

TE OGH 2024/7/23 9Ob71/24t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.07.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Mag. Ziegelbauer als Vorsitzenden, die Hofrätinnen und Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hargassner, Mag. Korn, Dr. Stiefsohn und Dr. Wallner-Friedl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei K*, vertreten durch Mag. Wolfgang Doppelhofer, LL.M., Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. H*, und 2. E*, vertreten durch Mag. Gerold Loinger, Rechtsanwalt in Wörgl, wegen 111.021,73 EUR sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei (Revisionsinteresse: 105.772,71 EUR) gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 26. April 2024, GZ 3 R 160/23k-32, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

[1] 1. Eine Vertragsstrafe ist ein für einen definierten Anlassfall vereinbarter pauschalierter Schadenersatz. Sie soll einerseits den Schuldner zur korrekten Erfüllung seiner Vertragspflichten veranlassen und andererseits dem vereinfachten Ausgleich der dem Gläubiger aus einer trotzdem erfolgten Vertragsverletzung erwachsenden Nachteile durch Pauschalierung seines Schadenersatzanspruchs dienen (RS0032072 [T7]; RS0032013 [T7]). In welchen Fällen die Pönale zu entrichten ist, hängt von der Auslegung der ihr zugrundeliegenden Vertragsbestimmung ab (9 ObA 87/18m; 9 Ob 36/12b ua).

[2] Eine Konventionalstrafe ist bei Übermäßigkeit nach dem Grundsatz der Billigkeit durch Mäßigung zu reduzieren. Übermäßigkeit liegt insbesondere dann vor, wenn der erlittene Schaden unverhältnismäßig kleiner ist als der bedungene Vergütungsbetrag (RS0032138). Die Vertragsstrafe kann dabei nicht unter die Höhe des tatsächlichen Schadens herabgesetzt werden (RS0032156).

[3] 2. Nach den Feststellungen haben die Parteien als Konventionalstrafe für den Fall der vorzeitigen Beendigung des (befristeten) Mietverhältnisses vereinbart, dass die vertragsbrechende Seite an die Gegenseite jenen Betrag zu zahlen hat, der ab dem Zeitpunkt der vorzeitigen Beendigung bis zum vereinbarten Mietende noch als Miete zu zahlen wäre.

[4] Das Berufungsgericht ist in seiner rechtlichen Beurteilung davon ausgegangen, dass – abgestellt auf den

Zeitpunkt des Vertragsabschlusses – die Vereinbarung der Vertragsstrafe, soweit sie einen Jahresmietzins übersteigt nach § 879 ABGB gröblich benachteiligend sei, weshalb im darüber hinausgehenden Umfang eine Teilnichtigkeit vorliege. [4] Das Berufungsgericht ist in seiner rechtlichen Beurteilung davon ausgegangen, dass – abgestellt auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses – die Vereinbarung der Vertragsstrafe, soweit sie einen Jahresmietzins übersteigt nach Paragraph 879, ABGB gröblich benachteiligend sei, weshalb im darüber hinausgehenden Umfang eine Teilnichtigkeit vorliege.

[5] Mit der Richtigkeit dieser Rechtsauffassung des Berufungsgerichts setzt sich die Revision nicht auseinander und ist daher insoweit nicht gesetzmäßig ausgeführt.

[6] 3. Soweit der Kläger davon ausgeht, dass die beklagten Mieter von der ihnen vertraglich eingeräumten Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre Gebrauch gemacht hätten, geht er nicht vom festgestellten gegenteiligen Sachverhalt aus. Bereits aus diesem Grund ist daher das Klagebegehren, soweit es sich auf eine solche Verlängerung des Mietverhältnisses stützt, unberechtigt.

[7] 4. Da die Konventionalstrafe sich auf Schäden aus der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses bezieht, sind andere Ansprüche, die damit nicht in Zusammenhang stehen, insbesondere solche, die aus einem Verhalten der Beklagten vor der Beendigung des Mietverhältnisses resultieren, von ihr nicht umfasst.

[8] 5. Es ist aber auch nicht richtig, dass sich die Beklagten nach den Feststellungen zu einem Dachbodenausbau verpflichteten. Aus dem Mietvertrag ergibt sich nur, dass sie zu einem solchen berechtigt waren und ihnen für den Fall eines Ausbaus eine Verlängerungsoption eingeräumt wurde. Insoweit kann der Umstand, dass die Höhe des vereinbarten Mietzinses nicht dem ortsüblich erzielbaren Mietzins entspricht, keine Bereicherungsansprüche des Klägers begründen. Darauf, ob das Berufungsgericht zu Recht von einer Verspätung des diesbezüglichen Vorbringens des Klägers ausgegangen ist, kommt es daher nicht an.

[9] 6. Das Berufungsgericht hat weiters berücksichtigt, dass der Kläger das Objekt bereits vor der Räumung durch die Beklagten verkauft und mit dem Käufer eine bestandsfreie Übergabe vereinbart hatte. Worin der Schaden des Klägers nach dieser Übergabe gelegen sein soll, lässt sich auch der Revision nicht entnehmen. Wenn das Berufungsgericht sich daher bei der Mäßigung der Konventionalstrafe an einem möglichen Schaden aus entgangenen Mietzinsen bis zum vereinbarten Übergabstermin an den Käufer orientierte, ist dies nicht zu beanstanden.

[10] 7. Insgesamt gelingt es dem Kläger nicht das Vorliegen einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung aufzuzeigen. Die außerordentliche Revision des Klägers ist daher zurückzuweisen. Einer weiteren Begründung bedarf diese Zurückweisung nicht (§ 510 Abs 3 Satz 3 ZPO). [10] 7. Insgesamt gelingt es dem Kläger nicht das Vorliegen einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung aufzuzeigen. Die außerordentliche Revision des Klägers ist daher zurückzuweisen. Einer weiteren Begründung bedarf diese Zurückweisung nicht (Paragraph 510, Absatz 3, Satz 3 ZPO).

Textnummer

E142076

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0090OB00071.24T.0723.000

Im RIS seit

21.08.2024

Zuletzt aktualisiert am

21.03.2025

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