jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/11/3 4Ob565/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.11.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Prof. Dr. Friedl als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Gamerith, Dr. Kodek, Dr. Niederreiter und Dr. Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Berthold S***, Kaufmann, Wien 11., Mitterweg 14/6/15, vertreten durch Dr. Erich Trachtenberg, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Franz S***, Wien 11., Wilhelm Kreß-Platz 29-30/84/2/9, wegen S 160.000,-- s.A. infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 9. April 1987, GZ 41 R 712/86-19, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Favoriten vom 10. September 1986, GZ 3 C 2299/85-11, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei hat die Kosten ihres Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Entscheidungsgründe:

Im Jahre 1976 pachtete der Kläger von der Stadt Wien das Grundstück in Wien 10., Florian-Hedorfer-Straße 15, im Ausmaß von 180 m2. Er errichtete dort einen Kiosk in Holzriegelbauweise mit einer Grundfläche von 54 m2, in welchem er von September 1976 bis Herbst 1980 den Verkauf von Papier, Spielwaren und Süßigkeiten betrieb.

Am 1. Mai 1981 unterfertigten der Kläger als Vermieter und der Beklagte als Mieter einen Mietvertrag über dieses Grundstück einschließlich des darauf befindlichen Gebäudes für die Zeit vom 1. Mai 1981 bis 30. April 1984 zu einem monatlichen wertgesicherten Mietzins von S 5.000,-- zuzüglich Umsatzsteuer.

Zum Zeitpunkt der Übergabe an den Beklagten war der Verkaufskiosk ua mit einem Heißwasserboiler, einer Brausetasse samt Armaturen, zwei Doppelleuchtstoffbalken und zwei elektrischen Heizkörpern samt Thermostat und Gebläse ausgestattet. Einige Meter von dem Gebäude entfernt befand sich an der Grundstücksgrenze der Zählerkasten für die Stromversorgung des Kioskes.

Der Beklagte adaptierte das Gebäude für den Betrieb eines Espressos. Im Jahre 1982 ließ er an zwei Stellen die Wand durchbrechen, und zwar einmal an der Hinterseite als Zugang zu einem dort errichteten Zubau und das andere Mal in der Seitenwand als Türe zu einem "Schanigarten". Die nach Punkt VI des Mietvertrages vom 1. Mai 1981 erforderliche Zustimmung des Klägers zu diesen Wanddurchbrüchen ist nicht feststellbar.

Der Beklagte ließ hinter und rechts seitlich neben dem Kiosk eine Fläche im Ausmaß von rund 50 m2 asphaltieren.

Da der Beklagte seit dem Jahre 1982 mit seinen Zahlungen in Verzug geraten war, brachte der Kläger gegen ihn am 10. Mai 1983 eine Klage auf Räumung und Zahlung des Mietzinsrückstandes ein (3 C 665/83 des Bezirksgerichtes

Favoriten). Mit Vergleich vom 26. Jänner 1984 verpflichtete sich der Beklagte zur Zahlung des Betrages von S 94.920,-- s.A. und zur sofortigen geräumten Übergabe der Liegenschaft Florian-Hedorfer-Straße 15 einschließlich des darauf befindlichen Verkaufskioskes.

Bereits im Dezember 1983 hatte der Beklagte den Geschäftsbetrieb im Kiosk aufgegeben und das Gebäude durch seinen Vater und einen Angestellten räumen lassen. Hiebei wurden unter anderem auch die beiden Leuchtstoffbalken und die Eingangstüre des Kioskes aus dem Gebäude entfernt, der Zubau demontiert und die beiden Wandbrüche mit weiß lackierten Preßspanplatten vernagelt; weiters wurden einer der beiden elektrischen Heizstrahler und der elektrische Warmwasserboiler demontiert und aus dem Gebäude entfernt. Hingegen blieb ein vom Beklagten angebrachter 5-Liter-Warmwasserboiler im Gebäude zurück. Die Ehegattin des Beklagten meldete in seinem Auftrag bei den Elektrizitätswerken den Strom ab; im Anschluß daran wurde der Zählerkasten demontiert und verbracht.

Kurz vor der Einstellung des Geschäftsbetriebes hatte ein Gast im Espresso des Beklagten die innere der beiden Isolierglasscheiben der Auslage eingeschlagen; dieser Schaden wurde seither nicht behoben.

Noch am Nachmittag des 26. Jänner 1984, also unmittelbar nach dem Abschluß des gerichtlichen Vergleiches zu 3 C 665/83 des Bezirksgerichtes Favoriten, erschien beim Kläger ein Angestellter der Franz und Christl S*** Gesellschaft m.b.H. im Auftrag des Beklagten mit den Schlüsseln des Verkaufskioskes zu der im Vergleich vereinbarten Übergabe. Der Kläger verweigerte aber die Annahme der Schlüssel, weil deren Überbringer das Ansinnen des Klägers, ihm zu bestätigen, welche Gegenstände aus dem Kiosk fehlten, ablehnte. Im September 1984 ließ der Beklagte an der Tür zwischen dem Windfang und dem Lokal ein neues Schloß anbringen und übermittelte die dazugehörigen Schlüssel per Post dem Kläger, weil dieser darauf beharrt hatte, es habe noch keine ordnungsgemäße Übergabe stattgefunden.

Der Kläger begehrt mit der am 4. September 1985 eingebrachten Klage vom Beklagten den Betrag von S 160.000,-- s.A. mit der Behauptung, der Beklagte habe ihm den Bestandgegenstand entgegen dem gerichtlichen Vergleich vom 26. Jänner 1984 erst am 11. September 1984 übergeben. Er schulde daher für die Monate Jänner bis September 1984 ein monatliches Benützungsentgelt von S 7.000,--, insgesamt sohin S 63.000,--. Für die Reparatur der unsachgemäßen Wanddurchbrüche seien Kosten in der Höhe von S 55.000,-- nötig, für den Ersatz der zerstörten Auslagenscheibe solche von S 10.000,--. Die aus dem Kiosk fehlenden Gegenstände hätten einen Wert von insgesamt S 22.000,--; außerdem müsse der Kläger

S 10.000,-- aufwenden, um der Weisung der Baubehörde entsprechend den vom Beklagten aufgebrachten Asphalt zu entfernen. Der Beklagte beantragte die Abweisung der Klage. Er habe für die Monate Jänner bis September 1984 kein Benützungsentgelt zu entrichten, weil die Schlüsselübergabe an den Kläger schon am 26. Jänner 1984 erfolgt sei. Die angeblich fehlenden Gegenstände seien teilweise beim Abschluß des Mietvertrages nicht vorhanden, zum andern Teil bei der Übergabe am 26. Jänner 1984 noch vorhanden gewesen. Die Wanddurchbrüche seien baubehördlich genehmigt worden und könnten keine Schädigung des Klägers bedeuten. Daß die Baubehörde dem Kläger den Auftrag zur Entfernung des Asphaltes erteilt habe, treffe nicht zu. Das geforderte Benützungsentgelt sei außerdem überhöht.

Der Erstrichter wies das Klagebegehren ab. Er stellte den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt fest und beurteilte ihn rechtlich wie folgt:

Im Hinblick darauf, daß der Kiosk zum Zeitpunkt der vereinbarten Übergabe (26. Jänner 1984) bereits vollständig von den Fahrnissen des Beklagten geräumt gewesen sei und ein Vertreter des Beklagten dem Kläger vereinbarungsgemäß an Ort und Stelle die Übergabe der Schlüssel zum Kiosk angeboten habe, sei der Beklagte seiner Räumungsverpflichtung nachgekommen und habe den Bestandgegenstand dem Kläger im Sinne des § 1109 ABGB zurückgestellt; dieser habe zu Unrecht die Annahme der Schlüssel verweigert. Demnach sei von einer ordnungsgemäßen Übergabe durch den Beklagten am 26. Jänner 1984 auszugehen.

Nach § 1111 ABGB hafte der Bestandnehmer für Schäden oder übermäßige Abnützung des Bestandgegenstandes. Die sich daraus ergebenden Ersatzansprüche müsse der Bestandgeber jedoch längstens binnen der Ausschlußfrist von einem Jahr nach Zurückstellung des Bestandstückes klageweise geltend machen. Die vom Kläger erst am 4. September 1985, sohin nach Ablauf dieser Frist, geltend gemachten Ansprüche seien demnach bereits erloschen.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, daß die Revision zulässig sei. Rechtlich führte es aus:

Nach § 1109 ABGB bestehe bei unbeweglichen Sachen die Rückstellungsverpflichtung des Bestandnehmers nach Beendigung des Bestandverhältnisses in der Entfernung aller nicht mit in Bestand gegebenen Sachen und in der

Übergabe. Dem Bestandgeber müsse die Innehabung und tatsächliche Verfügungsmöglichkeit über den Bestandgegenstand eingeräumt werden. Die Übergabe unbeweglicher Sachen bestehe in einer der Verkehrsübung entsprechend Besitzverschaffung am Bestandstück, bei verschließbaren Objekten in der Übergabe der Schlüssel, die dem Berechtigten überbracht werden müßten. Eine Begehung des Bestandobjektes und die Feststellung der dort entstandenen Schäden seien hingegen nicht erforderlich. Der Gläubiger sei nicht berechtigt, die Annahme zu verweigern, wenn der Mieter seine Pflichten nach § 1111 ABGB oder darüber hinausgehende vertragliche Pflichten nicht erfülle; nach der Beendigung eines Dauerschuldverhältnisses stünden nämlich diese Ansprüche in keinem so engen Zusammenhang, daß der Vermieter die Übernahme des Bestandgegenstandes verweigern dürfte. § 1109 ABGB regle nur Zeitpunkt und Inhalt der Rückgabeverpflichtung, § 1111 ABGB hingegen die Haftung für die Beschädigung der Bestandsache. Zögere der Gläubiger, die fällige Leistung anzunehmen, so fielen die widrigen Folgen auf ihn (§ 1419 ABGB), und er befinde sich im Annahmeverzug. Da der Beklagte das von seinen Fahrnissen geräumte Bestandobjekt dem Kläger samt Schlüsselübergabe vergeblich angeboten habe, sei der Kläger ab diesem Zeitpunkt im Annahmeverzug gewesen. Daran ändere auch § 1425 ABGB nichts, denn diese Bestimmung räume dem Schuldner nur das Recht, nicht aber die Pflicht zur Hinterlegung oder Einleitung der Verwahrung ein. Die Folge des Annahmeverzuges des Bestandgebers sei, daß er keinen Anspruch auf Benützungsentgelt habe. Der vergebliche Versuch des Beklagten, die Schlüssel zu übergeben, müsse als ordnungsgemäße Übergabe im Sinne des § 1109 ABGB gelten. Damit habe die einjährige Ausschlußfrist des § 1111 ABGB zu laufen begonnen. Andernfalls stünde es ganz im Belieben des Bestandgebers, den Beginn des Fristenlaufes durch Verweigerung der Schlüsselannahme hinauszuzögern und dadurch den Bestandnehmer in einem unzumutbaren Zustand der Rechtsunsicherheit zu belassen, könnte er doch in diesem Fall unter Berufung darauf, daß keine tatsächliche Übergabe stattgefunden habe, noch Jahre später Schadenersatzansprüche gegen den Bestandnehmer erheben. Daß der Beklagte dem Kläger deshalb, weil dieser auf seinem Standpunkt beharrt habe, es sei noch keine ordnungsgemäße Übergabe des Bestandobjektes erfolgt, im September 1984 nach Änderung des Schlosses die neuen Schlüssel übersandt habe, ändere nichts daran, daß die Frist des § 1111 ABGB schon am 26. Jänner 1984 zu laufen begonnen habe. Dem Kläger stünden sohin weder ein Benützungsentgelt noch die geltend gemachten Schadenersatzansprüche zu. Auf die Frist des § 1111 ABGB sei von Amts wegen Bedacht zu nehmen. Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision des Klägers wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, daß der Klage stattgegeben werde; hilfsweise stellt er einen Aufhebungsantrag.

Der Beklagte hat sich am Revisionsverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Richtig haben die Vorinstanzen erkannt, daß die Frist des§ 1111 ABGB nach der neueren Rechtsprechung keine - nur auf Einwendung wahrzunehmende (§ 1501 ABGB) - Verjährungs-, sondern eine - von Amts wegen zu beachtende - Ausschluß (Präklusiv-)Frist ist (SZ 56/103 mit ausführlicher Begründung unter ausdrücklicher Ablehnung der früheren, eine Verjährungsfrist annehmenden Rechtsprechung). Dem Umstand, daß der Beklagte den Fristablauf nicht geltend gemacht hat, kommt somit keine Bedeutung zu. Die in § 1111 ABGB dem Bestandgeber für die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gegen den Bestandnehmer wegen Beschädigung oder mißbräuchlicher Abnützung des Miet- oder Pachtstückes gesetzte Frist von einem Jahr beginnt mit der "Zurückstellung des Bestandstückes" zu laufen (Würth in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 1111). Auf die zutreffenden Ausführungen des Berufungsgerichtes darüber, worin die Rückstellung (Übergabe) unbeweglicher Sachen besteht, wird, um Wiederholungen zu vermeiden, verwiesen.

Nach den Feststellungen der Vorinstanzen war der Beklagte bereit, den Bestandgegenstand dem Kläger zum vereinbarten Termin zu übergeben; er hatte bis zu diesem Zeitpunkt seine Fahrnisse - von dem Warmwasserboiler abgesehen - entfernt und wollte dem Kläger die Schlüssel zum Kiosk aushändigen. Der Kläger beanstandete zwar nicht die Zurücklassung des Warmwasserboilers, der offenbar als Ersatz für den bei der Übergabe des Bestandobjektes an den Beklagten vorhandenen Heizwasserboiler gedacht war, sondern weigerte sich deshalb die Schlüssel (und damit die Bestandsache) zu übernehmen, weil er nicht die von ihm begehrte Bestätigung über das Fehlen bestimmter mitvermieteter Gegenstände erlangte. Diese Weigerung war indes nicht gerechtfertigt:

Die Bestimmungen der §§ 1109 und 1111 ABGB sind auseinanderzuhalten.§ 1109 ABGB regelt den Zeitpunkt der Rückstellungspflicht nach Beendigung des Bestandverhältnisses, § 1111 ABGB die Haftung für die Beschädigung oder

übermäßige Abnützung der Bestandsache (Würth aaO Rz 1 zu §§ 1109, 1110; SZ 37/165; MietSlg 29.170; 6 Ob 663/86 ua.). Der Bestandnehmer kommt zwar seiner Verpflichtung zur Rückstellung des Bestandgegenstandes nur nach, wenn er dem Bestandgeber den Besitz an der Bestandsache wieder verschafft, seine Fahrnisse aus dem Bestandgegenstand zur Gänze entfernt und - sofern

erforderlich - auch die Schlüssel übergibt (Würth aaO Rz 4; MietSlg 34.234); stellt er aber das Bestandobjekt nicht in dem gleichen Zustand zurück, in dem er es übernommen hat - wobei der "gleiche" Zustand auch Zubehör und Bestandteile des Miet- oder Pachtobjektes umfaßt (Würth aaO Rz 7) -, so liegt dennoch eine den Lauf der Frist des § 1111 ABGB auslösende Rückstellung der Bestandsache vor. Für die Übergabe ist der Zustand des Bestandobjektes bedeutungslos (Würth aaO Rz 4; MietSlg 29.170 ua.). Der Bestandgeber ist nur berechtigt, nach § 1111 ABGB vom Bestandnehmer Ersatz zu fordern, nicht jedoch - von dem hier nicht behaupteten Fall einer anderweitigen vertraglichen Regelung abgesehen - die Übernahme zu verweigern (6 Ob 663/86). Auch das Fehlen von Inventarstücken gibt dem Bestandgeber nicht das Recht, die Übernahme der gesamten Bestandsache abzulehnen. Hat es aber der Kläger abgelehnt, den Mietgegenstand zum vereinbarten Rückstellungstermin (26. Jänner 1984) zu übernehmen, so ist er in Annahmeverzug geraten (SZ 34/4; 6 Ob 562/85; 6 Ob 663/86); die widrigen Folgen fallen daher auf ihn (§ 1419 ABGB). Er kann dann aber nicht besser gestellt sein, als wenn er zur Übernahme bereit gewesen wäre. Daraus ergibt sich nicht nur, daß der Beklagte zur Zahlung eines Benützungsentgeltes für die Zeit nach dem 26. Jänner 1984 nicht verpflichtet ist, sondern auch, daß die Frist des § 1111 ABGB schon mit 26. Jänner 1984 zu laufen begonnen hat. Die dort vorgesehenen Ersatzansprüche waren demzufolge bei Einbringung der Klage am 4. September 1985 bereits erloschen (§ 1111 ABGB). § 1111 ABGB regelt den Ersatzanspruch des Bestandgebers gegen den Bestandnehmer wegen Beschädigung oder mißbräuchlicher Abnützung des Bestandstückes. Daß die vom Kläger geltend gemachten Ansprüche auf Ersatz der Kosten für die Reparatur unsachgemäßer Wanddurchbrüche (S 55.000,--), der zerbrochenen Auslagenscheibe (S 10.000,--) und der Kosten der Beseitigung des vom Beklagten angebrachten Asphaltes (S 10.000,--) unter diese Bestimmung fallen, kann keinem Zweifel unterliegen.

Die Befristung des § 1111 ABGB gilt hingegen weder für den Anspruch auf Ersatz der durch Verschulden des Mieters untergegangenen Bestandsache (§ 1112 ABGB; EvBl 1981/70) noch für die Rückstellung der Bestandsache selbst oder von Inventargegenständen (Würth aaO Rz 5 zu § 1111; SZ 8/38). Damit ist jedoch für den Kläger nichts gewonnen: Seine Klage war nicht auf die Herausgabe ihm gehöriger Gegenstände gerichtet (vgl. SZ 8/38, MietSlg 17.180) sondern - erkennbar - auf Schadenersatz wegen des Fehlens dieser Gegenstände. Ein solcher Schadenersatzanspruch unterliegt aber der Frist des § 1111 ABGB (SZ 37/165). Ob ein Bestandnehmer den Bestandgegenstand dadurch beschädigt oder mißbräuchlich abnützt, daß er dessen Zubehör, wie etwa die Eingangstür oder Doppelleuchtstoffbalken, unbrauchbar macht, und ihn in diesem Zustand zurückläßt, oder ob er diese Stücke gänzlich entfernt, kann keinen Unterschied machen.

Die Vorinstanzen haben die gesamte über das Benützungsentgelt von S 63.000,-- hinausgehende Klageforderung als Ersatzanspruch im Sinne des § 1111 ABGB verstanden. Der Kläger hat dagegen weder in der Berufung noch in der Revision ins Treffen geführt, daß er einen anderen Anspruch, insbesondere auf Ersatz des Interesses an den fehlenden Gegenständen, geltend gemacht hätte. Sein Begehren ist daher in dieser Richtung nicht zu überprüfen. (SZ 55/113; EvBl 1985/154).

In der Revision hebt der Kläger lediglich hervor, der Beklagte habe seinen, des Klägers, Rechtsstandpunkt, am 26. Jänner 1984 habe keine ordnungsgemäße Übergabe stattgefunden, dadurch anerkannt, daß er im September 1984 an der Tür des Verkaufskioskes ein neues Schloß habe anbringen lassen und ihm die Schlüssel übermittelt habe. Im übrigen könne die Ausfolgung der Schlüssel nur dann die Übergabe des Mietobjektes bedeuten, wenn zu diesem Zeitpunkt sämtliche Unklarheiten zwischen den Parteien geklärt seien oder aber die Schlüsselübergabe durch solche Personen vorgenommen werde, die zu rechtsverbindlichen Erklärungen berechtigt seien. Diese Ausführungen sind nicht stichhältig:

Die Parteien haben in dem Vergleich vom 26. Jänner 1984, 3 C 665/83 des Bezirksgerichtes Favoriten, vereinbart, daß der Beklagte dem Kläger die umstrittene Liegenschaft sofort geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben habe. Der Beklagte war zur Erfüllung dieses Vergleichspunktes bereit. Irgendwelche Unklarheiten über den Zeitpunkt der Rückstellung des Bestandstückes konnten nicht vorhanden sein und wurden vom Kläger auch nie behauptet. Daß er damals bereits die Absicht hatte, Ersatzansprüche nach § 1111 ABGB geltend zu machen, und vergeblich die Bestätigung über den Zustand des Bestandobjektes gefordert hatte, berechtigte ihn - wie dargelegt - nicht dazu, die

Übernahme des Mietgegenstandes zu verweigern. Dem Umstand, daß der Vertreter des Beklagten nicht berechtigt war, irgendwelche rechtsverbindlichen Erklärungen (offenbar gemeint: über das Fehlen mitgemieteter Gegenstände) abzugeben, kommt somit keine Bedeutung zu. Daß der Beklagte nach dem 26. Jänner 1984, obwohl rechtlich dazu nicht verpflichtet, an der Tür des Kioskes ein anderes Schloß angebracht und den dazu passenden Schlüssel dem Kläger übersandt hat, um ihn zur Übernahme zu bewegen, kann nicht zu seinen Lasten dahin ausgelegt werden, daß damit der Annahmeverzug des Klägers beseitigt worden wäre. Die Frage, ob der Beklagte selbst allenfalls - wie die Revision ausführt - Bedenken gegen die Rechtsgültigkeit der Schlüsselübergabe vom Jänner 1984 hatte, ist rechtlich unerheblich.

Die Revision mußte demgemäß erfolglos bleiben.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 40, 50 ZPO.

Anmerkung

E12309

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0040OB00565.87.1103.000

Dokumentnummer

JJT_19871103_OGH0002_0040OB00565_8700000_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