

Österreichische

JURISTEN ZEITUNG

ÖJZ

Chefredakteur Gerhard Hopf

Redaktion Robert Fucik, Kurt Kirchbacher, Hans Peter Lehofer

Evidenzblatt Christoph Brenn, Helge Hoch, Eckart Ratz, Ronald Rohrer

Anmerkungen Andreas Konecny, Martin Spitzer

Mai 2017

09

389 – 436

Aktuelles

Versamlungsrecht: „Lex Erdoğan“ und neuer Schutzbereich ➔ 393

Beiträge

Zur bereicherungsrechtlichen Haftung bei Auflösung der Lebensgemeinschaft

Thomas Schoditsch ➔ 393

Einklagbarkeit noch nicht fälliger Forderungen

Paul Nimmerfall, Melanie Wiedemann und Felix Zopf ➔ 398

Kernfragen der Gewerbsmäßigkeit Caroline Walser ➔ 404

Evidenzblatt

Können Schenkungen an Dritte vor der Zweijahresfrist

des § 782 ABGB rechtsmissbräuchlich sein? Peter Apathy ➔ 412

Rücktrittsrecht des Anlegers ➔ 421

Öffentlichkeit der Hauptversammlung ➔ 427

Bericht

52. Tagung der Österreichischen Gesellschaft für Arbeitsrecht
und Sozialrecht Anna Lisa Engelhart ➔ 433

Sprache und Recht

Sprache und Recht Robert Fucik ➔ 436

Zur bereicherungsrechtlichen Haftung bei Auflösung der Lebensgemeinschaft

Die vermögensrechtliche Auseinandersetzung gilt als klassisches Problem bei der Auflösung einer Lebensgemeinschaft und erfolgt regelmäßig im Weg eines bereicherungsrechtlichen Ausgleichs. Eine aktuelle Entscheidung des OGH¹⁾ bietet Anlass, die Grundsätze für die bereicherungsrechtliche Haftung in dieser Situation näher zu untersuchen.

Von Thomas Schoditsch

Inhaltsübersicht:

- A. Einleitung
- B. Die Grundregeln der bereicherungsrechtlichen Rückforderung
- C. Die bereicherungsrechtliche Haftung des Mieters – 1 Ob 173/15 w
- D. Bereicherungsrechtliche Haftung des Mieters
 - 1. Ausgangslage
 - 2. Umfang der bereicherungsrechtlichen Haftung des Mieters
 - a) Gleichbehandlung von Mieter und Eigentümer?
 - b) Unterscheidung zwischen Gebrauchs- und Substanzvorteil
 - c) Berechnung von Gebrauchs- und Substanzvorteil
 - d) Aufteilung des Haftungsumfangs
 - 3. Beschränkung der Passivlegitimation auf einen Haftungsadressaten
- E. Fazit

A. Einleitung

Lebensgemeinschaften gewinnen als Beziehungsform bei jüngeren Paaren – aber auch bei Personen, die bereits verheiratet waren – zunehmend an Bedeutung.²⁾ Allerdings wirft die Auflösung einer Lebensgemeinschaft bekanntermaßen vielfältige juristische Fragen auf.³⁾ Dies gilt in besonderem Maße für die vermögensrechtliche Auseinandersetzung der Lebensgefährten: Sie kann als „Klassiker“ des Rechts der Lebensgemeinschaften bezeichnet werden.⁴⁾ Besonders problematisch ist es, wenn das gemeinsame Wohnobjekt durch die Leistung eines Lebensgefährten in Erwartung der Aufrechterhaltung der Lebensgemeinschaft verbessert wird; bei Auflösung der Lebensgemeinschaft ist dann zu klären, wie diese Leistung abzugelten ist. Da nach der Rsp eine analoge Anwendung der §§ 81 ff EheG ausscheidet,⁵⁾ sind dafür idR – außer bei Vorliegen schuldrechtlicher Vereinbarungen zwischen den Lebensgefährten (etwa GesbR⁶⁾ oder Schenkung⁷⁾) – bereicherungsrechtliche Grundsätze maßgebend. Bedeutsam ist dabei insb die „condictio causa data non secuta“ (§ 1435 ABGB analog).⁸⁾ Mit ihr kann eine

Leistung zurückgefordert werden, wenn sie erkennbar zur Erreichung eines bestimmten Zwecks erbracht und entgegengenommen, dieser aber nicht erreicht wurde.⁹⁾

B. Die Grundregeln der bereicherungsrechtlichen Rückforderung

Nicht jede Leistung kann bei Auflösung einer Lebensgemeinschaft vom Lebensgefährten zurückgefordert werden. Als Grundsatz gilt, dass die von einem Lebensgefährten während der Lebensgemeinschaft erbrachten Leistungen und Aufwendungen **unentgeltlich** sind und **nicht zurückgefordert** werden können.¹⁰⁾ **Leistungen ohne weitergehenden** – also in ferne Zukunft

ÖJZ 2017/56

§§ 1431 ff ABGB

OGH 9. 6. 2009, 4 Ob 84/09 w;
OGH 21. 5. 2015, 1 Ob 63/15 v;
OGH 24. 11. 2015, 1 Ob 173/15 w

Lebensgemeinschaft;
Investitionen;
Auflösung;
Bereicherungsrecht

1) OGH 1 Ob 173/15 w EF-Z 2016, 157 (Linder) = iFamZ 2016, 31 (Deixler-Hübner) = ecolex 2016, 209 (Schoditsch).

2) So gab es im Jahr 2015 in Österreich bereits 379.000 Lebensgemeinschaften. Dabei geht die Tendenz seit Beginn der 1980er-Jahre stark nach oben: Lebten 1985 nur 3,5% aller Paare ohne Trauschein zusammen, sind es mittlerweile rund 18%; damit lebt jedes sechste Paar in einer Lebensgemeinschaft (s. www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/haushalte_familien_lebensformen/familien/index.html [Stand 20. 10. 2016]).

3) Siehe jüngst Fischer-Czernak/Beclin, Neue Regelungen für nicht-eheleiche Lebensgemeinschaften? 18. ÖJT II/1 (2012), und die diesbezüglichen Referate von Deixler-Hübner, Hinteregger und Neumayr. Umfassend dazu auch Aichhorn, Das Recht der Lebenspartnerschaften (2012).

4) Hinteregger/Ferrari, Familienrecht⁷ (2015) 151; Koziol – Welser/Kletečka, Bürgerliches Recht I¹⁴ (2014) Rz 1415. Näher dazu etwa Deixler-Hübner, Probleme der Leistungsabgeltung im Zusammenhang mit der Auflösung der Lebensgemeinschaft, ÖJZ 1999, 201; Meissel/Preslmayer, Die Abgeltung von Leistungen in der Lebensgemeinschaft, in Harter/Zitta (Hrsg.), Familie und Recht (1992) 515; Stefula, Der gemeinsame Hausbau bei der Auflösung von Ehe- und Lebensgemeinschaft, JAP 2001/2002, 138.

5) Etwa 7 Ob 239/07 h SZ 2007/180; 9 Ob 96/98 b EFSlg 87.548; 6 Ob 135/99 EFSlg 90.432 uvm.

6) 3 Ob 72/11 a EvBl 2011/144 = JBl 2011, 801; 3 Ob 545/87 JBl 1988, 516 (Kerschner); 2 Ob 200/98 w NZ 2000, 19. Eingehend dazu Möschl, Die nichteheliche Lebensgemeinschaft³ (2007) 71 f.

7) Siehe Koch in KBB⁴ § 44 ABGB Rz 8 mwN; Deixler-Hübner, Scheidung, Ehe und Lebensgemeinschaft¹² (2016) 248.

8) Statt vieler Ferrari in Schwimann/Kodek⁴ § 44 EheG Rz 3 ff; Kissich in Klang³ § 44 Rz 34 ff. Instruktiv dazu insb 6 Ob 135/99 t EFSlg 90.218.

9) Statt aller Welser/Zöchling-Jud, Bürgerliches Recht II¹⁴ (2015) Rz 1701 ff.

10) Siehe Rummel in Rummel, Kommentar zum ABGB³ § 1435 Rz 8; 4 Ob 2021/96 a SZ 61/76; 4 Ob 84/09 w EF-Z 2009, 192 (Janovsky) = iFamZ 2009, 300 (Deixler-Hübner) = JBl 2009, 713 = SZ 2009/77.

reichenden – **Zweck** sind daher auf Basis des § 1435 ABGB analog **nicht rückforderbar**. Da sie ihrer Natur nach für den entsprechenden Zeitraum bestimmt sind, haben sie im Fall einer späteren Auflösung der Lebensgemeinschaft ihren Zweck nicht verfehlt.¹¹⁾ Zu solchen Leistungen zählt die Rsp etwa laufende Zahlungen für den gemeinsamen Unterhalt wie Betriebs- oder Mietkosten¹²⁾, Versicherungsbeiträge¹³⁾, aber auch Kosten für die Anschaffung einer Einbauküche¹⁴⁾.

Leistungen eines Lebensgefährten können nach Auflösung einer Lebensgemeinschaft somit **nur ausnahmsweise zurückgefordert** werden. Voraussetzung dafür ist zum einen, dass die Leistung in erkennbarer Erwartung des (Weiter-)Bestehens der Lebensgemeinschaft erbracht wurde.¹⁵⁾ Zum anderen muss es sich um eine **außergewöhnliche Zuwendung** handeln; als solche wurden etwa die Bereitstellung von Geldmitteln für den Erwerb einer Wohnung¹⁶⁾, die Aufwendung erheblicher Arbeitszeit beim Hausbau¹⁷⁾ oder die Tilgung von Schulden zur Schaffung langlebiger Investitionen¹⁸⁾ bewertet. Da sich der leistende Lebensgefährte die Zeit der gemeinsamen Nutzung abziehen lassen muss, können solche Leistungen nicht zur Gänze zurückgefordert werden. Der Rückforderungsanspruch ist auf den verbleibenden Restnutzen beschränkt, weil der Zweck der Leistung im Umfang der gemeinsamen Nutzung erfüllt ist;¹⁹⁾ dabei sind insb die Nutzungsdauer und die Lebenserwartung der Investitionen angemessen zu berücksichtigen.²⁰⁾ Tragender Gedanke für diese Nutzungsanrechnung ist, dass ein Lebensgefährte nach der Auflösung der Lebensgemeinschaft nicht auf Kosten des anderen bereichert sein soll.²¹⁾

C. Die bereicherungsrechtliche Haftung des Mieters – 1 Ob 173/15 w

Die aktuelle E 1 Ob 173/15 w²²⁾ bietet Anlass, diese Grundregeln für die bereicherungsrechtliche Rückabwicklung einer Lebensgemeinschaft näher zu untersuchen. Der Sachverhalt betraf Investitionen in eine Jagdhütte, die der Bekl seit 1994 auf unbestimmte Zeit gemietet und – vor Eingehen der Lebensgemeinschaft im Jahr 2003 – nur an den Wochenenden genutzt hatte. Anfang 2006 beschlossen die Lebensgefährten, das Objekt auszubauen; dabei steuerte die Kl zu den Gesamtkosten von € 250.000,- einen Betrag von € 35.000,- für Baumaterial bei. Ab 2008 lebten die Lebensgefährten bis zum Ende der Lebensgemeinschaft 2013 gemeinsam in diesem Objekt. Die Kl hatte keine genaue Kenntnis vom Inhalt des Mietvertrags; der Bekl hatte ihr aber mitgeteilt, der Vertrag sei „auf Lebenszeit“ geschlossen.

In seinem Aufhebungsbeschluss bejahte der OGH erstmals die Passivlegitimation des dinglich nicht berechtigten Lebensgefährten für bereicherungsrechtliche Ansprüche bei Investitionen in ein Mietobjekt. Dabei sei im Hinblick auf die Vielfalt von mietvertraglichen Vereinbarungen in jedem Einzelfall gesondert zu beurteilen, wer der Empfänger der Leistung sei; maßgebend sei die Sicht des Empfängerhorizonts. Im Anlassfall gelangte das Gericht aufgrund der Mitteilung des bekl Mieters über die lebenslange Mietdauer zum Schluss, dass er – und nicht der Eigentümer des Mietobjekts – Leistungsempfänger gewesen sei.

Diese **Entscheidung** mag überraschend und **wenig vorhersehbar** gewesen sein. So bietet mE die vom OGH zitierte Vorjudikatur gerade keinen Anlass, mit der Erstreckung der bereicherungsrechtlichen Haftung auf den Mieter als Lebensgefährten zu rechnen. Dies gilt insb für die vom OGH angeführte E 8 Ob 129/03 h;²³⁾ mit ihr wurde nämlich die Haftung des dinglich berechtigten Eigentümers einer Liegenschaft für bereicherungsrechtliche Ansprüche bestätigt. Ein solches abruptes Abgehen von gefestigter Judikatur ist gerade unter dem Aspekt der Rechtssicherheit problematisch: Es trifft die Parteien idR „völlig unvorbereitet, wie Hagelschlag aus blauem Himmel“.²⁴⁾ Daher sollte pro futuro das Abweichen von bestehender Judikatur aus Gründen des Vertrauensschutzes zumindest im Vorhinein – etwa im Wege eines „obiter dictum“ – angekündigt werden.²⁵⁾

Jedenfalls hat der OGH mit seiner Entscheidung die bereicherungsrechtliche Haftung bei Auflösung der Lebensgemeinschaft auf Mieter erstreckt. Offengeblieben ist allerdings der Umfang der bereicherungsrechtlichen Haftung des bekl Mieters. Der OGH erteilte jedenfalls der Ansicht des OLG Graz eine Absage, dass für die bereicherungsrechtlichen Ansprüche auf das Verhältnis angemessener Mietzinse zum Zeitpunkt vor dem Ausbau des Wohnobjekts (2006) und nach Auflösung der Lebensgemeinschaft (2013) abzustellen sei. Vielmehr sei vom Erstgericht im neuerlichen Verfahren „der Ersatz jenes Betrags zuzusprechen, der sich in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Nutzungsdauer der maßgeblich wertbestimmenden Investitionen nach Abschlag für die gemeinsame Nutzungsdauer von 2008 bis März 2013 für ihren wertmäßigen Anteil an den baulichen Investitionen ergibt“. Damit stellt sich die Frage, nach welchen Grundsätzen sich die bereicherungsrechtliche Haftung des Mieters bemisst; insb ob ihn dieselbe Haftung trifft wie einen Eigentümer.

D. Bereicherungsrechtliche Haftung des Mieters

1. Ausgangslage

Angesichts der im Steigen begriffenen Zahl an Lebensgemeinschaften²⁶⁾ dürften die Sachverhaltskonstellatio-

11) Etwa 6 Ob 60/99 p EFSlg 90.223 ua.

12) 4 Ob 610/87 JBI 1988, 253.

13) 1 Ob 16/13 d EF-Z 2013, 178 (Gitschthaler) = iFamZ 2013, 195 = EFSlg 138.835.

14) 6 Ob 60/99 p EFSlg 90.223.

15) *Rummel in Rummel*, ABGB³ § 1435 Rz 8; *Kissich in Klang*³ § 44 Rz 34; 1 Ob 63/15 v ecolex 2015, 952 (Schoditsch); 1 Ob 173/15 w EF-Z 2016, 157 (Linder) = iFamZ 2016, 31 (Deixler-Hübner) = ecolex 2016, 209 (Schoditsch).

16) Etwa 8 Ob 42/14 f iFamZ 2014, 270 (Deixler-Hübner). Siehe dazu auch die reiche Judikatur unter RIS-Justiz RS0033921.

17) OGH 23. 5. 2001, 7 Ob 40/00 h; vgl auch 1 Ob 181/13 v EF-Z 2014, 178 (Linder).

18) 4 Ob 610/87 JBI 1988, 253.

19) 1 Ob 173/15 w EF-Z 2016, 157 (Linder) = iFamZ 2016, 31 (Deixler-Hübner) = ecolex 2016, 209 (Schoditsch); OGH 13. 7. 2000, 6 Ob 30/00 f; 28. 2. 2001, 9 Ob 21/01 f; 19. 12. 2001, 9 Ob 291/01 m.

20) Etwa 6 Ob 135/99 t EFSlg 90.218; *Deixler-Hübner*, Ehe¹² 247 ff.

21) Statt vieler *Deixler-Hübner*, Ehe¹² 248.

22) 1 Ob 173/15 w EF-Z 2016, 157 (Linder) = iFamZ 2016, 31 (Deixler-Hübner) = ecolex 2016, 209 (Schoditsch).

23) 8 Ob 129/03 h JBI 2004, 382 = ecolex 2004, 786 = EFSlg 104.783.

24) So *Rüthers*, *Rechtstheorie*² (2007) Rz 249.

25) Deutlich *F. Bydlinski*, *Juristische Methodenlehre und Rechtsbegriff*² (1992) 509.

26) Siehe dazu oben FN 1.

nen, die im Zusammenhang mit einer bereicherungsrechtlichen Rückabwicklung auftreten, immer vielfältiger werden. Dies betrifft insb Fälle, in denen keiner der Lebensgefährten am gemeinsamen Wohnobjekt dinglich berechtigt ist. Zu denken ist nicht nur an das Vorliegen eines Mietvertrags, sondern auch an ein Prekarium: etwa wenn ein junges Paar im Dachgeschoß des elterlichen Hauses wohnt und im Rahmen eines Ausbaus Investitionen vornimmt. Dasselbe Problem stellt sich aber auch, wenn die Eltern ihrem Kind eine Wohngelegenheit im eigenen Haus auf Basis familienrechtlicher Unterhaltspflichten zur Verfügung stellen,²⁷⁾ das Kind sodann aber mit seinem Lebensgefährten Investitionen in das Wohnobjekt tätigt. Hier ist stets die Frage angesprochen, wer der Empfänger der Leistungen des Lebensgefährten ist; oder anders: wer in welchem Umfang für die eingetretene Bereicherung passivlegitimiert ist. Da Mietverträge in der Praxis am häufigsten vorkommen dürften, wird im Folgenden das Bsp des Mieters gewählt. Dabei sind zwei Punkte zu klären: zum einen, in welchem Umfang der Mieter bei Auflösung einer Lebensgemeinschaft bereicherungsrechtlich haftet; zum anderen, wann er überhaupt passivlegitimiert für solche Ansprüche sein kann.

2. Umfang der bereicherungsrechtlichen Haftung des Mieters

a) Gleichbehandlung von Mieter und Eigentümer?

Bislang hatte die Rsp stets die bereicherungsrechtliche Haftung des Eigentümers zu beurteilen, dessen Wohnobjekt während aufrechter Lebensgemeinschaft durch Investitionen bzw Arbeitsleistungen des anderen Lebensgefährten verbessert worden war. Plakativ dafür sind etwa die gemeinsame Sanierung eines im Eigentum nur eines Lebensgefährten stehenden Hauses;²⁸⁾ die Beteiligung eines Lebensgefährten an der Rückzahlung einer Eigentumswohnung;²⁹⁾ oder die Beteiligung beim Hausbau auf einem Grundstück, das im Alleineigentum eines Partners stand.³⁰⁾

Da der Kreis der Adressaten der bereicherungsrechtlichen Haftung – also der Passivlegitimation – nunmehr vom Eigentümer auf den Mieter erweitert wurde, stellt sich die Frage, ob der Mieter auch hinsichtlich des Umfangs der bereicherungsrechtlichen Ansprüche wie ein Eigentümer behandelt werden kann. Zu berücksichtigen ist dabei, dass **Eigentümer und Mieter** von Rechts wegen eine **unterschiedliche Position** haben. So steht dem Mieter nur ein obligatorisches Nutzungsrecht einer Sache zu, das er nur in seltenen Fällen – und fast ausschließlich im (Voll-)Anwendungsbereich des MRG³¹⁾ – übertragen kann.³²⁾ Demgegenüber hat der Eigentümer nicht nur ein Nutzungsrecht an der Sache, sondern kann sie als dinglich Berechtigter veräußern, vererben oder auch erneut an Dritte zum Gebrauch überlassen (vgl § 354 ABGB). Tendenziell ist die Rechtsstellung des Eigentümers somit eine andere als jene des Mieters: Während der Mieter die Sache nur gebrauchen kann, ist der Eigentümer auch über die Substanz der Sache verfügungsbe-³³⁾

b) Unterscheidung zwischen Gebrauchs- und Substanzvorteil

Besonders deutlich wird die unterschiedliche Rechtsposition von Eigentümer und Mieter bei der Verbesserung eines Wohnobjekts durch Investitionen des Lebensgefährten eines Mieters: Zu denken ist etwa an den Ausbau des Kellers zu einem Fitnessraum, des Einbaus einer Sauna oder eines Swimmingpools. Der Vorteil einer solchen Leistung liegt einerseits in der Verbesserung der Gebrauchsmöglichkeit des Wohnobjekts (**Gebrauchsvorteil**), andererseits in der Verbesserung seiner Substanz (**Substanzvorteil**). Wird das Eigentum eines Partners im Rahmen einer Lebensgemeinschaft durch Investitionen seines Lebensgefährten verbessert, so fallen diese Vorteile idR zusammen. Plakativ wird dies etwa an einer Aussage des OGH, dass „Wertsteigerungen des Gebäudes im Allgemeinen den Wert der Liegenschaft um den noch verbliebenen Restnutzen und damit grundsätzlich das Vermögen des jeweiligen Liegenschaftseigentümers“ erhöhen.³⁴⁾

Anderes gilt hingegen bei Investitionen in ein Mietobjekt, weil es dabei zu einem Auseinanderfallen von Gebrauchs- und Substanzvorteil kommt. Da der Mieter eine verbesserte Sache nutzen kann, kommt ihm – bis zum Ende des Mietvertrags – der Gebrauchsvorteil zu. Der Eigentümer kann hingegen über eine verbesserte (idR werterhöhte) Sache verfügen, sodass ihm der Substanzvorteil zukommt. Er kann diese Sache etwa an Nachfahren weitergeben oder den Substanzvorteil bereits zu Lebzeiten im Weg der Veräußerung an Dritte lukrieren.

Substanz- und Gebrauchsvorteil stehen dabei durchaus in Beziehung zueinander: Je länger der Mieter den Gebrauchsvorteil der Verbesserung nutzen kann, umso weniger bleibt an Substanznutzen für den Eigentümer – etwa im Fall der Abnutzung von Investitionen (zB Swimmingpool nach 30 Jahren). Daran

27) Zu den Grenzen eines solchen Wohnanspruchs von Kindern s RIS-Justiz RS0047090.

28) Siehe etwa OGH 6 Ob 60/99 p EFSlg 90.223: Der spätere Kl zog in das im Eigentum der Bekl stehende Wohnhaus ein und begehrte im Prozess den Rückersatz von rund S 430.000,–.

29) OGH 28. 2. 2001, 9 Ob 21/01 f: Der Kl wohnte über 21 Jahre in der Wohnung der Bekl und begehrte einen Rückersatz von S 490.000,–.

30) OGH 19. 2. 2016, 8 Ob 123/15 v. Dasselbe gilt für den vergleichbaren Fall des Ausbaus eines Hauses, das sich im Eigentum von Verwandten eines Lebensgefährten befand, später aber ins Eigentum eines Lebensgefährten fiel (s 2 Ob 134/12 p iFamZ 2012, 308 [Deixler-Hübner] = EF-Z 2013, 29 = EFSlg 134.730). Näher insb zum gemeinsamen Hausbau von Lebensgefährten insb *Stefula*, JAP 2001/2002, 140 ff.

31) So ist im Anwendungsbereich des ABGB ein vertragliches Untermietverbot gem § 1098 ABGB voll wirksam; unter dem Regime des MRG entfaltet es gem § 11 MRG hingegen nur ausnahmsweise Geltung (s *Iro* in KBB⁴ § 1098 Rz 8 mwN).

32) Zu denken ist etwa an den Fall seines Todes, wo bestimmten Personen – insb Lebensgefährten – ein Eintrittsrecht in den Mietvertrag gem § 14 Abs 3 MRG zusteht (näher dazu *Schoditsch*, Das Eintrittsrecht des [homosexuellen] Lebensgefährten gem § 14 Abs 3 MRG, ÖJZ 2007, 347). Im Vollenwendungsbereich des MRG gilt Ähnliches auch im Fall einer Vertragsübernahme, wo eine Zustimmung des Vermieters gem § 12 MRG nicht erforderlich ist (statt aller *Iro* in KBB⁴ § 1098 Rz 12).

33) Eingehend zur unterschiedlichen Rechtsstellung von Vermieter und Eigentümer etwa *F. Bydlinski*, Der negatorische Schutz des Mieters gegen Dritte und das Rechtssystem, wobl 1993, 1. Freilich ist zu berücksichtigen, dass sich *F. Bydlinski* – zumindest im Verhältnis gegenüber Dritten – für eine weitgehende Gleichbehandlung von Mieter und Eigentümer im Hinblick auf den Besitzschutz (§ 372 ABGB) ausspricht.

34) 1 Ob 63/15 v iFamZ 2015, 183 = *ecolex* 2015, 952 (*Schoditsch*).

wird ersichtlich, dass Mieter und Eigentümer jeweils **unterschiedliche Vorteile aus der Verbesserung eines Bestandobjekts** ziehen. Es wäre deshalb mE unbillig, den Mieter mit der gesamten bereicherungsrechtlichen Haftung für die Leistungen seines Lebensgefährten zu belasten; schließlich würde man ihn damit so behandeln wie den Eigentümer. Da sein Vorteil aus dieser Leistung schlichtweg ein anderer ist als jener des Eigentümers, kann der Mieter nicht denselben bereicherungsrechtlichen Rückforderungsansprüchen unterworfen sein wie der Eigentümer. Dafür spricht insb, dass auch die ordentlichen Gerichte – im Rahmen der Vollziehung des Privatrechts – an den Gleichheitssatz des Art 7 B-VG gebunden sind:³⁵⁾ **Ungleiches darf** bereits aus verfassungsrechtlichen Gründen von den Gerichten **nicht gleich behandelt** werden. Eine bereicherungsrechtliche Gleichbehandlung von Mieter und Eigentümer wäre daher **unter** verfassungsrechtlichen **Gleichheitsaspekten sachwidrig**.

Auch mit dem bereicherungsrechtlichen Argument des Empfängerhorizonts, das der OGH in der E 1 Ob 173/15 w bemüht, lässt sich eine solche Gleichbehandlung nicht rechtfertigen: Denn der Mieter weiß ja selbst darum, dass er keine dauerhafte Rechtsposition hat und aus der Leistung seines Lebensgefährten keinen Substanznutzen ziehen kann. Dem Eigentümer hingegen muss bewusst sein, dass er aus dauerhaften Leistungen – sei es seines Mieters, sei es des Lebensgefährten – einen längerfristigen Vorteil ziehen kann. Damit führt die Leistung des Lebensgefährten aus Sicht der beiden Leistungsempfänger zu zwei unterschiedlichen Vorteilen, was die These von der Unterscheidung in Gebrauchs- und Substanzvorteil bestätigt.

Die Erkenntnis, dass die Leistung des Lebensgefährten zu unterschiedlichen Vorteilen zweier Personen führt, hat Folgen für die Frage der Passivlegitimation. Während der Mieter im Umfang des Gebrauchsvorteils bereicherungsrechtlich haftet, ist der Eigentümer in der Höhe des Substanzvorteils passivlegitimiert.³⁶⁾ Damit liegt in dieser Situation eine Art „bereicherungsrechtliches Dreiecksverhältnis“ vor.³⁷⁾

c) Berechnung von Gebrauchs- und Substanzvorteil

Für die Berechnung des Substanzvorteils einerseits und des Nutzungsvorteils andererseits fehlen im Gesetz klare Anhaltspunkte. Aus der Judikatur zur bereicherungsrechtlichen Rückabwicklung von Lebensgemeinschaften lassen sich allerdings zwei Kriterien entwickeln: einerseits der **konkrete Nutzen** des Leistungsempfängers, andererseits der **Nutzungszeitraum des Vorteils**. So hat der OGH mehrfach klargestellt, dass für den Umfang des bereicherungsrechtlichen Vorteils stets der Nutzen des Leistungsempfängers entscheidend ist.³⁸⁾ Ebenso ist der Nutzungszeitraum ein anerkanntes Kriterium im Rahmen der Vorteilsberechnung, der im Rahmen der Berechnung zu berücksichtigen ist; schließlich muss sich der leistende Lebensgefährte nach stRsp den eigenen Nutzungszeitraum vom Vorteil des Leistungsempfängers abziehen lassen.³⁹⁾

Im Hinblick auf den **Substanzvorteil** des Eigentümers ist somit insb die **Nutzungsdauer des Wohnob-**

jekts maßgebend. Dabei geht die Rsp iZm der Nutzungsdauer von Liegenschaften idR von einer „unbegrenzten Lebensdauer“ aus. Im Hinblick auf Gebäude wird eine zumindest „lange Lebensdauer“ anerkannt,⁴⁰⁾ die sich nach den im Prozess maßgeblichen Gutachten von Bausachverständigen üblicherweise auf einen Zeitraum von 80 – 100 Jahren erstreckt. Wird ein Wohnobjekt – etwa durch den Ausbau zusätzlicher Räume – oder eine Liegenschaft durch Investitionen des Lebensgefährten verbessert (zB Schwimmteich), ist für den bereicherungsrechtlichen Ersatz die **Lebensdauer der Investitionen** maßgebend; dabei erstreckt sich der Substanzvorteil des bereicherten Eigentümers typischerweise auf diesen Zeitraum. Diese Lebensdauer kann je nach Investition unterschiedlich sein: So können Fliesen bereits nach 30 Jahren abgewohnt sein, Dachbodenausbauten hingegen eine Lebensdauer von mehr als 80 Jahren aufweisen.

Im Hinblick auf den Gebrauchsvorteil des Mieters ist zu bedenken, dass er nur so lange einen Vorteil aus der Nutzung eines verbesserten Wohnobjekts ziehen kann, als er zu dessen Nutzung berechtigt ist; dabei ergibt sich die Nutzungsdauer idR aus dem konkreten Mietvertrag. Ist dieser Vertrag etwa auf zehn Jahre befristet und wird die Lebensgemeinschaft nach Ende des dritten Jahres aufgelöst, so verbleibt dem Mieter ein Nutzungszeitraum am verbesserten Wohnobjekt von sieben Jahren. Somit ist der für den **Gebrauchsvorteil** maßgebliche Zeitraum von der **Dauer des konkreten Mietverhältnisses** abhängig. Freilich ist dabei zu berücksichtigen, dass die Dauer des Mietverhältnisses im Vorhinein nur schwer abgeschätzt werden kann: Schließlich sind Mietverträge sehr unterschiedlich ausgestaltet. Das Ende unbefristeter Mietverträge ist häufig vom Lebensalter des Mieters abhängig; und auch für befristete Mietverträge gilt, dass sie nicht stets mit der vereinbarten Befristung enden, zumal sie – insb

35) Siehe etwa Griss, Die Grundrechte in der zivilrechtlichen Rechtsprechung, in ÖJK (Hrsg), Aktuelle Fragen des Grundrechtsschutzes (2005) 54; Wittmann-Tiwald, ABGB und Grundrechtsschutz – Zur Bedeutung des ABGB und der Rechtsprechung für den Grundrechtsschutz, in FS 200 Jahre ABGB II (2011) 1617; Kodek, Die Wahrung von Grundrechten durch die Gerichtsbarkeit, ÖJZ 2008, 216; vgl auch dens in Rummel/Lukas⁴ I § 6 Rz 156 ff. Ausführlich zur Grundrechtsbindung der Gerichte Kucsko-Stadlmayer, Allgemeine Strukturen der Grundrechte, in Merten/Papier/Kucsko-Stadlmayer (Hrsg), Handbuch der Grundrechte in Österreich² (2014) Rz 3/40 ff.

36) Hinzuweisen ist darauf, dass zwischen Eigentümer und Mieter hinsichtlich der bereicherungsrechtlichen Rückforderungsansprüche keine Solidarschuld angenommen werden kann, weil es ganz offensichtlich an den Voraussetzungen der §§ 890f ABGB fehlt: Weder sind die bereicherungsrechtliche Rückforderungsansprüche – als Geldschulden – unteilbar, noch haben Mieter und Eigentümer sich zur gemeinsamen Haftung verpflichtet (zu den Voraussetzungen der Solidarhaftung näher P. Bydlinski in KBB⁴ § 890 Rz 1, § 891 Rz 1).

37) Folge dieses Dreiecksverhältnisses ist nicht zuletzt, dass Vereinbarungen zwischen Mieter und Eigentümer hinsichtlich des Investitionskostensatzes grundsätzlich nicht zu Lasten des Lebensgefährten wirken können. Haben Eigentümer und Vermieter etwa einen Ausschluss des Investitionskostensatzes vereinbart – was im Anwendungsbereich des ABGB durchaus zulässig ist (s Iro in KBB⁴ § 1097 Rz 8) –, so kann dies der Eigentümer nicht den bereicherungsrechtlichen Ansprüchen des Lebensgefährten entgegenhalten; vielmehr hat er sich an den Mieter wegen Verletzung dieser Vereinbarung zu halten. Grundlegend zu den Problemen der bereicherungsrechtlichen Rückabwicklung im Dreiecksverhältnis Spielbühler, Der Dritte im Schuldverhältnis (1973) 183 ff.

38) Siehe die Nachweise oben FN 18.

39) Siehe bereits oben unter B. (insb FN 18).

40) Siehe 4 Ob 610/87 JBl 1988, 253.

unter dem Regime des MRG⁴¹⁾ – stillschweigend verlängert und zu unbefristeten Mietverträgen werden können.⁴²⁾

Diese Überlegungen zeigen, dass grundsätzlich von der im Mietvertrag vereinbarten Nutzungsdauer des Wohnobjekts auszugehen ist. Insb sind vorzeitige Kündigungen durch den Mieter, die zu einer Verkürzung des vertraglich möglichen Nutzungszeitraums führen, im Rahmen der bereicherungsrechtlichen Haftung mE nicht zu berücksichtigen. Zu bedenken ist schließlich, dass es der Mieter selbst in der Hand hat, einen günstigen Mietvertrag zu beenden und damit auf den potentiellen Nutzungsvorteil Einfluss zu nehmen; dem Bereicherungskläger steht hingegen keine Einflussmöglichkeit darauf zu. Da eine solche vorzeitige Vertragsbeendigung aus der Sphäre des Mieters stammt, kann sie die Position des Bereicherungsklägers – und insb die Höhe der Bereicherungsansprüche – nicht beeinträchtigen.⁴³⁾

d) Aufteilung des Haftungsumfangs

Der potentiell unterschiedliche Nutzungszeitraum von Substanzvorteil einerseits und Gebrauchsvorteil andererseits muss sich auf den Umfang der bereicherungsrechtlichen Haftung im konkreten Einzelfall niederschlagen. Dabei erscheint es mE naheliegend, die rückforderbaren Investitionen des Lebensgefährten primär anhand des Verhältnisses des Nutzungszeitraums von Substanz- und Gebrauchsvorteil aufzuteilen, zumal dies klare Berechnungsmöglichkeiten schafft. Verdeutlichen lässt sich das an folgendem Bsp: Erstreckt sich etwa der Substanzvorteil auf einen Zeitraum von 100 Jahren, der Gebrauchsvorteil aber nur auf 25 Jahre, so ergibt sich daraus ein Verhältnis von vier (Substanzvorteil) zu eins (Gebrauchsvorteil). Nach Abrechnung jenes Nutzens, den der Lebensgefährte aus seiner Leistung selbst gezogen hat, ist der Eigentümer daher im Umfang von 75% der Leistungen des Lebensgefährten passivlegitimiert, der Mieter haftet hingegen nur für 25% dieser Investitionen.

Freilich kann das Abstellen auf das Verhältnis der unterschiedlichen Nutzungszeiträume von Substanz- bzw Gebrauchsvorteil auch dazu führen, dass allein der Mieter zur bereicherungsrechtlichen Haftung heranzuziehen ist. Zu denken ist etwa an unbefristete Mietverträge nach dem MRG, die nicht selten innerhalb der Familie „weitergegeben“ werden (vgl § 12 MRG);⁴⁴⁾ in diesem Fall überwiegt die potentielle Nutzungsdauer des Mieters typischerweise die Lebensdauer der Investitionen. Da in solchen Situation der Gebrauchsvorteil des Mieters idR den Substanzvorteil des Eigentümers erschöpft, ist der Mieter für die bereicherungsrechtliche Haftung allein passivlegitimiert. Sachlich spricht für dieses Ergebnis, dass hier der Mieter wirtschaftlich einem Eigentümer vergleichbar ist. Es erscheint daher angemessen, ihn auch bereicherungsrechtlich als Eigentümer zu behandeln – und ihn für die gesamten bereicherungsrechtlichen Ansprüche allein haften zu lassen.

Dieser Lösungsvorschlag stellt also va auf die Lebensdauer der Investitionen und ihre potentielle Nutzungsmöglichkeit durch den Mieter auf Basis des kon-

kreten Mietvertrags ab. Sein Vorteil liegt darin, dass für die Berechnung der bereicherungsrechtlichen Haftung bei Auflösung einer Lebensgemeinschaft zumindest transparente Kriterien geschaffen werden und die richterliche Entscheidung nachvollziehbar wird. Dadurch ist sie im Rahmen von Rechtsmitteln besser überprüfbar – und rechtsstaatlich akzeptabler als reine Billigkeitsentscheidungen.

3. Beschränkung der Passivlegitimation auf einen Haftungsadressaten

Wie zuvor gezeigt, führt die Passivlegitimation des Mieters zu komplexen Problemen der bereicherungsrechtlichen Haftung; das gilt insb für die Berechnung der unterschiedlichen Vorteile von Mieter und Eigentümer.⁴⁵⁾ Es bietet sich daher an, die aktuelle Rsp des OGH grundsätzlich zu überdenken und pro futuro ein „Splitting“ der bereicherungsrechtlichen Haftung zwischen Eigentümer und Mieter bei der Auflösung einer Lebensgemeinschaft zu vermeiden. Daher wird vorgeschlagen, die **Passivlegitimation** für bereicherungsrechtliche Ansprüche restriktiv zu verstehen und diese Haftung in Zukunft primär **auf einen Haftungsadressaten zu beschränken**.

Sachlich spricht dafür va die Interessenlage des Bereicherungsklägers: Angesichts der komplizierten Abgrenzung der Vorteile von Mieter und Eigentümer – und damit auch der Höhe der bereicherungsrechtlichen Ansprüche – trägt er ein schwer einzuschätzendes Kostenrisiko; im Hinblick auf ein etwaiges Überklagen bietet ihm nur die Kostenvorschrift des § 43 Abs 2 ZPO einen gewissen Schutz.⁴⁶⁾ Beschränkt man die Haftung für bereicherungsrechtliche Rückforderungsansprüche hingegen grundsätzlich auf einen Adressaten, wäre die Frage der Passivlegitimation für den kl Lebensgefährten viel klarer – und das Risiko einer „Fehlklage“ würde sich damit reduzieren.

Dabei lassen sich zwei Fallgruppen unterscheiden: der Fall der bereicherungsrechtlichen Haftung des Eigentümers und jener des Mieters. Im Hinblick auf die bisherige Rsp zur bereicherungsrechtlichen Haftung bei Auflösung der Lebensgemeinschaft sprechen gute Gründe dafür, den **Eigentümer als primären Haftungsadressaten** anzusehen. Er zieht in vielen Fällen den überwiegenden Nutzen aus der Leistung eines Lebensgefährten; insb bei befristeten Mietverträgen dürfte sein Substanzvorteil den Gebrauchsvorteil des Mieters überwiegen.⁴⁷⁾ Dabei bemisst sich seine berei-

41) Vgl § 29 Abs 3 lit b MRG: Werden befristete Mietverträge weder verlängert noch aufgelöst, gelten sie „*einmalig auf drei Jahre erneuert*“. Wird der Mietvertrag nach Ablauf von drei Jahren abermals nicht aufgelöst, so gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert.

42) Dazu eingehend *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Kommentar zum österreichischen Wohnrecht³ (2013) § 29 MRG Rz 51 f, 59.

43) Allfällige Ansprüche wegen des Rückersatzes kann der Mieter weiterhin – vorbehaltlich eines vertraglichen Ausschlusses (oben FN 36) – gegen den Eigentümer geltend machen.

44) Dazu oben FN 29.

45) Oben 2.c.

46) Nach § 43 Abs 2 ZPO steht auch bei bloß teilweise Obsiegen ein voller Kostenersatz zu, wenn das Unterliegen entweder bloß geringfügig ist (10%-Grenze) oder auf die Ausmittlung durch SV bzw richterliches Ermessen zurückzuführen ist (näher dazu *Fucik* in *Rechberger*, Kommentar zur ZPO⁴ [2014] § 43 Rz 11 mwN).

47) So auch *Linder*, Anmerkung zu 1 Ob 173/15 w, EF-Z 2016, 159.

cherungsrechtliche Haftung nach den bisher geltenden Grundsätzen, während der Bereicherungskläger gleichzeitig durch eine klare Haftungszuordnung geschützt ist.

Anderes gilt hingegen in Fällen, wo der **Mieter wirtschaftlich** einem **Eigentümer** zu vergleichen ist und sein Gebrauchsvorteil den Substanzvorteil konsumiert; damit sind insb unbefristete Bestandverhältnisse nach dem MRG angesprochen. In dieser Situation ist nur der Mieter für die bereicherungsrechtlichen Ansprüche passivlegitimiert. Auch in dieser Fallgruppe wird den schützenswerten Interessen des Bereicherungsklägers Rechnung getragen: Denn damit erfolgt eine klare Haftungszuordnung an den Mieter, dessen Haftung sich umfänglich nach jener des Eigentümers bemisst.

E. Fazit

Bei Investitionen eines Lebensgefährten in ein Mietobjekt sind nach aktueller Rsp sowohl der Eigentümer als

auch der Mieter für bereicherungsrechtliche Rückforderungsansprüche passivlegitimiert. Aus der Verbesserung des Wohnobjekts zieht der Mieter einen Gebrauchsvorteil, der Eigentümer hingegen einen Substanzvorteil; dies schlägt sich auch auf den Umfang ihrer bereicherungsrechtlichen Haftung nieder. Die Berechnung dieser beiden Vorteile bestimmt sich nach dem Verhältnis der voraussichtlichen Nutzungsdauer. Während der Substanzvorteil auf Lebenszeit offensteht, bemisst sich die Nutzungsdauer des Gebrauchsvorteils idR nach dem jeweiligen Mietvertrag. Angesichts der komplexen Probleme einer bereicherungsrechtlichen Haftung des dinglich nicht berechtigten Mieters sollte die Rsp – insb auch zum Schutz des kl Lebensgefährten vor einer Belastung mit Prozesskosten – die Passivlegitimation in Zukunft grundsätzlich beim Eigentümer belassen. Anderes gilt nur dann, wenn der Mieter eine Rechtsposition hat, die wirtschaftlich der eines Eigentümers entspricht.

→ In Kürze

Die bereicherungsrechtliche Auseinandersetzung nach der Auflösung einer Lebensgemeinschaft beschäftigt regelmäßig die Gerichte. Der Beitrag untersucht die Grundsätze für den Umfang dieser Haftung sowie für ihre Passivlegitimation.

→ Zum Thema

Über den Autor:

Dr. Thomas Schoditsch ist Assistenzprofessor am Institut für Rechtswissenschaftliche Grundlagen der Universität Graz und karencierter Richter.
E-Mail: thomas.schoditsch@uni-graz.at

Vom selben Autor erschienen:

Einmalige Bearbeitungsgebühr und vorzeitige Kreditrückzahlung (§ 16 VKrG), VbR 2016, 100; Die gemeinsame Adoption homosexueller Paare, iFamZ 2015, 161; Fünf Jahre EPG – Ein Grund zum Feiern? EF-Z 2015, 254; Der neue Parteiantrag auf Normenkontrolle, ecolex 2015, 338; Kommentierung des KSchG, in: *Kozio/Bydlinski/Bollenberger* (Hrsg), Kommentar zum ABGB⁴ (2014; gem mit *Kathrein*); Eigentumsvorbehalt und Insolvenz (2009), ua mehr.

Literatur:

Aichhorn, Das Recht der Lebenspartnerschaften (2012); *Fischer-Czermak/Beclin*, Neue Regelungen für nichteheliche Lebensgemeinschaften? 18. ÖJT II/1 (2012).

