jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2010/9/1 7Ob47/10b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.09.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Huber als Vorsitzende und durch die Hofräte Dr. Schaumüller, Dr. Hoch, Dr. Kalivoda und Dr. Roch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ö***** AG, *****, vertreten durch Dr. Günter Medweschek Rechtsanwaltsgesellschaft m.b.H. in Klagenfurt, gegen die beklagte Partei B***** R*****, vertreten durch Mag. Dr. Hans Herwig Toriser, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen 8.834,16 EUR sA und Räumung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Klagenfurt als Berufungsgericht vom 23. Oktober 2009, GZ 1 R 231/09d-28, mit dem über Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Klagenfurt vom 13. Juli 2009, GZ 24 C 175/08w-20, in der Hauptsache bestätigt wurde, beschlossen und zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Das angefochtene Berufungsurteil wird im Umfang der Bestätigung der Abweisung des Räumungsbegehrens (Punkte 1. und 2. des Ersturteils) und der Abweisung des Zahlungsbegehrens im Betrag von 8.602,22 EUR samt 12 % Zinsen aus 456,27 EUR und 7,62 EUR je ab 5. 7. 2005, aus 456,25 EUR und 34,30 EUR je ab 5. 10. 2005, aus 718,70 EUR ab 5. 1. 2006, aus 718,70 EUR ab 5. 4. 2006, aus 1.179,48 EUR ab 5. 6. 2006, aus 718,70 EUR ab 5. 7. 2006, aus 718,70 EUR ab 5. 10. 2006, aus 718,70 EUR ab 5. 1. 2007, aus 718,70 EUR ab 5. 4. 2007, aus 718,70 EUR ab 5. 7. 2007, aus 718,70 EUR ab 5. 10. 2007 und aus 718,70 EUR ab 5. 1. 2008 als Teilurteil bestätigt.

Im Übrigen, also im Umfang der Abweisung von 228,13 EUR und 3,81 EUR je samt 12 % Zinsen ab 5. 7. 2005 und der Kostenentscheidung werden die Entscheidungen der Vorinstanzen aufgehoben. Die Rechtssache wird insoweit an das Erstgericht zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen.

Die Entscheidung über die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens bleibt vorbehalten.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Rechtsvorgänger der Beklagten (in Hinkunft: Bestandnehmer) hatte mit der Rechtsvorgängerin der Klägerin (in Hinkunft: Bestandgeberin) einen mit 1. 1. 1990 beginnenden „Bestandvertrag" abgeschlossen, der (zuletzt: 1992) eine Grundfläche „im Gesamtausmaß von 387,50 m², hievon 191,89 m² firmeneigen verbaut," zum Gegenstand hatte. Auf der Bestandfläche befand sich eine 1949 als Superädifikat errichtete, im Eigentum eines Dritten stehende Lagerhalle aus Holz mit einem Ausmaß von ca 191 m². Es konnte nicht festgestellt werden, dass der Bestandnehmer mit dem Dritten oder einem Nutzungsberechtigten des Superädifikats darüber eine Vereinbarung welcher Art auch immer geschlossen hat. Inhalt des Bestandvertrags war unter anderem die Vereinbarung, dass der Bestandzins ab 1. 10. 1992 25.520 ATS pro Kalenderjahr, daher 6.302 ATS (= 457,98 EUR) pro Kalendervierteljahr beträgt, der Wertsicherung unterliegt und im Vorhinein vierteljährlich am ersten Werktag der Monate Jänner, April, Juli und Oktober jeden Jahres

zu entrichten ist. Zur Rückstellung der Bestandsache bei der Beendigung des Bestandverhältnisses sahen die (zuletzt: 1992) als integrierender Bestandteil des Vertrags vereinbarten „Allgemeinen Bestimmungen der kommerziellen Bestandverträge BH 512, Ausgabe 1992“ für auf der Bestandsache vom Bestandnehmer errichtete oder von einem Rechtsvorgänger übernommene Superädifikate, für die kein Anspruch auf Entschädigung besteht, Folgendes vor: „Der Bestandnehmer kann diese Superädifikate ordnungsgemäß abtragen und entfernen, sofern sie nicht mit einem Pfandrecht der [Bestandgeberin] belastet sind. Auf Verlangen der [Bestandgeberin] hat der Bestandnehmer die Superädifikate innerhalb angemessener Frist abzutragen; nach Ablauf dieser Frist [kann die Bestandgeberin] die Abtragung auf Kosten und Gefahr des Bestandnehmers vornehmen oder vornehmen lassen.“ Der Bestandvertrag wurde nach Kündigung durch den Bestandnehmer unstrittig zum 31. 7. 2005 aufgelöst. Mit Schreiben vom 11. 5. 2005 teilte die Klägerin dem Bestandnehmer mit, dass sämtliche vorhandenen firmeneigenen Baulichkeiten und Anlagen bis spätestens 31. 7. 2005 zu entfernen seien; die Bahnfläche sei frei von Fahrnissen und Unrat zu übergeben. Bereits seit Juli 2005 war die Bestandsache samt Lagerhalle vom Bestandnehmer geräumt und in jenem Zustand, in dem er sie selbst von der Bestandgeberin übernommen hatte. Die Klägerin ist aber nicht bereit, die Liegenschaft ohne Abtragung der Lagerhalle zu übernehmen. Weder der Bestandnehmer, der am 10. 7. 2006 verstarb, noch die Beklagte als dessen Gesamtrechtsnachfolgerin kamen der diesbezüglichen Aufforderungen der Klägerin nach.

Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Räumung des Bestandobjekts, die Entfernung der Lagerhalle und die Bezahlung von 8.834,16 EUR samt Zinsen für gestaffelte Zeiträume vom 1. 7. 2005 bis zum 31. 3. 2008. Der Bestandnehmer und die Beklagte hätten weder das Superädifikat entfernt noch das Bestandobjekt geräumt und das Bestandobjekt auch nicht ordnungsgemäß übergeben. Die Beklagte müsse daher Pacht/Benützungsentgelt über die Vertragsbeendigung zum 31. 7. 2005 hinaus bezahlen.

Die Beklagte bestritt eine Verpflichtung des Bestandnehmers zur Entfernung der Lagerhalle, weil er sie weder errichtet noch übernommen habe. Die Bestandfläche sei im Juli 2005 geräumt und im ursprünglichen Zustand übergeben worden. Bis zum 31. 7. 2005 seien alle Verbindlichkeiten des Bestandnehmers erfüllt worden.

Das Erstgericht wies die Klage ab. Der Bestandnehmer sei keine Verpflichtung eingegangen, das auf der Liegenschaft befindliche Gebäude abzutragen, das er weder errichtet noch im Wege einer Vereinbarung mit einem Dritten übernommen habe.

Das Berufungsgericht gab der von der Klägerin erhobenen Berufung in der Hauptsache nicht Folge. Ausschlaggebend sei, dass der Bestandnehmer das Superädifikat weder errichtet noch von dessen Eigentümer übernommen habe. Die Formulierung „firmeneigen verbaut“ bedeute nicht, der Bestandnehmer habe sich zur Abtragung der von ihm nicht erbauten Lagerhalle verpflichtet. Auf die (von der Klägerin erstmals in ihrer Berufung verlangte, in erster Instanz jedoch nie thematisierte) Übergabe eines Schlüssels zur Lagerhalle komme es deshalb nicht an. Daher sei davon auszugehen, dass die Klägerin die tatsächliche Verfügungsgewalt über die Bestandsache bereits im Juli 2005 gehabt habe. Es könne weder ihr Räumungs- noch ihr Leistungsbegehren erfolgreich sein. Den Entscheidungsgegenstand bewertete das Berufungsgericht (nachträglich) mit 30.000 EUR übersteigend. Mangels Fragen von der in § 502 Abs 1 ZPO genannten Bedeutung ließ es die ordentliche Revision nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

Dagegen erhob die Klägerin an das Berufungsgericht den Antrag auf Abänderung des Zulassungsausspruchs verbunden mit einer (ordentlichen) Revision an den Obersten Gerichtshof. Die Beklagte beantragte in ihrer (schon vor einer Freistellung erstatteten) Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben oder sie zurückzuweisen. Das Rechtsmittel der Klägerin ist als außerordentliche Revision zu verstehen, die zulässig und teilweise im Sinn des hilfsweise gestellten Aufhebungsantrags berechtigt ist, weil sie eine dem Berufungsgericht bei der Abweisung eines Teils des Zahlungsbegehrens unterlaufene grobe Fehlbeurteilung aufzeigt, die zur Wahrung der Rechtssicherheit einer Korrektur bedarf.

1. Keine Berechtigung kommt der Revision zum Räumungsbegehren zu.

1.1. Die Klägerin argumentiert, die vereinbarte Verpflichtung des Bestandnehmers, auf Verlangen der Klägerin auch von einem Rechtsvorgänger übernommene Baulichkeiten abzutragen, sei so zu verstehen, dass es jedenfalls ausreichend sei, wenn der Bestandnehmer von „irgendeinem“ Rechtsvorgänger Baulichkeiten übernommen habe. Wenn sich ein Vertragspartner dazu verpflichte, nach Beendigung des Bestandverhältnisses die Baulichkeiten zu entfernen, liege es an ihm, dafür Sorge zu tragen, dass er der Verpflichtung auch tatsächlich nachkommen könne.

Wegen der vertraglich vereinbarten Rückbauverpflichtung sei die Beklagte zur Entfernung der Halle und Übergabe der Liegenschaft verpflichtet.

1.2. Die Formulierung „von einem Rechtsvorgänger übernommene Superädifikate" (laut den zur Anwendung gelangenden Allgemeinen Bestimmungen der kommerziellen Bestandverträge BH 512) bedarf der Auslegung, weil die Bedeutung von „übernommene" unklar bleibt. Die Klägerin, die gar nicht behauptet, der Bestandnehmer sei Eigentümer des Superädifikats Lagerhalle geworden, versteht den Begriff offensichtlich dahin, die Verpflichtung zur Entfernung von nicht vom Bestandnehmer errichteten Superädifikaten greife bereits dann ein, wenn er Gewahrsame daran erlangt habe. Eine solche Interpretation würde die Verpflichtung des Bestandnehmers bedeuten, auch im fremden Eigentum stehende Superädifikate abtragen zu müssen. Eine derartige Absicht kann aber redlichen Parteien eines Bestandvertrags nicht unterstellt werden, weil sie damit einen Vertragsteil zum unzulässigen Eingriff in absolut geschützte Rechtsgüter Dritter zwingen würden. Die - von der Klägerin angesprochene, wohl nur theoretisch bestehende - Möglichkeit der Erlangung der Zustimmung des Dritten könnte keinesfalls als gesichert angesehen werden.

Rechtlich unproblematisch stellt sich dem gegenüber in der Regel eine Verpflichtung des Bestandnehmers dar, Superädifikate bei Beendigung des Bestandverhältnisses entfernen zu müssen, die in seinem Eigentum stehen. Es ist daher davon auszugehen, dass redliche Vertragsparteien den Passus so verstehen wollten, dass von der Vertragspflicht nur Superädifikate erfasst sind, an denen der Bestandnehmer vor Beendigung des Bestandverhältnisses originär (im Zusammenhang mit der Errichtung) oder derivativ (also abgeleitet von einem anderen) Eigentum erworben hat.

Da dies hier nicht der Fall war, kann die angesprochene Vertragsbestimmung nicht auf das Superädifikat, das sich zwar auf der Bestandfläche befunden hat, jedoch unstrittig nie ins Eigentum des Bestandnehmers gelangte, angewendet werden. Eine Verpflichtung des Bestandnehmers und der Beklagten zur Entfernung wurde daher von den Vorinstanzen zu Recht verneint.

1.3. Schon das Berufungsgericht hat zutreffend darauf hingewiesen, dass die Klägerin die Verletzung der Rückstellungsverpflichtung in erster Instanz konkret nur auf die unterbliebene Entfernung der Lagerhalle gestützt hat, nicht jedoch darauf, zur versperrten Lagerhalle sei kein Schlüssel ausgefolgt worden. Diese unzulässige Neuerung des Berufungsverfahrens braucht daher auch im Revisionsverfahren nicht behandelt zu werden.

2. Für die Beurteilung des Zahlungsbegehrens der Klägerin muss von einer rechtzeitigen und vollständigen Rückstellung des Bestandobjekts durch den Bestandnehmer zum 31. 7. 2005 ausgegangen werden.

2.1. Es steht nämlich fest, dass die Klägerin nicht bereit war, die Bestandsache samt Lagerhalle, die bereits seit Juli 2005 vom Bestandnehmer geräumt und in jenen Zustand gebracht war, in dem er sie selbst von der Bestandgeberin übernommen hatte, zu übernehmen. Die Ablehnung der Übernahme impliziert ein Rückstellungsangebot im Juli 2005, sodass vom Annahmeverzug der Klägerin auszugehen ist. Der Bestandnehmer war daher mit Ablauf des 31. 7. 2005 nicht verpflichtet, ein Benutzungsentgelt zu zahlen (RIS-Justiz RS0020810 [T3] und [T4]).

Daran vermag auch die Vereinbarung einer vierteljährlichen Vorauszahlung des Bestandzinses nichts zu ändern, aus der die Klägerin offensichtlich, jedoch ohne nähere Begründung, die Verpflichtung des Bestandnehmers ableitet, über das Vertragsende hinaus Bestandzins für das gesamte 3. Quartal 2005 leisten zu müssen. Die Vereinbarung einer vierteljährlichen Vorauszahlung des Bestandzinses regelt allerdings nur dessen - von der gesetzlichen Regelung des § 1100 ABGB abweichende - Fälligkeit. Der Zins ist aber (nur) ab tatsächlicher Übergabe der Bestandsache bis zum Auflösungsendtermin zu entrichten (Binder in Schwimann^3, § 1100 ABGB Rz 12 mwN). Soweit ein Mieter bei vorzeitiger Beendigung eines Bestandverhältnisses nicht mehr in der Lage ist, die Gegenleistung für eine als Mietzinsvorauszahlung erbrachte Leistung zu konsumieren, ist er daher berechtigt, aus dem Titel des § 1435 ABGB anteilsmäßig die geleistete Vorauszahlung zurückzuverlangen (5 Ob 22/08h = RIS-Justiz RS0020882 [T3] = RS0020901 [T4]).

Die Zahlungspflicht des Bestandnehmers endete daher mit Ablauf des 31. 7. 2005. Das für den Zeitraum vom 1. 8. 2005 bis zum Ablauf des 1. Quartals 2008 (also bis zum 31. 3. 2008) erhobene Zahlungsbegehren besteht somit nicht zu Recht.

2.2. Zutreffend weist die Revision allerdings darauf hin, dass die Klägerin die Bezahlung der „Pacht“ auch für das 3. Quartal 2005 begehrte, also für die Zeit von 1. 7. 2005 bis 30. 9. 2005, und zwar 684,40 EUR (an Pacht) und 11,43 EUR (an [laut Revision aus der Wertsicherung errechneter] Nachforderung) je samt 12 % Zinsen ab 5. 7. 2005. Auf den in der Klage geltend gemachten Betrag von 1.179,48 EUR an „Bestandzins-Lastschrift 2005 lt. Vereinbarung“ (die die Beklagte ausdrücklich bestritt) kommt die Klägerin in der Revision nicht mehr zurück, sodass darauf nicht weiter einzugehen ist.

Der Anspruch der Klägerin auf Bestandzins für Juli 2005 betrifft die Beträge von (684,40 EUR : 3 =) 228,13 EUR und (11,43 EUR : 3 =) 3,81 EUR, zusammen daher 231,94 EUR samt Zinsen. Dieser Anspruch ist (auch bei Verneinung einer Verletzung der Räumungsverpflichtung) grundsätzlich zu bejahen, weshalb sich die Begründung des Berufungsgerichts für die Abweisung des gesamten Zahlungsbegehrens als verfehlt erweist. Vielmehr hätte es einer Auseinandersetzung mit der Bestandzinsforderung für Juli 2005 unabhängig von der Frage der ordnungsgemäßen Räumung bedurft, zumal die Beklagte jeden einzelnen Teilbetrag des Zahlungsbegehrens und auch das Zinsenbegehren ausdrücklich sowohl dem Grunde (als vertragswidrig und erfüllt) als auch der Höhe nach (als überhöht und nicht nachvollziehbar) bestritten hat. Dabei darf nicht übersehen werden, dass die Klägerin in der Klage eine Zahlung des Bestandnehmers vom 13. 12. 2005 über 228,15 EUR berücksichtigte, die im Wesentlichen dem begehrten Bestandzins für Juli 2005 entspricht und deshalb (vgl §§ 1415, 1416 ABGB) als Zahlung des Bestandzinses für Juli 2005 zu qualifizieren sein könnte.

2.3. Im Verfahren unterblieb bisher eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob ein (teilweiser) Zinsrückstand des Bestandnehmers für Juli 2005 im Gesamtausmaß von 231,94 EUR besteht, sowie mit dem betreffenden Zinsenbegehren (12 % ab 5. 7. 2005), was nachzuholen sein wird. In diesem Umfang sind daher die Urteile der Vorinstanzen aufzuheben und die Rechtssache ist an das Erstgericht zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurückzuverweisen.

Im Übrigen, also hinsichtlich der Abweisung des Räumungs- und des Leistungsbegehrens im Betrag von (8.834,16 EUR - 231,94 EUR =) 8.602,22 EUR samt gestaffelte Zinsen sind die insoweit zutreffenden Entscheidungen der Vorinstanzen mit Teilurteil zu bestätigen.

3. Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 52 ZPO.

Textnummer

E95195

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:0070OB00047.10B.0901.000

Im RIS seit

22.10.2010

Zuletzt aktualisiert am

12.12.2012

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