

TE OGH 1976/7/1 7Ob603/76

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.07.1976

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Neperscheni als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick, Dr. Petrasch, Dr. Kuderna und Dr. Wurz als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei T*, Erzeuger von Damenoberbekleidung in *, vertreten durch Dr. Fritz Heinisch, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei K* reg.Gen.m.b.H. in *, vertreten durch Dr. Johann Subarsky, Rechtsanwalt in Wien, wegen Zuhaltung eines Mietvertrages, Zinsnachlasses und Schadenersatzes (Streitwert im Revisionsverfahren S 2.000.000,--), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 10. Dezember 1975, GZ 41 R 680/75-74, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Teilurteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 28. Juni, richtig 28. Juli 1975, GZ 43 C 138/73-67, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben, das angefochtene Urteil aufgehoben und die Rechtssache zur weiteren Verhandlung und neuen Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen, das auf die Kosten des Revisionsverfahrens gleich Verfahrenskosten zweiter Instanz Bedacht zu nehmen haben wird.

Text

Begründung:

Mit dem angefochtenen Urteil bestätigte das Berufungsgericht im zweiten Rechtsgang nach teilweiser Beweiswiederholung das Teilurteil des Erstrichters, womit die Beklagte als Eigentümerin des Hauses * zur Wiederherstellung einer vom klagenden Mieter benützten Zufahrt in den Hof und eines früheren Zugangs zum Stiegenhaus verurteilt wurde.

Der Sachverhalt der Störung der Mietrechte des Klägers wurde in der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes 7 Ob 229, 230/74 (= JBl 1975, 542) dargestellt, sodaß hierauf verwiesen werden kann. Nach der den Untergerichten überbundenen Rechtsansicht des Obersten Gerichtshofes war im fortgesetzten Verfahren zu prüfen, ob der Kläger in einer durch Zusagen der Beklagten hervorgerufenen sicheren und berechtigten Erwartung der baldigen Beistellung eines entsprechenden Ersatzlokales zum Zwecke der vom Bestandgeber gewünschten Räumung des Bestandgegenstandes getäuscht wurde, so daß er erst später schuldlos vor die unerwartete Situation gestellt wurde, infolge Nichterfüllung der Zusage des Bestandgebers in dem durch die zwischenzeitlichen baulichen Veränderungen beeinträchtigten Bestandobjekt verbleiben zu müssen. Falls sich der Kläger bereits dem Grunde nach verpflichtet hätte, gegen Beistellung entsprechender Ersatzlokalitäten sein Bestandobjekt ganz zu räumen, und die Erfüllung dieser Bedingung in den Händen der Beklagten lag, so daß sie nur noch ein entsprechendes Ersatzlokal hätte anbieten

müssen, um eine bereits verbindlich eingegangene Räumungspflicht des Klägers in Wirksamkeit zu setzen, wäre das Zuwarten des Klägers mit der vorliegenden Klage bis zur Erkenntnis, daß die Beklagte an der Räumung seiner Mietobjekte nicht mehr interessiert sei, gerechtfertigt. Als streitentscheidend wurde somit die Feststellung erachtet, ob die Parteien eine Räumungspflicht des Klägers unter Bedingungen, deren Erfüllung allein oder in erster Linie der Beklagten oblag, bereits bindend wenigstens dem Grunde nach vereinbart hatten und die Beklagte diese Bedingung nicht erfüllte.

Zu diesem streitentscheidenden Punkt hat das Berufungsgericht die Feststellungen des Erstrichters nur soweit übernommen, als danach „der Umbau“ des von der Beklagten gekauften Hauses Anfang 1970 begonnen und der Zugang vom Hausflur zu den Geschäftsräumlichkeiten des Klägers vermauert wurde, „die Bauarbeiten“ am 8. Juni 1970 begannen (Widerspruch?), der Bau im Jahre 1971 (genauer: im Sommer dieses Jahres) beendet wurde und der Kläger erst im Juli 1971 eine Besitzstörungsklage und im November 1971 die vorliegende Wiederherstellungsklage einbrachte. Zur Frage des Inhaltes der Verhandlungen und Vereinbarungen zwischen den Parteien traf das Berufungsgericht auf Grund teilweiser Neudurchführung der Beweise folgende Feststellungen:

Zur Freimachung seines Bestandobjektes, die eine wesentliche Grundlage für den von der beklagten Partei beabsichtigten Kauf des Hauses war, erklärte der Kläger zunächst grundsätzlich dem Sohn der Verkäuferin sein Einverständnis gegen Beistellung eines Ersatzes. Am 15. Dezember 1969 fand zur Festlegung dieser bis dahin unverbindlichen Vorgespräche eine Besprechung in der Kanzlei des Beklagtenvertreters statt, der das Haus für die Voreigentümerin verwaltet hatte und im Zusammenhang mit dem Ankauf auch die Interessen der Beklagten vertrat. An der Besprechung nahmen weiters der Kläger mit seinem Rechtsvertreter und seitens der Beklagten der Konsulent Dr. S* und der von ihr mit allgemeinen Hausverwaltungsagenden betraute Dr. R* teil. Während man sich über die Räumung der vom Kläger nicht selbst benützten, sondern untervermieteten Räume gegen die Bezahlung eines Betrages von 100.000 S bald einigte, konnte der Kläger hinsichtlich des erwarteten Ersatzes für die von ihm selbst benützten Räume noch keinen konkreten Vorschlag machen, so daß er bloß erklärte, daß das Ersatzlokal in zwar derselben Größe (etwas kleiner hätte es sein können) in der „Gegend der M*straße“, nämlich im 3. bis 7. Bezirk sein müsse und daß es ihm zu einem wesentlich niedrigeren Mietzins, nämlich unter 3.000 S zur Verfügung gestellt werden müsse. Für die Durchführung der Räumung des vom Kläger selbst benützten Lokals wurde ihm ein weiterer Betrag von 100.000 S (neben der zusätzlichen Beistellung „eines“ Ersatzlokales) angeboten, womit sich der Kläger einverstanden erklärte. Da die Festlegung eines konkreten Ersatzlokales noch nicht möglich war, wurde zu dessen Fixierung eine Frist bis 31. Jänner 1970 gesetzt, die einvernehmlich verlängert werden sollte. Für die Durchführung der Räumung Zug um Zug gegen die Zurverfügungstellung des Ersatzlokals wurde hingegen eine Frist bis 31. August 1972 festgelegt. Eine einwandfreie schriftliche Fassung der mündlich geschlossenen „Vereinbarungen“ erfolgte wegen Zeitnot nicht. Es ist nicht erwiesen, daß der vorliegende Text eines Aktenvermerkes der Willenseinigung der Streitteile entspricht. Ebenso wenig kann der genaue Wortlaut der zwischen den Parteien mündlich getroffenen „Vereinbarung“ festgestellt werden. Während der Kläger und sein Rechtsvertreter der Auffassung waren, daß der Kläger sich verpflichtet habe, gegen Beistellung eines „angemessenen“ Ersatzlokales, dessen Annahme oder Ablehnung nicht mehr von seinem Belieben abhängig wäre, die von ihm benützten Räumlichkeiten bis 31. August 1972 an die Beklagte zu übergeben, so daß diese Räumungsverpflichtung auch gegen seinen Willen von der Beklagten durchgesetzt werden könne, ist nicht erwiesen, ob auch die Vertreter der Beklagten Willenserklärungen in diesem Sinne oder aber bloß unverbindliche Absichtserklärungen abgaben, weil sie die mit der Ersatzbeistellung verbundenen Kosten nicht abschätzen konnten. Fest steht hingegen noch, daß nur im Falle einer von beiden Teilen erwünschten und erwarteten einvernehmlichen Einigung auf ein bestimmtes Ersatzlokal innerhalb der zunächst bis 31. Jänner 1970 gesetzten, jedoch einvernehmlich zu verlängernden Frist der dem Kläger übergebene zweite Betrag von 100.000 S ihm verbleiben sollte, weil damit erreicht werden konnte, daß der Kläger unter dem Druck der Rückzahlungsverpflichtung eher ein von der Beklagten angebotenes Ersatzlokal, selbst wenn es ihm nicht sehr zusagen und nicht den am 15. Dezember 1969 von ihm genannten Voraussetzungen entsprechen sollte, freiwillig annehme. Von der Möglichkeit, daß der Kläger in den Räumen verbleiben könnte und insbesondere auch, daß seine Rechte in irgendeiner Weise eingeschränkt werden sollten, war bei der Besprechung keine Rede. In der Folge bemühten sich zwar beide Teile, zu einer einvernehmlichen Festlegung eines Ersatzlokales zu kommen, doch zeigte es sich, daß die vom Kläger ausfindig gemachten Ersatzlokale angemessener Größe in der vorgesehenen Lage der Beklagten zu teuer waren und die von ihr angebotenen Lokale entweder zu klein oder außerhalb des Gürtels gelegen waren. Die Verhandlungen wurden allerdings nie endgültig abgebrochen, sondern die vereinbarte Frist stillschweigend verlängert. Um das gute Verhandlungsklima nicht zu

stören, stellte der Kläger über Anraten seines Anwaltes Beschwerden im Zusammenhang mit den jetzt strittig gewordenen Bauarbeiten zurück, zumal er davon ausging, daß er letztlich ohnehin räumen müsse. Erst als er im Frühjahr 1971 erkannte, daß sich das Interesse der Beklagten an seinen Räumen stark verringert hatte, begehrten sowohl er als auch sein Vertreter schriftlich Abhilfe gegen diese Beeinträchtigungen und der Kläger erhob schließlich die Klage.

Im Rahmen der Beweiswürdigung verdeutlichte das Berufungsgericht seine Feststellungen noch dahin, daß sich mangels einer objektiven Unterlage zwar die Absichten beider Parteien bei der Besprechung vom 15. Dezember 1969, nicht aber der Wortlaut ihrer Willenserklärungen, also das objektive Ergebnis der Vereinbarung mit Sicherheit feststellen ließen. Eine wirkliche Einigung habe mit Sicherheit nur hinsichtlich der gemeinsamen Absicht auf Freimachung gegen Ersatzbeistellung bestanden. Der Kläger und sein Vertreter hätten allerdings das Ergebnis der Besprechung dahin verstanden, daß der Kläger gegen Beistellung angemessener Ersatzräume durch die Beklagte unbedingt zur Räumung verpflichtet sei und daß sie auch derartige Willenserklärungen abgegeben hätten. Die nur die Beklagte interessierende Frage der Kosten spreche hingegen dafür, daß die Beklagte bei der Besprechung vom 15. Dezember 1969 auf eine endgültige Verpflichtung doch noch keinen Wert gelegt habe. Unter diesen Umständen könne das Zustandekommen einer Vereinbarung in dem Sinn, wie sie vom Kläger und seinem Vertreter verstanden worden war, nicht als erwiesen angenommen werden. Einer Finalisierung der Räumungsverpflichtung sei nicht eine fehlende Präzisierung der Wünsche des Klägers, sondern – wenn überhaupt – nur die Kostenfrage entgegengestanden, weil sich die Vertreter der Beklagten über die Höhe der in Betracht kommenden Ablösen nicht im klaren waren. Dies sei wohl auch der Grund des Scheiterns der Bemühungen um die einverständliche Festlegung eines Ersatzobjektes gewesen.

Bei der rechtlichen Beurteilung ging das Berufungsgericht davon aus, daß zwar eine Willensübereinstimmung hinsichtlich eines ordnungsgemäßen Abschlusses eines Räumungsvergleiches nicht erwiesen sei, wohl aber der Umstand, daß der Kläger infolge der Erklärungen der Vertreter der Beklagten bei der Besprechung am 15. Dezember 1969 und infolge des nachfolgenden Verhaltens der Beklagten darauf habe vertrauen können und auch darauf vertraut habe, daß er jedenfalls bis zum 31. August 1972 seine Bestandrechte aufgeben müßte, wenn ihm die Beklagte ein angemessenes Ersatzlokal verschaffen könne. Für ihn sei klar gewesen, daß es nicht in seinem Belieben stehe, Ersatzlokale abzulehnen, sondern daß er ausziehen müsse, wenn ihm die Beklagte ein seinen Anforderungen bei der Besprechung vom 15. Dezember 1969 entsprechendes Ersatzlokal präsentiere. Die Beklagte habe zu spät erkannt, daß ihr ein solches Ersatzlokal zu teuer käme, dies aber nicht abschließend erklärt, sondern die Verhandlungen über eine Räumung gegen Ersatz weitergeführt. Gleichzeitig habe sie die Rechte des Mieters faktisch durch bauliche Maßnahmen in der offensichtlich berechtigten Annahme beschnitten, der Kläger werde im Vertrauen auf eine grundsätzliche Räumungsverpflichtung und die laufenden Verhandlungen zu deren Effektuierung nichts dagegen unternehmen. Die Beklagte habe gegen Treu und Glauben die sichere Erwartung des Klägers als eine Folge nicht ganz eindeutiger eigener Erklärungen, denen man seitens der klagenden Partei offenbar nicht gewachsen war, geschickt ausgenützt, um ein Stillhalten des Klägers trotz Beschneidung seiner Rechte zu erreichen, indem er in dem Glauben belassen wurde, er müsse sein Mietobjekt unter allen Umständen, wenn auch gegen Ersatzbeistellung, räumen.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes erhebt die Beklagte die Revision wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne der Abweisung des Klagebegehrens oder auf Aufhebung des angefochtenen Urteiles und Rückverweisung der Rechtssache an das Berufungsgericht.

Der Kläger beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist berechtigt.

Mit Recht verweist die Revisionswerberin darauf, daß nach der den Vorinstanzen überbundenen Rechtsansicht des oberstgerichtlichen Aufhebungsbeschlusses eine wenigstens grundsätzliche Räumungsverpflichtung des Klägers von entscheidender Bedeutung gewesen wäre, die jedoch das Berufungsgericht nicht feststellen konnte, während die bloße Auffassung des Klägers, er hätte sich dennoch zur Räumung verpflichtet, nicht ausreiche, um sein Zuwarten mit rechtlichen Schritten gegen die baulichen Eingriffe der Beklagten zu rechtfertigen. Der Revisionswerberin ist beizupflichten, daß die bloß einseitige Erklärung des Klägers, gegen welche Ersatzbeistellung er zur Räumung bereit

sei, und seine „Auffassung“ sich damit bereits zur Räumung gegen Beistellung eines solchen angemessenen Ersatzlokales wirksam verpflichtet zu haben, für die Annahme einer tatsächlichen Räumungspflicht nicht hinreicht, wenn umgekehrt die Beklagte bloß die Beistellung „eines“ Ersatzlokales in Aussicht nahm, der Wortlaut der mündlich getroffenen „Vereinbarung“ nicht festgestellt werden kann und nicht einmal erwiesen ist, ob die Vertreter der Beklagten Willenserklärungen im Sinne der Annahme eines Räumungsanbots des Klägers abgaben oder ihrerseits nur unverbindliche Absichtserklärungen machten, weil sie die mit der Ersatzbeistellung verbundenen Kosten nicht abschätzen konnten. Hinzu kommt, daß dem Kläger der zweite Betrag von 100.000 S nur verbleiben sollte, wenn sich die Parteien innerhalb der zunächst bis 31. Jänner 1970 gesetzten und später einvernehmlich verlängerten Frist auf ein bestimmtes Ersatzlokal einigen konnten, weil damit eine solche Einigung von beiden Seiten in Zweifel gestellt wurde. Bei dieser Sachlage liegt von den im Aufhebungsbeschluß des Obersten Gerichtshofes genannten wesentlichen Voraussetzungen des fortbestehenden Klagerechtes zwar die festgestellte sichere Erwartung des Klägers vor, ein entsprechendes Ersatzlokal zu erhalten und den Bestandgegenstand innerhalb kurzer Zeit räumen zu müssen, es fehlt aber an der weiteren Voraussetzung, daß diese Annahme des Klägers infolge entsprechender Zusagen der Beklagten berechtigt war und der Kläger auf diese Weise von der Beklagten getäuscht wurde. Selbst wenn daher der Revisionsgegner darauf vertraut hat, daß er jedenfalls bis zum 31. August 1972 die Bestandrechte aufgeben müsse, sofern ihm die Beklagte ein angemessenes Ersatzlokal verschaffen „könne“, bleibt nach den Tatsachenfeststellungen des Berufungsgerichts offen, auf Grund welcher „Erklärungen“ der Beklagten er auf das baldige Ende des Bestandverhältnisses vertrauen konnte. Selbst das nachfolgende Verhalten der Beklagten bietet hierfür keinen sicheren Anhaltspunkt, weil sie ausschließlich Ersatzlokale zur Verfügung stellte, die nach Meinung des Klägers völlig ungeeignet waren. Eine Ausnahme vom Regelfall, daß der Mieter bauliche Veränderungen am Bestandsobjekt nicht einfach unwidersprochen hinnehmen darf, um erst nach ihrem Abschluß den Rechtsweg zu beschreiten, ist daher mangels feststellbarer klarer Vereinbarungen über eine wenigstens grundsätzliche Räumungspflicht des Klägers nicht anzuerkennen.

Dennoch kommt eine Abänderung des angefochtenen Urteils noch nicht in Betracht. Das Berufungsgericht hat nämlich im Rahmen der rechtlichen Beurteilung eine Frage angeschnitten, die im Aufhebungsbeschluß des Obersten Gerichtshofes mangels damaliger Anhaltspunkte in dieser Richtung noch nicht erörtert wurde, so daß hiezu eine (auch den Obersten Gerichtshof selbst) bindende Rechtsansicht noch nicht ausgesprochen wurde (vgl. Nowak, JBl 1961, 486), und der Rechtserheblichkeit zukommen kann, wenngleich die betreffenden Annahmen des Berufungsgerichtes in tatsächlicher Hinsicht noch nicht durch klare Feststellungen erhärtet sind. Es handelt sich um die Meinung des Berufungsgerichts, daß die Revisionswerberin durch die von ihr durchgeführten baulichen Maßnahmen die Rechte des Klägers in der offensichtlich berechtigten Annahme beschnitten habe, er werde im Vertrauen auf seine grundsätzliche Räumungsverpflichtung und die laufenden Verhandlungen nichts dagegen unternehmen, und daß die Beklagte auf diese Weise die ungeachtet ihrer nicht ganz eindeutigen Erklärungen hervorgerufene sichere Erwartung des Klägers geschickt ausgenützt habe, um sein Stillhalten zu erreichen, indem er im Glauben belassen wurde, er müsse sein Mietobjekt unter allen Umständen, wenn auch gegen Ersatzbeistellung, räumen. Dennoch kommt eine Abänderung des angefochtenen Urteils noch nicht in Betracht. Das Berufungsgericht hat nämlich im Rahmen der rechtlichen Beurteilung eine Frage angeschnitten, die im Aufhebungsbeschluß des Obersten Gerichtshofes mangels damaliger Anhaltspunkte in dieser Richtung noch nicht erörtert wurde, so daß hiezu eine (auch den Obersten Gerichtshof selbst) bindende Rechtsansicht noch nicht ausgesprochen wurde vergleiche Nowak, JBl 1961, 486), und der Rechtserheblichkeit zukommen kann, wenngleich die betreffenden Annahmen des Berufungsgerichtes in tatsächlicher Hinsicht noch nicht durch klare Feststellungen erhärtet sind. Es handelt sich um die Meinung des Berufungsgerichts, daß die Revisionswerberin durch die von ihr durchgeführten baulichen Maßnahmen die Rechte des Klägers in der offensichtlich berechtigten Annahme beschnitten habe, er werde im Vertrauen auf seine grundsätzliche Räumungsverpflichtung und die laufenden Verhandlungen nichts dagegen unternehmen, und daß die Beklagte auf diese Weise die ungeachtet ihrer nicht ganz eindeutigen Erklärungen hervorgerufene sichere Erwartung des Klägers geschickt ausgenützt habe, um sein Stillhalten zu erreichen, indem er im Glauben belassen wurde, er müsse sein Mietobjekt unter allen Umständen, wenn auch gegen Ersatzbeistellung, räumen.

Diese Ausführungen des Berufungsgerichtes enthalten den richtigen Gedanken, daß sich die Revisionswerberin nicht nur im Falle einer tatsächlichen Räumungsvereinbarung nach Treu und Glauben nicht darauf berufen dürfte, daß der Kläger das Recht auf den vollen Gebrauch der Bestandsache durch Zuwarten verloren habe (hiezu siehe Aufhebungsbeschluß), sondern infolge der Gleichartigkeit der Interessenlage auch dann, wenn sie klar erkannt hätte,

daß sich infolge eigener undeutlicher Erklärungen der Kläger in einem Irrtum über seine Räumungspflicht befand und sie nun ein solches Mißverständnis bewußt in der Absicht ausnützte, ihn trotz Beschneidung seiner Rechte solange zum weiteren Stillhalten zu bewegen, bis sie selbst das inzwischen in den Vordergrund gerückte Ziel erreichen konnte, den Umbau unter Verletzung von Bestandrechten des Klägers soweit durchzuführen, daß sie den Bestandgegenstand selbst nicht mehr brauchte. Auch bei einer solchen Sachlage hätte der Kläger den Gang der Ereignisse nicht leichtfertig abgewartet und einen Schwebezustand nicht zum späteren Nachteil des Bestandgebers aufrecht erhalten, sondern es hätte vielmehr die Beklagte sein Stillschweigen arglistig veranlaßt und in gleicher Weise wie bei der Nichteinhaltung einer tatsächlichen Zusage gegen Treu und Glauben gehandelt.

Die für eine solche rechtliche Beurteilung erforderlichen Tatsachenfeststellungen fehlen jedoch im angefochtenen Urteil. Die Rechtsausführungen ersetzen nämlich nicht eine klare und der Begründung bedürftige Feststellung, daß die Beklagte die wenn auch verfehlte Überzeugung des Klägers von seiner Räumungspflicht erkannte und bewußt in der Absicht ausnützte, auf diese Weise Teile des Mietrechtes ungefährdet beschneiden zu können. Da andererseits das Berufungsgericht offenbar einer solchen Annahme im tatsächlichen zuneigt, muß ihm Gelegenheit gegeben werden, solche Feststellungen gegebenenfalls nachzuholen. Zu diesem Zweck erweist sich die Aufhebung des angefochtenen Urteiles als erforderlich. Eine ergänzende Berufungsverhandlung soll den Parteien Gelegenheit bieten, die neue Problematik zu erörtern.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf § 52 ZPO. Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E800582

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1976:0070OB00603.76.0701.000

Im RIS seit

14.07.2025

Zuletzt aktualisiert am

14.07.2025

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