jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/7/14 5Ob586/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.07.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Graf als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Walter M***, Rechtsanwalt, Klagenfurt, Pernhartgasse 3, wider die beklagte Partei Karl S*** sen., Trafikant, Wels, Bäckergasse 20, vertreten durch Dr. Franz G***, Rechtsanwalt in Wels, wegen 600.000 S samt Anhang infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Kreisgerichtes Wels als Berufungsgerichtes vom 30.Jänner 1989, GZ R 1098/88-18, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Wels vom 8.September 1988, GZ 6 C 134/88-12, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 17.587,30 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten 2.931,30 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit der am 5.Jänner 1988 beim Kreisgericht Wels eingelangten und in der Folge an das Bezirksgericht Wels überwiesenen Klage begehrte der Kläger die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung eines Betrages von 600.000 S samt 12 % Zinsen seit 26.April 1987. Er brachte vor:

Im Jahre 1985 habe er die Liegenschaft EZ 252 KG Wels mit dem darauf errichteten Althaus Bäckergasse 20/Kaiser Josef-Platz 10 erworben. Er habe den Altbau abbrechen, an dessen Stelle einen zeitgemäßen Neubau errichten und die Geschäfts- und Wohneinheiten dieses Neubaues vermieten wollen. Am 21.April 1986 hätten die Streitteile eine Vereinbarung getroffen, in der sich der Beklagte für den Fall des Zustandekommens des Mietvertrages gegenüber dem Kläger verpflichtet habe, unabhängig von allen anderen im Mietvertrag zu übernehmenden Verpflichtungen für den Erwerb der Mietrechte einen Betrag von 500.000 S zuzüglich 20 % Mehrwertsteuer zu bezahlen, wobei die Fälligkeit des Betrages am Tage der Übernahme des neuen Geschäftslokales eintreten sollte. Die Bedingungen des abzuschließenden Mietvertrages seien bereits zu diesem Zeitpunkt grundsätzlich mündlich festgelegt gewesen. Am 13.Mai 1986 sei zwischen den Streitteilen ein Mietvertrag abgeschlossen worden. Zwischen diesem Mietvertrag und der Vereinbarung vom 21.April 1986 bestehe insofern ein enger wirtschaftlicher Zusammenhang, als ursprünglich ein monatlicher Mietzins von 25.000 S vorgesehen gewesen sei, welcher wegen der vereinbarten Einmalzahlung von 500.000 S zuzüglich Umsatzsteuer auf 20.000 S ermäßigt worden sei. In der Folge habe er die gegenständliche Liegenschaft an die A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH veräußert. Anläßlich dieser Veräußerung habe er gemäß Punkt XV des zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Mietvertrages der Käuferin die Verpflichtung übertragen, in

den Mietvertrag mit dem Beklagten einzutreten. Über Wunsch der A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH sei jedoch der Vorgang gewählt worden, einen direkten Mietvertrag zwischen ihr und dem Beklagten abzuschließen, welcher dem ursprünglichen Mietvertrag im wesentlichen entsprochen habe. Der Beklagte sei mit diesem am 2. Juli 1986 mit der A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH abgeschlossenen neuen Mietvertrag einverstanden gewesen. Die Rechte (des Klägers) aus der Vereinbarung vom 21.April 1986 seien weder durch die Veräußerung der Liegenschaft noch durch den Neuabschluß des Mietvertrages aufgehoben oder an Dritte übertragen worden. Das Geschäftslokal sei vom Beklagten am 25.April 1987 im vereinbarten Zustand übernommen worden. Die Fälligkeit des Klageanspruches sei daher spätestens am 26.April 1987 gegeben gewesen. Für den Verzugsfall seien 12 % Zinsen vereinbart worden.

Der Beklagte beantragte Klageabweisung und wendete ein:

Die Vereinbarung vom 21.April 1986 sei wegen Gesetzwidrigkeit und Sittenwidrigkeit unwirksam. Es werde insbesondere auf Punkt 4 verwiesen, wonach die gegenständliche Zahlung auch dann nicht, und zwar nicht einmal anteilig, rückerstattbar sei, wenn das Mietverhältnis aus welchem Grund auch immer kürzer als beabsichtigt gedauert habe. Entgegen der Behauptung des Klägers sei es zu keinem Eintritt der A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH in den zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Mietvertrag gekommen, sondern es sei vielmehr dieser Mietvertrag vom 13.Mai 1986 in der Weise einvernehmlich aufgehoben worden, daß wechselseitig zwischen den Streitteilen keine Ansprüche mehr bestünden. Auch die Vereinbarung vom 21.April 1986 sei aufgehoben worden und stünden daraus dem Kläger keinerlei Ansprüche mehr zu. Er (Beklagter) habe in der Folge mit der A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH als Vermieterin einen völlig neuen Mietvertrag abgeschlossen, welcher in einigen wesentlichen Punkten erheblich von dem aufgehobenen Mietvertrag zwischen den Streitteilen abweiche. So sei im Mietvertrag mit der A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH als spätester Fertigstellungstermin das Ende der 20. Kalenderwoche 1987 (gegenüber der ursprünglichen 13. Kalenderwoche 1987) festgelegt worden und außerdem habe er einen Kündigungsverzicht für die Dauer von 10 Jahren abgeben müssen, was für ihn eine erhebliche Einschränkung bedeute. Der Kläger habe im Zusammenhang mit dem Mietobjekt keinerlei Leistungen für ihn erbracht und erbringe auch keinerlei Leistungen. Damit sei jedenfalls die Geschäftsgrundlage der Vereinbarung für die Bezahlung des Betrages von 500.000 S zuzüglich Umsatzsteuer weggefallen. Selbst wenn diese Vereinbarung aber wirksam zustandegekommen sein sollte, sei die Zahlung jedenfalls vom Zustandekommen eines Mietvertrages zwischen dem Kläger und ihm und von der Übergabe des Mietobjektes durch den Kläger als Vermieter abhängig gewesen. Außerdem könne ein allfälliges Entgelt aus der Vereinbarung vom 21.April 1986 nur eine Vermittlungsprovision darstellen, welche nicht vereinbart worden sei, wesentlich überhöht wäre und den Richtlinien und Honorarsätzen für Immobilienmakler und Immobilienverwalter widerspräche. Tatsächlich würde ein Entgelt laut dieser Vereinbarung eine entsprechende Erhöhung der Miete darstellen. Eine monatliche Miete von 20.000 S zuzüglich Umsatzsteuer und Betriebskosten liege aber ohnedies bereits an der Obergrenze. Jede höhere Miete würde nicht mehr einen nach Größe, Art, Beschaffenheit und Ausstattungszustand angemessenen Betrag darstellen. Angemessen sei ein Mietzins von höchstens monatlich 300 S pro m2. Tatsächlich ergebe sich jedoch bereits ein solcher von über 646 S pro m2. Vorsichtsweise werde die Vereinbarung vom 21. April 1986 auch wegen Verkürzung über die Hälfte im Sinn des § 934 ABGB, wegen Irreführung und Wuchers angefochten. Der Kläger erwiderte, daß sowohl die Vereinbarung vom 21. April 1986 als auch der Mietvertrag vom 13.Mai 1986 nie aufgehoben worden seien und er auch niemals auf irgendwelche Rechte gegenüber dem Beklagten verzichtet habe. Die A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH habe einen monatlichen Nettomietertrag von 200.000 S für das gesamte Haus als Geschäftsgrundlage für den Erwerb vorausgesetzt und er habe für diesen Betrag eine zehnjährige Mietausfallgarantie übernehmen müssen. Der vom Beklagten zu entrichtende monatliche Mietzins sei Grundlage für die Übernahme dieser Mietausfallgarantie gewesen. Der Klagebetrag trete gewissermaßen an die Stelle der vom Beklagten hiefür ausgehandelten monatlichen Mietzinsreduktion von 25.000 S auf 20.000 S. Von wesentlichen Abweichungen des Mietvertrages mit der A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH könne nicht die Rede sein. Der Fertigstellungstermin sei schon zuvor mehrfach verlegt worden. Der Beklagte habe den Fertigstellungstermin weder bei Abschluß des Mietvertrages als wesentlich hingestellt noch dessen Änderung in der Folge beanstandet. Einen Kündigungsverzicht für die Dauer von 10 Jahren habe der Beklagte auch ihm gegenüber abgegeben, sodaß der Beklagte auch in diesem Punkt nicht schlechter gestellt sei. Es sei unrichtig, daß die Wirksamkeit der Vereinbarung vom 21.April 1986 davon abhängig gemacht worden sei, daß das Mietobjekt zum Zeitpunkt des Mietbeginns dem Kläger gehöre. Punkt 2 der genannten Vereinbarung stelle lediglich zur Bedingung, daß überhaupt ein Mietvertrag abgeschlossen werde. Der wirtschaftliche Gehalt dieser Vereinbarung sei der Erwerb von Mietrechten gegen bestimmte Gegenleistungen (Geldleistungen) des Beklagten gewesen. Diese Gegenleistungen habe der Beklagte nicht

vollständig erbracht. Es liege weder eine Verkürzung über die Hälfte noch Irreführung noch Wucher vor. Im übrigen sei auf die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte in der gegenständlichen Vereinbarung verzichtet worden. Das gegenständliche Objekt sei weiters zur Gänze aus privaten Mitteln, also ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel, errichtet worden und unterliege daher der freien Mietzinsvereinbarung. Der Beklagte erwiderte, daß ein allfälliger Verzicht auf die Anfechtung wegen Verkürzung über die Hälfte unwirksam sei. Außer Streit steht, daß der Beklagte in seiner Trafik nicht nur Tabakwaren, sondern auch Zeitschriften und Raucherzubehör vertreibt. Unstrittig ist ferner die Errichtung des gegenständlichen Objektes aus privaten Mitteln.

Das Erstgericht gab der Klage - mit Ausnahme der Abweisung des Zinsenbegehrens für die Zeit vom 26.April 1987 bis zum 18. Mai 1987 - statt. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Mit Kaufvertrag vom 18.April 1985 erwarb der Kläger die gegenständliche Liegenschaft EZ 252 KG Wels, bestehend aus dem Grundstück 570 Baufläche im Ausmaß von 327 m2 mit dem darauf errichteten Eckhaus Bäckergasse 20/Kaiser Josef-Platz 10 um einen Kaufpreis von 9,5 Mill. S. Der Kläger beabsichtigte, diesen Altbau abzubrechen, an dessen Stelle einen zeitgemäßen Neubau zu errichten und die Geschäfts- und Wohneinheiten dieses Neubaues zu vermieten. Dem Kläger gelang es, eine Einigung mit der Altmieterin, der Firma D***, die damals das gesamte Haus in Miete hatte, zu erreichen. Die Firma D*** sollte das große Geschäftslokal im Erdgeschoß an der Ecke Bäckergasse/Kaiser Josef-Platz erhalten. Hinsichtlich der übrigen Räumlichkeiten erteilte der Kläger Eckbert S***, welcher als Immobilienmakler tätig ist, den Auftrag, geeignete Mieter zu suchen. S*** gelang es auch, für alle Räumlichkeiten Mieter zu finden, darunter für das gegenständliche Geschäftslokal im Erdgeschoß (rund 30 m2 samt einer Lagerfläche von rund 25 m2 im Kellergeschoß) die Firma W*** aus Linz. Für die Finanzierung dieses Projektes schloß der Kläger mit der A*** Anlagen Leasing GmbH eine sogenannte Kooperationsvereinbarung. In Punkt 1 dieser Kooperationsvereinbarung sind die vom Kläger zu schaffenden Voraussetzungen festgehalten, darunter unter anderem, daß der Mietvertrag mit der Firma D*** abgeschlossen sein muß und die Mietverträge mit den Firmen W*** GmbH & Co KG und I*** - welche damals mündlich vorbesprochen waren - oder gleichwertigen, von der A*** Anlagen Leasing GmbH gebilligten Unternehmungen nachträglich abgeschlossen werden. Die beiden letzten Absätze des Punktes 5 der Kooperationsvereinbarung lauten: "A*** erklärt, in alle Rechte und Pflichten aus den abgeschlossenen und abzuschließenden Mietverträgen einzutreten und M*** schadlos zu halten. Die Mietverträge sind derart abzuschließen, daß diese an A*** oder Dritte abtretbar sind."

Im März/April 1986 trat der Beklagte an S*** mit der Frage heran, ob er im gegenständlichen Projekt ein Lokal haben könnte. Zum damaligen Zeitpunkt hatte der Beklagte einen Kiosk in unmittelbarer Nähe der gegenständlichen Liegenschaft auf dem Kaiser Josef-Platz. Obgleich bereits alle Räumlichkeiten (Erdgeschoß) vergeben waren, wurde dem Beklagten am 3.April 1986 ein schriftliches Angebot des Inhaltes gemacht, die gegenständlichen Räumlichkeiten zu den gleichen Bedingungen wie die Firma W*** GmbH & Co KG zu mieten, wobei er dann, wenn er bereit sei, diese Räumlichkeiten zu den gleichen Bedingungen zu nehmen, das Vorrecht haben sollte; dies deshalb, weil die Stadtgemeinde Wels Interesse daran hatte, den gegenständlichen Kiosk des Beklagten aufzulassen, damit der Blick auf den Kaiser Josef-Platz frei sei. Von der Firma W*** GmbH & Co KG wurde ursprünglich ein monatlicher Mietzins von 25.000 S gefordert. Als S*** dem Kläger mitteilte, daß die Firma W*** GmbH & Co KG nicht bereit sei, einen Mietzins von monatlich 25.000 S zu zahlen, machte der Kläger den Vorschlag, einen monatlichen Mietzins von 20.000 S zu zahlen und den Restbetrag von monatlich 5.000 S durch die einmalige Zahlung eines Betrages von 500.000 S abzugelten. Damit war die Firma W*** GmbH & Co KG einverstanden. Dem Beklagten wurden daher diese mit der Firma W*** & Co KG ausgehandelten Bedingungen mitgeteilt, wobei sowohl die Firma W*** GmbH & Co KG als auch der Beklagte von einer Mietdauer von 10 Jahren ausgingen. Am 24.April 1986 kam es im Büro des Architekten S***, welcher der zuständige Architekt für das gegenständliche Projekt war, zu einem Besprechungstermin, bei welchem sowohl der Kläger als auch der Beklagte sowie Eckbert S*** anwesend waren. Bei dieser Besprechung - es war dies das erste und einzige persönliche Zusammentreffen zwischen dem Kläger und dem Beklagten - ging es um die Anmietung der gegenständlichen Räumlichkeiten durch den Beklagten. Noch vor dieser Besprechung hatte der Kläger in seinem Büro in Klagenfurt die streitgegenständliche Vereinbarung ausgefertigt, erstellt und mit 21.April 1986 datiert. Der Kläger hatte auch den Mietvertrag vorbereitet sowie die Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag. Diese Zusatzvereinbarung enthielt unter anderem einen Kündigungsverzicht seitens des Beklagten auf die Dauer von 10 Jahren sowie die Verpflichtung des Beklagten, den bisherigen Standort (Kiosk Kaiser Josef-Platz) aufzugeben. Es wurden damals alle drei Schriftstücke erörtert und besprochen. Es wurden auch neuerlich die Bedingungen für eine Anmietung

des gegenständlichen Lokals besprochen, nämlich ein monatlicher Mietzins von 20.000 S zuzüglich Umsatzsteuer und Betriebskosten sowie eine Einmalzahlung von 500.000 S zuzüglich Umsatzsteuer, wodurch die Reduktion des monatlichen Mietzinses von 25.000 S auf 20.000 S abgegolten sein sollte. Dem Beklagten wurden die drei vom Kläger vorbereiteten Vereinbarungen, nämlich die Vereinbarung vom 21.April 1986, die Mietvereinbarung sowie die Zusatzvereinbarung, überreicht. Der Kläger ersuchte den Beklagten, diese Schriftstücke unterfertigt an ihn zu übermitteln. Der Kläger teilte dem Beklagten noch mit, daß er diesem bis 2.Mai 1986 "im Wort bleiben werde".

In der Folge erhielt der Kläger die vom Beklagten unterfertigte Vereinbarung vom 21.April 1986 sowie die ebenfalls vom Beklagten unterfertigte Mietvereinbarung. Die Zusatzvereinbarung wurde dem Kläger nicht zugesandt. Es kam diesbezüglich jedoch zwischen den Streitteilen zu keinem Disput mehr, zumal die von den Mietern (Firma I***, Karl Wolfgang S*** jun. und Beklagter)

unterfertigten Mietverträge der Fa. A*** vom Kläger zum Einstieg gereicht wurden und damit sozusagen die Kooperationsvereinbarung in Kraft gesetzt wurde. Nachdem diese Kooperationsvereinbarung in Kraft getreten war, konnte auch der Kläger die Mietverträge unterfertigen, zumal er nunmehr in der Lage war, die Mietverträge auch tatsächlich zu erfüllen. Der Kläger zeigte die Mietverträge bzw. im gegenständlichen Fall die Vereinbarung vom 21.April 1986 sowie die Mietvereinbarung vom 13.Mai 1986 am 14.Mai 1986 beim Finanzamt für Gebühren und Verkehrssteuern an. Daraufhin erhielt der Kläger die Vorschreibung, und zwar sowohl hinsichtlich des Mietzinses als auch hinsichtlich der Einmalzahlung. Die Vorschreibung wurde vom Kläger bezahlt.

In weiterer Folge verkaufte der Kläger die gegenständliche Liegenschaft an die eigens hiefür gegründete A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH. Die A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH teilte dem Kläger mit, daß sie einen neuerlichen direkten Mietvertragsabschluß zwischen ihr und den Mietern wünsche. Für den Neuabschluß dieser Mietverträge fielen neuerlich Gebühren an, weshalb sich der Kläger verpflichtete, diese dadurch insgesamt bedingte Gebührenerhöhung den Mietern zu ersetzen. Mit Schreiben vom 2. Juli 1986 teilte der Kläger dem Beklagten mit, daß Eigentümerin der gegenständlichen Liegenschaft die A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH werden würde. Die Gesellschaft wünsche den Abschluß eines gleichlautenden Mietvertrages mit dem Beklagten, in welchen das Ergebnis der letzten Besprechung bereits eingebaut sei, darunter unter anderem der Kündigungsverzicht seitens des Beklagten für die Dauer von 10 Jahren sowie die Verlängerung des Fertigstellungstermins auf die 20. Kalenderwoche 1987. Außerdem wies der Kläger in diesem Schreiben den Beklagten darauf hin, daß gemäß Punkt VIII des zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Mietvertrages der Beklagte mit einem allfälligen Vermieterwechsel einverstanden sei und ein solcher Wechsel eben nun eingetreten sei. Der vorletzte Absatz des Punktes VIII des zwischen den Streitteilen am 13.Mai 1986 abgeschlossenen Mietvertrages lautet: "Der Mieter ist damit einverstanden, daß die Vermieterrechte an Dritte abgetreten werden können."

Der Beklagte erhielt sodann von der A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH eine Mitteilung mit einem angehängten vorbereiteten Mietvertrag. Der Beklagte unterschrieb diesen Mietvertrag und schickte ihn an die A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH zurück. Dieser mit 2.Juli 1986 datierte Mietvertrag enthält die im Schreiben des Klägers vom 2.Juli 1986 angeführten Punkte bzw. Änderungen. Bei diesen Punkten handelt es sich im wesentlichen um jene Vereinbarungen, die in der Zusatzvereinbarung zu dem zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Mietvertrag enthalten waren. Ein Streit wegen der Nichtübersendung dieser vom Beklagten zu unterfertigenden Zusatzvereinbarung unterblieb auch deshalb, weil es ja kurz danach zum Abschluß des neuen Mietvertrages mit der A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH gekommen war und in diesem neuen Mietvertrag insbesondere auch der 10jährige Kündigungsverzicht seitens des Beklagten aufgenommen worden war.

Es kam nun längere Zeit zu keinem Kontakt zwischen den Streitteilen. Erst mit Schreiben vom 8.April 1987 forderte der Kläger den Beklagten unter Hinweis darauf, daß die Übergabe des Mietobjektes am 20.April 1987 stattfinden wird, auf, den aus der Vereinbarung vom 21.April 1986 resultierenden Betrag von 500.000 S zuzüglich 20 % Mehrwertsteuer, also 600.000 S, zu bezahlen. Mit Schreiben vom 21.April 1987 teilte der Kläger dem Beklagten mit, daß er von Architekt S*** erfahren habe, daß das Lokal bereits unbeanstandet übernommen worden sei und der Beklagte sogar mit den eigenen Ausbauarbeiten nahezu fertig sei, weshalb Fälligkeit des vereinbarten Betrages vorliege und er um prompte Anweisung ersuchte. Aufgrund dieses Schreibens rief der Beklagte den Kläger an - es war dies das einzige Telefonat zwischen den Streitteilen und hatten die Streitteile außer der erwähnten Besprechung am 24.April 1986 im Büro des Architekten S*** auch sonst keinerlei Kontakte

miteinander - und sagte ihm, daß die Übergabe noch nicht stattgefunden habe, sondern vielmehr noch eine Baustelle vorhanden sei. Bei diesem Telefonat fragte der Kläger den Beklagten, ob er nach Übergabe des Lokals mit dem vereinbarten Betrag rechnen könne, worauf der Beklagte allerdings weder ja noch nein sagte, weil er zu diesem Zeitpunkt die Angelegenheit bereits dem Beklagtenvertreter übergeben hatte. Bereits nach Erhalt des Schreibens vom 2.Juli 1986 hatte der Beklagte nämlich den Beklagtenvertreter aufgesucht, um sich zu erkundigen, ob er gegenüber der A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH zur Bezahlung des Betrages verpflichtet sei, was vom Beklagtenvertreter verneint wurde. Mit Schreiben vom 28.April 1987 teilte der Beklagtenvertreter dem Kläger mit, daß laut Mitteilung seines Mandanten der Rechnung vom 8.April 1987 jede Grundlage fehle und eine Vereinbarung vom 21.April 1986, wie vom Kläger angeführt, nicht geschlossen worden sei. Der Kläger teilte daraufhin mit Schreiben vom 4.Mai 1987 dem Beklagtenvertreter mit, daß der Beklagte eine Kopie der gegenständlichen Vereinbarung besitze, die Übergabe am 25.April 1987 stattgefunden habe und daher seit diesem Tag Fälligkeit des vereinbarten Betrages bestehe. Im Antwortschreiben des Beklagtenvertreters vom 19.Mai 1987 wurde dem Kläger der nunmehr im gegenständlichen Prozeß vom Beklagtenvertreter vertretene Standpunkt dargelegt.

Das gegenständliche Lokal wurde vom Beklagten am 18.Mai 1987 übernommen. Erst einige Zeit später, nämlich am 22.Juni 1987, wurde das Übernahmeprotokoll angefertigt.

Der Kläger mußte gegenüber der A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH, damit letztlich das Projekt auch gebaut werden konnte, eine Mietausfallgarantie übernehmen. Zu diesem Zeitpunkt standen die Mieteinnahmen noch nicht fest und mußte vor allem in der Anfangsphase mit bedeutenden Mietausfällen gerechnet werden, weil beträchtliche Räumlichkeiten im zweiten und dritten Obergeschoß noch leer waren und mit der Firma D*** im Erdgeschoß eine Umsatzmiete vereinbart worden war. Der Ausfall an Miete im Jahre 1987 betrug zwischen 300.000 S und 500.000 S. Der Kläger erhielt von der A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH für diese Mietausfallgarantie bestimmte Beträge. Bei Gegenüberstellung dieser Beträge und jener Beträge, die der Kläger aufzuwenden hatte, ergab sich die Notwendigkeit, auch den gegenständlichen Klagebetrag in die Kalkulation einzubeziehen. Ohne diesen Betrag wäre das Projekt unter Umständen gar nicht zustandegekommen. Diese einmalige Zahlung wurde im vorliegenden Fall auch nur ausnahmsweise deshalb vereinbart, weil der Mietzins von 25.000 S auf 20.000 S reduziert wurde. Andere Mieter hatten keine Einmalzahlung zu leisten, zumal alle anderen Mieter die vom Kläger geforderten Mietzinse akzeptierten und auch bezahlten.

Das gegenständliche Objekt wurde in der Zeit von etwa Herbst 1986 bis Frühsommer 1987 zur Gänze aus privaten Mitteln errichtet.

Die wesentlichsten Punkte der streitgegenständlichen Vereinbarung vom 21.April 1986 lauten:

"Punkt 2: Für den Fall des Zustandekommens eines Mietvertrages verpflichtet sich S***, M*** unabhängig von allen anderen im Mietvertrag zu übernehmenden Verpflichtungen für den Erwerb der Mietrechte einen Betrag von 500.000 S zuzüglich 20 % Mehrwertsteuer gegen Rechnungslegung zu bezahlen.

Die Fälligkeit dieses Betrages tritt am Tage der Übernahme des Geschäftslokales ein. Bei Zahlungsverzug sind 12 % Zinsen p.a. vereinbart.

Punkt 4: Die gegenständliche Zahlung ist auch dann nicht - auch nicht anteilig - rückerstattbar, wenn das Mietverhältnis aus welchem Grunde auch immer kürzer als beabsichtigt gedauert hat. Die Vertragsteile verzichten darauf, diese Vereinbarung wegen einer allfälligen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten

....."

Trotz des Abschlusses des neuen Mietvertrages zwischen der A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH und dem Beklagten kam es nie zu einer Aufhebung des zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Mietvertrages sowie der gegenständlichen Vereinbarung vom 21. April 1986. Es wurde insbesondere auch nie zwischen den Streitteilen vereinbart, daß die genannten Vereinbarungen aufgehoben werden sollten und damit keinerlei wechselseitigen Ansprüche mehr bestehen sollten. Der Kläger verzichtete vielmehr niemals gegenüber dem Beklagten auf irgendwelche Forderungen, insbesondere nicht auf die streitgegenständliche Forderung aus der Vereinbarung vom 21. April 1986.

Punkt XV des zwischen den Streitteilen am 13.Mai 1986 geschlossenen Mietvertrages lautet: "Soweit Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht kraft Gesetzes auf den jeweiligen Rechtsnachfolger übergehen, verpflichtet sich jeder Vertragsteil, die Verpflichtungen auf seinen eventuellen Rechtsnachfolger zu überbinden."

Nicht erwiesen werden konnte, daß die Zahlung des klagsgegenständlichen Betrages vom Zustandekommen eines Mietvertrages zwischen dem Kläger (persönlich) und dem Beklagten und von der (persönlichen) Übergabe des Mietobjektes durch den Kläger als Vermieter an den Beklagten abhängig gewesen sei, also an den Kläger personengebunden gewesen sei.

Diesen Sachverhalt beurteilte das Erstgericht rechtlich im wesentlichen dahin, daß auf das gegenständliche Objekt wohl die Kündigungschutzbestimmungen des MRG, nicht jedoch auch dessen Bestimmungen hinsichtlich der Mietzinshöhe Anwendung fänden, sodaß freie Mietzinsvereinbarung zulässig sei. Die Höhe des frei zu vereinbarenden Mietzinses finde ihre Schranke nur in der Sittenwidrigkeit und im Wucher. Beides liege aber nicht vor. Da die Streitteile in der gegenständlichen Vereinbarung auf die Anfechtung des Rechtsgeschäftes wegen Verkürzung über die Hälfte verzichtet hätten und es sich bei beiden um Kaufleute handle, sei der Verzicht auf die Anfechtung wirksam. Die Vereinbarung sei auch weder gesetz- noch sittenwidrig. Sie beinhalte vielmehr Elemente eines Glücksvertrages, zumal der zwischen den Streitteilen abgeschlossene Mietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen worden sei und somit nach Ablauf von 10 Jahren, für welchen Zeitraum der Beklagte auch einen Kündigungsverzicht abgegeben habe, noch fortdauere, wobei er dann nur noch den reduzierten Mietzins von 20.000 S zu zahlen hätte. Vom Kläger seien auch anläßlich des Verkaufes der Liegenschaft an die A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH die Verpflichtungen übertragen worden, sodaß diese Gesellschaft auch verpflichtet gewesen sei, mit dem Beklagten einen Mietvertrag abzuschließen. Der Kläger habe also tatsächlich dafür Sorge getragen, daß der Beklagte das gegenständliche Mietobjekt zu den vereinbarten Bedingungen erhalte. Es könne daher nicht davon gesprochen werden, der Kläger hätte im Zusammenhang mit dem Mietobjekt keinerlei Leistungen erbracht. Die Geschäftsgrundlage der Vereinbarung für die Bezahlung eines Betrages von 500.000 S zuzüglich Umsatzsteuer sei daher nicht weggefallen. Der Beklagte führe nicht aus, worin er eine Irreführung durch den Kläger erblicke. Anhaltspunkte für eine Irreführung des Beklagten durch den Kläger seien nicht vorhanden.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten in der Hauptsache nicht Folge. Es übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen - mit Ausnahme jener über den Mietzinsausfall im Jahr 1987 - als Ergebnis eines mängelfreien Verfahrens sowie einer unbedenklichen Beweiswürdigung und führte zur Rechtsrüge aus:

Der Beklagte vertrete die Ansicht, daß mit dem Kläger noch kein Mietverhältnis begonnen, der Kläger ihm niemals ein Mietobjekt übergeben und er auch nie eine Miete von ihm erhalten habe, sodaß zwischen den Streitteilen nie ein Mietverhältnis vorgelegen sei. Das Mietverhältnis zwischen den Streitteilen hätte erst am Tag der Übergabe und Übernahme des Mietobjektes beginnen sollen. Daraus folge, daß dem Kläger aus dem Mietverhältnis nichts zustehe. Dem sei zu entgegnen, daß der Bestandvertrag mit der Willenseinigung der Vertragspartner über das Wesentliche des Bestandes (Bestandsache, Bestandzeit und Bestandzins) perfekt werde, nicht erst mit Übergabe der Bestandsache. Diese Voraussetzungen seien im vorliegenden Fall erfüllt. Aus der Vereinbarung vom 21.April 1986 resultiere auch die Verpflichtung des Beklagten, für den Fall des Zustandekommens eines Mietvertrages einen Betrag von 500.000 S zuzüglich

20 % Mehrwertsteuer, gedacht als Mietzinsvorauszahlung für 10 Jahre, zu bezahlen. Unzweifelhaft sei, daß ein Mietvertrag zustandegekommen sei. Entsprechend Punkt 2 der obigen Vereinbarung trete die Fälligkeit des angeführten Betrages am Tag der Übernahme des Geschäftslokales ein. Zu dieser Übernahme sei es am 18.Mai 1987 gekommen, sodaß die Fälligkeit des Klagebetrages seit diesem Zeitpunkt gegeben sei. Unbekämpft sei die Feststellung des Erstgerichtes geblieben, es konnte nicht erwiesen werden, daß die Zahlung des klagegegenständlichen Betrages vom Zustandekommen eines Mietvertrages zwischen dem Kläger (persönlich) und dem Beklagten und von der (persönlichen) Übergabe des Mietobjektes durch den Kläger als Vermieter an den Beklagten abhängig, also personengebunden an den Kläger gewesen sei. Da - wie bereits erwähnt - die Voraussetzungen für die Annahme eines gültig zustandegekommenen Mietvertrages zwischen den Streitteilen vorlägen - es könne ja auch über eine künftig erst entstehende Sache ein Bestandvertrag geschlossen werden -, sei allein deshalb schon die Forderung berechtigt. Daran vermöge auch der Abschluß eines Mietvertrages zwischen dem Beklagten und der A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH nichts zu ändern, weil die ursprünglichen Vereinbarungen zwischen den Streitteilen nicht aufgehoben worden seien. Wie auch vom Beklagten zugestanden werde, handle es sich bei dem Betrag von 500.000 S zuzüglich

Umsatzsteuer vereinbarungsgemäß um eine Mietzinsvorauszahlung für die Dauer von 10 Jahren. Eine derartige Vereinbarung sei grundsätzlich rechtsgültig. Nur der Vollständigkeit halber sei angeführt, daß Sittenwidrigkeit der Vereinbarung nur dann vorläge, wenn Mietzins - auch in Form einer Vorauszahlung - auch dann zu leisten wäre, wenn das Mietobjekt nicht zur Verfügung steht. Im vorliegenden Fall sei der Beklagte als Mieter nach wie vor Detentor des Bestandobjektes und könne aufgrund der Vereinbarung vom 13. Mai 1986, wonach sich jeder Vertragsteil verpflichtet, Verpflichtungen aus diesem Vertrag, soweit sie nicht kraft Gesetzes auf die jeweiligen Rechtsnachfolger übergehen, auf seinen eventuellen Rechtsnachfolger zu überbinden, ausgeschlossen werden, daß der Beklagte des Bestandobjekts aus Gründen verlustig werde, die nicht seiner Sphäre zuzurechnen seien, weil - wie bereits vom Erstgericht zutreffend ausgeführt worden sei - die Kündigungsschutzbestimmungen auf das gegenständliche Objekt Anwendung fänden. Bei längerer als 10jähriger Bestanddauer läge der Vorteil durch Verringerung der Miete von 25.000 S auf 20.000 S sogar auf Seite des Mieters. Durch die Verpflichtung des Klägers aus dem Mietvertrag

auf seinen eventuellen Rechtsnachfolger zu überbinden, sei er - nachdem er dieser Verbindlichkeit nachgekommen ist - zum einen seiner Vertragsverpflichtung nachgekommen, zum andern habe sich, nachdem ein beinahe identer neuer Mietvertrag zwischen dem Beklagten und der A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH abgeschlossen wurde, an der Rechtsstellung des Beklagten nichts geändert; die Situation für den Beklagten sei also dieselbe, wie wenn das Mietobjekt nicht verkauft worden wäre.

Soweit sich der Beklagte darauf berufe, daß es sich beim klagegegenständlichen Betrag um eine Mietvorauszahlung gehandelt habe, was bedinge, daß dieser Betrag nur dem tatsächlichen Vermieter zustehe, übersehe er, daß zum einen ein Mietvertrag zwischen den Streitteilen abgeschlossen wurde, zum anderen die Zahlungspflicht für den Fall des Zustandekommens eines Mietvertrages vereinbart worden sei.

Dort, wo der Beklagte in den Rechtsausführungen seiner Berufung darlege, es sei zu einer Aufhebung der Mietvereinbarung zwischen den Streitteilen gekommen, gehe er nicht von dem vom Erstgericht festgestellten Sachverhalt aus, sodaß darauf nicht einzugehen sei. Für die Bezahlung des angeführten Betrages sei - entgegen der Ansicht des Beklagten - die Geschäftsgrundlage der gegenständlichen Vereinbarung nicht weggefallen. Wie bereits vom Erstgericht richtig erkannt worden sei, sei wirtschaftlicher Hintergrund für die Zahlung des Klagebetrages die Übergabe des gegenständlichen Mietobjektes an den Beklagten gewesen. Die A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH sei vertraglich verpflichtet gewesen, mit dem Beklagten einen Mietvertrag abzuschließen. Der Kläger habe also tatsächlich dafür Sorge getragen, daß der Beklagte das Mietobjekt zu den vereinbarten Bedingungen erhalte. Von einem Wegfall der Geschäftsgrundlage könne daher nicht gesprochen werden.

Zusammenfassend sei daher auszuführen, daß der Beklagte unabdingbar die Verpflichtung übernommen habe, für den Fall des Zustandekommens eines Mietvertrages dem Kläger den Klagebetrag zu bezahlen. Zu einer Aufhebung dieser Vereinbarung sei es nicht gekommen. In der Folge sei tatsächlich ein Mietvertrag geschlossen worden und habe der Beklagte das Mietobjekt in Bestand und Nutzung genommen. Durch das Zustandekommen eines Mietvertrages, die Übernahme des Bestandobjektes und die Fälligkeit des Betrages seien die Voraussetzungen für den Zuspruch dieses Betrages erfüllt.

Eine Informationspflicht des Klägers gegenüber dem Beklagten betreffend den beabsichtigten Verkauf des Objektes habe nicht bestanden, sodaß diesbezügliche Feststellungen entbehrlich gewesen seien.

Die Behauptung des Beklagten, eine Aufhebung der Vereinbarungen sei durch konkludentes Verhalten erfolgt, stelle eine unzulässige Neuerung dar, sei doch im erstinstanzlichen Verfahren lediglich behauptet worden, der Mietvertrag vom 13.Mai 1986 sei einvernehmlich mit der Erklärung, es bestünden keine wechselseitigen Ansprüche mehr, aufgehoben worden.

Gegen das Berufungsurteil richtet sich die auf den Revisionsgrund des§ 503 Abs. 1 Z 4 ZPO gestützte Revision des Beklagten mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Klageabweisung abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Kläger beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Der Beklagte vertritt zusammengefaßt den Standpunkt, daß er dem Kläger die Zahlung des Klagebetrages laut Vereinbarung vom 21. April 1986 ausschließlich für den Fall versprochen habe, daß ein Mietvertrag zwischen ihm und dem Kläger zustandekomme sowie auch tatsächlich beginne. Dieser Fall sei aber nach den Feststellungen nicht eingetreten. Durch den Abschluß eines völlig neuen Mietvertrages zwischen ihm und der A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH sei überdies der zwischen ihm und dem Kläger am 13.Mai 1986 abgeschlossene Mietvertrag und die damit zusammenhängende Vereinbarung vom 21.April 1986 aufgehoben worden. Zumindest sei dadurch die Geschäftsgrundlage weggefallen. Habe der Kläger schon bei Abschluß der Vereinbarung vom 21.April 1986 gewußt, daß er nicht selbst den Neubau errichten und das Mietverhältnis daher nicht zwischen ihm und dem Beklagten zustandekommen werde, dann habe er den Beklagten in Irrtum geführt, weshalb die Anfechtung wegen Irreführung begründet sei. Da es sich bei dem vereinbarten Betrag von 500.000 S zuzüglich 20 % Umsatzsteuer um eine Mietzinsvorauszahlung für die Dauer von 10 Jahren handeln sollte, könne der Kläger diesen Betrag von ihm nicht verlangen, weil der Mietzins die Gegenleistung für die Gebrauchsüberlassung darstelle und nicht der Kläger, sondern die A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH ihm den Gebrauch des Mietobjektes überlasse. Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden.

Urkundenauslegung ist zwar grundsätzlich rechtliche Beurteilung. Haben die Vorinstanzen aber - wie hier - zur Auslegung des Urkundeninhaltes auch die über die Absicht der Parteien durchgeführten Beweise herangezogen, dann liegt eine in dritter Instanz nicht mehr bekämpfbare Tatsachenfeststellung vor (MGA ZPO13 Entsch. unter B b 29 und 30 zu § 498 ua). Bei der Entscheidung des gegenständlichen Rechtsfalles ist daher davon auszugehen, daß die Zahlung des Klagebetrages nach der Vereinbarung vom 21.April 1986 nicht vom Zustandekommen eines Mietvertrages zwischen dem Beklagten und dem Kläger persönlich sowie von der persönlichen Übergabe des Mietobjektes durch den Kläger als Vermieter an den Beklagten abhängig gewesen ist. Der Beklagte verpflichtete sich in dieser Vereinbarung - mit anderen Worten - zur Zahlung des Klagebetrages für den Fall des Zustandekommens eines Mietvertrages über das verfahrensgegenständliche Objekt unabhängig davon, wer im Zeitpunkt der Übergabe des Mietobjektes an ihn - mit welchem Zeitpunkt gemäß Punkt III des zwischen den Streitteilen geschlossenen Mietvertrages vom 13.Mai 1986 das Mietverhältnis beginnen sollte - Vermieter sein würde. Damit stimmen die Punkte VIII und XV dieses Mietvertrages überein, wonach der Beklagte mit der Abtretung der Vermieterrechte an Dritte einverstanden war und die nicht schon kraft Gesetzes auf die Rechtsnachfolger der Vertragsteile übergehenden Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf diese eventuellen Rechtsnachfolger zu überbinden waren. Daß ein Mietvertrag über das verfahrensgegenständliche Objekt mit dem Beklagten zustandegekommen und dieses Objekt dem Beklagten als Mieter übergeben worden ist, steht aber unbestritten fest. Ungeachtet dessen, daß der Beklagte laut Punkt 2 der Vereinbarung vom 21.April 1986 die Zahlung des Klagebetrages unabhängig von allen anderen im Mietvertrag zu übernehmenden Verpflichtungen versprach, ist darüber hinaus festgestellt, daß der zwischen ihm und der A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH geschlossene Mietvertrag im wesentlichen dem zwischen den Streitteilen zustandegekommene Mietvertrag vom 13.Mai 1986 entsprach. Es spielt demnach keine entscheidende Rolle, daß die A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH formell nicht in den zwischen den Streitteilen geschlossenen Mietvertrag eingetreten ist, sondern mit dem Beklagten einen neuen Mietvertrag abgeschlossen hat. Die von den Vorinstanzen gefundene Auslegung der Vereinbarung vom 21.April 1986 hat zur Folge, daß das festgestellte Verhalten der Streitteile und der A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 863 ABGB auch nicht als schlüssige Aufhebung der genannten Vereinbarung beurteilt werden kann und ein Unwirksamwerden dieser Vereinbarung infolge Wegfalles der Geschäftsgrundlage oder (im übrigen in erster Instanz gar nicht ausreichend konkretisierter) Irrtumsanfechtung durch den Beklagten gleichfalls ausscheidet. Da der Beklagte dem Kläger die Zahlung des Klagebetrages - angesichts der hier vorliegenden Ausnahme von den zinsrechtlichen Sonderbestimmungen des MRG zulässigerweise - für den Erwerb der Mietrechte zugesagt hat, der Kläger aufgrund seiner vertraglichen Beziehungen zur A*** dafür gesorgt hat (ohne als Vermittler tätig geworden zu sein), daß der Beklagte diese Mietrechte (im wesentlichen zu den vereinbarten Bedingungen) auch erwirbt, und eine Abtretung der Forderung des Klägers aus der Vereinbarung vom 21.April 1986 an einen Dritten, insbesondere an die A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH, nicht stattgefunden hat (vgl. dazu die Parteienaussage des Beklagten, wonach die A*** Grundstückverwaltung 1986 GmbH der Auffassung ist, daß er ihr den Betrag von 500.000 S zuzüglich 20 % Umsatzsteuer nicht zahlen müsse - AS 63 -), steht schließlich auch der Umstand der Klagestattgebung nicht entgegen,

daß die Einmalzahlung von 500.000 S zuzüglich 20 % Umsatzsteuer, ausgehend von einer Mietdauer von 10 Jahren, wegen der Herabsetzung der ursprünglichen Mietzinsforderung des Klägers von 25.000 S auf 20.000 S monatlich vereinbart worden war.

Es war demnach der Revision ein Erfolg zu versagen. Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E18075

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00586.89.0714.000

Dokumentnummer

JJT_19890714_OGH0002_0050OB00586_8900000_000

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