

TE OGH 2026/1/27 9Ob112/25y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.01.2026

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Rekursgericht durch den Senatspräsidenten Mag. Ziegelbauer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Korn, Dr. Stiefsohn, Mag. Böhm und Dr. Gusenleitner-Helm in der Rechtssache der klagenden Partei S* AG *, vertreten durch die Zumtobel Kronberger Rechtsanwälte OG in Salzburg, gegen die beklagte Partei X*ges.m.b.H., *, vertreten durch die Grama Schwaighofer Vondrak Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen zuletzt 380.274,74 EUR sA, über den Rekurs der klagenden Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 21. August 2025, GZ 53 R 119/25v-20, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Salzburg vom 6. Februar 2025, GZ 31 C 903/23v-16, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Rekurs wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 3.545,16 EUR (darin 590,86 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Rekursbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Die klagende Betreiberin einer Standseilbahn vermietete Verkaufs- und Ausstellungsräume in der Talstation an die beklagte Unternehmerin. Die Klägerin verpflichtete sich, die Gehrichtung der die Standseilbahn verlassenden Personen so zu gestalten, dass sie – außer in Notsituationen – durch das Bestandsobjekt gehen müssen.

[2] Als der Mietvertrag mit Ablauf des 31. 7. 2022 endete, verweigerte die Beklagte die Räumung der Verkaufs- und Ausstellungsräume. Die Klägerin stellte ein Scherengitter vor das ehemalige Bestandsobjekt und brachte ein Schild an, das die Fahrgäste auf den direkten Ausgang der Talstation hinwies. Als die Beklagte das Scherengitter kurz darauf öffnete, forderte die Klägerin die Beklagte schriftlich auf, keine Absperrungen der Klägerin zu entfernen und keine eigenen Absperrungen aufzustellen, beließ es aber dabei. Bis zur Räumung am 30. 9. 2024 hatten die Fahrgäste die Wahl, die Talstation entweder auf direktem Weg oder durch das ehemalige Bestandsobjekt zu verlassen.

[3] Die Klägerin begehrte für die Zeit von 1. 8. 2022 bis 30. 9. 2024 die Zahlung eines Benützungsentgelts in der Höhe des zuvor vereinbarten Mietzinses (abzüglich einzelner Teilzahlungen der Beklagten).

[4] Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und entgegnete (auch), kein Benützungsentgelt in der Höhe des zuvor vereinbarten Mietzinses zu schulden, weil die Klägerin nach dem Ende des Mietvertrags die Gehrichtung der die Standseilbahn verlassenden Personen nicht mehr so gestaltet habe, dass sie – außer in Notsituationen – durch das ehemalige Bestandsobjekt gehen müssen.

[5] Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Das Entgelt für die Zeit der titellosen Benützung des ehemaligen Bestandobjekts habe sich am zuvor vereinbarten Mietzins zu orientieren. Die Verpflichtung der Klägerin, die Gehrichtung der die Standseilbahn verlassenden Personen so zu gestalten, dass sie – außer in Notsituationen – durch das ehemalige Bestandobjekt gehen müssen, sei mit dem Ende des Mietvertrags weggefallen. Die Beklagte habe es sich selbst zuzuschreiben, nach dem Ende des Mietvertrags und dem Wegfall der vertraglichen Verpflichtungen der Klägerin im ehemaligen Bestandobjekt verblieben zu sein.

[6] Das Berufungsgericht hob dieses Urteil auf und verwies die Sache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück. Die Beklagte sei unredliche Bereicherungsschuldnerin und schulde als solche das höchste am Markt erzielbare Benützungsentgelt. Dieses sei aber entgegen der Ansicht des Erstgerichts auf der Grundlage der geänderten Verhältnisse nach dem Ende des Mietvertrags zu bemessen. Es würden Feststellungen dazu fehlen, welcher (höchste) Mietzins in der konkreten Zeit der titellosen Benützung für das konkrete Objekt in seiner konkreten Beschaffenheit unter Berücksichtigung der anderen Verhältnisse (im Wesentlichen: Wahlrecht der Fahrgäste, die Talstation entweder auf direktem Weg oder durch das ehemalige Bestandobjekt zu verlassen) zu erzielen gewesen wäre.

[7] Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei zulässig, weil es keine Rechtsprechung zur Rechtsfrage gebe, ob die Minderung des Gebrauchs bei der Ausmittlung des angemessenen Benützungsentgelts auch dann zu berücksichtigen sei, wenn der Grund dafür dem Bestandobjekt nicht im Generellen anhafte, sondern auf ein aktives Verhalten des Bestandgebers zurückgehe, um der titellosen Benützung des unredlichen Besitzers zu begegnen.

Rechtliche Beurteilung

[8] Der – von der Beklagten beantwortete – Rekurs der Klägerin zeigt keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung (§ 502 Abs 1 ZPO) auf und ist daher – ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruchs des Berufungsgerichts, dass er zulässig sei (vgl RS0043685) – zurückzuweisen. [8] Der – von der Beklagten beantwortete – Rekurs der Klägerin zeigt keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung (Paragraph 502, Absatz eins, ZPO) auf und ist daher – ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruchs des Berufungsgerichts, dass er zulässig sei vergleiche RS0043685) – zurückzuweisen.

[9] 1.1. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs sind Bereicherungsansprüche – etwa der Verwendungsanspruch (§ 1041 ABGB) wegen der titellosen Weiterbenützung eines ehemaligen Bestandobjekts (vgl RS0019883) – auf die Herausgabe eines rechtsgrundlosen Vorteils gerichtet (4 Ob 66/01m; 10 Ob 23/04m; 7 Ob 190/04y; 5 Ob 168/08d, Punkt 3.; 6 Ob 197/08a, Punkt 4.2.2.; 4 Ob 42/25t, Rz 9). Der unredliche Bereicherungsschuldner schuldet dem Entreicherten entsprechend § 417 ABGB das höchste Entgelt, das am Markt für die Gewährung dieses konkreten Vorteils erzielbar gewesen wäre (vgl RS0020150 [T6]; RS0033787 [T6]). [9] 1.1. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs sind Bereicherungsansprüche – etwa der Verwendungsanspruch (Paragraph 1041, ABGB) wegen der titellosen Weiterbenützung eines ehemaligen Bestandobjekts vergleiche RS0019883) – auf die Herausgabe eines rechtsgrundlosen Vorteils gerichtet (4 Ob 66/01m; 10 Ob 23/04m; 7 Ob 190/04y; 5 Ob 168/08d, Punkt 3.; 6 Ob 197/08a, Punkt 4.2.2.; 4 Ob 42/25t, Rz 9). Der unredliche Bereicherungsschuldner schuldet dem Entreicherten entsprechend Paragraph 417, ABGB das höchste Entgelt, das am Markt für die Gewährung dieses konkreten Vorteils erzielbar gewesen wäre vergleiche RS0020150 [T6]; RS0033787 [T6]).

[10] 1.2. Die den Aufhebungsbeschluss tragende Beurteilung des Berufungsgerichts,

- der von der Beklagten herauszugebende konkrete Vorteil habe im Gebrauch der Verkaufs- und Ausstellungsräume in der Talstation der Standseilbahn der Klägerin in der Zeit von 1. 8. 2022 bis 30. 9. 2024 unter den damals gegebenen (örtlichen) Umständen bestanden,

- zu diesen Umständen habe auch gehört, dass die Fahrgäste der Standseilbahn der Klägerin die Talstation (anders als noch zur Zeit des aufrechten Bestandvertrags) verlassen konnten, ohne die Verkaufs- und Ausstellungsräume betreten zu müssen, und

- die Beklagte als unredliche Bereicherungsschuldnerin schulde der Klägerin daher das höchste unter Berücksichtigung auch dieses (örtlichen) Umstands am Markt erzielbare Benützungsentgelt,

hält sich im Rahmen dieser Rechtsprechung und wirft keine erhebliche Rechtsfrage auf. Dass die Beklagte als unredliche Bereicherungsschuldnerin anzusehen ist, ist im Rekursverfahren nicht strittig.

[11] 2.1. Der im Rekurs vorgebrachte Widerspruch zu RS0019961 liegt nicht vor: Nach der in diesem Rechtssatz zusammengefassten Rechtsprechung entspricht das angemessene Benützungsentgelt bei der titellosen Weiterbenützung eines ehemaligen Bestandobjekts nur dann dem ehemals vereinbarten Bestandzins, wenn sich aus den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls nichts anderes ergibt (vgl RS0019961 [insb T4, T5]). Zu diesen besonderen Verhältnissen des Einzelfalls gehört auch – aber natürlich nicht nur – eine vom (titellosen Weiter-)Benützer unverschuldete Minderung der Gebrauchsfähigkeit des ehemaligen Bestandobjekts, die ihn während des aufrechten Bestandverhältnisses gemäß § 1096 Abs 1 ABGB zur Minderung des Bestandzinses berechtigt hätte (vgl RS0019961 [insb T7, T11]). Eine vom Bereicherten verschuldete Minderung der Gebrauchsfähigkeit des ehemaligen Bestandobjekts könnte das dem Entreicherten geschuldete Benützungsentgelt dagegen nicht schmälern. [11] 2.1. Der im Rekurs vorgebrachte Widerspruch zu RS0019961 liegt nicht vor: Nach der in diesem Rechtssatz zusammengefassten Rechtsprechung entspricht das angemessene Benützungsentgelt bei der titellosen Weiterbenützung eines ehemaligen Bestandobjekts nur dann dem ehemals vereinbarten Bestandzins, wenn sich aus den besonderen Verhältnissen des Einzelfalls nichts anderes ergibt vergleiche RS0019961 [insb T4, T5]). Zu diesen besonderen Verhältnissen des Einzelfalls gehört auch – aber natürlich nicht nur – eine vom (titellosen Weiter-)Benützer unverschuldete Minderung der Gebrauchsfähigkeit des ehemaligen Bestandobjekts, die ihn während des aufrechten Bestandverhältnisses gemäß Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB zur Minderung des Bestandzinses berechtigt hätte vergleiche RS0019961 [insb T7, T11]). Eine vom Bereicherten verschuldete Minderung der Gebrauchsfähigkeit des ehemaligen Bestandobjekts könnte das dem Entreicherten geschuldete Benützungsentgelt dagegen nicht schmälern.

[12] 2.2. Entgegen der Ansicht der Klägerin kommt es in diesem Zusammenhang nicht darauf an, ob den ehemaligen Bestandnehmer ein Verschulden daran trifft, dass er das ehemalige Bestandobjekt nicht vereinbarungsgemäß zurückstellte. Es wäre nur die Berücksichtigung solcher die Gebrauchsfähigkeit mindernder Verhältnisse des Einzelfalls ausgeschlossen, deren Eintritt der (titellose Weiter-)Benützer verschuldet hätte. Dass das Berufungsgericht das Vorliegen eines solchen Verschuldens der Beklagten aufgrund einer im Einzelfall unvertretbaren Rechtsansicht verkannt hätte, legt die Klägerin nicht dar. Zur eigenmächtigen Wiederherstellung jener örtlichen Verhältnisse, die noch während des aufrechten Bestandvertrags bestanden haben, war die Beklagte als titellose Benützerin jedenfalls nicht berechtigt.

[13] 3. Mit dem Argument, der Betrieb der Festungsbahn habe während des aufrechten Mietvertrags nicht zum bedungenen Gebrauch (§ 1096 Abs 1 ABGB) der Verkaufs- und Ausstellungsräume gehört, zeigt die Klägerin schon deshalb keine erhebliche Rechtsfrage auf, weil das Berufungsgericht keine Ansprüche der Klägerin aus dem Bestandvertrag zu prüfen hatte, sondern Bereichungsansprüche wegen der titellosen Weiterbenützung des ehemaligen Bestandobjekts nach dem Ende des Bestandvertrags. [13] 3. Mit dem Argument, der Betrieb der Festungsbahn habe während des aufrechten Mietvertrags nicht zum bedungenen Gebrauch (Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB) der Verkaufs- und Ausstellungsräume gehört, zeigt die Klägerin schon deshalb keine erhebliche Rechtsfrage auf, weil das Berufungsgericht keine Ansprüche der Klägerin aus dem Bestandvertrag zu prüfen hatte, sondern Bereichungsansprüche wegen der titellosen Weiterbenützung des ehemaligen Bestandobjekts nach dem Ende des Bestandvertrags.

[14] 4. Wenn das Berufungsgericht auf der Grundlage seiner nicht korrekturbedürftigen Beurteilung der Ansicht ist, dass der Sachverhalt in der von ihm dargestellten Richtung noch nicht genügend geklärt ist, kann der Oberste Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, dem nicht entgegenreten (vgl RS0042179). [14] 4. Wenn das Berufungsgericht auf der Grundlage seiner nicht korrekturbedürftigen Beurteilung der Ansicht ist, dass der Sachverhalt in der von ihm dargestellten Richtung noch nicht genügend geklärt ist, kann der Oberste Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, dem nicht entgegenreten vergleiche RS0042179).

[15] 5. Die Kostenentscheidung gründet auf §§ 41, 50 ZPO. Die Beklagte hat in der Rekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rekurses hingewiesen. [15] 5. Die Kostenentscheidung gründet auf Paragraphen 41, 50, ZPO. Die Beklagte hat in der Rekursbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rekurses hingewiesen.

Textnummer

E146611

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2026:0090OB00112.25Y.0127.000

Im RIS seit

11.02.2026

Zuletzt aktualisiert am

11.02.2026

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