jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2007/5/30 9Ob134/06f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 30.05.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Rohrer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Spenling, Dr. Hradil, Dr. Hopf und Dr. Kuras als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag. Margit H*****, vertreten durch Mag. Rupert Rausch, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Karl W*****, vertreten durch Dr. Witt & Partner, Rechtsanwälte in Wien, wegen EUR 29.062,40 sA, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 5. September 2006, GZ 40 R 128/06d-13, mit dem das Urteil des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 25. Jänner 2006, GZ 8 C 1137/05b-9, in der Hauptsache bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit EUR 1.503,54 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin EUR 250,59 Umsatzsteuer) zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin erfuhr Ende Juli 2002, dass der Beklagte seinen Kleingarten im Kleingartenverein „I*****" (in der Folge: Kleingartenverein) „verkaufen" wollte. Der als Vertreter seines Vaters auftretende Sohn des Beklagten teilte der Klägerin, die den Kleingarten zweimal besichtigt hatte, mit, dass sein Vater nur gegen Zahlung von EUR 100.000,- „zum Verkauf" bereit sei. Der Klägerin war bewusst, dass sich der Kleingartenverein an einem einzuholenden Sachverständigengutachten orientieren und daher einem derartig hohen Preis nicht zustimmen werde. Dem Beklagten war wichtig, die von ihm verlangten EUR 100.000,- zu bekommen. Die Streitteile vereinbarten daher letztlich, in den Vertrag einen Preis von EUR 65.000,-

aufzunehmen und einen weiteren Vertrag über den Kauf des Inventars gegen einen Kaufpreis von EUR 35.000,- zu errichten. Zu diesem Zeitpunkt kannte die Klägerin bereits das Bewertungsgutachten des beigezogenen Sachverständigen, in dem der Aufwandersatz für die Baulichkeit mit EUR 48.375,-, für ortsfeste Außenanlagen mit EUR 7.830,-, sowie für Obstbäume, Sträucher etc mit EUR 3.171,- bewertet wurde. Dass das Inventar nicht EUR 35.000,- wert war, war der Klägerin bewusst. Um aber den Beklagten dazu zu bringen, an sie zu verkaufen, stimmte sie der verlangten Summe dennoch zu. Die „Vereinbarung zwecks einvernehmlicher Auflösung ...und Vorbereitung der Neubegründung eines den Bestimmungen des Bundes-Kleingartengesetzes 1959 (KlGG) unterliegenden Einzelpachtvertrages [im ursprünglichen Vertragstext:

Unterpachtvertrages] über einen Kleingarten" (Beilage ./A) wurde am 25. 8. 2002 von den Streitteilen und vom Kleingartenverein unterfertigt. Im Vertrag werden der „Zentralverband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter

Österreichs" (in der Folge: Zentralverband) als Generalpächter bzw Verpächter, der Beklagte als bisheriger Unterpächter bzw Pächter und die Klägerin als Unterpachtwerber bzw Pachtwerber bezeichnet. Laut Punkt 3. der Vereinbarung wird sie erst rechtswirksam, wenn sie von allen Vertragsparteien unterschrieben worden ist. In Punkt 6. wird unter der Überschrift „Aufwendungsersatz" der vereinbarte Betrag von EUR 65.000,- aufgeschlüsselt, wobei zu den schon oben dargestellten Positionen EUR 5.624,00 für „weiteres ... vom Verpächter ohne gesetzliche Verpflichtung übernommenes Inventar" ausgeworfen werden. In Punkt 9.1 der Vereinbarung verpflichtet sich der Pachtwerber gegenüber dem Verpächter und gegenüber dem bisherigen Pächter „zur Erfüllung des Anspruchs auf Aufwendungsersatz, der dem bisherigen Pächter gemäß § 16 Abs 1 KlGG nach Punkt 6 dieser Vereinbarung zusteht". Der bisherige Pächter stimmt in Punkt 9.2 der Schuldübernahme durch den Pachtwerber zu und erklärt, weder gegen den Verpächter noch gegen den Kleingartenverein Anspruch auf Aufwendungsersatz oder sonstige Ablöseansprüche zu stellen. Nach Punkt 9.3 ist der Pachtwerber „berechtigt, Ablösezahlungen, welche die nach den Vorgaben des § 16 Abs 1 KlGG in Punkt 6 dieser Vereinbarung ermittelte Entschädigungssumme (ohne den für Inventarablöse bestimmten Teilbetrag) um mehr als 10 % übersteigen, vom .... bisherigen Pächter zurückzufordern".Unterpachtvertrages] über einen Kleingarten" (Beilage ./A) wurde am 25. 8. 2002 von den Streitteilen und vom Kleingartenverein unterfertigt. Im Vertrag werden der „Zentralverband der Kleingärtner, Siedler und Kleintierzüchter Österreichs" (in der Folge: Zentralverband) als Generalpächter bzw Verpächter, der Beklagte als bisheriger Unterpächter bzw Pächter und die Klägerin als Unterpachtwerber bzw Pachtwerber bezeichnet. Laut Punkt 3. der Vereinbarung wird sie erst rechtswirksam, wenn sie von allen Vertragsparteien unterschrieben worden ist. In Punkt 6. wird unter der Überschrift „Aufwendungsersatz" der vereinbarte Betrag von EUR 65.000,- aufgeschlüsselt, wobei zu den schon oben dargestellten Positionen EUR 5.624,00 für „weiteres ... vom Verpächter ohne gesetzliche Verpflichtung übernommenes Inventar" ausgeworfen werden. In Punkt 9.1 der Vereinbarung verpflichtet sich der Pachtwerber gegenüber dem Verpächter und gegenüber dem bisherigen Pächter „zur Erfüllung des Anspruchs auf Aufwendungsersatz, der dem bisherigen Pächter gemäß Paragraph 16, Absatz eins, KlGG nach Punkt 6 dieser Vereinbarung zusteht". Der bisherige Pächter stimmt in Punkt 9.2 der Schuldübernahme durch den Pachtwerber zu und erklärt, weder gegen den Verpächter noch gegen den Kleingartenverein Anspruch auf Aufwendungsersatz oder sonstige Ablöseansprüche zu stellen. Nach Punkt 9.3 ist der Pachtwerber „berechtigt, Ablösezahlungen, welche die nach den Vorgaben des Paragraph 16, Absatz eins, KlGG in Punkt 6 dieser Vereinbarung ermittelte Entschädigungssumme (ohne den für Inventarablöse bestimmten Teilbetrag) um mehr als 10 % übersteigen, vom .... bisherigen Pächter zurückzufordern".

Nach der Unterfertigung dieser Vereinbarung durch die Streitteile und den Kleingartenverein wurde der vereinbarte Gesamtbetrag von der Klägerin beglichen - EUR 35.000,- durch Übergabe dreier Sparbücher, EUR 65.000,- mittels Telebanking - und der Kaufvertrag Beilage ./2 von den Streitteilen unterfertigt. Dieser Kaufvertrag über die „auf dem ... Grundstück befindlichen beweglichen Sachen", in dem ein Kaufpreis von EUR 35.000,- vereinbart und auf die Anwendung des § 934 ABGB verzichtet wurde, ist ebenfalls mit 25. 8. 2002 datiert. Vom Zentralverband wurde die Vereinbarung Beil ./A am 10. 9. 2002 unterfertigt. An diesem Tag unterfertigte die Klägerin auch den „Einzelpachtvertrag" Beilage ./B.Nach der Unterfertigung dieser Vereinbarung durch die Streitteile und den Kleingartenverein wurde der vereinbarte Gesamtbetrag von der Klägerin beglichen - EUR 35.000,- durch Übergabe dreier Sparbücher, EUR 65.000,- mittels Telebanking - und der Kaufvertrag Beilage ./2 von den Streitteilen unterfertigt. Dieser Kaufvertrag über die „auf dem ... Grundstück befindlichen beweglichen Sachen", in dem ein Kaufpreis von EUR 35.000,- vereinbart und auf die Anwendung des Paragraph 934, ABGB verzichtet wurde, ist ebenfalls mit 25. 8. 2002 datiert. Vom Zentralverband wurde die Vereinbarung Beil ./A am 10. 9. 2002 unterfertigt. An diesem Tag unterfertigte die Klägerin auch den „Einzelpachtvertrag" Beilage ./B.

Die Klägerin begehrt den Zuspruch von EUR 29.062,40 sA. Sie habe die im „Kaufvertrag" vereinbarten EUR 35.000,- ohne Gegenleistung des Beklagten und in Verletzung der Vierparteienvereinbarung gezahlt. Da der Zentralverband dem „Ablöseunwesen" bei Kleingärten entgegenwirken wolle, stimme er der Auflösung eines Einzelpachtvertrages, verbunden mit der Inaussichtstellung eines neuen Einzelpachtvertrages mit einem bestimmten Pachtinteressenten nur zu, wenn sichergestellt sei, dass der Neupächter vom früheren Bestandnehmer nicht ausgebeutet werde. In der Vierparteienvereinbarung seien demgemäß nicht nur die Ablösebeträge für die Baulichkeiten, die Außenanlagen und die Kulturen festgeschrieben, sondern auch der Wert des übernommenen Inventars angegeben worden. Damit werde mit Wirksamkeit zwischen allen vier Vertragsparteien festgelegt, welche Aufwandersatzbeträge für welche Aufwendungen zu leisten seien. Ein Abgehen von dieser vertraglichen Festlegung, die hier erst mit der Unterzeichnung durch den Zentralverband am 10. 9. 2002 rechtswirksam geworden sei, bedürfe gemäß Punkt 4 der schriftlichen

Zustimmung aller vier Parteien, an der es hier fehle. Für den Fall, dass der bisherige Pächter vom Neupächter vereinbarungswidrig eine Zahlung entgegennehme, sei ein Rückforderungsrecht vereinbart worden, auf das sich die Klägerin nunmehr berufe. Um den Beteiligten einen gewissen Spielraum zu geben, sehe die Bestimmung eine Schwelle von 10 %, berechnet von der Höhe des Aufwendungsersatzes, unter Abzug des Betrags für die Inventarablöse, vor. Unter Berücksichtigung dieser Schwelle errechne sich der von der Klägerin nunmehr begehrte Betrag. Die Behauptung des Beklagten, der Kaufvertrag habe sich nicht auf das in der Vierparteienvereinbarung angesprochene Inventar, sondern auf darüber hinaus vorhandenes weiteres Inventar bezogen, sei unrichtig. Die Klägerin habe den Kaufvertrag dennoch unterschrieben, weil sie dazu gezwungen gewesen sei, um den Kleingarten zu bekommen. Der Beklagte beantragte, das Klagebegehren abzuweisen. Gegenstand des zwischen der Klägerin und dem Beklagten geschlossenen Kaufvertrages seien lediglich die auf dem Grundstück befindlichen beweglichen Sachen gewesen. Beiden Parteien sei bewusst gewesen, dass die in der Vierparteienvereinbarung festgelegte Inventarablöse keinen vollumfänglichen Wertausgleich dargestellt und nicht alle Gegenstände einbezogen habe. Die Klägerin habe sich in Kenntnis des wahren Werts der übernommenen Gegenstände befunden. Sie habe nach Unterfertigung der Beilage ./A den Kaufvertrag unterfertigt und die darin enthaltene Zahlung geleistet. Im Übrigen sei die Rückforderungsbestimmung des Punktes 9.3 der Vierparteienvereinbarung auf den für das Inventar gezahlten Betrag nicht anzuwenden.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Über den eingangs festgestellten Sachverhalt hinaus stellte es fest, dass dem Beklagten nicht bewusst gewesen sei, dass das Gutachten des Sachverständigen bindend sein und der Verein einem „Kaufpreis" von EUR 100.000,- nicht zustimmen werde. Es vertrat folgende Rechtsauffassung:

Zwar sei es richtig, dass die Klägerin nach der Vereinbarung Beilage ./A berechtigt sei, Ablösezahlungen, die die ermittelte Entschädigungssumme (ohne den für die Inventarablöse bestimmten Teilbetrag) um mehr als 10 % übersteigen, zurückzufordern. Nach der Unterfertigung der Vierparteienvereinbarung durch die Parteien habe die Klägerin jedoch den Kaufvertrag mit dem Beklagten geschlossen, der - unter Ausschluss der laesio enormis - für das übernommene Inventar einen Kaufpreis von EUR 35.000,- vorsehe. Der Klägerin sei bei der Unterfertigung dieses Kaufvertrages bewusst gewesen, dass die gekauften Gegenstände nicht den Wert des Kaufpreises erreichen. Sie habe den Vertrag „aus besonderer Vorliebe" geschlossen, die sich hier im Wollen geäußert habe, den Kleingarten zu erlangen. Sie sei daher an den Kaufvertrag gebunden. Da § 27 MRG hier nicht analog anzuwenden sei, sei das Klagebegehren abzuweisen.Zwar sei es richtig, dass die Klägerin nach der Vereinbarung Beilage ./A berechtigt sei, Ablösezahlungen, die die ermittelte Entschädigungssumme (ohne den für die Inventarablöse bestimmten Teilbetrag) um mehr als 10 % übersteigen, zurückzufordern. Nach der Unterfertigung der Vierparteienvereinbarung durch die Parteien habe die Klägerin jedoch den Kaufvertrag mit dem Beklagten geschlossen, der - unter Ausschluss der laesio enormis - für das übernommene Inventar einen Kaufpreis von EUR 35.000,- vorsehe. Der Klägerin sei bei der Unterfertigung dieses Kaufvertrages bewusst gewesen, dass die gekauften Gegenstände nicht den Wert des Kaufpreises erreichen. Sie habe den Vertrag „aus besonderer Vorliebe" geschlossen, die sich hier im Wollen geäußert habe, den Kleingarten zu erlangen. Sie sei daher an den Kaufvertrag gebunden. Da Paragraph 27, MRG hier nicht analog anzuwenden sei, sei das Klagebegehren abzuweisen.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei.

Es übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen mit Ausnahme der als unwesentlich erachteten Feststellung, dass dem Beklagten (bei Anbahnung des Geschäftes) nicht bewusst gewesen sei, dass das Gutachten des Sachverständigen bindend sein und der Verein einem „Kaufpreis" von EUR 100.000,- nicht zustimmen werde. Auf der Grundlage der übernommenen Feststellungen vertrat es folgende Rechtsauffassung:

§ 16 KlGG regle die Höhe des Ersatzes, den der Unterpächter vom Generalpächter für die von ihm gemachten Aufwendungen beanspruchen könne. Die Bestimmung regle daher nicht den Ersatzanspruch zwischen dem künftigen Unterpächter und dem scheidenden Unterpächter des Kleingartens. Daher regle auch der Vertrag Beilage ./A nur den Aufwandersatz beinhaltend den Inventarersatz gegenüber dem Verpächter, nicht jedoch gegenüber dem scheidenden Unterpächter. Das gegenteilige Berufungsvorbringen der Klägerin, die entsprechendes in erster Instanz nicht vorgebracht habe, verstoße gegen das Neuerungsverbot. Der Einwand der Klägerin, der Inhalt der Vereinbarung Beilage ./A könne nur durch eine neue Vereinbarung sämtlicher Vertragspartner geändert werden, stehe mit dem Kaufvertrag Beilage ./2 in keinem Zusammenhang. Weder Vertragsgegenstand, noch Vertragsparteien seien ident. Aus der Beilage ./A könne daher kein Rückforderungsanspruch der Klägerin abgeleitet werden.Paragraph 16, KlGG regle die Höhe des Ersatzes, den der Unterpächter vom Generalpächter für die von ihm gemachten Aufwendungen

beanspruchen könne. Die Bestimmung regle daher nicht den Ersatzanspruch zwischen dem künftigen Unterpächter und dem scheidenden Unterpächter des Kleingartens. Daher regle auch der Vertrag Beilage ./A nur den Aufwandersatz beinhaltend den Inventarersatz gegenüber dem Verpächter, nicht jedoch gegenüber dem scheidenden Unterpächter. Das gegenteilige Berufungsvorbringen der Klägerin, die entsprechendes in erster Instanz nicht vorgebracht habe, verstoße gegen das Neuerungsverbot. Der Einwand der Klägerin, der Inhalt der Vereinbarung Beilage ./A könne nur durch eine neue Vereinbarung sämtlicher Vertragspartner geändert werden, stehe mit dem Kaufvertrag Beilage ./2 in keinem Zusammenhang. Weder Vertragsgegenstand, noch Vertragsparteien seien ident. Aus der Beilage ./A könne daher kein Rückforderungsanspruch der Klägerin abgeleitet werden.

§ 27 MRG sei auf Unterpachtverhältnisse nach dem KlGG nicht anzuwenden. Es sei daher zulässig, dass der Vorpächter ein Entgelt für die Aufgabe der Unterpachtrechte erhalte. Auf eine Zwangslage könne sich die Klägerin nicht berufen. Dass der mit dem Beklagten im Kaufvertrag vereinbarte Preis überhöht sei, sei der Klägerin, die dennoch auf die Anfechtung des Vertrages nach § 934 ABGB verzichtet habe, bewusst gewesen.Paragraph 27, MRG sei auf Unterpachtverhältnisse nach dem KlGG nicht anzuwenden. Es sei daher zulässig, dass der Vorpächter ein Entgelt für die Aufgabe der Unterpachtrechte erhalte. Auf eine Zwangslage könne sich die Klägerin nicht berufen. Dass der mit dem Beklagten im Kaufvertrag vereinbarte Preis überhöht sei, sei der Klägerin, die dennoch auf die Anfechtung des Vertrages nach Paragraph 934, ABGB verzichtet habe, bewusst gewesen.

Gegen dieses Urteil richtet sich die außerordentliche Revision der Klägerin.

Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil der Oberste Gerichtshof die Rechtsauffassung der zweiten Instanz in wesentlichen Punkten nicht teilt. Sie ist aber im Ergebnis nicht berechtigt.

Zu Recht wendet sich die Revisionswerberin gegen den Standpunkt des Berufungsgerichts, sie habe in erster Instanz nicht vorgebracht, dass die Vereinbarung Beilage ./A auch Ansprüche des neuen gegenüber dem scheidenden Unterpächter regle. Dieses Argument der zweiten Instanz wird dem Vorbringen der Klägerin in keiner Weise gerecht, das ja in seiner Gesamtheit auf dieser Annahme beruht und ohne sie überhaupt nicht verständlich wäre. Mit dem Hinweis auf das Neuerungsverbot kann daher der Rechtsauffassung der Klägerin nicht entgegen getreten werden.

Der vom Berufungsgericht vertretenen Rechtsauffassung, die Vereinbarung Beilage ./A regle die Aufwandersatzansprüche des scheidenden Pächters gegen den Pachtwerber nicht, ist auch inhaltlich nicht beizupflichten:

In Punkt 6 des Vertrages Beilage ./A wird unter Hinweis auf die §§ 16 Abs 1, 18 KlGG der Aufwandersatzanspruch des Pächters gegen den Verpächter geregelt. Dass § 16 KlGG keinen Ersatzanspruch für Inventar normiert, ändert nichts daran, dass unter der Bezeichnung „vom Verpächter ohne gesetzliche Verpflichtung übernommenes Inventar" auch eine Ersatzleistung für Inventar einbezogen und auf diese Weise eine Entschädigungssumme von insgesamt EUR 65.000,- vereinbart wurde. In Punkt 9.1 und 9.2 des Vertrages wird sodann unter der Überschrift „Schuldübernahme" die Verpflichtung des Pachtwerbers gegenüber dem Verpächter und dem bisherigen Pächter vereinbart, den in Punkt 6 vereinbarten Aufwandersatzanspruch des bisherigen Pächters zu erfüllen; der Pachtwerber stimmt dieser Schuldübernahme zu und erklärt, weder gegen den Verpächter noch gegen den Kleingartenverein Ansprüche zu erheben. Der Auffassung des Berufungsgerichtes, der Vertrag regle den Anspruch des bisherigen Pächters gegen den Pachtwerber nicht, ist daher nicht zu folgen.In Punkt 6 des Vertrages Beilage ./A wird unter Hinweis auf die Paragraphen 16, Absatz eins,, 18 KlGG der Aufwandersatzanspruch des Pächters gegen den Verpächter geregelt. Dass Paragraph 16, KlGG keinen Ersatzanspruch für Inventar normiert, ändert nichts daran, dass unter der Bezeichnung „vom Verpächter ohne gesetzliche Verpflichtung übernommenes Inventar" auch eine Ersatzleistung für Inventar einbezogen und auf diese Weise eine Entschädigungssumme von insgesamt EUR 65.000,- vereinbart wurde. In Punkt 9.1 und 9.2 des Vertrages wird sodann unter der Überschrift „Schuldübernahme" die Verpflichtung des Pachtwerbers gegenüber dem Verpächter und dem bisherigen Pächter vereinbart, den in Punkt 6 vereinbarten Aufwandersatzanspruch des bisherigen Pächters zu erfüllen; der Pachtwerber stimmt dieser Schuldübernahme zu und erklärt, weder gegen den Verpächter noch gegen den Kleingartenverein Ansprüche zu erheben. Der Auffassung des Berufungsgerichtes, der Vertrag regle den Anspruch des bisherigen Pächters gegen den Pachtwerber nicht, ist daher nicht zu folgen.

Daraus ist für die Revisionswerberin im Ergebnis allerdings nichts zu gewinnen:

Vorweg ist festzuhalten, dass es sich bei dem hier in Rede stehenden Rechtsverhältnis entgegen der ursprünglich gewählten Bezeichnung des Vertrages nicht um ein Unterpachtverhältnis, sondern um ein Pachtverhältnis handelt (siehe dazu auch den mit dem Zentralverband „als Liegenschaftseigentümer (Verpächter)" abgeschlossenen Einzelpachtvertrag Beilage ./B). Diesem Umstand, dem der Zentralverband durch Korrektur der Bezeichnung des Vertrages Beilage ./A Rechnung trug, kommt aber für die Entscheidung ohnedies keine Bedeutung zu, weil gemäß § 18 KlGG die hier interessierenden Bestimmungen der §§ 11 Abs 5, 16 KlGG auch auf unmittelbar zwischen dem Grundeigentümer und dem Kleingärtner abgeschlossene Pachtverträge (Einzelpachtverträge) anzuwenden sind.Vorweg ist festzuhalten, dass es sich bei dem hier in Rede stehenden Rechtsverhältnis entgegen der ursprünglich gewählten Bezeichnung des Vertrages nicht um ein Unterpachtverhältnis, sondern um ein Pachtverhältnis handelt (siehe dazu auch den mit dem Zentralverband „als Liegenschaftseigentümer (Verpächter)" abgeschlossenen Einzelpachtvertrag Beilage ./B). Diesem Umstand, dem der Zentralverband durch Korrektur der Bezeichnung des Vertrages Beilage ./A Rechnung trug, kommt aber für die Entscheidung ohnedies keine Bedeutung zu, weil gemäß Paragraph 18, KlGG die hier interessierenden Bestimmungen der Paragraphen 11, Absatz 5,, 16 KlGG auch auf unmittelbar zwischen dem Grundeigentümer und dem Kleingärtner abgeschlossene Pachtverträge (Einzelpachtverträge) anzuwenden sind.

Nach der in Punkt 6 der Beilage ./A zitierten Bestimmung des§ 16 KlGG kann „bei Beendigung des Unterpachtverhältnisses ... der Unterpächter vom Generalpächter den Ersatz für die von ihm gemachten Aufwendungen beanspruchen, die zur kleingärtnerischen Nutzung notwendig oder nützlich sind, insbesondere für Obstbäume, Sträucher und sonstige Kulturen; für Baulichkeiten jedoch nur, wenn sie den Bauvorschriften entsprechend errichtet worden sind. Der Ersatz gebührt nach dem gegenwärtigen Werte, insofern er den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteigt".Nach der in Punkt 6 der Beilage ./A zitierten Bestimmung des Paragraph 16, KlGG kann „bei Beendigung des Unterpachtverhältnisses ... der Unterpächter vom Generalpächter den Ersatz für die von ihm gemachten Aufwendungen beanspruchen, die zur kleingärtnerischen Nutzung notwendig oder nützlich sind, insbesondere für Obstbäume, Sträucher und sonstige Kulturen; für Baulichkeiten jedoch nur, wenn sie den Bauvorschriften entsprechend errichtet worden sind. Der Ersatz gebührt nach dem gegenwärtigen Werte, insofern er den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteigt".

Eine Verpflichtung zum Ersatz des im Kleingarten verbleibenden, nicht unter die angeführten Kategorien fallenden Inventars ist - trotz der bloß demonstrativen („insbesondere") Aufzählung" - aus dieser Bestimmung nicht ableitbar. Dem entsprechend wiesen die Beteiligten in Punkt 6 der Beilage ./A den betroffenen Teil des Aufwandersatzes als Ersatz für „ohne gesetzliche Verpflichtung übernommenes Inventar" aus.

Nach § 11 Abs 5 KlGG ist „bei Abschluss des Unterpachtvertrages ... der Generalpächter berechtigt, den Ersatz einer dem bisherigen Unterpächter nach § 16 Abs 1 KlGG geleisteten Entschädigung vom neuen Unterpächter zu verlangen. Ablöseleistungen, die dieses Ausmaß übersteigen, können innerhalb eines Jahres ..... zurückgefordert werden. Auf den Rückforderungsanspruch kann im Voraus nicht verzichtet werden".Nach Paragraph 11, Absatz 5, KlGG ist „bei Abschluss des Unterpachtvertrages ... der Generalpächter berechtigt, den Ersatz einer dem bisherigen Unterpächter nach Paragraph 16, Absatz eins, KlGG geleisteten Entschädigung vom neuen Unterpächter zu verlangen. Ablöseleistungen, die dieses Ausmaß übersteigen, können innerhalb eines Jahres ..... zurückgefordert werden. Auf den Rückforderungsanspruch kann im Voraus nicht verzichtet werden".

Mit den Vereinbarungen der Punkte 9.1 und 9.2 der Beilage ./A beabsichtigten die Parteien, den durch diese Bestimmungen vorgezeichneten Weg abzukürzen, indem der Neupächter die Aufwandersatzverpflichtung des Pächters übernimmt und der scheidende Pächter dieser privativen Schuldübernahme zustimmt. Punkt 9.3 der Beilage ./A räumt nun - um dem von der Klägerin zitierten „Ablöseunwesen" entgegen zu wirken - dem Pachtwerber einen Rückforderungsanspruch für den Fall ein, dass er Ablösezahlungen leistet, „welche die nach den Vorgaben des § 16 Abs 1 KlGG in Punkt 6 dieser Vereinbarung ermittelte Entschädigungssumme (ohne den für Inventarablöse bestimmten Teilbetrag) um mehr als 10 % übersteigen". Dieser Wortlaut macht allerdings deutlich, dass das in Punkt 9.3 vereinbarte Rückforderungsrecht Zahlungen für das von § 16 Abs 1 KlGG nicht erfasste Inventar gerade nicht einschließtMit den Vereinbarungen der Punkte 9.1 und 9.2 der Beilage ./A beabsichtigten die Parteien, den durch diese Bestimmungen vorgezeichneten Weg abzukürzen, indem der Neupächter die Aufwandersatzverpflichtung des Pächters übernimmt

und der scheidende Pächter dieser privativen Schuldübernahme zustimmt. Punkt 9.3 der Beilage ./A räumt nun - um dem von der Klägerin zitierten „Ablöseunwesen" entgegen zu wirken - dem Pachtwerber einen Rückforderungsanspruch für den Fall ein, dass er Ablösezahlungen leistet, „welche die nach den Vorgaben des Paragraph 16, Absatz eins, KlGG in Punkt 6 dieser Vereinbarung ermittelte Entschädigungssumme (ohne den für Inventarablöse bestimmten Teilbetrag) um mehr als 10 % übersteigen". Dieser Wortlaut macht allerdings deutlich, dass das in Punkt 9.3 vereinbarte Rückforderungsrecht Zahlungen für das von Paragraph 16, Absatz eins, KlGG nicht erfasste Inventar gerade nicht einschließt.

Damit stellt sich die zwischen den Parteien strittige Frage, was mit dem im Kaufvertrag Beilage ./2 vereinbarten Betrag von EUR 35.000,-

abgegolten werden sollte. Die dazu vom Erstgericht getroffenen Feststellungen sind nicht geeignet, diese Streitfrage verlässlich zu klären, weil insbesondere nicht feststeht, ob der Beklagte - wie er geltend macht - von der Beilage ./A nicht erfasstes Inventar in nennenswertem Umfang zurückgelassen hat. Auch der Wert des (in welchem Umfang auch immer) zurückgelassenen Inventars, steht nicht fest, wenngleich die Begründung des Ersturteils gewisse (allerdings nicht verlässliche) Rückschlüsse darauf zulässt, dass das Erstgericht angesichts der Gesamtsumme der für Inventar geleisteten Zahlungen von einer Überbewertung ausgeht. Letztlich ist aber nicht klar, ob der Zahlung von EUR 35.000,- eine in Inventar bestehende Gegenleistung zugrunde liegt, die diesen Betrag ganz oder zumindest teilweise rechtfertigt. Dies ist aber für die Entscheidung im Ergebnis ohnedies nicht von Bedeutung:

Träfe es wirklich zu, dass - wie der Beklagte behauptet - mit den vereinbarten EUR 35.000,- nach dem übereinstimmenden Parteiwillen vom scheidenden Pächter zurückgelassenes, von der Vereinbarung Beilage ./A nicht erfasstes Inventar abgegolten werden sollte, wäre diese Zahlung vom Rückforderungsanspruch nach Punkt 9 gar nicht erfasst, zumal sich dieser Anspruch - wie gezeigt - auf Aufwandersatz für Inventar gerade nicht erstreckt. Das Klagebegehren wäre daher in diesem Fall unberechtigt, und zwar auch dann, wenn das abgegoltene Inventar den Kaufpreis nicht zur Gänze rechtfertigt, weil sich die Klägerin auf Irrtum nicht gestützt hat und eine (im Übrigen ebenfalls im Verfahren nicht schlüssig geltend gemachte) Anfechtung nach § 934 ABGB am Umstand scheitern muss, dass sich die Klägerin nach ihrem eigenen Vorbringen bewusst zur Zahlung eines überhöhten Preises verpflichtet hat.Träfe es wirklich zu, dass - wie der Beklagte behauptet - mit den vereinbarten EUR 35.000,- nach dem übereinstimmenden Parteiwillen vom scheidenden Pächter zurückgelassenes, von der Vereinbarung Beilage ./A nicht erfasstes Inventar abgegolten werden sollte, wäre diese Zahlung vom Rückforderungsanspruch nach Punkt 9 gar nicht erfasst, zumal sich dieser Anspruch - wie gezeigt - auf Aufwandersatz für Inventar gerade nicht erstreckt. Das Klagebegehren wäre daher in diesem Fall unberechtigt, und zwar auch dann, wenn das abgegoltene Inventar den Kaufpreis nicht zur Gänze rechtfertigt, weil sich die Klägerin auf Irrtum nicht gestützt hat und eine (im Übrigen ebenfalls im Verfahren nicht schlüssig geltend gemachte) Anfechtung nach Paragraph 934, ABGB am Umstand scheitern muss, dass sich die Klägerin nach ihrem eigenen Vorbringen bewusst zur Zahlung eines überhöhten Preises verpflichtet hat.

Trifft aber - wofür einiges spricht - die Darstellung der Klägerin zu, hat der Beklagte überhaupt kein von Beilage ./A nicht erfasstes Inventar zurückgelassen bzw keinerlei Inventar, dessen Wert über den in Beilage ./A angesetzten Betrag hinausgeht. Vielmehr wäre bei dieser zweiten Variante beiden Parteien klar gewesen, dass der gesamte Betrag von EUR 35.000,- in Wahrheit eine durch keine Sachleistung gerechtfertigte Gegenleistung, sondern eine Zahlung dafür sein sollte, dass der Beklagte zur Überlassung seiner Pachtrechte an die Klägerin bereit ist.

Der Oberste Gerichtshof erachtet derartige Ablösevereinbarungen im Zusammenhang mit Bestandverträgen an Kleingärten als zulässig, weil eine analoge Anwendung der Verbotsbestimmung des § 27 MRG auf Kleingartenverträge nicht in Betracht kommt (RIS-Justiz RS0069764; zuletzt 4 Ob 91/04t). Von dieser Rechtsprechung abzugehen, besteht keinerlei Veranlassung; ihre Richtigkeit wird von der Revisionswerberin auch gar nicht bestritten.Der Oberste Gerichtshof erachtet derartige Ablösevereinbarungen im Zusammenhang mit Bestandverträgen an Kleingärten als zulässig, weil eine analoge Anwendung der Verbotsbestimmung des Paragraph 27, MRG auf Kleingartenverträge nicht in Betracht kommt (RIS-Justiz RS0069764; zuletzt 4 Ob 91/04t). Von dieser Rechtsprechung abzugehen, besteht keinerlei Veranlassung; ihre Richtigkeit wird von der Revisionswerberin auch gar nicht bestritten.

Sie beruft sich vielmehr auf die Rückforderungsvereinbarung des Punktes 9.3 der Beilage ./A, deren Zweck es ja sei, die Zahlung von Ablösen für Bestandverträge an Kleingärten zu verhindern bzw die Rückforderung derartiger Ablösen zu

ermöglichen. Mit diesem Einwand lässt die Revisionswerberin allerdings den Umstand außer Acht, dass die Streitteile den Kaufvertrag Beilage ./2 erst abgeschlossen haben, nachdem sie die Beilage ./A, in der die Rückforderungsvereinbarung enthalten ist, unterfertigt hatten. Es trifft zwar zu, dass die Vereinbarung Beilage ./A in ihrer Gesamtheit nach ihrem Punkt 3 erst mit der Unterschrift aller (vier) Vertragsparteien wirksam wurde und dass der Zentralverband diese Vereinbarung erst am 10. 9. 2002 unterschrieben hat. Dies ändert aber nichts daran, dass die Streitteile die Beilage ./A bereits am 25. 8. 2002 unterschrieben haben und damit im Verhältnis zueinander Bindungen eingegangen sind, die sie - dem Grundsatz der Privatautonomie entsprechend - in weiterer Folge durch abweichende Vereinbarungen im Verhältnis zueinander auch wieder wirksam abändern konnten und hier - geht man von der hier erörterten zweiten Sachverhaltsvariante aus - durch den „Kaufvertrag" Beilage ./2 auch wirksam abgeändert haben. Am Einwand, eine derartige Abänderung bedürfe der Zustimmung aller vertragschließenden Parteien, ist lediglich richtig, dass sich die von den Streitteilen geschlossene nachträgliche Vereinbarung nur auf ihr Verhältnis zueinander auswirken konnte, nicht aber auf das Verhältnis zum Verpächter. Die Rechtsstellung des Zentralverbands, der ja offenkundig mit der Vereinbarung der Höhe des Aufwandsersatzes und der Vereinbarung eines diese Höhe absichernden Rückforderungsanspruchs der Zahlung von Ablösen für die bloße Überlassung von Bestandverträgen an Kleingärten entgegentreten wollte, wird daher durch die Vereinbarung Beilage ./2 in keiner Weise berührt. Die Frage, ob er die Zahlung der Ablöse zum Anlass nehmen kann, den Vertrag wegen der Vereitelung seiner Zielsetzung durch die Streitteile anzufechten, ist aber nicht Gegenstand dieses Verfahrens. Hier geht es nur um das Verhältnis der Streitteile zueinander. Diese haben aber - geht man im Sinne der hier erörterten Variante von einer Zahlung bloß für die Überlassung der Pachtrechte aus - die zwischen ihnen ursprünglich getroffene Abrede nachträglich im Sinne der - grundsätzlich zulässigen - Vereinbarung einer Ablöse wirksam abgeändert, sodass auch nach dieser Variante das Klagebegehren nicht zu Recht besteht.

Im Ergebnis erweisen sich die Entscheidungen der Vorinstanzen daher als zutreffend.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41, 50 Abs 1 ZPODie Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die Paragraphen 41,, 50 Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E843999Ob134.06f

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inMietSlg 59.285XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0090OB00134.06F.0530.000

Zuletzt aktualisiert am

01.10.2009

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