

TE OGH 1984/4/4 1Ob6/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 04.04.1984

Norm

ABGB §914

ABGB §1037

ABGB §1097

Kopf

SZ 57/71

Spruch

Hatte der Bestandgeber dem Bestandnehmer gestattet, eine in Bestand gegebene geringwertige Bodenfläche in eine Fischzuchtanlage umzugestalten, und war er, was im Zweifel anzunehmen ist, mit der Belassung der Anlage nach Beendigung des Bestandverhältnisses einverstanden, so ist mangels anderer Vereinbarung der ihm zugekommene, dem ehemaligen Bestandnehmer zu ersetzende Vorteil (§§ 1097, 1037 ABGB) nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen zu berechnen

OGH 4. 4. 1984, 1 Ob 6/84 (KG Wiener Neustadt R 320/83; BG Neunkirchen C 142/82)

Text

Mit Vertrag vom 7. 1. 1970 verpachtete die Beklagte dem Kläger das zur EZ 158 Nö. Landtafel gehörige Grundstück 31 Wiese im Ausmaß von 0.9 ha zum Zwecke des Betriebes einer Fischzucht. Die Beklagte genehmigte darin alle Veränderungen des Pachtgrundstückes, wie sie zur Errichtung einer Fischzucht notwendig sind, sofern die wasser- und baurechtlichen Bestimmungen eingehalten werden (Punkt III). Der vereinbarte Pachtzins setzte sich aus einem jährlichen (wertgesicherten) Grundpachtzins von 600 S und einem variablen Pachtschilling von 5.5 vH vom Jahresumsatz des Fischzuchtbetriebes zusammen (Punkt VI). Das Pachtverhältnis war mit fünf Jahren befristet, verlängerte sich jedoch mangels gegenteiliger Erklärung stillschweigend um zwei Jahre (Punkt VII). In der Folge errichtete der Kläger auf der gepachteten Wiese auf seine Kosten eine Fischzuchtanlage; dabei erwies sich ein großer händischer Arbeitsaufwand als notwendig, weil der sumpfige Wiesengrund keinen Maschineneinsatz zuließ. Im weiteren Verlauf gab der Kläger der Beklagten keine genauen Umsatzzahlen bekannt; vor allem legte er keine Rechnungen oder sonstige Buchungsunterlagen vor. Zwei Jahre zahlte er überhaupt keinen variablen Pachtschilling; dann betrug dieser Anteil am vereinbarten Pachtzins durchschnittlich 5 000 S bis 6 000 S jährlich. Im Jahr 1973 verpachtete die Beklagte dem Kläger auf dessen Wunsch eine weitere Grundfläche im Ausmaß von insgesamt 0.71 ha; hierüber wurde ein kurzer Vertrag errichtet. Nachdem sich der Kläger zur Vorlage detaillierter und belegter monatlicher Abrechnungen verpflichtet hatte, wurde das Pachtverhältnis schließlich bis 1978 verlängert. Im Verfahren Psch 1/78 des BG Neunkirchen schlossen die Streitparteien einen Vergleich, mit dem sich der Kläger zur Räumung des Pachtobjektes bis 31. 12. 1981 und zur Zahlung eines rückständigen Pachtzinses von 20 000 S verpflichtete; diesen Betrag hat er bisher nicht beglichen.

Der Kläger begehrt von der Beklagten den Ersatz des mit 2 250 000 S samt 8 vH Umsatzsteuer sA bezifferten nützlichen Aufwands. Sie habe der Errichtung der Fischzuchtanlage im Vertrag zugestimmt, womit die dauernde Belassung der Anlage auf dem Grundstück vereinbart worden sei. Wäre es Absicht der Beklagten gewesen, daß die Anlage bei Beendigung des Pachtverhältnisses beseitigt werden müsse, hätte sie den Kläger bei Vertragsabschluß darauf aufmerksam machen müssen. Die nun erhobene Forderung nach Beseitigung der Anlage sei schikanös, zumal die Beklagte Anstalten zur Wiederverpachtung der Anlage getroffen habe. Die vom Kläger geschaffene Fischzuchtanlage repräsentiere einen Verkehrswert von 2 350 000 S; ziehe man den Grundwert von 100 000 S ab, ergebe sich daraus der Klagsbetrag. Den Anspruch auf Ersatz dieses nützlichen Aufwands leite der Kläger aus dem Pachtvertrag und aus § 1097 ABGB ab. Der klare und überwiegende Vorteil für die Beklagte liege darin, daß sie die Anlage zu einem Zins verpachten könne, der dreißigmal so hoch sei wie der Pachtschilling für die saure Wiese.

Die Beklagte wendete ein, ihr Begehren auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes sei keineswegs sittenwidrig. Auf Grund der wasserrechtlichen Bewilligung sei allein der Kläger zu den erforderlichen Sicherungsmaßnahmen verhalten gewesen, die er nun auf die Beklagte abwälzen wolle. Die Anlagen seien nicht in ihr Eigentum übergegangen. Auf § 1097 ABGB könne der Kläger seinen Anspruch nicht stützen, weil es sich bei seinem Aufwand nicht um dem Bestandgeber obliegende Ausbesserungen handle; auch könne von einem klaren und überwiegenden Vorteil für die Beklagte keine Rede sein. Der erzielbare Nettopachtzins erreiche nicht einmal den Ertrag der bankmäßigen Verzinsung des Investitionskapitals. Dem Klagsanspruch stehe auch die Bestimmung des § 1109 ABGB entgegen. Die Auslegung des Pachtvertrages iS des § 914 ABGB komme nicht in Betracht, weil die Streitteile keine abweichende Regelung hätten treffen wollen und daher das Gesetz zur Anwendung komme.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte fest, der Kläger, ein Flüchtling aus der 151CSSR, habe den Vertrag in der Absicht, sich damit eine wirtschaftliche Existenz aufzubauen, abgeschlossen und dabei der Beklagten, einer Verwandten, voll vertraut. Dem Kläger seien zwar "offensichtlich" einige Vertragspunkte unklar geblieben, doch habe er es - unvertreten und rechtsunkundig - unterlassen, vom Beklagtenvertreter, der den Vertrag verfaßt habe, nähere Aufklärung zu erbitten. Bei der Vertragserrichtung sei nicht erörtert worden, was bei Beendigung des Pachtverhältnisses mit der Fischzuchtanlage zu geschehen habe; der Kläger habe sich darüber auch keine Gedanken gemacht, weil er der Überzeugung gewesen sei, der Vertrag mit seiner Verwandten werde nicht zu seinen Ungunsten abgeschlossen werden. Der Kläger sei Sachverständiger für die Fischzucht; die Beklagte interessiere sich hierfür nicht und habe sich auch um die Anlage nie gekümmert. Die Fischzuchtanlage sei deshalb auch nicht für sie von Nutzen. Interessant wäre eine solche Anlage für sie nur dann gewesen, wenn ein gewisser Reinertrag erzielt worden wäre, doch habe sich nie herausgestellt, wie hoch dieser war. Für die Beklagte habe sich das Problem einer Wiederverpachtung nie gestellt. Zwar habe der Sohn des Klägers die Pachtung angestrebt, die Vertragsverhandlungen seien jedoch an den unterschiedlichen Zinsvorstellungen gescheitert. Anderen Interessenten habe der Beklagtenvertreter mitgeteilt, eine Verpachtung der Anlage sei derzeit nicht möglich.

Diesen Sachverhalt beurteilte das Erstgericht dahin, es sei, weil bei Vertragsabschluß die Folgen der Beendigung des Pachtverhältnisses nicht bedacht worden seien, von den gesetzlichen Bestimmungen auszugehen. Nach § 1109 ABGB sei der Bestandnehmer nach geendigtem Bestandverhältnis zur Rückgabe der Bestandsache in dem Zustand, in welchem er sie übernommen habe, verpflichtet. Die Zustimmung der Beklagten zu den Veränderungen des Pachtgrundstückes beinhalte keine stillschweigende Vereinbarung über die Belassung desselben in diesem Zustand. Daher habe der Kläger das Grundstück geräumt von der Anlage zurückzustellen. Auf § 1097 ABGB könne sich der Kläger nicht berufen, weil die Anlage für die Beklagte völlig uninteressant sei.

Das Berufungsgericht hob das Urteil unter Rechtskraftvorbehalt auf. Nach § 1097 ABGB werde der Bestandnehmer als Geschäftsführer ohne Auftrag behandelt, wenn er einen dem Bestandgeber obliegenden oder einen nützlichen Aufwand mache. Diese Bestimmung enthalte keinen Hinweis, daß nur solche Aufwendungen ersatzfähig seien, die ins Eigentum des Bestandgebers übergehen, weshalb es auf sich beruhen könne, ob es sich bei der Fischzuchtanlage um ein Superädifikat oder um Eigentum der Beklagten handle. Zwischen den Bestimmungen der §§ 1097 und 1109 ABGB bestünde nur scheinbar ein Widerspruch. § 1109 ABGB solle den Bestandgeber lediglich davor schützen, daß ihm das Bestandsobjekt, abgesehen von der Abnützung infolge vertragsgemäßen Gebrauches, in schlechterem Zustand zurückgegeben werde. Wolle man nun diese Bestimmung mit der Beklagten so auslegen, daß das Bestandsobjekt auch bei nützlichem Aufwand in dem bei Beginn des Bestandverhältnisses bestehenden Zustand zurückzugeben sei, käme ein Aufwandsersatz nach den §§ 1097, 1037 ABGB überhaupt nicht in Betracht. Bei Aufwendungen des Bestandnehmers

komme deshalb die grundsätzliche Regelung des § 1109 ABGB nicht zum Tragen. Da dem Vorbringen des Klägers nicht zu entnehmen sei, daß er den Aufwandsatz auf Grund des Vertrages anders als nach § 1097 ABGB beurteilt wissen wolle, sei zu prüfen, ob der Kläger einen nützlichen Aufwand iS des § 1037 ABGB gemacht habe. Von einem dem Bestandgeber obliegenden Aufwand könne keine Rede sein. Die Verweisung des § 1097 ABGB auf § 1037 ABGB beziehe sich nur auf den Umfang des Ersatzanspruches. Daß der Aufwand daher zum klaren und überwiegenden Vorteil des Geschäftsherrn führe, müsse außer Zweifel stehen. Maßgeblich sei allein der Standpunkt des Geschäftsherrn. Selbst wenn dieser Standpunkt nach objektiven Gesichtspunkten nicht geteilt werden könne, dürften ihm nicht Vorteile aufgedrängt werden, die er nach seinen persönlichen Verhältnissen als Nachteil empfinde. Ein bloß höherer objektiver Wert der Sache reiche zur Annahme eines Vorteils iS des § 1037 ABGB noch nicht aus. So seien Aufwände, die dem Geschäftsherrn wegen der hohen Kosten unerwünscht seien, unnütz. Der Beweis eines nützlichen Aufwands obliege dem Kläger; ein klarer, überwiegender Vorteil sei anzunehmen, wenn hiedurch die Verhältnisse des Geschäftsherrn bei vernünftiger Beurteilung verbessert worden seien. Das erstinstanzliche Verfahren sei deshalb mangelhaft geblieben, weil sich das Erstgericht mit der Anspruchsgrundlage der §§ 1097, 1037 ABGB nicht auseinandergesetzt habe. Es habe sich zur Frage der Nützlichkeit des Aufwandes nur auf die Aussage des Ehegatten der Beklagten gestützt. Mit diesem subjektiven Standpunkt habe sich das Erstgericht nicht begnügen dürfen, weil bei der Prüfung dieser Frage zwar die Verhältnisse des Geschäftsherrn zu berücksichtigen seien, doch sei dabei eine vernünftige Beurteilung nach allgemeiner Verkehrsauffassung vorzunehmen. Gutdünken und Laune des Geschäftsherrn könnten nicht entscheidend sein. Das Erstgericht werde Feststellungen über die objektiven Wertverhältnisse des Pachtobjekts und dessen Verwertbarkeit sowie über die Verhältnisse der Beklagten zu treffen haben. Erst eine Gesamtbetrachtung aller objektiven und subjektiven Gesichtspunkte lasse eine einwandfreie Beurteilung zu. Da nur der Standpunkt des Ehegatten der Beklagten erhoben worden sei, während die persönlichen Verhältnisse der Beklagten nach wie vor unbekannt seien, könne die negative Einstellung der Beklagten zur Anlage und deren Verwertung noch nicht abschließend beurteilt werden. Trotz Verzichts auf die Parteienvernehmung der Beklagten werde es unerlässlich sein, sie über ihre Verhältnisse zu befragen, weil nur damit der Maßstab für die Nützlichkeit des Aufwands für ihre Zwecke gefunden werden könne. In diesem Sinne werde das erstinstanzliche Verfahren zu ergänzen sein.

Der Oberste Gerichtshof gab dem Rekurs der Beklagten nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Der vom Kläger geforderte Aufwandsatz setzt voraus, daß die von ihm vorgenommenen Investitionen spätestens mit Beendigung des Bestandverhältnisses in das Eigentum der Beklagten übergehen sollten (RZ 1937, 17 ua.). Wäre die Anlage nicht in der Absicht errichtet worden, daß sie stets darauf bleiben soll (§§ 297, 435 ABGB), müßte sie der Kläger abtragen bzw. beseitigen, weil er sonst seiner Rückgabepflicht nach § 1109 ABGB nicht nachkäme; die Bestandgeberin wäre durch die im fremden Eigentum stehende Anlage am Gebrauch der Liegenschaft gehindert (vgl. DREvBl. 1941/164). Die Frage, was mit der von den Parteien zum Zweck des Pachtverhältnisses erklärten Fischzuchtanlage nach Beendigung des Bestandverhältnisses zu geschehen und ob die Beklagte dem Kläger den damit verbundenen Aufwand zu ersetzen habe, war weder im Vertrag geregelt noch hatten sie die Parteien vor oder bei dessen Abschluß auch nur erörtert. Auch auf eine bestimmte Absicht der Parteien kann vom Vertragsanlaß - der Sicherung der wirtschaftlichen Existenz des Klägers durch den Betrieb der von ihm erst zu schaffenden Fischzuchtanlage - her nicht geschlossen werden. Da die streitentscheidende Frage in den Bestandverträgen nicht geregelt war und auch auf eine übereinstimmend zum Ausdruck gebrachte Absicht der Parteien nicht zurückgegriffen werden kann, bedarf es in diesem Punkt einer Vertragsergänzung. Es ist unter Berücksichtigung der übrigen Vertragsbestimmungen und des von den Parteien verfolgten Zweckes zu fragen, welche Lösung redliche und vernünftige Parteien vereinbart hätten (Koziol-Welser[6] I 74 mwN; Rummel, ABGB, Rdz. 9 zu § 914; SZ 45/11; SZ 26/194 uva.). Als beiden Parteien klar ist dabei vorauszusetzen, daß sich die kostenaufwendige Fischzuchtanlage während der in Aussicht genommenen Bestandzeit nicht amortisieren konnte und, da sie im wesentlichen in der Umgestaltung der Erdoberfläche des Bestandobjekts bestand, eine werterhaltende Wegnahme der Investitionen (vgl. SZ 23/333) durch den Bestandnehmer nicht in Betracht kam. Als auch für die Beklagte sinnvoller Geschäftszweck kann hingegen die Umwandlung der kaum nutzbar gewesenen ("sauren") Wiese in eine nutzbringende Anlage angesehen werden. Es hat daher nach der Übung des

redlichen Verkehrs als vereinbart zu gelten, daß die Anlage nach Beendigung des Bestandverhältnisses so, wie sie der Kläger dem Vertragszweck entsprechend errichtet hatte, bestehen bleibe und die Beklagte den Kläger nach dem für sie verbliebenen Nutzen abfinden werde.

Ist die Fischzuchtanlage ins Eigentum der Beklagten übergegangen, erscheint ihr Einwand, Wasserbenutzungsberechtigter sei ausschließlich der Kläger gewesen, rechtlich unerheblich. Bei ortsfesten Wasserbenutzungsanlagen kann nur der jeweilige Eigentümer der Betriebsanlage oder der Liegenschaft, mit der diese Rechte verbunden sind, Wasserberechtigter sein (§ 22 Abs. 1 WRG). Die dingliche Gebundenheit des Wasserbenutzungsrechtes bei ortsfesten Wasserbenutzungsanlagen bedeutet, daß das Wasserbenutzungsrecht nicht an die Person des Bewilligungswerbers gebunden ist, sondern dem jeweiligen Eigentümer der Betriebsanlage oder der Liegenschaft zusteht, mit der das Wasserbenutzungsrecht nach dem Inhalt des Bewilligungsbescheides verbunden ist. Das Wasserbenutzungsrecht kann daher auch nur gleichzeitig mit der in Betracht kommenden Betriebsanlage oder Liegenschaft übertragen werden (Krzizek, Komm. zum WRG 108 f.). Selbst gegen den Willen und ohne Zutun des bisherigen Eigentümers der Betriebsanlage oder der Liegenschaft geht das Wasserbenutzungsrecht auf den neuen Eigentümer über (Grabmayr-Rossmann, Das österreichische Wasserrecht[2] 111; 1 Ob 39/82; 1 Ob 40/82).

Bei der Herstellung der Fischzuchtanlage des Klägers handelte es sich nicht um einen der Beklagten obliegenden Aufwand, auf dessen Ersatz er sie wie bei einer Geschäftsführung im Notfall (§ 1036 ABGB) in Anspruch nehmen könnte, weil die Beklagte dem Kläger bloß ein Wiesengrundstück in Bestand gegeben hatte und der Kläger nur berechtigt war, das Grundstück in eine Fischzuchtanlage umzugestalten. Die Verpflichtung der Beklagten zum Ersatz der mit ihrer Genehmigung gemachten Aufwendungen des Klägers ist vielmehr nach den §§ 1097, 1037 ABGB zu beurteilen (EvBl. 1971/208, RZ 1937, 17 ua.). Da der Bestandnehmer seine Aufwendungen im allgemeinen nicht in der Absicht, ein Anliegen des Bestandgebers zu fördern, sondern im eigenen Interesse vornimmt, kann sich die in § 1097 ABGB enthaltene Verweisung auf § 1037 ABGB nur auf den Umfang des Ersatzanspruches erstrecken; es handelt sich um einen Fall der angewandten Geschäftsführung (MietSlg. 30 187; vgl. Klang[2] V 47). Voraussetzung des Ersatzanspruches des Bestandnehmers ist ein von ihm gemachter nützlicher Aufwand, dessen Voraussetzungen allein bei objektiver Wertsteigerung des Bestandgegenstandes infolge der Investitionen noch nicht vorliegen, sondern nur dann und insoweit, als auch der Vorteil des Bestandgebers außer Zweifel steht (EvBl. 1971/208, Klang aaO 49). Bei der Beurteilung, ob der Aufwand des Bestandnehmers dem Bestandgeber zum klaren, überwiegenden Vorteil gereicht, ist von einer an der Verkehrsauffassung orientierten objektiven Bewertung auszugehen, die auf alle Interessen des Bestandgebers Bedacht nimmt (Rummel in Rummel, ABGB, Rdz. 4 zu § 1037 mwN). Da sich die Beklagte nicht mit der Fischzucht befaßt, kann der ihr durch die Anlage verschaffte Nutzen nur in der Möglichkeit, die Fischzuchtanlage wieder in Bestand zu geben, erblickt werden. Der der Beklagten zuzumutende Aufwand ist mit dem von ihr zu erzielenden Vorteil aus einer Verpachtung der Anlage in eine betriebswirtschaftlich sinnvolle Relation zu setzen. Der Einwand der Beklagten, das notwendige Investitionskapital werfe als Spareinlage einen höheren Ertrag ab, wird nicht zu berücksichtigen sein, weil der Anleger von Geld das Risiko der Geldentwertung tragen muß, wogegen der Bestandgeber dieses auf den Bestandnehmer überwälzen kann, welcher Vorteil auf dem Markt im allgemeinen mit einem geringeren Nominalertrag bei Vertragsabschluß berücksichtigt wird.

In diesem Sinne wird die Sachverhaltsgrundlage im fortgesetzten Verfahren zu ergänzen sein. Dagegen erweist sich die Vernehmung der Beklagten zur Ermittlung ihres subjektiven Standpunkts als entbehrlich, weil sie Leistungsunfähigkeit oder andere Unzumutbarkeit nie behauptete und daher ihr Vorteil an objektiven Kriterien zu messen ist; ihre subjektive Auffassung ist hingegen ohne Belang, weil sie nicht Gegenstand der Vertragsverhandlungen war und daher nach der Vertrauenslehre (SZ 54/111 uva. Koziol-Welser[6] I 73 mwN) unberücksichtigt bleiben muß.

Anmerkung

Z57071

Schlagworte

Bestandvertrag, Ersatz des durch die Errichtung einer Fischzuchtanlage, entstandenen Vorteils, Fischzuchtanlage, Ersatz des dem Bestandgeber entstandenen Vorteils

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0010OB00006.84.0404.000

Dokumentnummer

JJT_19840404_OGH0002_0010OB00006_8400000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at