

TE OGH 2022/11/22 4Ob122/22b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.11.2022

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Univ.-Prof. Dr. Kodek als Vorsitzenden und die Hofräte und Hofrätinnen Dr. Schwarzenbacher, Dr. Tarmann-Prentner, MMag. Matzka und Mag. Istjan, LL.M., als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei W*-AG, *, vertreten durch die Milchrahm Stadlmann Rechtsanwälte OG in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. DDr. M*, 2. I*, beide *, beide vertreten durch die Schaffer Sternad Rechtsanwälte OG in Wien, wegen 1. Zahlung von 254.778,67 EUR sA, 2. Naturalrestitution, in eventu Zahlung von 384.000 EUR sA und 3. Feststellung (Streitwert 35.000 EUR), gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 7. April 2022, GZ 40 R 19/22y-29, mit dem das Zwischenurteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 12. November 2021, GZ 57 C 161/20d-25, abgeändert wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, dass das Zwischenurteil des Erstgerichts wiederhergestellt wird.

Die Kostenentscheidung für alle drei Instanzen bleibt der Endentscheidung vorbehalten.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Mit Mietvertrag aus dem Jahr 1983 wurde den beklagten Mietern eine Dachbodenfläche zum Zweck des selbständigen Ausbaus zu einer Dachgeschoßwohnung samt Terrasse zur Verfügung gestellt.

[2] Der Ausbau wurde jedenfalls mehr als 30 Jahre vor Klagseinbringung fertiggestellt.

[3] Bei Renovierungsarbeiten im Jahr 2017 stellte die klagende Vermieterin Durchfeuchtungen des Mauerwerks und Deckenabsenkungen unterhalb von Dachgeschoßwohnung und -terrasse fest, die sie auf eine mangelhafte Ausführung derselben zurückführt.

[4] Der Mietvertrag ist noch aufrecht, das Bestandsobjekt noch nicht zurückgestellt.

[5] Die Klägerin begehrt 1. die Zahlung von 254.778,67 EUR für die Behebung der Feuchtigkeitsschäden und für statische Ertüchtigungsmaßnahmen sowie 2. die Herstellung eines ordnungsgemäßen Bodenaufbaus im Dachgeschoß, hilfsweise die Zahlung von 384.000 EUR für die Bodensanierung. Außerdem soll 3. die Haftung der Beklagten für künftige Schäden aus dem Bodenaufbau festgestellt werden. Die Beklagten seien laut Mietvertrag dafür verantwortlich, dass der Dachbodenausbau den Bauvorschriften entspreche und der Vermieterin keine Nachteile entstünden. Die Tragekonstruktion und Isolierung von Dachgeschoßwohnung und -terrasse entsprächen aber weder einschlägigen Normen noch der Baubewilligung. Außerdem hätten die Beklagten im Jahr 2000 das Terrassengeländer durch eine unzulässige Betonbrüstungsmauer ersetzt, wodurch die maximal zulässige Nutzlast der Bestandsträme der Terrasse deutlich überstiegen worden sei.

[6] Die Beklagten wendeten unter anderem Verjährung ein. Der Primärschaden liege in der nicht ordnungsgemäßen Errichtung des Dachbodenausbaus und sei bereits vor über 30 Jahren eingetreten.

[7] Das Erstgericht verwarf mit Zwischenurteil die Verjährungseinrede. Der Mieter hafte gemäß § 1111 ABGB für Beschädigungen der Bestandsache sowie für Substanzschädigungen an allgemeinen Teilen. Diese Forderungen könnten binnen einer Präklusivfrist von einem Jahr nach Rückstellung der Bestandsache geltend gemacht werden. Die Verjährungsfrist nach § 1489 ABGB sei auf diese Forderungen nicht anzuwenden. [7] Das Erstgericht verwarf mit Zwischenurteil die Verjährungseinrede. Der Mieter hafte gemäß Paragraph 1111, ABGB für Beschädigungen der Bestandsache sowie für Substanzschädigungen an allgemeinen Teilen. Diese Forderungen könnten binnen einer Präklusivfrist von einem Jahr nach Rückstellung der Bestandsache geltend gemacht werden. Die Verjährungsfrist nach Paragraph 1489, ABGB sei auf diese Forderungen nicht anzuwenden.

[8] Das Berufungsgericht wies das Klagebegehren ab. Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung könne der Vermieter Ansprüche nach § 1111 ABGB zwar auch dann noch geltend machen, wenn die dreijährige Frist nach § 1489 Satz 1 ABGB ab Kenntnis von Schaden und Schädiger bereits abgelaufen sei. Diese Überlegungen gälten aber nicht für die absolute Verjährungsfrist von 30 Jahren gemäß § 1489 Satz 2 ABGB, die für die hier geltend gemachten Schäden aus dem ursprünglichen Dachbodenausbau bereits abgelaufen sei. Einen Anspruch auf Beseitigung der später errichteten Betonbrüstung habe die Klägerin nicht, weil diese bei der Beseitigung des gesamten Dachbodenausbaus mitumfasst wäre. Das Berufungsgericht ließ die Revision zu, weil keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zu einer Fallkonstellation aufgefunden habe werden können, in der die dreißigjährige Frist nach § 1489 Satz 2 ABGB abgelaufen sei, bevor die einjährige Frist nach § 1111 ABGB überhaupt zu laufen begonnen habe. [8] Das Berufungsgericht wies das Klagebegehren ab. Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung könne der Vermieter Ansprüche nach Paragraph 1111, ABGB zwar auch dann noch geltend machen, wenn die dreijährige Frist nach Paragraph 1489, Satz 1 ABGB ab Kenntnis von Schaden und Schädiger bereits abgelaufen sei. Diese Überlegungen gälten aber nicht für die absolute Verjährungsfrist von 30 Jahren gemäß Paragraph 1489, Satz 2 ABGB, die für die hier geltend gemachten Schäden aus dem ursprünglichen Dachbodenausbau bereits abgelaufen sei. Einen Anspruch auf Beseitigung der später errichteten Betonbrüstung habe die Klägerin nicht, weil diese bei der Beseitigung des gesamten Dachbodenausbaus mitumfasst wäre. Das Berufungsgericht ließ die Revision zu, weil keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zu einer Fallkonstellation aufgefunden habe werden können, in der die dreißigjährige Frist nach Paragraph 1489, Satz 2 ABGB abgelaufen sei, bevor die einjährige Frist nach Paragraph 1111, ABGB überhaupt zu laufen begonnen habe.

[9] Die Revision der Klägerin zielt auf die Wiederherstellung des erstgerichtlichen Zwischenurteils ab.

[10] Die Beklagten beantragen in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

[11] Die Revision ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; sie ist auch berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

[12] 1. § 1489 ABGB regelt die Verjährung von Schadenersatzansprüchen im Allgemeinen wie folgt: Verjährung tritt grundsätzlich drei Jahre nach Kenntnis von Schaden und Schädiger ein (§ 1489 Satz 1 ABGB – sogenannte kurze Verjährungsfrist, vgl RS0083144). [12] 1. Paragraph 1489, ABGB regelt die Verjährung von Schadenersatzansprüchen im Allgemeinen wie folgt: Verjährung tritt grundsätzlich drei Jahre nach Kenntnis von Schaden und Schädiger ein (Paragraph 1489, Satz 1 ABGB – sogenannte kurze Verjährungsfrist, vergleiche RS0083144).

[13] Jedoch verjähren Schadenersatzansprüche binnen 30 Jahren, auch wenn dem Geschädigten der Schaden oder die Person des Beschädigers nicht bekannt geworden sind. Die dreißigjährige Frist gilt außerdem für Schäden, die aus gerichtlich strafbaren Handlungen resultieren, die nur vorsätzlich begangen werden können und mit mehr als einjähriger Freiheitsstrafe bedroht sind (§ 1489 Satz 2 ABGB – sogenannte lange, objektive, absolute oder ordentliche Verjährungsfrist, vgl RS0133416; RS0026698 und RS0130160; vgl auch RS0034398; RS0120829). [13] Jedoch verjähren Schadenersatzansprüche binnen 30 Jahren, auch wenn dem Geschädigten der Schaden oder die Person des Beschädigers nicht bekannt geworden sind. Die dreißigjährige Frist gilt außerdem für Schäden, die aus gerichtlich strafbaren Handlungen resultieren, die nur vorsätzlich begangen werden können und mit mehr als einjähriger Freiheitsstrafe bedroht sind (Paragraph 1489, Satz 2 ABGB – sogenannte lange, objektive, absolute oder ordentliche Verjährungsfrist, vergleiche RS0133416; RS0026698 und RS0130160; vergleiche auch RS0034398; RS0120829).

[14] Die dreißigjährige Verjährungsfrist beginnt nach der Rechtsprechung bereits mit der schadensverursachenden Handlung zu laufen, mag der Eintritt des Schadens auch später erfolgt sein. Es kann daher im Extremfall vorkommen, dass ein Schaden erst nach Ablauf der Verjährungsfrist eintritt (RS0034504; jüngst 4 Ob 178/20k unter ausführlicher Auseinandersetzung mit der kritischen Lehre in Rz 29 ff).

[15] 2. Für das Bestandverhältnis normiert § 1111 ABGB Folgendes: Der Bestandgeber hat seine Ansprüche gegen den Bestandnehmer aus Schäden am Bestandgegenstand oder eine übermäßige Abnutzung desselben längstens binnen eines Jahres nach Zurückstellung des Bestandstücks gerichtlich geltend zu machen. [15] 2. Für das Bestandverhältnis normiert Paragraph 1111, ABGB Folgendes: Der Bestandgeber hat seine Ansprüche gegen den Bestandnehmer aus Schäden am Bestandgegenstand oder eine übermäßige Abnutzung desselben längstens binnen eines Jahres nach Zurückstellung des Bestandstücks gerichtlich geltend zu machen.

[16] Diese Frist ist nach ständiger Rechtsprechung eine amtswegig wahrzunehmende Präklusivfrist (RS0020483; so auch Pesek, Auswirkungen der Mitverursachung einer Gebrauchsbeeinträchtigung durch den Bestandnehmer auf die Erhaltungspflicht, Bestandzinsminderung und außerordentliche Kündigung, wobl 2019, 297 [299 Fn 20]; Iro/Rassi in Koziol/Bydlinski/Bollenberger, KBB6 [2020] § 1111 ABGB Rz 3). [16] Diese Frist ist nach ständiger Rechtsprechung eine amtswegig wahrzunehmende Präklusivfrist (RS0020483; so auch Pesek, Auswirkungen der Mitverursachung einer Gebrauchsbeeinträchtigung durch den Bestandnehmer auf die Erhaltungspflicht, Bestandzinsminderung und außerordentliche Kündigung, wobl 2019, 297 [299 Fn 20]; Iro/Rassi in Koziol/Bydlinski/Bollenberger, KBB6 [2020] Paragraph 1111, ABGB Rz 3).

[17] 3. Im vorliegenden Fall stellt sich die Frage, ob der Vermieter seinen Schaden auch dann binnen der dreißigjährigen Verjährungsfrist nach § 1489 Satz 2 ABGB geltend machen muss, wenn die einjährige Präklusivfrist gemäß § 1111 ABGB noch nicht abgelaufen ist. [17] 3. Im vorliegenden Fall stellt sich die Frage, ob der Vermieter seinen Schaden auch dann binnen der dreißigjährigen Verjährungsfrist nach Paragraph 1489, Satz 2 ABGB geltend machen muss, wenn die einjährige Präklusivfrist gemäß Paragraph 1111, ABGB noch nicht abgelaufen ist.

[18] 3.1. Zu dieser Rechtsfrage liegt keine höchstgerichtliche Judikatur vor.

[19] 3.2. Im Schrifttum wird zum Zusammenspiel der beiden Normen überwiegend die Ansicht vertreten, dass eine rechtzeitige Geltendmachung der Bestandgeberansprüche die Wahrung beider Fristen voraussetze (Pesek, Auswirkungen der Mitverursachung einer Gebrauchsbeeinträchtigung durch den Bestandnehmer auf die Erhaltungspflicht, Bestandzinsminderung und außerordentliche Kündigung, wobl 2019, 297 [299]; ders in Schwimann/Kodek, ABGB5 [2021] § 1111 ABGB Rz 18 – jeweils ohne nähere Begründung; Scharmer, Unterliegen Ansprüche wegen Beschädigung oder missbräuchlicher Abnutzung des Bestandobjekts der absoluten dreißigjährigen Verjährungsfrist?, wobl 2022, 255). [19] 3.2. Im Schrifttum wird zum Zusammenspiel der beiden Normen überwiegend die Ansicht vertreten, dass eine rechtzeitige Geltendmachung der Bestandgeberansprüche die Wahrung beider Fristen voraussetze (Pesek, Auswirkungen der Mitverursachung einer Gebrauchsbeeinträchtigung durch den Bestandnehmer auf die Erhaltungspflicht, Bestandzinsminderung und außerordentliche Kündigung, wobl 2019, 297 [299]; ders in Schwimann/Kodek, ABGB5 [2021] Paragraph 1111, ABGB Rz 18 – jeweils ohne nähere Begründung; Scharmer, Unterliegen Ansprüche wegen Beschädigung oder missbräuchlicher Abnutzung des Bestandobjekts der absoluten dreißigjährigen Verjährungsfrist?, wobl 2022, 255).

[20] Scharmer begründet seine Ansicht, dass der Bestandgeber die Fristen des § 1111 ABGB und § 1489 Satz 2 ABGB kumulativ einhalten müsse, vor allem mit teleologischen Erwägungen. Gerade bei mehrere Jahrzehnte dauernden Bestandverhältnissen könnte ein Bestandnehmer mit durch seine Rechtsvorgänger verursachten Schäden konfrontiert werden, in unerträgliche Beweisnot geraten und so auch noch seine Regressansprüche verlieren. Auch die Gerichte würden durch den Beweiserhebungsaufwand massiv belastet. Außerdem sei ein Bestandgeber jedenfalls nicht schutzbedürftiger als Opfer schwerer Straftaten, deren Ansprüche ja auch binnen 30 Jahren verjähren. Der Bestandgeber habe zwar während des aufrechten Bestandverhältnisses keine uneingeschränkte Sachherrschaft über die Bestandsache, sehr wohl aber ein Betretungs- und Besichtigungsrecht, um den Zustand des Bestandobjekts zu prüfen. [20] Scharmer begründet seine Ansicht, dass der Bestandgeber die Fristen des Paragraph 1111, ABGB und Paragraph 1489, Satz 2 ABGB kumulativ einhalten müsse, vor allem mit teleologischen Erwägungen. Gerade bei mehrere Jahrzehnte dauernden Bestandverhältnissen könnte ein Bestandnehmer mit durch seine Rechtsvorgänger verursachten Schäden konfrontiert werden, in unerträgliche Beweisnot geraten und so auch noch seine

Regressansprüche verlieren. Auch die Gerichte würden durch den Beweiserhebungsaufwand massiv belastet. Außerdem sei ein Bestandgeber jedenfalls nicht schutzbedürftiger als Opfer schwerer Straftaten, deren Ansprüche ja auch binnen 30 Jahren verjähren. Der Bestandgeber habe zwar während des aufrechten Bestandverhältnisses keine uneingeschränkte Sachherrschaft über die Bestandsache, sehr wohl aber ein Betretungs- und Besichtigungsrecht, um den Zustand des Bestandobjekts zu prüfen.

[21] Lovrek verneint die Anwendung des § 1489 ABGB bei einem Anspruch nach § 1111 ABGB unter Verweis auf zwei OGH-Entscheidungen, ohne dabei zwischen der langen und der kurzen Verjährungsfrist zu differenzieren (Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB4 [2017] § 1111 Rz 23). In den Entscheidungen 1 Ob 23/91 und 3 Ob 554/91 stand die Frage im Vordergrund, ob die Frist des § 1111 ABGB unabhängig von der Kenntnis des Vermieters zu laufen beginne; auf die im vorliegenden Fall zu beurteilende dreißigjährige Frist nach § 1489 Satz 2 ABGB musste dort nicht eingegangen werden.

[21] Lovrek verneint die Anwendung des Paragraph 1489, ABGB bei einem Anspruch nach Paragraph 1111, ABGB unter Verweis auf zwei OGH-Entscheidungen, ohne dabei zwischen der langen und der kurzen Verjährungsfrist zu differenzieren (Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB4 [2017] Paragraph 1111, Rz 23). In den Entscheidungen 1 Ob 23/91 und 3 Ob 554/91 stand die Frage im Vordergrund, ob die Frist des Paragraph 1111, ABGB unabhängig von der Kenntnis des Vermieters zu laufen beginne; auf die im vorliegenden Fall zu beurteilende dreißigjährige Frist nach Paragraph 1489, Satz 2 ABGB musste dort nicht eingegangen werden.

[22] Holly dagegen kritisiert den kenntnisunabhängigen Verlust aller Ansprüche ein Jahr nach Rückstellung des Bestandgegenstands als nicht in allen Fällen sachgerecht. Er schlägt deshalb für nicht vorhersehbare Folgeschäden wie etwa aus einem Wassereintritt bei kurzfristigen Beherbergungsverträgen vor, die einjährige Präklusivfrist nach § 1111 ABGB ausnahmsweise nicht mit der Rückstellung, sondern analog zu § 1489 Satz 1 ABGB mit Kenntnis von Schaden und Schädiger beginnen zu lassen (Holly, Präklusivfrist des § 1111 Satz 2 ABGB auf Schadenersatzansprüche aus Beherbergungsverträgen wirklich nicht anwendbar? Überlegungen aus Anlass der E 1 Ob 131/13s, in Auer/Faber/Graf/Mattiangeli/Pletzer, Liber Amicorum Helmut Böhm [2019] 83 [103]). [22] Holly dagegen kritisiert den kenntnisunabhängigen Verlust aller Ansprüche ein Jahr nach Rückstellung des Bestandgegenstands als nicht in allen Fällen sachgerecht. Er schlägt deshalb für nicht vorhersehbare Folgeschäden wie etwa aus einem Wassereintritt bei kurzfristigen Beherbergungsverträgen vor, die einjährige Präklusivfrist nach Paragraph 1111, ABGB ausnahmsweise nicht mit der Rückstellung, sondern analog zu Paragraph 1489, Satz 1 ABGB mit Kenntnis von Schaden und Schädiger beginnen zu lassen (Holly, Präklusivfrist des Paragraph 1111, Satz 2 ABGB auf Schadenersatzansprüche aus Beherbergungsverträgen wirklich nicht anwendbar? Überlegungen aus Anlass der E 1 Ob 131/13s, in Auer/Faber/Graf/Mattiangeli/Pletzer, Liber Amicorum Helmut Böhm [2019] 83 [103]).

[23] 4. Nach der Rechtsprechung kommen allgemeine Regeln zur Verjährung von Schadenersatzforderungen mitunter auch zum Tragen, wo spezielle Normen die Geltendmachung binnen abweichender Fristen vorsehen, dies jedoch uneingeschränkt.

[24] 4.1. So hat der Oberste Gerichtshof etwa einzelne im 4. Hauptstück des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs enthaltene Verjährungsvorschriften analog auch auf kurze Fristen angewendet, insbesondere auch auf jene nach § 1111 ABGB (4 Ob 558/88: Ablauf der Frist nach § 1111 ABGB analog § 1483 ABGB schadet nicht, solange der Vermieter ein Pfand in Händen hat; 6 Ob 700/85: Erforderlichkeit einer gehörigen Fortsetzung des Verfahrens analog § 1497 ABGB; 6 Ob 653/90: Beachtlichkeit von Vergleichsverhandlungen für den Fristenlauf). [24] 4.1. So hat der Oberste Gerichtshof etwa einzelne im 4. Hauptstück des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs enthaltene Verjährungsvorschriften analog auch auf kurze Fristen angewendet, insbesondere auch auf jene nach Paragraph 1111, ABGB (4 Ob 558/88: Ablauf der Frist nach Paragraph 1111, ABGB analog Paragraph 1483, ABGB schadet nicht, solange der Vermieter ein Pfand in Händen hat; 6 Ob 700/85: Erforderlichkeit einer gehörigen Fortsetzung des Verfahrens analog Paragraph 1497, ABGB; 6 Ob 653/90: Beachtlichkeit von Vergleichsverhandlungen für den Fristenlauf).

[25] Wie weit Bestimmungen letzten Hauptstücks des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs analog auf Präklusivfristen anzuwenden sind, muss aber im Einzelfall immer nach dem Zweck der betreffenden Spezialnorm geprüft werden (vgl RS0020733; so bereits auch 6 Ob 761/82; 6 Ob 700/85; 1 Ob 681/90; 3 Ob 554/91). [25] Wie weit Bestimmungen letzten Hauptstücks des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuchs analog auf Präklusivfristen anzuwenden sind, muss aber im Einzelfall immer nach dem Zweck der betreffenden Spezialnorm geprüft werden (vergleiche RS0020733; so bereits auch 6 Ob 761/82; 6 Ob 700/85; 1 Ob 681/90; 3 Ob 554/91).

[26] 4.2. Der Zweck der Präklusivfrist nach § 1111 ABGB liegt nach ständiger Rechtsprechung darin, nach Beendigung des Bestandverhältnisses und Rückstellung des Bestandgegenstands möglichst rasch Klarheit über die gegenseitigen Ansprüche der Vertragspartner zu schaffen (RS0020733; vgl. auch RS0036961). [26] 4.2. Der Zweck der Präklusivfrist nach Paragraph 1111, ABGB liegt nach ständiger Rechtsprechung darin, nach Beendigung des Bestandverhältnisses und Rückstellung des Bestandgegenstands möglichst rasch Klarheit über die gegenseitigen Ansprüche der Vertragspartner zu schaffen (RS0020733; vergleiche auch RS0036961).

[27] Daraus hat der 1. Senat abgeleitet, dass eine analoge Anwendung von § 1489 Satz 1 ABGB zum Beginn des Fristenlaufs für die Präklusivfrist nach § 1111 ABGB nicht sachgerecht ist. Es ist gerade nicht auf die subjektive Kenntnis des Bestandgebers von den Schäden abzustellen, weil dieser dem Gesetzeszweck, offene Schadenersatzforderungen gegen den Bestandnehmer ehestens abzuklären, nämlich nur gerecht wird, wenn er nach Rückstellung der Bestandsache von sich aus tätig wird und ehestens überprüft, ob Beschädigungen oder missbräuchliche Abnutzungen vorliegen (1 Ob 23/91). [27] Daraus hat der 1. Senat abgeleitet, dass eine analoge Anwendung von Paragraph 1489, Satz 1 ABGB zum Beginn des Fristenlaufs für die Präklusivfrist nach Paragraph 1111, ABGB nicht sachgerecht ist. Es ist gerade nicht auf die subjektive Kenntnis des Bestandgebers von den Schäden abzustellen, weil dieser dem Gesetzeszweck, offene Schadenersatzforderungen gegen den Bestandnehmer ehestens abzuklären, nämlich nur gerecht wird, wenn er nach Rückstellung der Bestandsache von sich aus tätig wird und ehestens überprüft, ob Beschädigungen oder missbräuchliche Abnutzungen vorliegen (1 Ob 23/91).

[28] In einer späteren Entscheidung verneinte der 1. Senat auch die analoge Anwendung von § 1489 Satz 1 ABGB im umgekehrten Fall, dass bei der Rückstellung ein mehr als drei Jahre vorher dem Bestandgeber schon bekannt gewordener Schaden noch nicht beseitigt wurde. Der Bestandgeber kann also den Schadenersatzanspruch nach § 1111 ABGB bis zum Ablauf der Jahresfrist ab Rückstellung auch dann durchsetzen, wenn schon mehr als drei Jahre seit Kenntnis von Schaden und Schädiger verstrichen sind (1 Ob 131/13s). [28] In einer späteren Entscheidung verneinte der 1. Senat auch die analoge Anwendung von Paragraph 1489, Satz 1 ABGB im umgekehrten Fall, dass bei der Rückstellung ein mehr als drei Jahre vorher dem Bestandgeber schon bekannt gewordener Schaden noch nicht beseitigt wurde. Der Bestandgeber kann also den Schadenersatzanspruch nach Paragraph 1111, ABGB bis zum Ablauf der Jahresfrist ab Rückstellung auch dann durchsetzen, wenn schon mehr als drei Jahre seit Kenntnis von Schaden und Schädiger verstrichen sind (1 Ob 131/13s).

[29] 4.3. Eine kumulative Einhaltung aller Fristen nach §§ 1111 und 1489 ABGB ist nach der Rechtsprechung also gerade nicht erforderlich. Die Präklusivfrist des § 1111 ABGB soll zwar eine rasche Klärung von Ansprüchen aus dem Bestandverhältnis herbeiführen, aber die Möglichkeit gerichtlicher Durchsetzung nicht jedenfalls zum frühest möglichen Zeitpunkt beenden. [29] 4.3. Eine kumulative Einhaltung aller Fristen nach Paragraphen 1111 und 1489 ABGB ist nach der Rechtsprechung also gerade nicht erforderlich. Die Präklusivfrist des Paragraph 1111, ABGB soll zwar eine rasche Klärung von Ansprüchen aus dem Bestandverhältnis herbeiführen, aber die Möglichkeit gerichtlicher Durchsetzung nicht jedenfalls zum frühest möglichen Zeitpunkt beenden.

[30] 5. Dieses Ergebnis steht im Einklang mit einer jüngst ergangenen Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur vergleichbaren deutschen Rechtslage nach §§ 199 und 546 BGB: [30] 5. Dieses Ergebnis steht im Einklang mit einer jüngst ergangenen Entscheidung des Bundesgerichtshofs zur vergleichbaren deutschen Rechtslage nach Paragraphen 199 und 546 BGB:

[31] 5.1. Der Bundesgerichtshof entschied, dass § 548 Abs 1 BGB für die von dieser Bestimmung erfassten Ansprüche des Vermieters eine abschließende Sonderregelung enthält, die der allgemeinen Regelung des § 199 Abs 3 Satz 1 Nr 2 BGB vorgeht, sodass eine Anspruchsverjährung vor Rückgabe der Mietsache an den Vermieter nicht eintreten kann, auch wenn die in der vorgenannten Vorschrift bestimmte Frist von 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an bereits im laufenden Mietverhältnis verstrichen ist (BGH 31. 8. 2022, VIII ZR 132/20). [31] 5.1. Der Bundesgerichtshof entschied, dass Paragraph 548, Absatz eins, BGB für die von dieser Bestimmung erfassten Ansprüche des Vermieters eine abschließende Sonderregelung enthält, die der allgemeinen Regelung des Paragraph 199, Absatz 3, Satz 1 Nr 2 BGB vorgeht, sodass eine Anspruchsverjährung vor Rückgabe der Mietsache an den Vermieter nicht eintreten kann, auch wenn die in der vorgenannten Vorschrift bestimmte Frist von 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an bereits im laufenden Mietverhältnis verstrichen ist (BGH 31. 8. 2022, VIII ZR 132/20).

[32] 5.2. Wie auch die österreichische Präklusivfrist des § 1111 ABGB ist die deutsche Norm für die Geltendmachung der Ersatzansprüche des Vermieters die Sonderregel, die den allgemeinen Verjährungsregeln vorgeht (vgl. VIII ZR 132/20 Rz 29 ff). Der Bundesgerichtshof geht daher von einem Anwendungsvorrang der Präklusivfrist aus. Dies entspricht im Wesentlichen der bereits referierten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, wonach die allgemeinen Verjährungsregeln in Fällen des § 1111 ABGB nur analog anzuwenden sind und dies auch nur dann, wenn der Zweck der *lex specialis* eine Analogie nicht verbietet. [32] 5.2. Wie auch die österreichische Präklusivfrist des Paragraph 1111, ABGB ist die deutsche Norm für die Geltendmachung der Ersatzansprüche des Vermieters die Sonderregel, die den allgemeinen Verjährungsregeln vorgeht (vergleiche VIII ZR 132/20 Rz 29 ff). Der Bundesgerichtshof geht daher von einem Anwendungsvorrang der Präklusivfrist aus. Dies entspricht im Wesentlichen der bereits referierten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, wonach die allgemeinen Verjährungsregeln in Fällen des Paragraph 1111, ABGB nur analog anzuwenden sind und dies auch nur dann, wenn der Zweck der *lex specialis* eine Analogie nicht verbietet.

[33] 5.2.1. Den Zweck der Präklusivfrist sieht der Bundesgerichtshof – wie auch die österreichische Rechtsprechung – im Schuldnerschutz und einer möglichst zeitnahen Klärung der Ansprüche nach Rückgabe der Mietsache (BGH aaO Rz 34 ff, insbes. Rz 36). Die Präklusivfrist ab Rückstellung stellt in diesem Kontext einen Interessenausgleich her, weil erst die Rückgabe den Bestandgeber in die Lage versetzt, sich aufgrund eigener Sachherrschaft ungestört ein umfassendes Bild von Beschädigungen, Veränderungen oder übermäßigen Abnutzungen des Bestandobjekts zu machen (Rz 37; so auch 6 Ob 25/11m und Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB5 [2017] § 1111 ABGB Rz 22 zur österreichischen Rechtslage). [33] 5.2.1. Den Zweck der Präklusivfrist sieht der Bundesgerichtshof – wie auch die österreichische Rechtsprechung – im Schuldnerschutz und einer möglichst zeitnahen Klärung der Ansprüche nach Rückgabe der Mietsache (BGH aaO Rz 34 ff, insbes. Rz 36). Die Präklusivfrist ab Rückstellung stellt in diesem Kontext einen Interessenausgleich her, weil erst die Rückgabe den Bestandgeber in die Lage versetzt, sich aufgrund eigener Sachherrschaft ungestört ein umfassendes Bild von Beschädigungen, Veränderungen oder übermäßigen Abnutzungen des Bestandobjekts zu machen (Rz 37; so auch 6 Ob 25/11m und Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB5 [2017] Paragraph 1111, ABGB Rz 22 zur österreichischen Rechtslage).

[34] 5.2.2. Einen weiteren Normzweck der erst mit Rückstellung beginnenden Frist sieht der Bundesgerichtshof jedoch darin, dass der Gesetzgeber Rechtsfrieden schaffen und das aufrechte Mietverhältnis nicht unnötig belasten wollte (vgl. Rz 36). [34] 5.2.2. Einen weiteren Normzweck der erst mit Rückstellung beginnenden Frist sieht der Bundesgerichtshof jedoch darin, dass der Gesetzgeber Rechtsfrieden schaffen und das aufrechte Mietverhältnis nicht unnötig belasten wollte (vergleiche Rz 36).

[35] Dieser Gedanke gilt ebenso für die österreichische Rechtslage. So gewährt die österreichische Rechtsprechung dem Vermieter während des aufrechten Bestandverhältnisses nur in Ausnahmefällen einen Anspruch auf einen bestimmten Zustand seiner Bestandsache – etwa, um Substanzschäden abzuwenden, oder bei einem sonstigen berechtigten Interesse (RS0020826; vgl. auch die Rsp-Nachweise bei Scharmer, Unterliegen Ansprüche wegen Beschädigung oder missbräuchlicher Abnutzung des Bestandobjekts der absoluten dreißigjährigen Verjährungsfrist?, wobl 2022, 255 [256]). Rechtsstreitigkeiten während des aufrechten Bestandverhältnisses zum Zustand der Bestandsache werden damit hintangehalten. [35] Dieser Gedanke gilt ebenso für die österreichische Rechtslage. So gewährt die österreichische Rechtsprechung dem Vermieter während des aufrechten Bestandverhältnisses nur in Ausnahmefällen einen Anspruch auf einen bestimmten Zustand seiner Bestandsache – etwa, um Substanzschäden abzuwenden, oder bei einem sonstigen berechtigten Interesse (RS0020826; vergleiche auch die Rsp-Nachweise bei Scharmer, Unterliegen Ansprüche wegen Beschädigung oder missbräuchlicher Abnutzung des Bestandobjekts der absoluten dreißigjährigen Verjährungsfrist?, wobl 2022, 255 [256]). Rechtsstreitigkeiten während des aufrechten Bestandverhältnisses zum Zustand der Bestandsache werden damit hintangehalten.

[36] Diesem Zweck würde es widersprechen, forderte man wie Scharmer die kumulative Einhaltung aller Fristen der §§ 1111, 1489 ABGB: Bestandgeber müssten dann nämlich während des aufrechten Bestandvertrags (zumindest Feststellungs-)Klagen erheben, um ihre Rechte zu wahren. [36] Diesem Zweck würde es widersprechen, forderte man wie Scharmer die kumulative Einhaltung aller Fristen der Paragraphen 1111, 1489, ABGB: Bestandgeber müssten dann nämlich während des aufrechten Bestandvertrags (zumindest Feststellungs-)Klagen erheben, um ihre Rechte zu wahren.

[37] 6. Das hier erzielte Ergebnis, dass die „lange“ Verjährungsfrist bei Ansprüchen nach § 1111 ABGB keine Rolle spielt, steht auch im Einklang mit der Rechtsprechung zu anderen Spezialnormen und deren Verhältnis zu objektiven, von der Kenntnis des Schadens und Schädigers unabhängigen Fristen: [37] 6. Das hier erzielte Ergebnis, dass die „lange“ Verjährungsfrist bei Ansprüchen nach Paragraph 1111, ABGB keine Rolle spielt, steht auch im Einklang mit der Rechtsprechung zu anderen Spezialnormen und deren Verhältnis zu objektiven, von der Kenntnis des Schadens und Schädigers unabhängigen Fristen:

[38] So verdrängen die insofern vergleichbaren Fristen gemäß § 275 Abs 5 UGB, §§ 42 und 44 AktG sowie § 11 Abs 7 KMG nach ständiger Rechtsprechung und überwiegender Lehre nicht nur die kurze, sondern auch die lange Frist des § 1489 ABGB (vgl RS0128185; zu Beispielen aus der Lehre siehe etwa 10 Ob 88/11f [Pkt 2.2.1]). [38] So verdrängen die insofern vergleichbaren Fristen gemäß Paragraph 275, Absatz 5, UGB, Paragraphen 42 und 44 AktG sowie Paragraph 11, Absatz 7, KMG nach ständiger Rechtsprechung und überwiegender Lehre nicht nur die kurze, sondern auch die lange Frist des Paragraph 1489, ABGB vergleiche RS0128185; zu Beispielen aus der Lehre siehe etwa 10 Ob 88/11f [Pkt 2.2.1]).

7. Zusammengefasst gilt daher:

[39] Der Bestandgeber kann seine Schadenersatzansprüche gegen den Bestandnehmer gemäß § 1111 ABGB binnen einem Jahr ab Rückstellung des Bestandgegenstands auch dann noch geltend machen, wenn der Schaden schon mehr als 30 Jahre zuvor verursacht wurde. Eine analoge Anwendung der in § 1489 Satz 2 ABGB geregelten absoluten Verjährungsfrist für allgemeine Schadenersatzansprüche findet in diesem Zusammenhang nicht statt. [39] Der Bestandgeber kann seine Schadenersatzansprüche gegen den Bestandnehmer gemäß Paragraph 1111, ABGB binnen einem Jahr ab Rückstellung des Bestandgegenstands auch dann noch geltend machen, wenn der Schaden schon mehr als 30 Jahre zuvor verursacht wurde. Eine analoge Anwendung der in Paragraph 1489, Satz 2 ABGB geregelten absoluten Verjährungsfrist für allgemeine Schadenersatzansprüche findet in diesem Zusammenhang nicht statt.

[40] 8. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 393 Abs 4 ZPO (RS0128615). [40] 8. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 393, Absatz 4, ZPO (RS0128615).

Textnummer

E137203

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:00400B00122.22B.1122.000

Im RIS seit

02.02.2023

Zuletzt aktualisiert am

09.06.2023

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at