

TE OGH 2015/2/26 8Ob3/15x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.02.2015

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Prof. Dr. Spenling als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Tarmann-Prentner, die Hofräte Mag. Ziegelbauer und Dr. Brenn und die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A*****, vertreten durch Dr. Teja H. Kapsch, Rechtsanwalt in Hausmannstätten, wider die beklagten Parteien 1. L*****, GmbH, *****, vertreten durch Mag. Arno F. Likar, Rechtsanwalt in Graz als Zustellkurator, 2. U*****, vertreten durch MMag. Michael Krenn, Rechtsanwalt in Wien, sowie dem Nebenintervenienten auf Seiten der zweitbeklagten Partei K*****, vertreten durch Kaan, Cronenberg & Partner, Rechtsanwälte in Graz, wegen 736.672,54 EUR sA, über die außerordentliche Revision der zweitbeklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz, GZ 7 R 56/14b-220, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Das Berufungsgericht hat die erstgerichtlichen Feststellungen als Ergebnis eines vollständigen und mängelfreien Beweisverfahrens sowie einer richtigen Beweiswürdigung übernommen. Ein in der Berufung behaupteter, vom Berufungsgericht aber verneinter Mangel des Verfahrens erster Instanz kann in der Revision nicht neuerlich geltend gemacht werden (vgl nur RIS-Justiz RS0042963). Eine mangelhafte und unzureichende Beweiswürdigung, die vom Berufungsgericht geprüft wurde, kann im Revisionsverfahren nicht angefochten werden (RIS-Justiz RS0043371). 1. Das Berufungsgericht hat die erstgerichtlichen Feststellungen als Ergebnis eines vollständigen und mängelfreien Beweisverfahrens sowie einer richtigen Beweiswürdigung übernommen. Ein in der Berufung behaupteter, vom Berufungsgericht aber verneinter Mangel des Verfahrens erster Instanz kann in der Revision nicht neuerlich geltend gemacht werden vergleiche nur RIS-Justiz RS0042963). Eine mangelhafte und unzureichende Beweiswürdigung, die vom Berufungsgericht geprüft wurde, kann im Revisionsverfahren nicht angefochten werden (RIS-Justiz RS0043371).

2. Nach Lehre und Rechtsprechung hat der Bestandnehmer, der die Rückstellung der Bestandssache verzögert, für die Zeit der vertragswidrigen Weiterbenützung ein Benützungsentgelt zu zahlen (vgl RIS-Justiz RS0019909). Die Höhe des Benützungsentgelts orientiert sich - insofern ist dem Revisionswerber beizupflichten - am ortsüblichen Mietzins. Für dessen Höhe bildet aber der bisherige Mietzins einen Anhaltspunkt, weil in der Regel von einer Vereinbarung des

Entgelts in angemessener Höhe ausgegangen werden kann. Dies schließt allerdings die Berücksichtigung besonderer Verhältnisse des Einzelfalls nicht aus (RIS-Justiz RS0019909; RS0019961; 3 Ob 54/98g; 2 Ob 169/10g). 2. Nach Lehre und Rechtsprechung hat der Bestandnehmer, der die Rückstellung der Bestandssache verzögert, für die Zeit der vertragswidrigen Weiterbenützung ein Benützungsentgelt zu zahlen (vergleiche RIS-Justiz RS0019909). Die Höhe des Benützungsentgelts orientiert sich - insofern ist dem Revisionswerber beizupflichten - am ortsüblichen Mietzins. Für dessen Höhe bildet aber der bisherige Mietzins einen Anhaltspunkt, weil in der Regel von einer Vereinbarung des Entgelts in angemessener Höhe ausgegangen werden kann. Dies schließt allerdings die Berücksichtigung besonderer Verhältnisse des Einzelfalls nicht aus (RIS-Justiz RS0019909; RS0019961; 3 Ob 54/98g; 2 Ob 169/10g).

Hier hat der Revisionswerber der Höhe des geforderten Benützungsentgelts das Fehlen von Baugenehmigungen entgegengehalten. Auf diesen Umstand kann er sich aber unter den hier gegebenen Umständen nicht mit Erfolg berufen: Nach der Vertragslage war die erstbeklagte Mieterin (deren alleiniger Gesellschafter der Zweitbeklagte ab Juli 1994 war) für die Durchführung der Baumaßnahmen verantwortlich. Die Erstbeklagte hatte sich nicht nur zur Durchführung sämtlicher Baumaßnahmen sondern auch zum Schadenersatz gegenüber dem Hauseigentümer verpflichtet, sofern hinsichtlich der von ihr durchgeführten Baumaßnahmen eine behördliche Genehmigung nicht erteilt werden würde. Auch auf eine Mietzinsminderung wegen Unbenützbarkeit des Objekts hat sie ausdrücklich verzichtet. Sollte daher die Mieterin die Baumaßnahmen nicht (vollständig) ordnungsgemäß durchgeführt haben, so wären ihr (und damit auch dem Revisionswerber) jegliche Einwände daraus verwehrt.

Im Übrigen wiederholt die Revision das Argument der Berufung, der mit der Erstbeklagten vereinbarte Mietzins habe auf der „wirtschaftlichen Betrachtung“ beruht, dass ein „entsprechend hoher Untermietzins aus einer Geschäftsvermietung lukriert“ werden könne. Daraus lässt sich jedoch die Unangemessenheit des zwischen Kläger und Erstbeklagter vereinbarten Mietzinses ebenfalls nicht ableiten. Andere Gründe, aus denen sich Anhaltspunkte für ein geringer als den vereinbarten Mietzins anzusetzendes Benützungsentgelt gewinnen ließen, wurden nicht behauptet.

3. Die Auslegung einer vertraglichen Vereinbarung hat stets unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls zu erfolgen und stellt damit regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO dar (vgl. RIS-Justiz RS0044358, RS0042555, RS0042936, RS0042776). 3. Die Auslegung einer vertraglichen Vereinbarung hat stets unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls zu erfolgen und stellt damit regelmäßig keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO dar (vergleiche RIS-Justiz RS0044358, RS0042555, RS0042936, RS0042776).

Die Haftungserklärung des Zweitbeklagten („Vereinbarung“ vom 8. Juli 1994) lautet auszugsweise: „[...]übernimmt sohin in sein unwiderrufliches Zahlungsversprechen sämtliche aus dem Bestandverhältnis [...] gegenüber dem jeweiligen Eigentümer des Hauses [...] resultierenden Leistungs- und Zahlungsverpflichtungen [...]“. Die Interpretation dieser Vereinbarung durch die Vorinstanzen dahin, dass der Zweitbeklagte auch für das vom erstbeklagten Mieter geschuldete Benützungsentgelt haftet, das für den Zeitraum zu entrichten ist, in dem trotz Beendigung des Mietverhältnisses (noch) keine Räumung des Mietobjekts erfolgte, ist jedenfalls vertretbar. Der Umstand, dass allenfalls auch ein

anderes Auslegungsergebnis vertretbar wäre, begründet keine

erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO (RIS-Justiz RS0042555 [T4]; RS0043485; RS0111206 [T4]). erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO (RIS-Justiz RS0042555 [T4]; RS0043485; RS0111206 [T4]).

4. Die Haftungsbefreiung des Interzedenten nach § 25c KSchG, eingefügt durch BGBl I Nr 6/1997, tritt bei Unterbleiben der Information nur dann ein, wenn der Kreditgeber bei Abschluss des Interzessionsvertrags erkannte oder erkennen musste, dass der Kredit wahrscheinlich notleidend werden wird; nur dann ist ein Verstoß gegen die Informationspflicht denkbar (RIS-Justiz RS0115983). Der Interzedent muss behaupten und beweisen, dass der Gläubiger die wirtschaftliche Notlage des Hauptschuldners - dass dieser „seine Verbindlichkeit voraussichtlich nicht oder nicht vollständig erfüllen“ werde - kannte oder kennen musste (RIS-Justiz RS0120350). Die Hinweisobliegenheit stellt auf den Zeitpunkt des Eingehens der Verpflichtung ab; eine Verständigung von einer erst später zu erkennenden Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage ist nach § 25c KSchG nicht gefordert (Kolba in Kosesnik-Wehrle, KSchG3 § 25c Rz 22). 4. Die Haftungsbefreiung des Interzedenten nach Paragraph 25 c, KSchG, eingefügt durch Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 6 aus 1997,, tritt bei Unterbleiben der Information nur dann ein, wenn der Kreditgeber bei Abschluss des Interzessionsvertrags erkannte oder erkennen musste, dass der Kredit wahrscheinlich notleidend werden wird; nur dann ist ein Verstoß gegen die Informationspflicht denkbar (RIS-Justiz RS0115983). Der Interzedent muss behaupten

und beweisen, dass der Gläubiger die wirtschaftliche Notlage des Hauptschuldners - dass dieser „seine Verbindlichkeit voraussichtlich nicht oder nicht vollständig erfüllen“ werde - kannte oder kennen musste (RIS-Justiz RS0120350). Die Hinweisobliegenheit stellt auf den Zeitpunkt des Eingehens der Verpflichtung ab; eine Verständigung von einer erst später zu erkennenden Verschlechterung der wirtschaftlichen Lage ist nach Paragraph 25 c, KSchG nicht gefordert (Kolba in Kosesnik-Wehrle, KSchG3 Paragraph 25 c, Rz 22).

Nach der - für die Haftungserklärung des Zweitbeklagten vom 8. Juli 1994 maßgeblichen - Rechtslage vor dem Inkrafttreten des § 25c KSchG wurde eine Aufklärungspflicht des Unternehmers über Umstände, die den anderen Teil vom Vertragsabschluss abhalten könnten, (nur) dann bejaht, wenn der andere nach den Grundsätzen des redlichen Geschäftsverkehrs eine Aufklärung erwarten durfte (Kolba in Kosesnik-Wehrle, KSchG3 § 25c Rz 20 mwN). Es besteht keine allgemeine Rechtspflicht, den Geschäftspartner über alle Umstände aufzuklären, die auf seine Entscheidung einen Einfluss haben können (RIS-Justiz RS0016390). Die Rechtsprechung zur Sittenwidrigkeit von Interzessionsgeschäften betrifft (nur) solche Fälle, in denen sich Familienangehörige (ohne zulängliches Einkommen und Vermögen) für den Hauptschuldner zur Haftungsübernahme bereit erklärten (RIS-Justiz RS0048309, RS0048312, RS0048300), und kann daher zu Gunsten des Zweitbeklagten nicht herangezogen werden.

Nach der - für die Haftungserklärung des Zweitbeklagten vom 8. Juli 1994 maßgeblichen - Rechtslage vor dem Inkrafttreten des Paragraph 25 c, KSchG wurde eine Aufklärungspflicht des Unternehmers über Umstände, die den anderen Teil vom Vertragsabschluss abhalten könnten, (nur) dann bejaht, wenn der andere nach den Grundsätzen des redlichen Geschäftsverkehrs eine Aufklärung erwarten durfte (Kolba in Kosesnik-Wehrle, KSchG3 Paragraph 25 c, Rz 20 mwN). Es besteht keine allgemeine Rechtspflicht, den Geschäftspartner über alle Umstände aufzuklären, die auf seine Entscheidung einen Einfluss haben können (RIS-Justiz RS0016390). Die Rechtsprechung zur Sittenwidrigkeit von Interzessionsgeschäften betrifft (nur) solche Fälle, in denen sich Familienangehörige (ohne zulängliches Einkommen und Vermögen) für den Hauptschuldner zur Haftungsübernahme bereit erklärten (RIS-Justiz RS0048309, RS0048312, RS0048300), und kann daher zu Gunsten des Zweitbeklagten nicht herangezogen werden.

Die Feststellung, dass sich der Zweitbeklagte bei Abschluss der Vereinbarung vom 8. Juli 1994 bewusst war, dass er hafte, wenn die Erstbeklagte keine Mietzinszahlungen mehr leiste, ist für den Obersten Gerichtshof nicht überprüfbar (RIS-Justiz RS0043460). Feststellungen zu den Voraussetzungen des § 25c KSchG waren nicht erforderlich, weil diese Bestimmung nur für solche Interzessionsverträge anwendbar ist, die nach dem 1. 1. 1997 geschlossen wurden. Eine - in erster Instanz mehrfach behauptete, allerdings nicht festgestellte - mangelhafte Aufklärung des Zweitbeklagten durch den nunmehrigen Klagevertreter, der damals (auch) rechtlicher Berater des Zweitbeklagten war, über das mit der Haftungserklärung verbundene Risiko könnte dem Kläger nicht wirksam entgegengehalten werden. Der Zweitbeklagte war als der seit Juli 1994 alleinige Gesellschafter der Erstbeklagten zumindest in der Lage, sich über die Vermögenssituation der Erstbeklagten zu informieren. Eine konkrete Behauptung, dass sich die Erstbeklagte - abgesehen vom Risiko eines möglichen Ausfalls ihrer Mieteinnahmen aus dem Untermietvertrag, der jedoch unstrittig noch während weiterer neun Jahre erfüllt wurde, - bereits im Jahr 1994 in wirtschaftlichen Schwierigkeiten befunden hätte, über die der Kläger den Zweitbeklagten hätte aufklären müssen, lässt sich im Übrigen dem Vorbringen in erster Instanz nicht entnehmen.

Die Feststellung, dass sich der Zweitbeklagte bei Abschluss der Vereinbarung vom 8. Juli 1994 bewusst war, dass er hafte, wenn die Erstbeklagte keine Mietzinszahlungen mehr leiste, ist für den Obersten Gerichtshof nicht überprüfbar (RIS-Justiz RS0043460). Feststellungen zu den Voraussetzungen des Paragraph 25 c, KSchG waren nicht erforderlich, weil diese Bestimmung nur für solche Interzessionsverträge anwendbar ist, die nach dem 1. 1. 1997 geschlossen wurden. Eine - in erster Instanz mehrfach behauptete, allerdings nicht festgestellte - mangelhafte Aufklärung des Zweitbeklagten durch den nunmehrigen Klagevertreter, der damals (auch) rechtlicher Berater des Zweitbeklagten war, über das mit der Haftungserklärung verbundene Risiko könnte dem Kläger nicht wirksam entgegengehalten werden. Der Zweitbeklagte war als der seit Juli 1994 alleinige Gesellschafter der Erstbeklagten zumindest in der Lage, sich über die Vermögenssituation der Erstbeklagten zu informieren. Eine konkrete Behauptung, dass sich die Erstbeklagte - abgesehen vom Risiko eines möglichen Ausfalls ihrer Mieteinnahmen aus dem Untermietvertrag, der jedoch unstrittig noch während weiterer neun Jahre erfüllt wurde, - bereits im Jahr 1994 in wirtschaftlichen Schwierigkeiten befunden hätte, über die der Kläger den Zweitbeklagten hätte aufklären müssen, lässt sich im Übrigen dem Vorbringen in erster Instanz nicht entnehmen.

5. Die - an das Berufungsgericht gerichtete -Anregung des Zweitbeklagten auf Einleitung eines Gesetzesprüfungsverfahrens war nicht aufzugreifen. Die von ihm behauptete Verfassungswidrigkeit des

Zulassungssystems des Rechtsmittelrechts der ZPO vermag der Senat nicht zu erkennen. Auch eine Veranlassung zur Einleitung eines Vorabentscheidungsverfahrens besteht nicht, denn der Zweitbeklagte vermag nicht einmal darzulegen, wodurch der Anwendungsbereich des Unionsrechts und damit der Grundrechtecharta eröffnet sein soll.

6. Andere Gründe macht der Zweitbeklagte in seinem Rechtsmittel nicht geltend. Seine außerordentliche Revision war daher mangels einer erheblichen Rechtsfrage zurückzuweisen.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E110286

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2015:0080OB00003.15X.0226.000

Im RIS seit

01.04.2015

Zuletzt aktualisiert am

07.01.2016

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