jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2022/3/30 8Ob6/22y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.03.2022

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Kuras als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Tarmann-Prentner und Mag. Korn, den Hofrat Dr. Stefula und die Hofrätin Mag. Wessely-Kristöfel als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der klagenden und widerbeklagten Parteien 1. N*, und 2. P*, beide vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte und widerklagende Partei A* GmbH, *, vertreten durch Mag. Barbara Belyus, Rechtsanwältin in Wien, wegen 1.898,61 EUR sA im führenden Verfahren (AZ 6 C 428/20y des Bezirksgerichts Neusiedl am See) und 8.840 EUR sA im verbundenen Verfahren (AZ 6 C 477/20p des Bezirksgerichts Neusiedl am See), über die Revision der klagenden und widerbeklagten Parteien (1.746,99 EUR Revisionsinteresse im führenden Verfahren; 8.840 EUR Revisionsinteresse im verbundenen Verfahren) gegen das Urteil des Landesgerichts Eisenstadt als Berufungsgericht vom 8. September 2021, GZ 13 R 97/21v-19, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Neusiedl am See vom 11. März 2021, GZ 6 C 482/20y-15, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und zu Recht erkannt:

Spruch

I. Zu AZ 6 C 428/20y des Bezirksgerichts Neusiedl am See

Die Revision der klagenden Parteien im führenden Verfahren wird als jedenfalls unzulässig zurückgewiesen.

II. Zu AZ 6 C 477/20p des Bezirksgerichts Neusiedl am See

Der Revision der widerbeklagten Parteien im verbundenen Verfahren wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie zu lauten haben:

Das Klagebegehren, die widerbeklagten Parteien seien zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei 8.840 EUR zuzüglich 8,58 % Zinsen seit 24. 6. 2019 zu zahlen, wird abgewiesen.

Die widerklagende Partei ist schuldig, den widerbeklagten Parteien binnen 14 Tagen die mit 2.191,87 EUR (darin 131,70 EUR USt, 1.401,63 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

Die Kostenaussprüche der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Dem Erstgericht wird die Fällung einer neuen Entscheidung über die Kosten des Verfahrens erster und zweiter Instanz aufgetragen.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Mit Mietvertrag vom 2. 8. 2016 vermietete die beklagte und widerklagende Partei (im Weiteren Vermieterin) einen Teil einer ihr gehörigen Liegenschaft samt einem darauf befindlichen Gebäude an die klagenden und widerbeklagten Parteien (im Weiteren Mieter). Diese betrieben dort in Form einer GesbR eine Flüchtlingsunterkunft. Als

der Bedarf an Flüchtlingsunterkünften abnahm, kündigten die Mieter das Bestandverhältnis per 30. 4. 2018 auf.

[2] Zu einem nicht mehr feststellbaren Zeitpunkt vor dem 30. 4. 2018 fand ein Telefonat zwischen einem der beiden Mitmieter und dem Geschäftsführer der Vermieterin statt. Bei diesem Telefonat fragte der Mitmieter den Geschäftsführer, ob das Objekt tatsächlich am 30. 4. 2018 zur Gänze geräumt werden müsse oder ob ein Teil der Fahrnisse (insbesondere die Betten und einige Elektro-Großgeräte) im Bestandobjekt verbleiben könnten, weil den Mietern vielleicht später doch wieder Flüchtlinge zugewiesen werden könnten und sie dann das Objekt wieder zu diesem Zweck nutzen könnten. Der Geschäftsführer der Vermieterin hatte keinen besonderen Bedarf an diesem Objekt und erklärte daher sein Einverständnis, dass ein Teil der Fahrnisse im Objekt bleiben könne. Die Mieter räumten daher einen Teil der Fahrnisse vor dem 30. 4. 2018 aus dem Objekt aus, ein erheblicher Teil blieb aber im Mietobjekt. Am 30. 4. 2018 und unmittelbar danach fand weder eine Schlüsselübergabe noch eine sonstige Übergabe des Mietobjekts statt, auch die Zählerstände wurden nicht abgelesen. In der Folge tat sich längere Zeit überhaupt nichts und den Mietern wurden auch keine weiteren Flüchtlinge zugewiesen. Nach dem 30. 4. 2018 wurde das Objekt weder von den Mietern noch von der Vermieterin genutzt, die Vermieterin hatte auch keinen Schlüssel für das Objekt.

[3] Am 10. 8. 2018 musste die Vermieterin einen Schlosser damit beauftragen, das Schloss für die Eingangstür zum Objekt zu tauschen, weil das alte Schloss defekt war und der Wind die Tür ständig auf- und zuschlug, sodass es zu Beschwerden der Nachbarn kam.

[4] Am 17. 8. 2018 richteten die Mieter eine Mail an die Vermieterin, weil sie die im Objekt verbliebenen Haushaltsgeräte abholen wollten. Daraufhin korrespondierten die Parteien über die Räumung und den Zeitpunkt der Rückstellung des Objekts. Nachdem die Mieter vom Geschäftsführer der Vermieterin am 24. 8. 2018 einen (neuen) Schlüssel erhalten hatten, räumten sie die im Objekt verbliebenen Fahrnisse. Am 14. 9. 2018 fand schließlich die Rückstellung des Objekts an die Vermieterin statt.

[5] Die Mieter begehrten im führenden Verfahren (AZ 6 C 428/20y des Erstgerichts) zuletzt 1.886,99 EUR sA, und zwar die Rückzahlung einer restlichen Kaution von 417 EUR, zu viel bezahlter Stromkosten von 1.049,88 EUR sowie Wasserkosten von 399,20 EUR und den Ersatz von 20 EUR Mahnkosten.

[6] Die Vermieterin begehrte im verbundenen Verfahren (AZ 6 C 477/20p des Erstgerichts) die Zahlung von 8.840 EUR sA. Der zwischen den Parteien abgeschlossene Mietvertrag sei zwar von den Mietern per 30. 4. 2018 gekündigt worden, die Rückstellung des Bestandobjekts sei aber erst im September 2018 erfolgt. Erst am 14. 9. 2018 habe die Vermieterin die tatsächliche Verfügungsgewalt über das Bestandobjekt erhalten. Sie habe daher Anspruch auf Benützungsentgelt für die Monate Mai bis August 2018 in der Höhe von 2.210 EUR pro Monat.

[7] Die Mieter bestritten. Nach der Kündigung des Mietobjekts zum 30. 4. 2018 hätten sie die Rückstellung angeboten. Die Vermieterin habe aber prüfen wollen, ob sie die Einrichtungsgegenstände übernehme. Im Herbst 2018 habe sich herausgestellt, dass die Nutzung des Objekts als Arbeiterquartier durch die Vermieterin nicht zustande komme. Daraufhin sei eine Rückstellung vereinbart worden. Mit der Zurückzahlung der Kaution am 5. 4. 2019 mit der Widmung „Endabrechnung Kaution" habe die Vermieterin zudem auf Benützungsentgelt verzichtet.

[8] Das Erstgericht verpflichtete die Vermieterin im führenden Verfahren zur Zurückzahlung (einer restlichen Kaution) von 140 EUR sA und wies das Mehrbegehren der Mieter von 1.746,99 EUR sA ab. Die Mieter verpflichtete es im verbundenen Verfahren zur Zahlung eines Benützungsentgelts von 8.840 EUR sA. Da die Mieter bis September 2018 die Alleingewahrsame über das Objekt gehabt hätten, schuldeten sie ein angemessenes Benützungsentgelt. In der Zurückzahlung der Kaution im April 2019 könne kein Verzicht auf die Geltendmachung des Benützungsentgelts erblickt werden, weil die Vermieterin auf der Abrechnung ausdrücklich „Miete 05–08/2018 wird gesondert verrechnet" angeführt habe.

[9] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Mieter im führenden und verbundenen Verfahren keine Folge.

[10] Die Verpflichtung des ehemaligen Bestandnehmers zur Zahlung eines Benützungsentgelts als Folge des Zuwiderhandelns gegen die Rückstellungspflicht beruhe auf § 1041 ABGB und bestehe nach ständiger Rechtsprechung unabhängig davon, ob und wie die Bestandsache über die vereinbarte Bestandzeit hinaus weiterverwendet worden sei und ob der Bestandnehmer während der Verzögerung der Rückstellung seinerseits einen messbaren Nutzen vom Bestandobjekt gehabt habe. Sie setze weder ein Verschulden des früheren Bestandnehmers noch einen Schaden des Eigentümers voraus. Allein der Entgang der Nutzungschance des Eigentümers führe zur Verpflichtung zur Zahlung

eines angemessenen Benützungsentgelts. Auf die tatsächlichen Benützungsverhältnisse komme es daher nicht an. Maßgeblich sei die nicht zeitgerechte Räumung. Nach den Feststellungen sei die Initiative zur verspäteten Rückstellung von den Mietern ausgegangen, denen es daher auch oblegen wäre, für eine fristgerechte oder zumindest möglichst frühe Rückgabe zu sorgen. Dass dabei allenfalls ein späterer neuerlicher Vertragsabschluss im Raum gestanden sei, gehe nicht zu Lasten des Vermieters. Ein Verschulden des Geschäftsführers der Vermieterin an der verzögerten Rückstellung lasse sich aus den Feststellungen nicht ableiten. Die Zurückzahlung der Kaution lasse keineswegs ohne jeden Zweifel darauf schließen, dass die Vermieterin auf die Bezahlung eines Benützungsentgelts für die über die Vertragslaufzeit hinausgehende Dauer der Benutzung der Bestandsache durch die Mieter verzichtet habe.

[11] Über Antrag der Mieter erklärte das Berufungsgericht die ordentliche Revision nachträglich gemäß § 508 ZPO für zulässig, weil die allgemeine, nicht auf Bestandverträge bezugnehmende, Judikatur des Obersten Gerichtshofs zu § 1041 ABGB von einem „objektiv vorhandenen Nutzen" ausgehe, was die Mieter dahin verstünden, dass eine tatsächliche Verwendung des Bestandobjekts vorliegen müsse.

[12] Die Mieter beantragen in ihrer gegen das Berufungsurteil gerichteten Revision die Abänderung der angefochtenen Entscheidung im führenden Verfahren im Sinn einer (gänzlichen) Klagsstattgebung und im verbundenen Verfahren im Sinn einer Klagsabweisung; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

[13] Die Vermieterin beantragt, die Revision der Gegenseite zurückzuweisen, in eventu ihr keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[14] I. Die Revision im führenden Verfahren ist jedenfalls unzulässig.

[15] Gemäß § 502 Abs 2 ZPO ist die Revision jedenfalls unzulässig, wenn der Streitgegenstand, über den das Berufungsgericht entschieden hat, an Geld oder Geldeswert insgesamt 5.000 EUR nicht übersteigt. Die Verbindung mehrerer Streitsachen zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung hat auf die Zulässigkeit von Rechtsmitteln gegen das gemeinsame Urteil keinen Einfluss. Die Streitwerte sind – unabhängig davon, ob die in den verbundenen Streitsachen geltend gemachten Ansprüche in einem tatsächlichen oder rechtlichen Zusammenhang stehen (RIS-Justiz RS0037252 [T11]) – nicht zusammenzurechnen. Die Zulässigkeit der Revision ist daher für jeden einzelnen Anspruch gesondert zu prüfen (RS0037173; RS0037252).

[16] Im vorliegenden Fall überstieg der Entscheidungsgegenstand zweiter Instanz im führenden Verfahren nicht 5.000 EUR. Die jedenfalls unzulässige Revision ist daher zurückzuweisen.

[17] Die Vermieterin hat in ihrer Revisionsbeantwortung nicht auf die streitwertbedingte Unzulässigkeit der Revision im führenden Verfahren hingewiesen. Ihr sind daher keine anteiligen Kosten für die Revisionsbeantwortung zuzuerkennen.

[18] II. Die Revision im verbundenen Verfahren ist zulässig und im Ergebnis auch berechtigt, weil die Rechtsansicht der Vorinstanzen korrekturbedürftig ist.

[19] 1.1 Nach § 1109 Satz 1 ABGB hat der Bestandnehmer die Bestandsache nach Beendigung des Bestandverhältnisses „dem etwa errichteten Inventarium gemäß oder doch in dem Zustand, in welchem er sie übernommen hat", zurückzustellen. Zur Rückstellung eines unbeweglichen Bestandobjekts gehört in der Regel, dass der Bestandnehmer dem Bestandgeber die Innehabung der Sache gewährt und seine Fahrnisse vom Bestandgegenstand entfernt (RS0020765); bei einem verschließbaren Objekt auch, dass die Schlüssel dem Bestandgeber ausgehändigt werden (RS0020818). Die Fälligkeit der Rückstellungspflicht tritt, sofern die Parteien keine abweichende Regelung getroffen haben, mit dem Ende des Bestandverhältnisses (etwa dem Kündigungstermin) ein (Höllwerth in GeKo Wohnrecht I § 1109 ABGB Rz 5 mwN). § 1109 ABGB ist dispositives Recht. Es ist daher eine andere vertragliche Regelung zwischen den Parteien zulässig (RS0020737).

[20] 1.2 Der Bestandnehmer, der entgegen § 1109 ABGB mit der Rückstellung des Bestandobjekts säumig ist und dem nicht etwa eine sondergesetzliche Bestimmung im Sinn des § 34 Abs 2 MRG iVm § 35 Abs 1 MRG zustatten kommt, hat für die vertragswidrig und daher rechtswidrig in Anspruch genommene Objektbenützung aus dem Rechtsgrund des § 1041 ABGB – ohne Rücksicht auf Verschulden – einen angemessenen Geldausgleich, ein Benützungsentgelt, zu leisten (RS0030282; RS0019909; RS0019883 ua). Ein Verwendungsanspruch nach § 1041 ABGB besteht aber nur dann, wenn der Bereicherte vertragswidrig handelt (vgl RS0028179). Die Anwendung des § 1041 ABGB ist daher ausgeschlossen, wenn der Benützung ein Rechtsgrund, insbesondere eine entgeltliche oder unentgeltliche

Vereinbarung mit dem Rechteinhaber, zugrunde liegt (RS0028179 [T11]). Die Beweislast für die Rechtsgrundlosigkeit liegt beim Verkürzten (RS0033564 [T1, T2]).

[21] 2. Die Vermieterin hat die Voraussetzungen eines Verwendungsanspruchs nach § 1041 ABGB im Anlassfall nicht bewiesen:

[22] Das Berufungsgericht hat übersehen, dass die Parteien nach den Feststellungen noch vor Beendigung des Bestandverhältnisses vereinbart haben, dass die Mieter das Objekt nicht zum 30. 4. 2018 räumen müssen, sondern dass ein Teil der Fahrnisse (vorerst) dort bleiben kann. Erst im August 2018 wurde zwischen den Parteien (erneut) über die Räumung des Objekts gesprochen und letztlich ein Rückstellungstermin (für den 14. 9. 2018) vereinbart.

[23] Aus diesem Sachverhalt lässt sich ein Zuwiderhandeln gegen § 1109 ABGB und damit eine vertragswidrige Weiterbenützung der Bestandsache durch die Mieter infolge verzögerter Räumung und Rückstellung nicht ableiten. Vielmehr haben die Parteien im Ergebnis die Fälligkeit der Rückstellungspflicht (bei unstrittiger Beendigung des Bestandverhältnisses mit 30. 4. 2018) einvernehmlich hinausgeschoben.

[24] § 1041 ABGB trägt den von der Vermieterin geltend gemachten Anspruch auf Zahlung eines Benützungsentgelts für den Zeitraum Mai bis einschließlich August 2018 nicht. Andere Rechtsgrundlagen hat die Vermieterin nicht behauptet. Ihr Klagebegehren ist daher abzuweisen, ohne dass noch auf die weiteren Rechtsmittelausführungen eingegangen werden müsste. Der Revision der Mieter im verbundenen Verfahren ist somit Folge zu geben.

[25] 3. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf §§ 41 iVm 50 Abs 1 ZPO. Das Revisionsinteresse beträgt für das führende und das verbundene Verfahren gemeinsam richtig 10.586,99 EUR. Die Mieter haben die Revision auf Basis eines Gesamtstreitwerts von 10.726,99 EUR verzeichnet; die Unrichtigkeit bleibt für den Tarifansatz allerdings ohne Bedeutung. Vom Revisionsinteresse entfallen 8.840 EUR, also 83,5 %, auf das verbundene Verfahren, in dem die Mieter erfolgreich waren. Die Vermieterin hat ihnen daher 83,5 % der verzeichneten Kosten zu ersetzen (vgl RS0035812).

[26] Aufgrund der Abänderung der Urteile der Vorinstanzen ist auch eine neuerliche Entscheidung über die Kosten des Verfahrens in erster und zweiter Instanz erforderlich. Die Kostenentscheidung erfordert eingehende Berechnungen, weil es sich um zwei verbundene Verfahren handelt und neben dem unterschiedlichen Prozesserfolg und den verschiedenen Verfahrensabschnitten Einwendungen gegen das Kostenverzeichnis der klagenden und widerbeklagten Parteien gemäß § 54 Abs 1a ZPO zu berücksichtigen sind. Nach der Entscheidung 6 Ob 96/20s, der sich der erkennende Senat anschließt, kann der Oberste Gerichtshof in einem derartigen Fall in sinngemäßer Anwendung des § 510 Abs 1 letzter Satz ZPO dem Erstgericht eine neuerliche Kostenentscheidung auftragen (vgl Neumayr in Höllwerth/Ziehensack, ZPO § 510 Rz 15).

Textnummer

E134772

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:0080OB00006.22Y.0330.000

Im RIS seit

17.05.2022

Zuletzt aktualisiert am

17.05.2022

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