bzw. bestimmbarer Investitionen, und zwar hinsichtlich der Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Ausbau des Heurigenlokales, aber auch hinsichtlich jener Investitionen, die fix mit dem Bestandsobjekt verbunden seien und im Einverständnis mit dem Beklagten getätigt worden seien. Ausgehend von diesen Vertragsbestimmungen gelte daher für den Ersatz dieses Aufwandes des Berufungswerbers die Frist des § 1097 ABGB nicht. Allerdings ließe sich nach den Feststellungen des Erstgerichtes in der vorliegenden Form nicht eindeutig beurteilen, ob die Streitparteien tatsächlich eine ausdrückliche Vereinbarung über die Ablöse der genannten Investitionen hätten treffen wollen. Der Vertragspunkt XIV sei nämlich widersprüchlich, weil einerseits eine Investitionsablöse ausgeschlossen, andererseits aber eine solche ausdrücklich vereinbart werde. Dieser Widerspruch müsse aufgeklärt werden. Es sei also im Sinne des § 914 ABGB die Absicht der Vertragsparteien zu erforschen und festzustellen, was diese tatsächlich gewollt hätten. Ergäbe sich dabei, daß die Streitparteien in Wirklichkeit keine Ablösevereinbarung hätten treffen, sondern vielmehr eine Investitionsablöse geradezu hätten ausschließen wollen, so seien die vom Kläger nunmehr geltend gemachten Ansprüche gemäß § 1097

ABGB präkludiert. Hätten jedoch die Streitparteien die Bestimmung über den Ausschluß eines Aufwändersatzes durch den Beklagten nur versehentlich in den schriftlichen Vertrag aufgenommen, diese jedoch tatsächlich nicht gewollt, hätten sie also vielmehr gerade ausdrücklich die Investitionsablässe vereinbaren wollen, die im schriftlichen Vertrag aufscheine, so gelte die Frist des § 1097 ABGB für alle jene Klagsansprüche nicht, die unter die ausdrückliche Vereinbarung fielen. Diese Ansprüche seien entgegen der Ansicht des Berufungsgegners auch nicht verjährt. Auf eine Vereinbarung über Aufwändersatz gestützte Ansprüche des Bestandnehmers ließen sich nämlich unter die in § 1486 ABGB genannten Forderungen, für die die besondere Verjährungszeit von drei Jahren gelte, nicht subsumieren, weshalb derartige Ansprüche (wie die Ersatzansprüche nach § 1041 ABGB) in 30 Jahren verjährten. Im weiteren bedürfte es zur Prüfung der Berechtigung der (nicht präkludierten) Klageansprüche Feststellungen darüber, welche Investitionen die klagende Partei getätigt habe, welche von den durchgeführten Arbeiten von der getroffenen Ablösevereinbarung umfaßt seien und welche Kosten diese verursacht hätten. Der Vollständigkeit halber vermerkte das Berufungsgericht noch, daß es bei Aufwendungen, die auf Grund einer Vereinbarung vom Bestandgeber zu ersetzen seien, nicht darauf ankomme, ob es sich bei diesen Aufwendungen um nützliche im Sinne der §§ 1097, 1037 ABGB handle. Schließlich wies das Berufungsgericht noch darauf hin, daß im Falle des Zurechtbestehens der Klageansprüche auch auf die eingewendete Gegenforderung einzugehen sein werde. Da das Ersturteil somit an sekundären Feststellungsmängeln leide, habe es aufgehoben werden müssen.

Den auf § 519 Abs 1 Z 3 ZPO gestützten Rechtskraftvorbehalt begründete das Berufungsgericht damit, daß zur Frage, wie konkret eine Vereinbarung sein müsse, damit die Frist des § 1097 ABGB nicht gelte, vom Obersten Gerichtshof bisher noch nicht Stellung genommen worden sei.

Gegen diesen Aufhebungsbeschluß des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der Rekurs der beklagten Partei mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß im Sinne der Wiederherstellung des erstgerichtlichen Urteils abzuändern.

Der Kläger beantragte in seiner Rekursbeantwortung, dem Rekurs keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

In seinem Rekurs räumt der Beklagte ein, daß eine klare Vereinbarung über einen bestimmten Ablösebetrag die 6monatige Präklusivfrist des § 1097 ABGB ausschließe, er vertritt aber unter Hinweis auf die zu § 1111 ABGB ergangene, in EvBl 1984/2 (und MietSlg 35.210/17) veröffentlichte Entscheidung des Obersten Gerichtshofes die Meinung, daß von einer klaren Vereinbarung in diesem Sinne nur dann gesprochen werden könne, wenn die Vereinbarung so klar und eindeutig sei, daß auf Grund der Vereinbarung und allenfalls beizubringender Urkunden der zu leistende Betrag ohne Überprüfung an Ort und Stelle errechnet werden könne; nur dann sei der Gesetzeszweck erfüllt. Eine solche Vereinbarung liege aber hier nicht vor. Dem ist folgendes zu entgegnen:

Der Oberste Gerichtshof hat bereits wiederholt unter Hinweis auf die Lehre (Würth in Rummel, ABGB, Rz 7 zu § 1097) ausgesprochen, daß die Befristung des § 1097 ABGB dann nicht gilt, wenn die Vertragsparteien hinsichtlich des Ersatzes des vom Bestandnehmer mit Zustimmung des Bestandgebers während des Vertragsverhältnisses für das Bestandsobjekt getätigten Aufwandes eine ausdrückliche Vereinbarung getroffen haben und der Ersatzanspruch daraus abgeleitet wird (MietSlg 31.190, 37.145; vgl. auch Binder in Schwimann, ABGB IV/2 Rz 17 zu § 1097). Dem Rekurswerber ist auch in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht darin beizupflichten, daß der Zweck der Bestimmung des § 1097 ABGB (ebenso wie jener der korrespondierenden Bestimmung des § 1111 ABGB) in der möglichst raschen Klärung der gegenseitigen Ansprüche von Bestandgeber und Bestandnehmer nach Rückstellung des Bestandsobjektes liegt (MietSlg 35.210/17 = EvBl 1984/2). Einer möglichst rasch herbeizuführenden Klärung der gegenseitigen Ansprüche der Bestandvertragspartner nach der Rückstellung der Bestandsache bedarf es jedoch nicht, wenn die Vertragsteile von vornherein, also jedenfalls vor der Rückstellung der Bestandsache, eine klare und eindeutige vertragliche Regelung treffen. Damit die erforderliche Klarstellung erreicht werden kann, ist es daher erforderlich, daß die Vereinbarung ausdrücklich erfolgt und die vom Bestandnehmer zu tätigen Aufwendungen sowie der vom Bestandgeber dafür zu leistende Ersatz - wie das Berufungsgericht zutreffend erkannte - entweder bestimmt oder doch zumindest eindeutig bestimmbar festgelegt werden. Ob eine Vereinbarung diesen Voraussetzungen entspricht, ist eine Frage der Vertragsauslegung, die von den Umständen des Einzelfalles abhängt. Daß eine "Überprüfung an Ort und Stelle" nicht erforderlich sein dürfe, läßt sich in dieser allgemeinen Form nicht sagen. Zur Vertragsauslegung selbst wird es wohl keines Ortsaugenscheines bedürfen, die Durchführung eines Lokalaugenscheines wird aber wohl zur Klärung der

Frage nicht ausgeschlossen werden können, ob die tatsächlich vorgenommenen Investitionen den getroffenen Vereinbarungen entsprechen oder von den Vereinbarungen nicht gedeckt sind. Insoweit der Rekurswerber meint, eine solche klare Vereinbarung sei hier nicht getroffen worden, übersieht er, daß das Berufungsgericht bisher lediglich zur Ansicht gelangt ist, der Sachverhalt sei noch nicht hinlänglich geklärt, um eine abschließende Beurteilung des Vertragsinhaltes vornehmen zu können.

Dem Berufungsgericht ist beizupflichten, daß der hier bedeutsame

Inhalt des schriftlichen Pachtvertrages widersprüchlich ist. Denn

nach der eingangs des Punktes XIV des Pachtvertrages festgehaltenen

Regelung sollte den Verpächter keinerlei Verpflichtung zum Ersatz

von Aufwendungen des Pächters für Adaptierungen, Herstellungen und

Einbauten treffen, dem Verpächter vielmehr ein Wahlrecht dahin

zustehen, entweder die Wiederherstellung des früheren Zustandes oder

die entschädigungslose Übernahme der Ein- bzw. Umbauten und

Adaptierungen im Bestandobjekt zu verlangen; in weiterer Folge

enthält dieser Vertragspunkt jedoch auch die "einverständliche

Vereinbarung", daß die vom Pächter getätigten, nicht

entfernbaren, also "fixe Änderungen" am Bestandobjekt darstellenden,

im Einverständnis mit dem Verpächter durchgeführten

Investitionen nach einem näher umschriebenen Bewertungsmodus in

Geld abgegolten werden sollen. Dem Berufungsgericht ist auch darin zuzustimmen, daß bei der Auslegung von Verträgen der Wille der Parteien - also die dem Erklärungsgegner erkennbare Absicht des Erklärenden - erforscht werden muß. Wenn daher das Berufungsgericht unter diesen Umständen von einer zutreffenden Rechtsansicht ausgehend die Verbreiterung der Sachverhaltsgrundlage für eine abschließende Beurteilung des Vertragsinhaltes und damit für die Beantwortung der Frage, ob die Präklusionsfrist des § 1097 ABGB hier gilt oder nicht, notwendig erachtet, so kann der Oberste Gerichtshof, der nicht Tatsachen-, sondern bloß Rechtsinstanz ist, dem nicht entgegenreten.

Da die vom Berufungsgericht dem Erstgericht erteilten Aufträge sich im Rahmen der zu § 1097 ABGB vertretenen Rechtsansicht halten, erweist sich der Rekurs als unberechtigt, weshalb ihm kein Erfolg beschieden sein konnte.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 52 ZPO, weil das Rekursverfahren zur Klärung der Sachlage beigetragen hat.

Anmerkung

E18689

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00545.89.1003.000

Dokumentnummer

JJT_19891003_OGH0002_0050OB00545_8900000_000

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