

# TE OGH 2003/7/10 6Ob121/03t

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.07.2003

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Ehmayr als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber, Dr. Prückner, Dr. Schenk und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Adolf N\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Adolf Concin ua Rechtsanwälte in Bludenz, gegen die beklagte Partei Kurt F\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Manfred Puchner, Rechtsanwalt in Feldkirch, wegen Aufkündigung, über die ordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Feldkirch als Berufungsgericht vom 13. Jänner 2003, GZ 4 R 144/02k-59, womit über die Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Bludenz vom 17. Mai 2002, GZ 2 C 994/01s-48, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, dass das Urteil des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Die klagende Partei hat der beklagten Partei die mit 728,11 EUR (darin 121,35 EUR USt) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens und die mit 1.029,39 EUR (darin 83,23 EUR USt und 530,-- EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist Eigentümer einer Liegenschaft in N\*\*\*\*\*. Er vermietete im Jahr 1988 das darauf befindliche Einfamilienhaus mit einem Grundanteil von 860 m<sup>2</sup> an den Beklagten. Der Mietvertrag wurde zunächst auf viere Jahre befristet, dann aber verlängert.

Die am 2. 8. 2000 beim Erstgericht eingelangte gerichtliche Aufkündigung stützte der Kläger darauf, dass sich der Beklagte einen unbefristeten Mietvertrag in sittenwidriger Weise erschlichen habe und dass die Fortdauer des Mietvertrages für den Kläger eine wirtschaftliche und psychische Existenzgefährdung bedeuten würde. Zu diesen Kündigungsgründen trug der Kläger folgenden wesentlichen Sachverhalt vor:

Im Juni 1997 wäre das auf Grund der letzten Verlängerung befristete Mietverhältnis ausgelaufen. Der Beklagte habe dem Kläger mehrfach versichert, dass er das Mietobjekt binnen zwei Monaten räumen werde. Auf Grund dieser Zusicherung sei vom Abschluss eines Räumungsvergleiches Abstand genommen worden. Der Beklagte halte sich nicht an seine Zusicherung und berufe sich bei dem von ihm geäußerten Kaufinteresse in sittenwidriger Weise auf die Reduzierung des Verkehrswertes infolge des mit ihm selbst bestehenden Mietverhältnisses. Bei Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses reduziere sich der Wert der Liegenschaft von 5,5 Mio S auf nahezu die Hälfte. Der Beklagte fordere überdies kostspielige Instandsetzungsarbeiten am Mietobjekt. Der Kläger betreibe ein Bauunternehmen. Auf Grund

von nicht von ihm zu vertretenden Umständen habe das Unternehmen in den letzten Jahren immer negative Betriebsergebnisse erzielt. Der Kläger habe Schulden von ca 9 Mio S. Mit Ausnahme der Betriebsliegenschaft mit einem Verkehrswert von 2,5 Mio S sei kein Betriebsvermögen vorhanden. Der Kläger sei 68 Jahre alt. Wenn er in Pension ginge, drohe der Privatkurs. Auf Grund eines Auftragsstopps eines Hauptkunden und wegen des zunehmenden Konkurrenzdrucks sei der Kläger genötigt gewesen, das wirtschaftliche Überleben des Unternehmens durch die Aufnahme von Krediten und die Übernahme der persönlichen Haftung zu sichern. Durch den Verkauf des Kündigungsobjektes ohne Belastung mit einem Bestandsverhältnis könnte der Kläger seine Schulden bis auf 1 Mio S reduzieren. Diese könnte er mit seiner Pension abdecken. Er könne aber auf Grund seines Alters das Unternehmen nicht mehr umstrukturieren. Er müsse weiter arbeiten, um die laufenden Verbindlichkeiten abzudecken und sei nicht verpflichtet, für das Unternehmen einen langfristigen Unternehmensplan zu erstellen. Das Wohnhaus des Klägers, das er mit seiner Familie bewohne, sei ein Einfamilienwohnhaus, das sich für eine Vermietung an Fremde oder für eine Parifizierung nicht eigne.

Der Beklagte beantragte die Aufhebung der Aufkündigung. Er bestritt in seinen Einwendungen ein sittenwidriges Vorgehen. Es sei bereits vor einigen Jahren ein unbefristetes Mietverhältnis infolge der Verlängerungen entstanden. Dem 1999 vom Kläger unterbreiteten Vorschlag auf Abschluss eines auf ein Jahr befristeten Mietverhältnisses habe der Beklagte nicht zustimmen müssen. Der Kläger habe nach Ablauf des zweiten Mietvertrages im Jahr 1997 von einem existierenden Räumungsvergleich keinen Gebrauch gemacht und sich um das Mietverhältnis nicht gekümmert. Die Kündigung des Mietverhältnisses sei nicht der einzige Weg, die Gefährdung seiner wirtschaftlichen Situation zu verhindern. Er habe nicht das ihm Zumutbare getan, um den wirtschaftlichen Schwierigkeiten zu begegnen. Er hätte bereits vor Einbringung der gerichtlichen Kündigung die Betriebsliegenschaft, die Liegenschaft EZ \*\*\*\*\*, Grundbuch V\*\*\*\*\* (das "Maisäß"), den nicht vermieteten Teil der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\*, Grundbuch N\*\*\*\*\* und die größere Wohnung der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\*, Grundbuch N\*\*\*\*\* verkaufen müssen. Diese Verkäufe hätten einen Erlös von zumindest 7,4 Mio S erbracht. Der Kläger hätte auch Initiativen ergreifen müssen, um die Ertragssituation seines Unternehmens zu verbessern. Dies alles habe er nicht getan und in der gerichtlichen Kündigung zu diesem Thema auch nichts ausgeführt. Schon aus diesem Grund sei die Kündigung aufzuheben. Selbst aus heutiger Sicht könnten die Schulden des Klägers ohne Kündigung des Beklagten auf 1,15 Mio S reduziert werden. Diese Schulden könnte der Kläger nach seinem eigenem Vorbringen mit seinem Pensionseinkommen abdecken. Hiefür stünden ihm seine Pension und diejenige seiner Gattin sowie die Mieteinnahmen aus dem Mietverhältnis mit dem Beklagten zur Verfügung. Bei dieser Lösung verbliebe dem Kläger eine unbelastete Wohnung.

Das Erstgericht hob die Aufkündigung vom 3. 8. 2000 auf. Seine Feststellungen wurden vom Berufungsgericht übernommen und wie folgt zusammengefasst:

Der 1932 geborene Kläger bewohnt mit seiner Gattin das Haus I\*\*\*\*\* in N\*\*\*\*. In diesem Haus sind zwei getrennte Wohnungen, wobei er mit seiner Gattin die obere Wohnung bewohnt. Die untere Wohnung besteht aus Küche, zwei Zimmern mit Bad und WC, welche vom 34-jährigen Sohn des Klägers bewohnt wird. Seine finanziellen Verhältnisse sind trist, er hat keine Miete zu zahlen. Die Lebenshaltungskosten des Ehepaars N\*\*\*\*\* betragen monatlich etwa 290,- EUR bis 365,- EUR. Bei Vermietung der unteren ca 70 m<sup>2</sup> großen Wohnung könnte man einen Mietzins von monatlich ca 7.000,- ATS inklusive Betriebskosten erlösen. Vor ca 20 Jahren war sie vermietet. Nicht festgestellt werden konnte, ob die beiden Wohnungen für die Begründung von Wohnungseigentum geeignet sind und welchen Mietzins der Kläger für die von ihm und seiner Gattin bewohnte obere Wohnung erzielen könnte. Diese Liegenschaft hat eine Gesamtgrundstücksfläche von 731 m<sup>2</sup>, wovon 211 m<sup>2</sup> bebaut sind. Der Rest ist begrünt. Ob diese Restfläche für die Schaffung eines Bauplatzes geeignet ist, kann nicht festgestellt werden. Der Wert der Gesamtliegenschaft beträgt 327.000,- EUR.

Weiters ist der Kläger Eigentümer der Liegenschaften in GB \*\*\*\*\* N\*\*\*\*, EZ \*\*\*\*\*, mit einer Gesamtfläche von 1454 m<sup>2</sup>. Auf diesem Grundstück ist das Mietobjekt errichtet. Das Wohnhaus samt einem Grundanteil von insgesamt 860 m<sup>2</sup> ist auf unbestimmte Zeit an den Beklagten vermietet. Der Wert des Bestandobjektes unter Berücksichtigung des Mietvertrages beträgt 105.374,- EUR (1.450.000,- ATS). Wäre das Objekt nicht vermietet, hätte es einen Wert von 254.355,- EUR (3,5 Mio ATS). Die Wertdifferenz zwischen vermietetem und unvermietetem Objekt beträgt daher 148.980,- EUR (2.050.000,- ATS). Die nicht vermietete Baufläche im Ausmaß von 594 m<sup>2</sup> hat einen Verkehrswert von 116.276,50 EUR (1,6 ATS Mio). Das vom Beklagten gemietete Objekt ist ein Einfamilienhaus, das auf Grund der am 4. 5. 1949 erteilten Baubewilligung errichtet wurde. Es besteht aus Erdgeschoss mit Diele, Gang, Wohn- und Esszimmer,

Küche, Speis, WC, Obergeschoss mit Gang, Bad, WC, 3 Zimmer, Keller, Terrasse und Garage. Das Haus ist renovierungsbedürftig. Die unbedingt erforderlichen Investitionen belaufen sich auf ca 36.336,- EUR (500.000,- ATS). Dieses Haus bewohnt der Beklagte mit seiner Gattin und dem gemeinsamen Sohn, der mittlerweile ein Studium aufgenommen hat. Mit Vertrag vom 1. 6. 1988 hat der Beklagte dieses Objekt gemietet. Der Mietvertrag war auf vier Jahre befristet. Später unterfertigten die Streitteile einen weiteren Mietvertrag, beginnend mit 1. 7. 1995 und endend mit 30. 6. 1997, wobei der Mietzins mit 7.000,- ATS zuzüglich 20 % USt zuzüglich Betriebskosten wertgesichert festgelegt wurde. Im Mietvertrag ist festgehalten, dass die ordentliche Instandhaltung der Lichtleitungs-, Wasserleitungs- und Beheizungsanlagen sowie des Mietobjektes überhaupt dem Mieter ohne Anspruch auf Kostenersatz obliegt. Neben den gesetzlichen Kündigungsgründen wurde ein Verstoß gegen die Verpflichtungen aus dem Mietvertrag als wichtiger Auflösungsgrund vereinbart.

Nicht festgestellt werden konnte, ob der Beklagte den Kläger durch irreführende Äußerungen dazu brachte, nach Ablauf des zweiten schriftlichen Mietvertrages auf den Abschluss eines neuerlichen befristeten Mietvertrages oder das Einbringung einer Räumungsklage zu verzichten.

Weiters ist der Kläger Eigentümer der Liegenschaften im Grundbuch \*\*\*\*\* V\*\*\*\*\*, EZ \*\*\*\*\*. Es handelt sich dabei um mehrere land- und forstwirtschaftlich genutzte und gewidmete Flächen samt einem Maisäß, bestehend aus einem alten und einem neuen Objekt, wobei nur das Letztere einen Wasser- und einen Stromanschluss hat. Insgesamt haben diese Liegenschaften einen Wert von 87.207,- EUR (1,2 Mio ATS). Die beiden in der EZ 417 vorgetragenen Grundstücke 393 und 409/1 haben eine Fläche von 65 bzw 30 m<sup>2</sup> und sind als Baufläche/Mischgebiet für land- und forstwirtschaftliche Zwecke, in dem auch Ferienhäuser errichtet werden dürfen, ausgewiesen. Eine Veräußerung der Ferienhäuser wäre im Rahmen der Bestimmungen des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes möglich. Die Objekte sind nicht ganzjährig erreichbar, da der Güterweg in der Wintersaison nicht befahrbar ist. Eine Vermietung an Urlauber wäre möglich. Das Maisäß kann mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht gewinnbringend bewirtschaftet werden.

Zum Zeitpunkt der gerichtlichen Aufkündigung vom 1. 8. 2000 war der Kläger noch Hälfteneigentümer der Liegenschaft in GB \*\*\*\*\* B\*\*\*\*\*, EZ \*\*\*\*\*, wobei dieser Hälftanteil pfandrechtlich überbelastet war. Mit Kaufvertrag vom 30. 5. 2001 verkaufte er diesen Hälftanteil um den Verkehrswert von 152.613,- EUR (2,1 Mio ATS) an seinen Bruder Herbert N\*\*\*\*\*. Der Kläger verfügte per August 2001 über eine Barschaft von ca 65.000,- ATS. Er ist seit 15. 3. 1971 handelsrechtlicher Geschäftsführer der B\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH. Die Stammeinlage von 500.000,- ATS hat er als einziger Gesellschafter zur Gänze einbezahlt. Er ist gegenüber seiner Gattin unterhaltpflichtig. Sein Nettoeinkommen betrug 1997 ca 240.000,- ATS, 1998 ca 368.000,- ATS und 1999 ca 360.000,- ATS. Es setzt sich zusammen aus seinem Geschäftsführereinkommen, Pensionseinkünften sowie dem Einkommen aus Vermietung des aufgekündigten Objektes, wobei der Mietzins derzeit 8.300 ATS (603,18 EUR) beträgt. Das Geschäftsführergehalt wurde nicht ausbezahlt, sondern mit Forderungen der GmbH gegen ihn kompensiert. Über das Gegenverrechnungskonto wurden auch die Einkommenssteuer des Klägers berichtigt sowie die Kosten für die Benutzung des Firmen-PKWs und die Unfallversicherung des Klägers. Die Gattin des Klägers bezieht ein eigenes Einkommen von monatlich 3.000,- ATS (218,- EUR). Die Pensionseinkünfte des Klägers betragen vor Einkommenssteuer jährlich rund 19.185,- EUR (275.000,- ATS). Das monatlich verfügbare Einkommen des Klägers betrug 1998 ca 17.500,- ATS, 1999 ca 17.250,- ATS. Im Jahr 2001 betrug die Nettopension ca 18.000,- ATS monatlich abzüglich ca 8.000,- ATS Pensionsbeitrag monatlich.

Die B\*\*\*\*\* GmbH wird an der Anschrift U\*\*\*\*\*straße \*\*\*\*\* in B\*\*\*\*\* betrieben. Es handelt sich dabei um die vorerwähnte Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* in B\*\*\*\*\*, dessen Hälftanteil der Kläger am 30. 5. 2001 an seinen Bruder verkaufte, der nunmehr Alleineigentümer dieser Liegenschaft ist. Dort befinden sich die Büroräumlichkeiten und ein Lagerplatz. Büroeinrichtungen und Maschinenpark sind teilweise veraltet. Eine Mietvereinbarung zwischen dem Kläger bzw der GmbH und dem Bruder des Klägers besteht nicht. Die GmbH ist hauptsächlich Auftragnehmerin der Stadt B\*\*\*\*\*, der V\*\*\*\*\* AG, der I\*\*\*\*\* AG sowie der Gemeinde V\*\*\*\*\*, für welche Grabarbeiten für die Verlegung von Kabeln durchgeführt werden. Das Unternehmen beschäftigt etwa 12 bis 14 Arbeitnehmer. Das Rechnungswesen entspricht den Anforderungen eines Mittelbetriebes. Eine Senkung der Personalkosten bei gleichbleibenden Umsätzen ist nicht möglich. Das Unternehmen erwirtschaftet seit 1995 mit Ausnahme des Jahres 1997 negative Betriebsergebnisse. Die Bankverbindlichkeiten stiegen von 370.630,- EUR (5,1 Mio ATS) im Jahr 1995 auf 468.740,- EUR (6,450.000,- ATS) im August 2001, wobei mittlerweile der Verkauf des Hälftanteils des Klägers an der Betriebsliegenschaft erfolgt war. Die Schuldtilgungsdauer hat sich ab 1998 auf unendlich verschlechtert. Die

Bankverbindlichkeiten der GmbH sind durch persönliche Sicherheiten des Klägers als Gesellschafter abgesichert. Die von der GmbH abgeschlossenen langfristigen Verträge mit ihren Hauptkunden brachten keine Kostendeckung. Im Jahr 2001 liefen jene Verträge, die eine zu geringe Kostendeckung aufwiesen, aus. Mit einer Ausdehnung der Kreditlinien seitens der Hauptgläubigerin, der R\*\*\*\*\*, ist nicht zu rechnen, da eine Tilgung der Bankverbindlichkeiten nicht prognostizierbar ist. Das Unternehmen war im Zeitraum 1995 bis 1998 stark insolvenzgefährdet, wobei bisher zu keinem Zeitpunkt Zahlungsunfähigkeit vorlag. Ab dem Jahr 2000 ist das Unternehmen aber finanziell überschuldet. Es ist auf Grund der Altersstruktur des Maschinenparks und des Pensionsalters des Geschäftsführers nicht sanierungs- bzw dauerhaft überlebens- und wettbewerbsfähig. Eine Liquidation der GmbH ist aus unternehmerische Sicht erforderlich. Der Liquidationswert im August 2001 stellt sich wie folgt dar:

Anlagevermögen 25.653,- EUR bis 51.307,- EUR

Vorräte 1.889,- EUR

Forderungen 30.668,- EUR

Aktiva 399.700,- EUR

Bei den Aktiva handelt es sich um die Forderung der GmbH gegenüber dem Kläger. Die Verbindlichkeiten übersteigen die Aktiva. Der Unternehmenswert liegt somit zwischen null EUR und -94.474,70 EUR. Aus unternehmerischer Sicht ist es unabdingbar, dass die GmbH ihre Forderung gegenüber dem Kläger fällig stellt, und zwar zur Vermeidung der Zahlungsunfähigkeit sowie aus Gläubigerschutzgründen. Diese Fälligstellung hätte bereits früher erfolgen müssen.

Der Kläger als Privatperson wird nur dann einen weiteren Kredit erhalten, wenn er lastenfreie Liegenschaften zur Besicherung anbieten kann. Hätte er im Jahre 1998 die dem Beklagten vermietete Liegenschaft samt dem nicht vermieteten Liegenschaftsanteil um einen Betrag von 5,1 Mio ATS verkaufen können, hätte er das schlechte Jahr 1998 mit einem Mittelabgang von ca 1,8 ATS vermeiden und die GmbH liquidieren können. Nicht feststellbar ist, ob der Kläger 1999 oder im Jahr 2000 beim Verkauf der Liegenschaften zu einem Preis von 3 Mio ATS die GmbH hätte liquidieren können, ohne anschließend in Privatkurs zu gehen. Wenn die GmbH ihre Forderungen gegenüber dem Kläger fällig stellt, ist dieser zahlungsunfähig. Aus seiner Pension, den Geschäftsführerbezügen und den Mieteinnahmen kann er nicht den geschuldeten Betrag von knapp 400.000,- EUR tilgen. Der Kläger hat sein gesamtes Vermögen zur Sicherstellung der Verbindlichkeiten der GmbH an die R\*\*\*\*\* verpfändet. Bereits im Jahr 1999 hat er ein Darlehen aufgenommen, um einen Teil seiner Verbindlichkeiten gegenüber der GmbH tilgen zu können. Das Unternehmen wird in Zukunft Verluste erwirtschaften. Die Forderungen der GmbH gegenüber dem Kläger sind auf eine etwa im Jahr 1985 durchgeführte Betriebsprüfung zurückzuführen. Seine Privatschulden beruhen vor allem darauf, dass er die dem Beklagten vermietete Liegenschaft mittels eines Leibrentenvertrages erwarb, für welchen er zuletzt hohe Kosten von monatlich 1.817,- EUR (25.000,- ATS) aufwenden musste. Der richtige Zeitpunkt für den Verkauf dieser Liegenschaft wäre 1995 gewesen. Aus dem Verkaufserlös hätte der Kläger die Forderungen der GmbH ihm gegenüber erfüllen können. Eine Bewertung dieser Liegenschaft mit einem Wert von 218.018,- EUR (3 Mio ATS) würde die wirtschaftliche Existenz des Klägers und seiner Ehegattin gefährden. Am 26. 3. 2000 boten der Beklagte und seine Frau 2,7 ATS für das Bestandobjekt. Im Dezember 1999 haben sie ein Kaufanbot über einen Betrag von 4,2 Mio ATS und einmal über 2,8 Mio ATS jeweils inklusive Grunderwerbssteuer gelegt. Zuletzt haben sie dem Kläger für einen Erwerb des Bestandobjektes einen Betrag von 2,2 Mio ATS ohne Steuern und Abgaben angeboten.

Über das Vermögen des Beklagten ist ein Schuldenregulierungsverfahren anhängig. In jenem Verfahren ist auf Grund eines Beschlusses vom 18. 9. 2002, dem Beklagten als Schuldner die Eigenverwaltung zu belassen. Das Konkursgericht hat daraufhin mit Beschluss vom 17. 10. 2002, die Mietrechte des Beklagten aus der Konkursmasse ausgeschieden und dem Beklagten als Schuldner zur freien Verfügung überlassen".

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht im Wesentlichen aus, dass der Kläger in seiner Aufkündigung nicht alle wesentlichen Vermögenswerte, nämlich sein Eigenheim und das "Maisäß" angeführt und vorhandene Vermögenswerte unterbewertet habe. Er habe die Betriebsliegenschaft mit 2,5 Mio S ausgewiesen, wobei er für seinen Hälftenanteil aber einen Betrag von 2,1 Mio S erhalten habe. Der Kläger habe nicht dargetan, weshalb ihm die Schuldensanierung auf andere Weise nicht zumutbar und möglich gewesen sei. In der Aufkündigung sei nicht vorgebracht worden, dass das vorhandene Vermögen - soweit zumutbar - bereits aufgelöst worden sei und dass eine Unternehmenssanierung oder eine Umschuldung bei der Bank versucht worden sei. Es sei auch nicht behauptet worden, dass eine Vermietung der unteren vom Sohn des Klägers bewohnten Wohnung in Betracht gezogen worden sei oder dass das "Maisäß" veräußert

worden sei. Dies wäre wohl der einzige Weg gewesen, den erzielbaren Veräußerungserlös feststellen zu können. Dies gelte auch für den nicht vermieteten Teil der Liegenschaft, die der Beklagte teilweise gemietet habe sowie für die unbebauten Flächen rund um das Eigenheim des Klägers. Schließlich sei der Kläger an seinen wirtschaftlichen Schwierigkeiten als mitschuldig anzusehen, weil er den zweiten schriftlichen Mietvertrag mit dem Beklagten auslaufen habe lassen und seine eigenen wirtschaftlichen Verhältnisse nicht ausreichend beobachtet habe.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers Folge und erklärte die gerichtliche Aufkündigung für rechtswirksam. Es führte rechtlich im Wesentlichen folgendes aus:

Auf Grund der Feststellungen des Erstgerichtes habe der beweispflichtige Kläger das Vorliegen des Kündigungsgrundes des Erschleichens eines unbefristeten Mietvertrages durch den Beklagten nicht bewiesen. Im Sinne der Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG werde der Kündigungsgrund der wirtschaftlichen Existenzgefährdung des Vermieters in der Rechtsprechung dann anerkannt, wenn die Kündigung der einzig gangbare Weg zur Wahrung der Interessen des Vermieters sei. Dies sei dann der Fall, wenn die begehrte Auflösung des Bestandvertrages zur Erhaltung der physischen oder wirtschaftlichen Existenz des Kündigenden unbedingt erforderlich sei. Eine bloße Verbesserung der wirtschaftlichen Lage des Vermieters rechtfertige eine Kündigung nicht. Zur Auslegung des Begriffes der wirtschaftlichen Existenzgefährdung sei auf die Rechtsprechung zur Eigenbedarfskündigung zurückzugreifen. Nach der jüngeren Rechtsprechung sei zu den Begriffen "Notstand" und "Existenzgefährdung" nunmehr im Sinne der Entscheidung 4 Ob 167/99h ein gemäßigteres Verständnis geboten. Zu dem Thema, dass die Auflösung des Bestandvertrages unbedingt für die weitere Existenz des Vermieters erforderlich sei, müsse der Vermieter in der Aufkündigung dartun, dass er schon vor der Aufkündigung alle Zumutbare zur Behebung der Schwierigkeiten vergeblich versucht habe. Das Berufungsgericht teile die Rechtsansicht des Erstgerichtes nicht, dass der Kläger in seiner Aufkündigung ein solches Vorbringen nicht erstattet habe. Bei der Betriebsliegenschaft sei aus dem Klagevorbringen ersichtlich, dass es sich beim angeführten Betrag von 2,5 Mio S um den Hälftenanteil des Klägers handle. Der Kläger habe zwar sein Liegenschaftsvermögen (EZ \*\*\*\*\*, GB N\*\*\*\*\* und EZ \*\*\*\*\* GB V\*\*\*\*\*) nicht angeführt. Dies schade aber nicht, weil die Liegenschaften pfandrechtlich überbelastet seien und es sich dabei nicht um wesentliche Aktiva handle. Das Vorbringen des Klägers sei "gerade noch als ausreichend" zu qualifizieren. Der Wert der gegenständlichen Liegenschaft erleide durch den Mietvertrag mit dem Beklagten einen Wertverlust von rund 2,050.000,-- S (= 148.980,-- EUR). Um diesen Betrag könnte die wirtschaftliche Situation des Klägers soweit verbessert werden, dass er zwar noch erhebliche Schulden habe, die er aus seinem sonstigen Vermögen nicht abdecken könne, die Verringerung der Passiva stellten aber ein existenzielles wirtschaftliches Interesse dar, sodass der Kündigungsgrund nach der Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG anzuerkennen sei. Ein Verschulden des Klägers könne nicht darin liegen, dass er es unterlassen habe, für eine Befristung des Mietvertrages mit dem Beklagten zu sorgen. In einem solchen Fall müsste der Beklagte das gemietete Objekt ebenfalls räumen. Dem Kläger sei es auch nicht zuzumuten, seinen im Wohnhaus lebenden Sohn "vor die Tür zu setzen", um dann möglicherweise Mieteinnahmen erzielen zu können. Auch der Verkauf der das Wohnhaus des Klägers umgebenden Grundstücksfläche - die Verkaufsmöglichkeit stehe gar nicht fest - könne den Wertverlust, der durch den Mietvertrag mit dem Beklagten entstehe, nicht ausgleichen. Auf Grund der Feststellungen des Erstgerichtes habe der beweispflichtige Kläger das Vorliegen des Kündigungsgrundes des Erschleichens eines unbefristeten Mietvertrages durch den Beklagten nicht bewiesen. Im Sinne der Generalklausel des Paragraph 30, Absatz eins, MRG werde der Kündigungsgrund der wirtschaftlichen Existenzgefährdung des Vermieters in der Rechtsprechung dann anerkannt, wenn die Kündigung der einzig gangbare Weg zur Wahrung der Interessen des Vermieters sei. Dies sei dann der Fall, wenn die begehrte Auflösung des Bestandvertrages zur Erhaltung der physischen oder wirtschaftlichen Existenz des Kündigenden unbedingt erforderlich sei. Eine bloße Verbesserung der wirtschaftlichen Lage des Vermieters rechtfertige eine Kündigung nicht. Zur Auslegung des Begriffes der wirtschaftlichen Existenzgefährdung sei auf die Rechtsprechung zur Eigenbedarfskündigung zurückzugreifen. Nach der jüngeren Rechtsprechung sei zu den Begriffen "Notstand" und "Existenzgefährdung" nunmehr im Sinne der Entscheidung 4 Ob 167/99h ein gemäßigteres Verständnis geboten. Zu dem Thema, dass die Auflösung des Bestandvertrages unbedingt für die weitere Existenz des Vermieters erforderlich sei, müsse der Vermieter in der Aufkündigung dartun, dass er schon vor der Aufkündigung alle Zumutbare zur Behebung der Schwierigkeiten vergeblich versucht habe. Das Berufungsgericht teile die Rechtsansicht des Erstgerichtes nicht, dass der Kläger in seiner Aufkündigung ein solches Vorbringen nicht erstattet habe. Bei der Betriebsliegenschaft sei aus dem Klagevorbringen ersichtlich, dass es sich beim angeführten Betrag von 2,5 Mio S um den Hälftenanteil des Klägers handle. Der Kläger habe zwar sein Liegenschaftsvermögen (EZ \*\*\*\*\*, GB N\*\*\*\*\* und EZ

\*\*\*\*\* GB V\*\*\*\*\*) nicht angeführt. Dies schade aber nicht, weil die Liegenschaften pfandrechtlich überbelastet seien und es sich dabei nicht um wesentliche Aktiva handle. Das Vorbringen des Klägers sei "gerade noch als ausreichend" zu qualifizieren. Der Wert der gegenständlichen Liegenschaft erleide durch den Mietvertrag mit dem Beklagten einen Wertverlust von rund 2.050.000,-- S (= 148.980,-- EUR). Um diesen Betrag könnte die wirtschaftliche Situation des Klägers soweit verbessert werden, dass er zwar noch erhebliche Schulden habe, die er aus seinem sonstigen Vermögen nicht abdecken könne, die Verringerung der Passiva stellten aber ein existenzielles wirtschaftliches Interesse dar, sodass der Kündigungsgrund nach der Generalklausel des Paragraph 30, Absatz eins, MRG anzuerkennen sei. Ein Verschulden des Klägers könne nicht darin liegen, dass er es unterlassen habe, für eine Befristung des Mietvertrages mit dem Beklagten zu sorgen. In einem solchen Fall müsste der Beklagte das gemietete Objekt ebenfalls räumen. Dem Kläger sei es auch nicht zuzumuten, seinen im Wohnhaus lebenden Sohn "vor die Tür zu setzen", um dann möglicherweise Mieteinnahmen erzielen zu können. Auch der Verkauf der das Wohnhaus des Klägers umgebenden Grundstücksfläche - die Verkaufsmöglichkeit stehe gar nicht fest - könne den Wertverlust, der durch den Mietvertrag mit dem Beklagten entstehe, nicht ausgleichen.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil zum Kündigungsgrund der wirtschaftlichen Existenzgefährdung, insbesondere zum "gemäßigeren Verständnis dieses Begriffes" eine einheitliche oberstgerichtliche Rechtsprechung fehle.

Mit seiner ordentlichen Revision beantragt der Beklagte die Abänderung dahin, dass die gerichtliche Aufkündigung aufgehoben werde, hilfsweise die Aufhebung zur Verfahrensergänzung.

Der Kläger beantragt, die Revision als unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise, der Revision nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist zulässig und auch berechtigt.

I. Der auf die sittenwidrige Erschleichung eines unbefristeten Mietverhältnisses gestützte Kündigungsgrund ist nicht mehr Verfahrensgegenstand. Zum Kündigungsgrund nach der Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG sind folgende Rechtsgrundsätze auf das unstrittig den Kündigungsbestimmungen des MRG unterliegende Mietverhältnis anzuwenden:römisch eins. Der auf die sittenwidrige Erschleichung eines unbefristeten Mietverhältnisses gestützte Kündigungsgrund ist nicht mehr Verfahrensgegenstand. Zum Kündigungsgrund nach der Generalklausel des Paragraph 30, Absatz eins, MRG sind folgende Rechtsgrundsätze auf das unstrittig den Kündigungsbestimmungen des MRG unterliegende Mietverhältnis anzuwenden:

1. Der Vermieter kann gemäß § 30 Abs 1 MRG aus wichtigem Grund den Mietvertrag kündigen. Auf Grund dieser Generalklausel anerkennt die Rechtsprechung schon seit 1955 (damals auf der Basis gleicher Rechtslage nach § 19 Abs 1 MG) den Kündigungsgrund der Existenzgefährdung des Vermieters (Bedrohung seiner wirtschaftlichen oder physischen Existenz), die allerdings nur besteht, wenn die begehrte Auflösung des Bestandvertrages zur Erhaltung der physischen oder wirtschaftlichen Existenz des Kündigenden unbedingt erforderlich ist, wenn also die bestehende Sachlage geradezu an die Wurzeln der Existenz des Vermieters greift und die Kündigung der einzige gangbare Weg zur Wahrung der Interessen des Vermieters ist (Würth/Zingher, Miet- und WohnR20 Rz 7 zu § 30 MRG mwN aus der Rsp). Die Generalklausel hat also nicht die Aufgabe, fehlende Merkmale eines Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 MRG zu ersetzen, sondern dient dazu, die Kündigung wegen vom Gesetz sonst nicht erfassten, aber an Gewicht den Spezialtatbeständen gleichwertiger Sachverhalte zu ermöglichen (Würth/Zingher aaO mwN; RIS-Justiz RS0070192).1. Der Vermieter kann gemäß Paragraph 30, Absatz eins, MRG aus wichtigem Grund den Mietvertrag kündigen. Auf Grund dieser Generalklausel anerkennt die Rechtsprechung schon seit 1955 (damals auf der Basis gleicher Rechtslage nach Paragraph 19, Absatz eins, MG) den Kündigungsgrund der Existenzgefährdung des Vermieters (Bedrohung seiner wirtschaftlichen oder physischen Existenz), die allerdings nur besteht, wenn die begehrte Auflösung des Bestandvertrages zur Erhaltung der physischen oder wirtschaftlichen Existenz des Kündigenden unbedingt erforderlich ist, wenn also die bestehende Sachlage geradezu an die Wurzeln der Existenz des Vermieters greift und die Kündigung der einzige gangbare Weg zur Wahrung der Interessen des Vermieters ist (Würth/Zingher, Miet- und WohnR20 Rz 7 zu Paragraph 30, MRG mwN aus der Rsp). Die Generalklausel hat also nicht die Aufgabe, fehlende Merkmale eines Kündigungsgrundes nach Paragraph 30, Absatz 2, MRG zu ersetzen, sondern dient dazu, die Kündigung wegen vom Gesetz sonst nicht erfassten, aber an Gewicht den Spezialtatbeständen gleichwertiger Sachverhalte zu ermöglichen (Würth/Zingher aaO mwN; RIS-Justiz RS0070192).

2. Ein der Generalklausel zu unterstellender Kündigungsgrund liegt nur dann vor, wenn die Sachlage geradezu an die Wurzeln der wirtschaftlichen Existenz des Vermieters greift (RS0067228). Bei der Prüfung der Frage, ob eine "Existenzgefährdung" vorliegt, ist ein rigoroser Maßstab anzulegen. Kann diese Gefährdung auf andere zumutbarerweise, wenngleich unter Inkaufnahme auch erheblicher Unannehmlichkeiten und mit erheblichem Kostenaufwand, abgewendet werden, liegen die Voraussetzungen einer Kündigung nicht vor (RS0067147). Die Kündigung des Mieters muss das "allerletzte Mittel" sein, mit dem der Existenzgefährdung des Vermieters begegnet werden kann. Dies hat der Vermieter bereits in der Aufkündigung zu behaupten und nachzuweisen (RS0067216). Die Kündigung muss der "einzig gangbare Weg" zur Wahrung der Interessen des Vermieters sein (8 Ob 229/01m). In dessen Behauptungs- und Beweislast fällt auch, dass er schon vor der Aufkündigung bereits alles ihm Zumutbare getan hat, um den Schwierigkeiten auf andere Weise abzuhelfen und dass nur der Erfolg der Aufkündigung geeignet ist, die gegebenen Schwierigkeiten zu beheben bzw. in entscheidender Weise zu mildern (RS0039933).

II. Von diesen in der oberstgerichtlichen Judikatur vertretenen Grundsätzen weicht die Entscheidung des Berufungsgerichtes ab: römisch II. Von diesen in der oberstgerichtlichen Judikatur vertretenen Grundsätzen weicht die Entscheidung des Berufungsgerichtes ab:

1. Zutreffend rügt der Beklagte, dass der Kläger im Kündigungsverfahren seine Vermögenslage nicht vollständig und ausreichend offengelegt und Liegenschaftsvermögen verschwiegen hat. Ohne diese Offenlegung ist aber eine verlässliche Beurteilung der finanziellen Schwierigkeiten des Klägers unmöglich. Wenn hier auch über das Vorbringen des nicht beweispflichtigen Beklagten und auf Grund der eingeholten Sachverständigengutachten ein Sachverhalt festgestellt werden konnte, ändert dies nichts daran, dass der Kläger seiner Behauptungslast - die im Wesentlichen schon mit dem Kündigungsvorbringen erfüllt sein muss - im Gegensatz zur Auffassung des Berufungsgerichtes nicht nachgekommen ist. Aber auch das nach der Kündigung ergänzte Parteivorbringen des Klägers ist nicht ausreichend, weil schon zur Beurteilung der wirtschaftlichen Existenzgefährdung weitere Behauptungen und Feststellungen erforderlich gewesen wären. Insbesondere hätte die allfällige Verwertung der Liegenschaft, auf der sich das Wohnhaus des Klägers befindet, näher erörtert und untersucht werden müssen. Immerhin hat diese Liegenschaft einen festgestellten Wert von 4,5 Mio S, sodass sich einerseits die vom Berufungsgericht offenkundig bejahte Rechtsfrage stellt, ob es tatsächlich für den Vermieter als existenzgefährdend zu qualifizieren ist, wenn er nicht mehr - wie dies bei einer Verwertung der Liegenschaft in einem Privatkonkurs infolge der Haftung des Klägers für die Unternehmensschulden der Fall wäre - in seinem bisherigen Wohnhaus wohnen könnte oder ob ihm die Verwertung der Liegenschaft zugemutet werden kann. Die Rechtsfrage lautet vereinfacht also, ob sich der Vermieter eines Einfamilienhauses (hier sogar mit zwei Wohneinheiten) zu Lasten seines Mieters darauf berufen darf, dass er ohne Kündigung des Mieters sein eigenes (einen respektablen Verkehrswert aufweisendes) Wohnhaus verlieren würde. Andererseits stellt sich aber auch die weitere Frage, ob nicht diese Liegenschaft zur Vermeidung der Verbindlichkeiten des Klägers unter Aufrechterhaltung seiner Wohnmöglichkeit so weit verwertet werden könnte, dass es auf die maßgebliche Wertdifferenz von rund 2 Mio S, die dem Kläger bei Kündigung des Mietverhältnisses mit dem Beklagten zur Verfügung stünde, gar nicht mehr ankäme, der Kläger also auf die Kündigung nicht angewiesen wäre. Abgesehen davon, dass der Kläger Verwertungsmöglichkeiten nur global bestritten hat, geht die Negativfeststellung des Erstgerichtes hier auf Grund der Beweispflicht des Klägers zu seinen Lasten. Es war nicht feststellbar, ob die beiden Wohnungen zur Begründung von Wohnungseigentum geeignet wären (die vom Sohn des Klägers bewohnte Wohnung also verkauft werden könnte) und ob der das Haus umgebende Grund von 520 m<sup>2</sup> als Bauplatz verwertbar wäre. Der nach der zitierten oberstgerichtlichen Rechtsprechung beweispflichtige Kläger, der eine seine Existenz gefährdende Lage zu behaupten und zu beweisen hat (RS0039933) hätte positiv nachweisen müssen, dass keinerlei Verwertungsmöglichkeiten bestehen. Gleiches muss für die weitere Negativfeststellung gelten, dass nicht feststellbar sei, ob der Kläger im Jahr 1999 bei dem Verkauf des Mietobjektes um 3 Mio S (unter Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses) den Privatkonkurs vermeiden hätte können. Die Parteibehauptungen des Klägers zum Thema seiner Existenzgefährdung beschränken sich in Wahrheit auf den Satz, dass er ohne Kündigung des Mieters im Rahmen eines Privatkonkurses sein Wohnhaus verlieren würde. Damit kommt er aus den dargelegten Gründen nicht einmal seiner Behauptungslast nach. Es ist daher schon aus diesem Grund die Aufhebung der Kündigung berechtigt, ohne dass es auf die vom Berufungsgericht im Anschluss an die Entscheidung 4 Ob 167/99h = JBI 2000, 452 bejahte Frage ankäme, ob auch beim Kündigungsgrund nach der Generalklausel des § 30 Abs 1 MRG die Existenzgefährdung nach einem vom 4. Senat zur Eigenbedarfskündigung vertretenen "gemäßigteren Verständnis" zu beurteilen sei. 1. Zutreffend rügt der Beklagte, dass der Kläger im Kündigungsverfahren seine Vermögenslage nicht vollständig

und ausreichend offengelegt und Liegenschaftsvermögen verschwiegen hat. Ohne diese Offenlegung ist aber eine verlässliche Beurteilung der finanziellen Schwierigkeiten des Klägers unmöglich. Wenn hier auch über das Vorbringen des nicht beweispflichtigen Beklagten und auf Grund der eingeholten Sachverständigengutachten ein Sachverhalt festgestellt werden konnte, ändert dies nichts daran, dass der Kläger seiner Behauptungslast - die im Wesentlichen schon mit dem Kündigungsvorbringen erfüllt sein muss - im Gegensatz zur Auffassung des Berufungsgerichtes nicht nachgekommen ist. Aber auch das nach der Kündigung ergänzte Parteivorbringen des Klägers ist nicht ausreichend, weil schon zur Beurteilung der wirtschaftlichen Existenzgefährdung weitere Behauptungen und Feststellungen erforderlich gewesen wären. Insbesondere hätte die allfällige Verwertung der Liegenschaft, auf der sich das Wohnhaus des Klägers befindet, näher erörtert und untersucht werden müssen. Immerhin hat diese Liegenschaft einen festgestellten Wert von 4,5 Mio S, sodass sich einerseits die vom Berufungsgericht offenkundig bejahte Rechtsfrage stellt, ob es tatsächlich für den Vermieter als existenzgefährdend zu qualifizieren ist, wenn er nicht mehr - wie dies bei einer Verwertung der Liegenschaft in einem Privatkonkurs infolge der Haftung des Klägers für die Unternehmensschulden der Fall wäre - in seinem bisherigen Wohnhaus wohnen könnte oder ob ihm die Verwertung der Liegenschaft zugemutet werden kann. Die Rechtsfrage lautet vereinfacht also, ob sich der Vermieter eines Einfamilienhauses (hier sogar mit zwei Wohneinheiten) zu Lasten seines Mieters darauf berufen darf, dass er ohne Kündigung des Mieters sein eigenes (einen respektablen Verkehrswert aufweisendes) Wohnhaus verlieren würde. Andererseits stellt sich aber auch die weitere Frage, ob nicht diese Liegenschaft zur Vermeidung der Verbindlichkeiten des Klägers unter Aufrechterhaltung seiner Wohnmöglichkeit so weit verwertet werden könnte, dass es auf die maßgebliche Wertdifferenz von rund 2 Mio S, die dem Kläger bei Kündigung des Mietverhältnisses mit dem Beklagten zur Verfügung stünde, gar nicht mehr ankäme, der Kläger also auf die Kündigung nicht angewiesen wäre. Abgesehen davon, dass der Kläger Verwertungsmöglichkeiten nur global bestritten hat, geht die Negativfeststellung des Erstgerichtes hier auf Grund der Beweispflicht des Klägers zu seinen Lasten. Es war nicht feststellbar, ob die beiden Wohnungen zur Begründung von Wohnungseigentum geeignet wären (die vom Sohn des Klägers bewohnte Wohnung also verkauft werden könnte) und ob der das Haus umgebende Grund von 520 m<sup>2</sup> als Bauplatz verwertbar wäre. Der nach der zitierten oberstgerichtlichen Rechtsprechung beweispflichtige Kläger, der eine seine Existenz gefährdende Lage zu behaupten und zu beweisen hat (RS0039933) hätte positiv nachweisen müssen, dass keinerlei Verwertungsmöglichkeiten bestehen. Gleiches muss für die weitere Negativfeststellung gelten, dass nicht feststellbar sei, ob der Kläger im Jahr 1999 bei dem Verkauf des Mietobjektes um 3 Mio S (unter Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses) den Privatkonkurs vermeiden hätte können. Die Parteibehauptungen des Klägers zum Thema seiner Existenzgefährdung beschränken sich in Wahrheit auf den Satz, dass er ohne Kündigung des Mieters im Rahmen eines Privatkonkurses sein Wohnhaus verlieren würde. Damit kommt er aus den dargelegten Gründen nicht einmal seiner Behauptungslast nach. Es ist daher schon aus diesem Grund die Aufhebung der Kündigung berechtigt, ohne dass es auf die vom Berufungsgericht im Anschluss an die Entscheidung 4 Ob 167/99h = JBI 2000, 452 bejahte Frage ankäme, ob auch beim Kündigungsgrund nach der Generalklausel des Paragraph 30, Absatz eins, MRG die Existenzgefährdung nach einem vom 4. Senat zur Eigenbedarfskündigung vertretenen "gemäßigerter Verständnis" zu beurteilen sei.

2. Das Kündigungsbegehren ist aber auch mangels ausreichender Klagebehauptungen zum fehlenden Verschulden des Klägers an seiner wirtschaftlich existenzgefährdenden Lage nicht berechtigt:

Zur Behauptungs- und Beweislast des Vermieters gehört auch das Thema, dass der Vermieter schon vor der Aufkündigung bereits alles ihm Zumutbare getan hat, um die wirtschaftlichen Schwierigkeiten auf andere Weise zu meistern (RS0039933). Dies entspricht der Judikatur zur Eigenbedarfskündigung nach § 30 Abs 2 Z 9 MRG (RS0107875; vgl auch die Beweislastregel des § 1298 ABGB). Der Vermieter hätte demnach zu behaupten und nachzuweisen gehabt, dass er in der Zeit vor der Kündigung unverschuldet die wirtschaftliche Lage seines Unternehmens und seine privaten Verbindlichkeiten (vgl insb auch die monatlich hohen Belastungen auf Grund des Leibrentenvertrages) falsch eingeschätzt und deshalb keine gegensteuernden Maßnahmen (Verwertung von Privatvermögen; "Gesundschrumpfen" oder Liquidation des Unternehmens) ergriffen hat. Auch dazu hat er kein ausreichendes Vorbringen erstattet. Die getroffenen Feststellungen legen ein Verschulden des Klägers sogar nahe. Gegen eine positive Unternehmensprognose sprechen schon die festgestellten langfristigen, nicht kostendeckenden Bauverträge des Unternehmens und die für die Jahre 1995 bis 1998 festgestellte Insolvenzgefahr des Unternehmens, die der Kläger nur unter Übernahme der persönlichen Haftung und Verpfändung seines gesamten Vermögens abwenden konnte. Nur so wurde eine insolvenzrechtliche Überschuldung des Unternehmens bisher vermieden. Der Kläger hätte also

darzutun gehabt, warum er trotz der festgestellten schlechten Unternehmensergebnisse, seines monatlichen Finanzbedarfes (Schuldenentlastung und monatliche Fixkosten), des künftigen Investitionsbedarfes (wegen Überalterung des Maschinenparks), des Anwachsens seiner Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschaft und trotz des Umstandes, dass er altersbedingt in Bälde die Pension antreten werde, an eine positive Unternehmensprognose und Verbesserung seiner eigenen wirtschaftlichen Situation glauben hätte dürfen. Zur Behauptungs- und Beweislast des Vermieters gehört auch das Thema, dass der Vermieter schon vor der Aufkündigung bereits alles ihm Zumutbare getan hat, um die wirtschaftlichen Schwierigkeiten auf andere Weise zu meistern (RS0039933). Dies entspricht der Judikatur zur Eigenbedarfskündigung nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 9, MRG (RS0107875; vergleiche auch die Beweislastregel des Paragraph 1298, ABGB). Der Vermieter hätte demnach zu behaupten und nachzuweisen gehabt, dass er in der Zeit vor der Kündigung unverschuldet die wirtschaftliche Lage seines Unternehmens und seine privaten Verbindlichkeiten vergleiche insb auch die monatlich hohen Belastungen auf Grund des Leibrentenvertrages) falsch eingeschätzt und deshalb keine gegensteuernden Maßnahmen (Verwertung von Privatvermögen; "Gesundschrumpfen" oder Liquidation des Unternehmens) ergriffen hat. Auch dazu hat er kein ausreichendes Vorbringen erstattet. Die getroffenen Feststellungen legen ein Verschulden des Klägers sogar nahe. Gegen eine positive Unternehmensprognose sprechen schon die festgestellten langfristigen, nicht kostendeckenden Bauverträge des Unternehmens und die für die Jahre 1995 bis 1998 festgestellte Insolvenzgefahr des Unternehmens, die der Kläger nur unter Übernahme der persönlichen Haftung und Verpfändung seines gesamten Vermögens abwenden konnte. Nur so wurde eine insolvenzrechtliche Überschuldung des Unternehmens bisher vermieden. Der Kläger hätte also darzutun gehabt, warum er trotz der festgestellten schlechten Unternehmensergebnisse, seines monatlichen Finanzbedarfes (Schuldenentlastung und monatliche Fixkosten), des künftigen Investitionsbedarfes (wegen Überalterung des Maschinenparks), des Anwachsens seiner Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschaft und trotz des Umstandes, dass er altersbedingt in Bälde die Pension antreten werde, an eine positive Unternehmensprognose und Verbesserung seiner eigenen wirtschaftlichen Situation glauben hätte dürfen.

Der Revision des Beklagten ist aus den dargelegten Gründen stattzugeben und das Urteil des Erstgerichtes wiederherzustellen.

Die Entscheidung über die Kosten beider Rechtsmittelverfahren beruht auf den §§ 41 und 50 Abs 1 ZPO Die Entscheidung über die Kosten beider Rechtsmittelverfahren beruht auf den Paragraphen 41 und 50 Absatz eins, ZPO.

**Textnummer**

E70386

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2003:0060OB00121.03T.0710.000

**Im RIS seit**

09.08.2003

**Zuletzt aktualisiert am**

02.10.2012

**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](http://www.jusline.at)