jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1984/7/4 8Ob532/84

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.07.1984

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Stix als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Kralik, Dr. Vogel, Dr. Kropfitsch und Dr. Zehetner als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Josef S*****, vertreten durch Dr. Wilhelm Watzke, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider die beklagte Partei Gerhard C*****, vertreten durch Dr. Anton Mikosch, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen 220.500 S sA, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Klagenfurt als Berufungsgericht vom 16. Dezember 1983, AZ 1 R 535, 536/83, womit infolge Berufung der klagenden und der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Klagenfurt vom 7. Juni 1983, GZ 7 C 413/83-42, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt und beschlossen:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden – von der rechtskräftigen Abweisung des Zinsenmehrbegehrens durch das Erstgericht abgesehen – 1.) dahin abgeändert, dass die Entscheidung als Teilurteil zu lauten hat:

Das Klagebegehren, „der Beklagte sei schuldig, dem Kläger binnen 14 Tagen bei sonstigem Zwang den Betrag von 214.943,77 S samt 4 % Zinsen seit 31. 5. 1979 zu bezahlen“, wird abgewiesen.

Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens erster, zweiter und dritter Instanz bleibt insoweit der Endentscheidung vorbehalten.

2.) Im Übrigen, und zwar hinsichtlich des Zuspruches eines Betrages von 5.556,23 S samt 4 % Zinsen seit 31. 5. 1979, werden die Urteile der Vorinstanzen aufgehoben und dem Erstgericht die neuerliche Verhandlung und Entscheidung aufgetragen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind in diesem Belang weitere Verfahrenskosten.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger war aufgrund des Mietvertrags vom 12. 7. 1978 und der Zusatzvereinbarung vom gleichen Tag Mieter von zwei Geschäftsräumlichkeiten im Hause des Beklagten in *****. Zu Beginn des Mietverhältnisses zahlte der Kläger dem Beklagten den in der Zusatzvereinbarung vorgesehenen, als „Investitionsablöse“ bezeichneten Betrag von 252.000 S, das ist der zwölffache Monatsmietzins. Am 14. 3. 1979 kündigte der Kläger zu K 23/79 des Bezirksgerichts Klagenfurt das Bestandverhältnis zum 31. 3. 1980 auf.

Der Kläger begehrte die Verurteilung des Beklagten zur Zahlung von 220.500 S sA. Die „Investitionsablöse“ sei als Mietzinsvorauszahlung gedacht gewesen und hätte mit dem letzten Bestandsjahr verrechnet werden sollen. Er habe den vereinbarten Bestandzins von monatlich 21.000 S bis 31. 3. 1979 entrichtet und habe den Zins des letzten Jahres

wie vereinbart mit der „Investitionsablöse“ bis 31. 3. 1980 verrechnen wollen. Am 14. 5. 1979 habe er feststellen müssen, dass der Beklagte die gemieteten Bestandräumlichkeiten von innen versperrt hatte. Da der Beklagte der Aufforderung, ihm den Zugang zu den Bestandräumlichkeiten zu ermöglichen, nicht nachkam, sei der Kläger am 18. 5. 1979 vom Mietvertrag abgestanden, sodass er zur Mietzinszahlung ab 18. 5. 1979 nicht mehr verpflichtet sei. Von der „Investitionsablöse“ seien der Mietzins für April und die Hälfte des Mietzinses für Mai 1979 abzuziehen. Der Beklagte habe das Geschäftslokal ab 1. 8. 1979 zumindest zum gleichen Mietzins weitervermietet und sei ab 1. 8. 1979 zusätzlich auf dem Titel der ungerechtfertigten Bereicherung zur Rückzahlung der Mietzinsvorauszahlung verpflichtet. Der Kläger habe seine Möbel nicht abtransportieren können, weshalb er bei deren späteren Verkauf einen vom Beklagten zu verantwortenden Schaden von 5.556,23 S erlitten habe.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Der Kläger habe den Mietzins für Februar 1979 trotz Mahnung nicht bezahlt. Er sei daher nach dem Mietvertrag berechtigt gewesen, das Bestandverhältnis mit sofortiger Wirkung für aufgelöst zu erklären. Nach der Absicht der Parteien sei ein Bestandverhältnis begründet worden, das für den Kläger mindestens zehn Jahre unkündbar war. Die aus steuerlichen Gründen vereinbarte Investitionsaböse sei eine Mietzinsvorauszahlung gewesen, die mit der Miete des zehnten Bestandsjahres verrechnet hätte werden sollen. Bei vorzeitiger Kündigung oder Auflösung des Bestandverhältnisses sollte die Investitionsablöse für den Kläger verloren sein. Der Kläger habe durch die Nichtzahlung des Mietzinses und durch die von ihm eingebrachte Aufkündigung das Mietverhältnis vorzeitig aufgelöst. Er habe daher keinen Anspruch auf Rückzahlung der Investitionsablöse oder eines Teiles davon. Der Kläger habe das Geschäftslokal bis auf ein paar Möbelstücke geräumt und unversperrt gelassen. Der Beklagte habe das Lokal versperrt und dem Kläger mitgeteilt, dass sich die Schlüssel bei ihm befänden.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren mit Ausnahme eines Zinsenmehrbegehrens zur Gänze statt. Es traf nachstehende Feststellungen:

Die Streitteile schlossen am 12. 7. 1978 einen Mietvertrag, wonach der Kläger vom Beklagten Geschäftsräume im Hause *****, in Bestand nahm. Mit dem gleichen Datum ist eine „Vereinbarung“ versehen, welche die Streitteile „in Ergänzung zum Mietvertrag“ abschlossen. Als Verfasser beider Verträge fungierte der Rechtsanwalt Dr. Bruno P*****. Im Punkt 3 der sog „Vereinbarung“ wurde Nachstehendes festgehalten:

„Herr Gerhard C***** verzichtet auf die Auflösung des Bestandverhältnisses, mit Ausnahme der in dem Punkt 6 aufgezählten wichtigen Auflösungsgründe, auf die Dauer von 10 Jahren“. Der weitere Punkt 5 lautete: „Nach Ablauf der Bestanddauer hat Herr C***** Herrn S***** die Investitionsablöse zu refundieren, und zwar ist diese Investitionsablöse mit dem Bestandzins laut dem Hauptvertrag und dem Zusatzvertrag des letzten Jahres zu verrechnen. Für den Fall der vorzeitigen Auflösung des Bestandverhältnisses durch Herrn S***** verfällt sein Anspruch auf Rückersatz der Investitionsablöse. Dasselbe gilt für den Fall der Eröffnung des Konkursverfahrens über das Vermögen des Josef S*****“.

Für den Beklagten war wesentlich, den präsumptiven Mieter auf eine längere Zeit – zehn Jahre – zu binden und eine Art „Investitionsablöse“ in der Höhe eines Jahresmietzinses zu erhalten, damit er für sich die Geschäftsräume im ersten Stock über dem Bestandobjekt ausbauen konnte. Diese Bedingungen wurden vom Beklagten anlässlich der Vertragsgespräche dem Kläger gegenüber deutlich geäußert.

Der Kläger seinerseits wollte die Sicherheit haben, auch nach Ablauf der zehnjährigen Bestanddauer weiterhin das Bestandverhältnis aufrecht erhalten zu können. Der Parteiwille war so, dass die vom Kläger zu leistende „Investitionsablöse“ nur dann an den Kläger zurückbezahlt werden sollte, wenn tatsächlich die Bestanddauer von zehn Jahren eingehalten werden würde. Sollte der Kläger das Bestandverhältnis vorzeitig auflösen oder auch aufkündigen, sollte er der Ablöse verlustig gehen. Wäre der Kläger allerdings tatsächlich zehn Jahre in dem Bestandobjekt als Mieter verblieben, wäre er berechtigt gewesen, die von ihm geleistete „Investitionsablöse“ mit den Mietzinsen des letzten Jahres zu verrechnen. Die „Investitionsablöse“ wurde vom Kläger im Gesamtbetrag von 252.000 S entrichtet.

Da sich die geschäftlichen Erwartungen des Klägers nicht erfüllen, verwendete er vom 31. 3. 1979 an das in Bestand genommene Geschäftslokal, in welchem er ursprünglich beabsichtigte, ein Geschäft für exquisite Möbel aufzubauen, nur mehr als Schauraum. Der Kläger kündigte deshalb das Bestandverhältnis unter Einhaltung der Kündigungsfrist am 16. 3. 1979 zum 31. 3. 1980 auf. Er beabsichtigte, die „Investitionsablöse“ in dem Jahr, das das Bestandverhältnis nach der Kündigung noch dauern sollte, durch Verrechnung aufzubrauchen und keine Miete mehr bar zu bezahlen. Der

Beklagte seinerseits hinderte Mitte Mai 1979 den Kläger am Zutritt zu den Geschäftsräumen, indem er die Türe von innen versperrte bzw das Schloss auswechselte. Im Laufe des Mai 1979 wurden vom Beklagten sämtliche Ausstellungsstücke des Klägers aus den Geschäftsräumlichkeiten entfernt und in den ersten Stock gebracht. Erst Anfang September wurde die Ware dem Kläger vom Beklagten wieder herausgegeben; der Kläger holte die Gegenstände aus den Räumlichkeiten des Beklagten im ersten Stock des Hauses ***** ab. Im September oder Oktober 1979 vermietete der Beklagte dasselbe Bestandobjekt an die Firma L*****.

Rechtlich war das Erstgericht der Ansicht, dass mit der „vorzeitigen Auflösung" im Punkt 5) der Zusatzvereinbarung vom 12. 7. 1978, Beilage ./C, jedes Ende des Mietverhältnisses vor Ablauf von zehn Jahren vermeint gewesen sei. Der Beklagte habe jedoch den Kläger Mitte Mai 1979 durch das Versperren des Bestandobjekts im bedungenen Gebrauch gestört. Der Kläger habe von der „Möglichkeit des Abstehens nach § 1117 ABGB" Gebrauch gemacht. Dies sei dem Beklagten mit der Zustellung der Klage zur Kenntnis gebracht worden. Das Bestandverhältnis habe am 30. 5. 1979 durch Auflösung nach § 1117 ABGB geendet. Die Vorauszahlung des Mietzinses hindere nicht, vom Abstehungsrecht Gebrauch zu machen. Der überschießende Zins müsse zurückgezahlt werden. Auf dieses Rückforderungsrecht könne im Vertrag verzichtet werden. Dies bedeute eine Vertragsstrafe, die im Zweifel nur bei verschuldeter Nichterfüllung verfalle. Hier liege der Grund für die Auflösung des Vertrags nach § 1117 ABGB beim Beklagten. Der Kläger könne die Mietzinsvorauszahlung nach § 1435 ABGB zurückfordern.

Das Berufungsgericht gab den Berufungen beider Teile nicht Folge, bestätigte die erstgerichtliche Entscheidung und erklärte die Revision gemäß § 502 Abs 4 Z 1 ZPO für zulässig. Das Berufungsgericht vertrat die Auffassung, dass der Beklagte das Bestandverhältnis im April 1979 nicht aufgelöst habe. Er habe sich vielmehr auf die Fortdauer des Bestandverhältnisses selbst gestützt, indem er vorbrachte, dass der Kläger nach dem 18. 5. 1979 jederzeit Zutritt zum Geschäftslokal gehabt habe. Die Behauptung des Beklagten in der Berufung, dass er wegen der Nichtzahlung des Mietzinses das Bestandverhältnis mit sofortiger Wirkung für aufgelöst erklärt habe, stelle eine im Berufungsverfahren unzulässige Neuerung dar. Die vom Kläger eingebrachte Kündigung sei erst für den 31. 3. 1980 rechtswirksam geworden. Bis dahin habe das Mietverhältnis weiter bestanden. Der Beklagte sei verpflichtet gewesen, den Kläger als Bestandnehmer in dem bedungenen Gebrauch nicht zu stören. Die Investitionsablöse sei eine Mietzinsvorauszahlung gewesen. Diese hindere nicht daran, vom Abstehungsrecht des § 1117 ABGB Gebrauch zu machen. Der überschießende Zins müsse zurückgezahlt werden. Auf das Rückforderungsrecht könne zwar verzichtet werden, was aber eine Vertragsstrafe darstelle. Mangels anderer Vereinbarung sei sie nur dann zu entrichten, wenn den Schuldner an der Nichterfüllung bzw Schlechterfüllung ein Verschulden treffe. Dem Kläger könne nicht als Verschulden angerechnet werden, dass ihn der Beklagte von der Benützung des Bestandobjekts ausschloss. Ein Verschulden an der Auflösung des Bestandverhältnisses im Mai 1979 könne auch nicht in der vorangegangenen gerichtlichen Aufkündigung erblickt werden. Dem Beklagten wäre es frei gestanden, am Vertrag festzuhalten und den Mietzins für die Zeit ab 1. 4. 1979 einzuklagen. Die Aufkündigung habe den Beklagten nicht berechtigt, dem Kläger die weitere Benützung des Bestandobjekts unmöglich zu machen. Die Voraussetzungen für die Leistung einer Vertragsstrafe durch den Kläger, hier in der Form des Verlustes des Rückforderungsanspruchs, seien somit nicht vorgelegen, sodass der Klageanspruch zu Recht bestehe.

Gegen die Entscheidung des Gerichts zweiter Instanz richtet sich die Revision des Beklagten, gestützt auf die „Anfechtungsgründe des § 503 Z 2 und 4 ZPO" mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, dass das Klagebegehren abgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Kläger beantragt in der Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist berechtigt.

Der zunächst geltend gemachte Revisionsgrund der Mangelhaftigkeit des Berufungsverfahrens liegt nicht vor, was nicht näher zu begründen ist (§ 510 Abs 3 ZPO).

Die Rechtsrüge stützt der Beklagte darauf, dass der Kläger durch seine Kündigung den Anspruch auf Rückgabe der Investitionsablöse verwirkt habe. Dazu war zu erwägen:

Nach der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarung sollte für den Fall der vorzeitigen Auflösung des Bestandverhältnisses durch den Kläger sein Anspruch auf Ersatz der Investitionsablöse verfallen sein. Diese

Vertragsbestimmung ist als Verzicht des Mieters auf das Rückforderungsrecht der Investitionsablöse anzusehen und als eine Vereinbarung einer Vertragsstrafe für den Fall zu behandeln, als der Mieter durch einen von ihm zu vertretenden Umstand das Mietverhältnis zur Auflösung bringt (EvBl 1973/278 ua). Es kann keinem Zweifel unterliegen, dass es einen vom Kläger zu vertretenden Umstand darstellt, seine geschäftlichen Erwartungen überschätzt zu haben und nach einer gewissen Dauer des Bestandverhältnisses zur Ansicht gekommen zu sein, das Bestandobjekt nicht mehr zu benötigen. Die Aufkündigung des Bestandverhältnisses vom 16. 3. 1979 erfolgte daher ausschließlich aus von ihm zu verantwortenden Gründen und in vertragswidriger Weise (vgl SZ 54/4 ua). Nach der Beweislastregel des § 1298 ABGB wäre es an ihm gelegen, zu behaupten und zu beweisen, dass ein Verschulden und damit ein Haftungsgrund bei ihm nicht vorliege. Einen solchen Beweis hat er weder angetreten noch erbracht. Die bloße Fehlspekulation über den im gemieteten Bestandobjekt zu erwartenden geschäftlichen Aufschwung vermag ihn nicht zu exculpieren (RZ 1972, 14; SZ 5/53 ua; Koziol, Österreichisches Haftpflichtrecht2 I, 332 ua). Die Argumentation des Berufungsgerichts, dass der Beklagte den Kläger nach der Kündigung des Bestandobjekts an der Benützung des Geschäftslokals gehindert habe und damit für die Auflösung des Bestandverhältnisses verantwortlich sei, geht an der dargelegten zeitlichen und kausalen Abfolge des Geschehens vorbei. Diese nachträgliche Behinderung des Klägers durch den Beklagten in der Ausübung seines Bestandrechts hat zwar die unten dargestellten rechtlichen Folgen, vermag aber nicht der primären unbegründeten Auflösung des Bestandverhältnisses durch den Kläger ihre oben dargelegte Konsequenz zu nehmen.

Die vereinbarte Vertragsstrafe ist nach ständiger Rechtsprechung ein pauschalierter Schadenersatz, der von der Höhe des wirklich eingetretenen Schadens aber auch davon unabhängig ist, ob überhaupt ein Schaden eintrat (JBl 1974, 368; SZ 42/57; RZ 1976/90, 179 und die dort zitierte Literatur). Grundsätzlich wird auch eine Rettungspflicht des Gläubigers nicht angenommen (JBl 1968, 567), es kann aber auch nicht von diesem verlangt werden, bloß deshalb auf der Erfüllung des Vertrags zu bestehen, um dem Schuldner die Bezahlung der Vertragsstrafe zu ersparen. Um nichts anderes handelt es sich aber, wenn das Berufungsgericht daher vermeint, dass es dem Beklagten freigestanden wäre, trotz der Kündigung des Bestandverhältnisses durch den Kläger am Vertrag festzuhalten und dem Mietzins für die Zeit ab 1. 4. 1979 einzuklagen.

Richtig ist allerdings, dass die Aufkündigung des Klägers den Beklagten nicht berechtigte, ihm bis zum Ablauf der Kündigungsfrist, also bis zum 31. 3. 1980, eigenmächtig die weitere Benützung des Bestandobjekts unmöglich zu machen. In diesem Zusammenhang hatte der Kläger in AS 132 vorgebracht, dass der Beklagte ab 1. 8. 1979 das Geschäftslokal mindestens zum gleichen Mietzins, wie er mit dem Kläger vereinbart war, weitervermietet hatte; der Beklagte sei daher bezüglich des Mietzinses ab 1. 8. 1979 ungerechtfertigt bereichert. Dazu ist jedoch klarzustellen, dass der Kläger nach seiner eigenen Darstellung bereits ab 1. 4. 1979 keinen Mietzins mehr zahlte (AS 122). Ein Vorteil des Beklagten in dem vom Kläger dargestellten Sinn eines vom Beklagten doppelt hereingebrachten Mietzinses scheidet daher von vornherein aus. Eine Anrechnung auf die einen pauschalierten Schadenersatzanspruch wegen vorzeitiger Vertragsauflösung darstellende Vertragsstrafe kommt nicht in Betracht, weil diese unabhängig davon zu leisten war, ob der Kläger bis zum Ende der Kündigungsfrist, also zum 31. 3. 1980, das Bestandobjekt noch benützte oder nicht und nach den oben dargelegten Grundsätzen selbst dann verfallen wäre, wenn der Kläger während dieser Zeit Mietzins gezahlt hätte.

Der Kläger bleibt daher nur auf Schadenersatzansprüche aus der ungerechtfertigten Behinderung der Benützung des Bestandobjekts bis 31. 3. 1980 beschränkt. Soweit er diese mit dem Mietzins ab 15. 5. 1979 gleichsetzt (AS 123), ist ihm wiederum entgegenzuhalten, dass er bereits ab 1. 4. 1979 keinen Mietzins zahlte. Soweit er in AS 165 vorbrachte, dadurch einen Schaden von 5.556,23 S erlitten zu haben, dass seine Möbel (wegen des versperrten Geschäftslokals) nicht abtransportiert werden konnten, fehlen dazu entsprechende Feststellungen. In dieser Hinsicht ist daher das Verfahren noch nicht spruchreif. Im Übrigen war aber aufgrund der dargelegten Rechtslage der Revision Folge zu geben und wie im Spruch zu erkennen.

Der Kostenausspruch beruht auf den §§ 52 Abs 2, 392 Abs 2 ZPO.

Textnummer

E125016

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0080OB00532.840.0704.000

Im RIS seit

21.05.2019

Zuletzt aktualisiert am

21.05.2019

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at