

Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch – ABGB

JGS 1811/946 idF BGBl I 2013/179

NEU

(Auszug)

Bestandvertrag

§ 1090. Der Vertrag, wodurch jemand den Gebrauch einer unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen einen bestimmten Preis erhält, heißt überhaupt Bestandvertrag.

Literatur:

Hausmann, Wieviel MRG verträgt ein Superädifikat? wobl 2013, 101

I. Miet- und Pachtvertrag

§ 1091. Der Bestandvertrag wird, wenn sich die in Bestand gegebene Sache ohne weitere Bearbeitung gebrauchen läßt, ein Mietvertrag; wenn sie aber nur durch Fleiß und Mühe benützt werden kann, ein Pachtvertrag genannt. Werden durch einen Vertrag Sachen von der ersten und zweiten Art zugleich in Bestand gegeben; so ist der Vertrag nach der Beschaffenheit der Hauptsache zu beurteilen.

Entscheidungen:

E 1. Beim Aufenthalt in einem Beherbergungsbetrieb während eines Schulchikurses steht zwar typischer Weise die Unterbringung im Vordergrund, daneben kommt aber auch der Verpflegung und weiteren Leistungen des Beherbergungsbetriebs wie etwa der Reinigung oder der Zurverfügungstellung von Freizeiteinrichtungen keine unwesentliche Bedeutung zu. Ein solcher Beherbergungsvertrag unterscheidet sich damit ganz erheblich von einem Miet- oder Pachtvertrag nach § 1091 ABGB. Das gilt auch für die vertragliche Stellung eines Hotelgastes im Vergleich zur Rechtsposition eines Bestandnehmers gerade bei Beendigung des Vertragsverhältnisses, was einer Anwendung der Frist des § 1111 ABGB gerade auf den hier vorliegenden Beherbergungsvertrag entgegensteht. **1 Ob 131/13 s.**

E 2. Ein Bestandvertrag besteht in der Überlassung des Gebrauchs einer unverbrauchbaren Sache gegen Entgelt auf gewisse Zeit (§ 1090 ABGB). Dass die Überlassung der Nutzung der Wohnung durch den Beklagten (nur) zu

Wohnzwecken erfolgte, wird vom Revisionswerber nicht in Abrede gestellt. Entgegen seiner Ansicht erfolgte die Gebrauchsüberlassung entgeltlich. Für die Beurteilung, ob die Überlassung einer Wohnung ungeachtet eines dem Eigentümer zu zahlenden Geldbetrags als unentgeltlich iS d § 981 ABGB zu qualifizieren ist, ist nach neuerer Rsp des OGH darauf abzustellen, ob die übernommenen Kosten ihrer Natur nach aus dem Gebrauch resultieren oder ob sie den Liegenschafts-(mit-)eigentümer unabhängig von jedem Gebrauch der Liegenschaft aufgrund seiner (Mit-)Eigentümerstellung treffen (8 Ob 25/06 v SZ 2006/52; 1 Ob 132/08 f). Die Übernahme der Kosten der zweiten Art stellt Entgelt dar (vgl nur RIS-Justiz RS0020551). Entgelt in diesem Sinne sind im vorliegenden Fall jedenfalls die monatlichen Raten für die anteilige Rückzahlung der Sanierungsdarlehen und die monatlichen Beträge zum Reparaturfonds. **10 Ob 26/13 s.**

Literatur:

Hausmann, Wieviel MRG verträgt ein Superädifikat? wobl 2013, 101

Erfordernisse

§ 1092. Miet- und Pachtverträge können über die nämlichen Gegenstände und auf die nämliche Art, als der Kaufvertrag geschlossen werden. Der Miet- und Pachtzins wird, wenn keine andere Übereinkunft getroffen worden ist, wie das Kaufgeld entrichtet.

Entscheidung:

E 1. Nach der Rsp zu den Personenhandelsgesellschaften vor der Handelsrechtsreform (vgl dazu in *Würth in Rummel*³ § 1094 Rz 10), war bei einem Mietvertrag über ein Geschäftslokal mit einer offenen Handelsgesellschaft mangels anderer Vereinbarung der Parteiwille dahin zu verstehen, dass als Vertragspartner der jeweilige Inhaber des Unternehmens gelten soll (RIS-Justiz RS0014370). Der mit der Gesellschaft abgeschlossene Mietvertrag wird durch deren Auflösung nicht aufgelöst, sondern geht auf den das Geschäftslokal übernehmenden Gesellschafter über (RIS-Justiz RS0021236). Ein Bestandvertrag mit einer Handelsgesellschaft bleibt idR durch den Wechsel der Gesellschafter, die Umwandlung in eine Einzelfirma oder Weiterveräußerung des Unternehmens unberührt (vgl RIS-Justiz RS0032807).

Diese für Personenhandelsgesellschaften entwickelten Grundsätze können nach der Lehre auch auf eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts angewendet werden, wenn gegenüber dem Vermieter die Gesellschaft als von dem wechselnden Gesellschafter bestandunabhängige Einheit, etwa unter einer besonderen Geschäftsbezeichnung, aufgetreten ist. Dann ist davon auszugehen,

dass die jeweiligen Gesellschafter als Vertragspartner des Vermieters eintreten (*Ch. Nowotny*, Einfluss von Änderungen im Gesellschaftsverhältnis auf die Geschäftsraummiete, *GesRZ* 1986, 20). **6 Ob 117/13v** immolex-LS 2013/77 = immolex 2014/1 (*Pfiel*).

Literatur:

Hausmann, Wieviel MRG verträgt ein Superädifikat? wobl 2013, 101

§ 1093. Der Eigentümer kann sowohl seine beweglichen und unbeweglichen Sachen, als seine Rechte in Bestand geben; er kann aber auch in den Fall kommen, den Gebrauch seiner eigenen Sache, wenn er einem Dritten gebührt, in Bestand zu nehmen.

Wirkung

§ 1094. Sind die vertragschließenden Teile über das Wesentliche des Bestandes, nämlich über die Sache und den Preis, übereingekommen; so ist der Vertrag vollkommen abgeschlossen, und der Gebrauch der Sache für gekauft anzusehen.

§ 1095. Wenn ein Bestandvertrag in die öffentlichen Bücher eingetragen ist; so ist das Recht des Bestandnehmers als ein dingliches Recht zu betrachten, welches sich auch der nachfolgende Besitzer auf die noch übrige Zeit gefallen lassen muß.

Entscheidung:

E 1. Nach ständiger und gesicherter Rsp des OGH kommt der Eintragung des Bestandrechts iS d § 1095 ABGB keine allgemein dingliche Wirkung gegenüber dritten Personen zu (SZ 23/121; 5 Ob 157/07 k; 5 Ob 269/08 g; RIS-Justiz RS0020428, RS0122463). Die Wirkung der Eintragung des Bestandrechts beschränkt sich im Wesentlichen auf die in § 1120 ABGB vorgesehenen Rechtswirkungen. Sie beseitigt also insb das Kündigungsrecht des Erwerbers der Liegenschaft nach § 1120 ABGB (5 Ob 157/07 k mwN; 5 Ob 258/08 i; 5 Ob 269/08 k; RIS-Justiz RS0020428 [T1 und T2]). Dies entspricht auch der hA der Lehre (*Iro* in KBB³ § 1095 Rz 2; *Würth* in *Rummel*³ § 1095 Rz 1; *Binder* in *Schwimann*³ § 1095 Rz 12; *Riss* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON 1.00 § 1095 Rz 1; *Nademleinsky* in *Schwimann*, ABGB-TaKomm² § 1095 Rz 5; *Hoyer* in wobl 1991/75 [Glosse zu 6 Ob 554/90] und NZ 2008/698 [Glosse zu 5 Ob 157/07 k]). **2 Ob 147/12z** wobl 2013/128 = immolex-LS 2013/79.

Wechselseitige Rechte:**1. in Hinsicht auf Überlassung, Erhaltung, Benützung;**

§ 1096. (1) Vermieter und Verpächter sind verpflichtet, das Bestandsstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in dem bedungenen Gebrauche oder Genusse nicht zu stören. Ist das Bestandsstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandszeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, daß es zu dem bedungenen Gebrauche nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Auf diese Befreiung kann bei der Miete unbeweglicher Sachen im voraus nicht verzichtet werden.

(2) Der Pächter hat die gewöhnlichen Ausbesserungen der Wirtschaftsgebäude nur insoweit selbst zu tragen, als sie mit den Materialien des Gutes und den Diensten, die er nach der Beschaffenheit des Gutes zu fordern berechtigt ist, bestritten werden können.

Entscheidungen:

E 1. Die Zinsminderung des § 1096 Abs 1, 2. Satz ABGB tritt kraft Gesetzes und ohne Rücksicht auf ein Verschulden des Bestandgebers ein (RIS-Justiz RS0021443, RS0021420). **5 Ob 57/13 p.**

E 2. Bei Beurteilung des Maßes der Beeinträchtigung, hier durch Bauarbeiten auf dem Nachbargrund, sind die Grundsätze des § 364 Abs 2 ABGB analog heranzuziehen (RIS-Justiz RS0010567). Dazu vertritt der OGH in stRsp, dass in einem geschlossenen Siedlungsgebiet, in dem auch bei gleichbleibendem Charakter mit gelegentlichen baulichen Maßnahmen (Schließung von Baulücken, Umbauten, Erweiterungen, Reparaturen an bestehenden Objekten) gerechnet werden muss, die von solchen baulichen Maßnahmen ausgehenden Immissionen grundsätzlich als ortsüblich anzusehen sind und soweit sie auch bei schonungsvoller, die Interessen der Anrainer berücksichtigender Bauführung unvermeidbar sind, von jedem Nachbarn hinzunehmen sind (RIS-Justiz RS0033674; 10 Ob 46/04 v bbl 2004, 246 mwN). **5 Ob 57/13 p.**

E 3. Während die Erhaltungspflicht nach § 1096 ABGB bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit abbedungen werden kann, sind die sich aus § 3 MRG ergebenden Pflichten zugunsten des Mieters zwingend (*Prader*, MRG³ § 3 Anm 2; *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht I²² § 3 MRG Rz 1). § 3 MRG ist insofern eine Sonderbestimmung, die im Bereich der Erhaltung eine eigene, vollständige, abschließende und inhaltlich andere Regelung trifft als die in diesem Umfang verdrängte Norm des § 1096 ABGB (5 Ob 288/08 a immolex 2009/81; 5 Ob 17/09 z SZ 2009/33 = wobl 2009/79 jeweils mwN; RIS-Justiz

RS0124632). **5 Ob 92/13k** Jus-Extra OGH-Z 5410 = immolex 2013/87 (Prader) = Zak 2013/624.

E 4. In Lehre und Rsp besteht Übereinstimmung dahin, dass außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG auch eine Vereinbarung getroffen werden kann, womit sich der Mieter verpflichtet, selbst für die Brauchbarkeit des Bestandobjekts Sorge zu tragen (2 Ob 550/94 MietSlg 46.097; 3 Ob 20/09 a; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²² § 1096 ABGB Rz 5). Auch die Erwirkung der zum bedungenen Gebrauch erforderlichen Bewilligungen kann vertraglich dem Mieter überbunden werden (RIS-Justiz RS0020947).

3 Ob 47/13b Zak 2013/507 = immolex-LS 2013/64 = ecolex 2013/312 (Wilhelm) = wobl 2013/105.

E 5. Die Auffassung der Vorinstanzen, das (die gänzliche Überwälzung der Behebungspflicht auf den Mieter) gelte nicht für bei Vertragsschluss bereits vorhandene Mängel, lässt Punkt VIII. außer Acht, der ausdrücklich festhält, dass die Mieterin das Mietobjekt wie besichtigt übernimmt und über diesen Zustand hinaus keine weiteren Instandsetzungen oder Verbesserungen begehrt, sondern vielmehr ihrerseits zur Gänze in dem hier interessierenden Umfang instandhaltungspflichtig ist. Sie verzichtet ferner darauf, Einwendungen derart zu erheben, dass das Mietobjekt eine bedungene oder gewöhnlich vorausgesetzte Eigenschaft ganz oder teilweise nicht hat. In Punkt IX. des Vertrags ist (erneut) festgelegt, dass die Mieterin das Objekt im Zustand wie in Anlage ./2 dargestellt übernimmt, wobei sie Maßnahmen, die für den Betrieb zusätzlich erforderlich sind, auf ihre Kosten vorzunehmen hat. Warum diese Bestimmungen auf bei Vertragsschluss vorhandene „geheime“ Mängel nicht anzuwenden sind, ist nicht ersichtlich. Die mietvertragliche Bestimmung ist vielmehr dahin auszulegen, dass die Parteien vereinbarten, dass der Mietgegenstand in dem Zustand bei Übergabe dem geschuldeten Zustand entspricht. Darin liegt kein unzulässiger Vorausverzicht auf Mietzinsminderung (§ 1096 Abs 1, 3. Satz ABGB), sondern eine – außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG zulässige – Vereinbarung über den Vertragsinhalt. Der erkennende Senat vertritt ebenfalls die Ansicht, dass eine in Vertragsformblättern betreffend Bestandverträge über Objekte in einem Einkaufszentrum enthaltene Klausel, die eine unbeschränkte Überwälzung der Erhaltungspflicht und damit der Kosten für das gesamte EKZ auf den Bestandnehmer vorsieht, für diesen gröblich benachteiligend ist. Der Bestandnehmer würde sich einer völlig unabschätzbaren künftigen Kostenlast (auch wenn sie durch Nachlässigkeiten des Bestandgebers verursacht wurde) aussetzen, während dem Bestandgeber der Bestandzins und die Befreiung von jeglichem Erhaltungsaufwand für sein gesamtes Eigentum zugute kämen. **3 Ob 47/13b** Zak 2013/507 = immolex-LS 2013/64 = ecolex 2013/312 (Wilhelm) = wobl 2013/105.

E 6. Nach ganz hA obliegen dem Bestandnehmer – unabhängig von der Erhaltungspflicht des Bestandgebers – kleinere Reparaturen, etwa an Malerei oder Tapezierung, und die verkehrsübliche Wartung von Einrichtungsgegenständen (vgl. *Iro* in *KBB*³ § 1096 ABGB Rz 4; *Binder* in *Schwimann*³ § 1096 Rz 73; *Nademleinsky* in *Schwimann*, ABGB-TaKom² § 1096 Rz 5). **1 Ob 131/13s.**

E 7. Nach § 1096 Abs 1, 2. Satz ABGB trifft die Erhaltungspflicht den Bestandgeber. Die Regelung der Bestandgeberpflicht ist an sich nachgiebiges Recht. Es ist daher zulässig, dass der Bestandnehmer – soweit das Recht zur freien Zinsvereinbarung besteht – als (teilweise) Gegenleistung für die Benutzung des Bestandgegenstands dessen Instandhaltung übernimmt (RIS-Justiz RS0020841). **7 Ob 90/13f.**

E 8. Es kann dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden, es wäre ihm entgangen, dass dem Mieter auch nach selbst finanzierter Erneuerung eines mangelhaften Boilers das Zinsminderungsrecht nach § 1096 ABGB nicht mehr zusteht. Wenn der Gesetzgeber ungeachtet dessen § 1096 ABGB nicht iS d von den Kritikern der Rsp angestrebten Ergebnisses geändert hat, schließt dies eine planwidrige Lücke in § 1096 ABGB, die mit Analogie zu füllen wäre, aus.

Unbefriedigende Gesetzesbestimmungen zu ändern, ist nicht Sache der Rsp, sondern der Gesetzgebung; die Gerichte haben nur die bestehenden Gesetze anzuwenden; es ist hingegen keineswegs ihre Aufgabe, im Wege der Rechtsfortbildung oder einer allzu weitherzigen Interpretation möglicher Intentionen des Gesetzgebers Gedanken in ein Gesetz zu tragen, die darin nicht enthalten sind. Als maßgebend kann vielmehr nur der objektive Sinn eines gehörig kundgemachten Gesetzeswortlauts angesehen werden. Ein Rechtssatz, der im Gesetz nicht einmal angedeutet ist, kann auch nicht im Wege der Auslegung Geltung erlangen (RIS-Justiz RS0008880, RS0009099).

Das Mietzinsminderungsrecht besteht für die gesamte Dauer der Bestandzeit, sofern die Brauchbarkeit des Bestandobjekts bis zum Ende der Bestandzeit beeinträchtigt ist. Die Aussage, das Zinsminderungsrecht solle auch dann bestehen, wenn der Mangel des Bestandobjekts beseitigt ist – von welcher Seite auch immer –, kann dem zitierten Satz dieser Entscheidungen angesichts des eindeutigen Gesetzeswortlauts des § 1096 ABGB nicht unterstellt werden. **2 Ob 165/13y.**

Literatur:

Fidler, Aufwendungen des Mieters zur Mangelbeseitigung, wobl 2013, 307

Iro, Rauchen auf dem Balkon, RdW 2013, 315

Jurgutyte/Oswald, Des Nachbarn Rauch – allgemein üblich und unvermeidlich? Zak 2013, 307