jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/2/13 4Ob324/00a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.02.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Kodek als Vorsitzenden, die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Griß und Dr. Schenk sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Vogel und Dr. Kuras als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Birgit S*****, 2. Christa S*****, vertreten durch Steger & Schilchegger Rechtsanwälte OEG in St. Johann im Pongau, gegen die beklagte Partei Helmut P*****, vertreten durch Dr. Peter Heigenhauser, Rechtsanwalt in Bad Ischl, wegen Vertragsanfechtung, über die ordentliche Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg vom 25. September 2000, GZ 54 R 233/00d-14, womit das Urteil des Bezirksgerichtes St. Johann im Pongau vom 31. März 2000, GZ 5 C 125/99m-7, in der Hauptsache bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Klägerinnen sind zur ungeteilten Hand schuldig, dem Beklagten die mit 23.750,01 S (darin 3.958,35 S Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der zwischen den Streitteilen am 27. 12. 1996 auf unbestimmte Zeit geschlossene Bestandvertrag über eine Liegenschaft in R***** enthält einen Kündigungsverzicht der Bestandgeberinnen (Klägerinnen) für die Dauer von 40 Jahren ab Vertragsbeginn (1. 1. 1997). Der Bestandzins wurde mit 16.000 S inklusive Mehrwertsteuer monatlich vereinbart. Dem Bestandnehmer (Beklagten) wurde das Recht eingeräumt - in Einklang mit den baubehördlichen Vorschriften - Zu- und Anbauten zu bestehenden Betriebsgebäuden zu errichten und diese bei Beendigung des Bestandverhältnisses wieder abzutragen und zu entfernen. Er hat die Klägerinnen von beabsichtigten Baumaßnahmen zu verständigen. Die Klägerinnen verpflichteten sich, die Baulichkeiten - sollten sie bei Beendigung des Bestandverhältnisses nicht entfernt werden - zum Zeitwert abzulösen, wobei dieser Wert mangels Einigung durch einen Sachverständigen zu bestimmen ist. Der Beklagte ist berechtigt, das Objekt in Unterbestand zu geben; er hat die Klägerinnen unverzüglich davon zu benachrichtigen. Der Vertrag räumt dem Beklagten auch ein Vorkaufs- und Vorpachtrecht ein. Beide Vertragsteile verzichteten auf das Recht der Vertragsanfechtung wegen der Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes und wegen Irrtums.

Die Klägerinnen begehren die Feststellung, dass der Bestandvertrag vom 27. 12. 1966 unwirksam sei, hilfsweise, dass er aufgehoben werde, sowie die Verurteilung des Beklagten zur Räumung. Sie fechten den Bestandvertrag wegen Sittenwidrigkeit, Irrtum, List und Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes an. Der Vertrag stehe dem wahren Willen der Klägerinnen entgegen. Er verschaffe dem Beklagten absolute Kontrolle über die Liegenschaft während und nach Ablauf der vereinbarten 40-jährigen Bindungsfrist. Die Vertragsgestaltung nehme den Klägerinnen jede

Verfügungsmöglichkeit und Einflusseinahme auf die in ihrem Eigentum stehende Liegenschaft und setze sie der Gefahr des wirtschaftlichen Ruins aus. Die Klägerinnen seien 40 Jahre an den Vertrag gebunden, hätten kein Mitspracherecht hinsichtlich der Errichtung von Zu- und Umbauten und müssten die nach Gutdünken des Bestandnehmers errichteten Bauwerke nach dem Zeitwert ablösen. Demgegenüber dürfe der Beklagte die Liegenschaft in Unterbestand geben, er habe überdies ein Vorkaufsrecht und ein Vorpachtrecht erworben und könne das Vertragsverhältnis im Gegensatz zu den Klägerinnen ohne vertragliche Bindungsfrist auflösen. Die Klägerinnen seien über den Inhalt der von ihnen abgegebenen Erklärung in einem beachtlichen Geschäftsirrtum verfangen gewesen, den der Beklagte geradezu beabsichtigt habe. Der vereinbarte Mietzins stehe in krassem Missverhältnis zu den von den Klägerinnen eingegangenen Verpflichtungen.

Der Beklagte beantragte Klageabweisung. Der Vertrag sei weder sittenwidrig noch lägen Willensmängel vor. Er enthalte im Übrigen einen Verzicht der Klägerinnen auf Anfechtung wegen Irrtums und Verkürzung über die Hälfte. Der Vertrag sei von einem auf ausdrücklichen Wunsch der Klägerinnen beigezogenen Rechtsanwalt vorbereitet worden.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte noch fest, die Rechtsvorgänger der Klägerinnen hätten 1972 als Bestandgeber mit einem Otto W***** einen Bestandvertrag über ein Teilgrundstück der klagegegenständlichen Parzelle für die Dauer von 25 Jahren zu einem monatlichen Bestandzins von 1.000 S wertgesichert geschlossen und dem Bestandnehmer das Recht eingeräumt, ein Werkstättengebäude auf eigene Kosten zu errichten. Weitere Bauvorhaben hätten der Zustimmung der Bestandgeber bedurft. Diese hätten sich auch verpflichtet, vom Bestandnehmer errichtete und anlässlich der Beendigung des Vertragsverhältnisses noch nicht von ihm entfernte Gebäude zum Verkehrswert abzulösen. Dem Bestandnehmer sei überdies ein Vorkaufsrecht eingeräumt worden. Otto W***** habe den Bestandvertrag ein Jahr vor Ablauf der vereinbarten Bestanddauer den Klägerinnen als nunmehrigen Eigentümerinnen gegenüber aufgekündigt und den Beklagten als möglichen Vertragspartner genannt. Der Beklagte habe sich für dieses Grundstück interessiert, weil eine GmbH, deren Geschäftsführer er sei, ein angrenzendes (von der Großmutter der Klägerinnen) gepachtetes Grundstück bis zum Jahr 2069 in Bestand habe. Er habe deshalb auch für das klagegegenständliche Grundstück eine Bestanddauer bis zum Jahr 2069 aushandeln wollen. Nachdem er sich mit den Klägerinnen über den Bestandzins und mit dem früheren Pächter über die Ablöse für die Werkstätte geeinigt habe, habe der Beklagte den ihm von den Klägerinnen als Vertragsverfasser genannten Rechtsanwalt aufgesucht und ihn mit der Verfassung des Bestandvertrags beauftragt, wobei er als Orientierungshilfe den zwischen den Rechtsvorgängern der Klägerinnen und Otto W***** geschlossenen Vertrag vorgelegt habe. Unter Hinweis auf den das Nachbargrundstück betreffenden langfristigen Vertrag mit der Großmutter der Klägerinnen habe der Beklagte die Aufnahme eines Kündigungsverzichts in der Dauer von 40 Jahren gefordert. Der beigezogene Anwalt habe den Vertrag nach den Vorstellungen des Beklagten konzipiert. Auf Wunsch der Klägerinnen seien Änderungen vorgenommen worden, und zwar sei die Fläche verringert, eine ausdrückliche Bestimmung über die Haftung des Beklagten für allfällige Kontaminierung des Bodens sowie seine Verpflichtung, die Bestandgeber bei Weitergabe des Bestandobjekts unverzüglich zu verständigen, aufgenommen worden. Der Vertrag sei vor Unterfertigung in der Rechtsanwaltskanzlei Punkt für Punkt durchgelesen worden. Es sei auch über die Vertragsdauer von 40 Jahren diskutiert worden, wobei der Beklagte auf die noch längere Dauer des Bestandvertrags über das Nachbargrundstück hingewiesen habe. Der Vertragsverfasser habe keinen Zweifel am Willen beider Teile gehabt, den Vertrag abzuschließen. Er habe den Bestandvertrag im Rahmen einer Gesamtbetrachtung für ausgewogen gehalten. Das Grundstück der Klägerinnen sei in der Folge an die L***** GmbH in Unterbestand gegeben worden und werde als Zu- und Abfahrt sowie als Parkplatz verwendet. Der vereinbarte Bestandzins sei in Anbetracht von Lage und Beschaffenheit des Grundstücks angemessen. Es könne nicht festgestellt werden, ob der Vertragspunkt Ablöse der vom Beklagten errichteten Baulichkeiten bei Beendigung des Vertragsverhältnisses ausdrücklich besprochen wurde. Die Klägerinnen hätten sich auf den Vertragsverfasser verlassen und seien davon ausgegangen, er werde ihre Interessen wahren. Eine Verbücherung des Bestandvertrags sei nie zur Diskussion gestanden.

Rechtlich verneinte das Erstgericht eine Sittenwidrigkeit des Bestandvertrags. Eine Bestanddauer von 40 Jahren sei durchaus üblich, der zwischen den Rechtsvorgängern der Klägerinnen über das Nachbargrundstück abgeschlossene Vertrag weise eine noch längere Dauer auf. Die Ablösevereinbarung habe die Klägerinnen nicht überraschen können, sei doch eine gleichartige Verpflichtung bereits im Bestandvertrag mit Otto W***** enthalten gewesen. Eine derartige Vereinbarung sei auch nicht unüblich. Auch die übrigen von den Klägerinnen aufgezeigten Gesichtspunkte könnten die

Sittenwidrigkeit des Vertrags nicht begründen. Abgesehen davon, dass die Klägerinnen auf eine Irrtumsanfechtung verzichtet hätten, sei weder List noch Irrtum gegeben. Der vereinbarte Bestandzins sei angemessen, sodass auch eine Verkürzung über die Hälfte des wahren Werts ausscheide.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil Rechtsprechung zur vereinbarten Ablöseverpflichtung fehle. Der vorliegende Bestandvertrag sei nicht sittenwidrig, der Wert der nach Vertragsende auf der Liegenschaft verbleibenden Investitionen werde in einem im Vertrag festgesetzten Verfahren bestimmt. Von einer Übervorteilung der Klägerinnen könne schon deshalb keine Rede sein, weil ihnen nach Auflösung des Bestandverhältnisses das wirtschaftliche Äquivalent zur Verfügung stehe. Er bedrohe die wirtschaftliche Existenz der Klägerinnen nicht und enthalte auch keineswegs uferlose Verpflichtungen.

Rechtliche Beurteilung

Die ordentliche Revision der Klägerinnen ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Die Revisionswerberinnen leiten die behauptete Sittenwidrigkeit und damit die Nichtigkeit des Bestandvertrags aus ihrem einseitigen, für 40 Jahre vereinbarten Kündigungsverzicht und der Berechtigung des Bestandnehmers, Zu- und Anbauten auch ohne ihre Zustimmung zu errichten und - bei Auflösung des Bestandverhältnisses - deren Ablöse zum Zeitwert zu begehren, ab. Im Zusammenhalt mit der Berechtigung des Bestandnehmers zur Unterbestandgabe, den ihm eingeräumten Vorkaufs- und Vorpachtrechten und dem umfassenden Anfechtungsverzicht bedrohe der so vereinbarte Bestandvertrag die Bestandgeberin existenziell und führe zur gänzlichen Fremdbestimmung durch den Bestandnehmer. Die eingegangenen Verbindlichkeiten entzögen den Eigentümerinnen praktisch jede Verfügungsmöglichkeit und Einflussnahme; sie könnten auch die durch den Bestandvertrag künftig entstehenden Verbindlichkeiten nicht annähernd abschätzen. Dem ist nicht zu folgen.

Geschäfte, die gegen die guten Sitten verstoßen, sind nichtig. Unter den guten Sitten im Sinn des§ 879 Abs 1 ABGB verstehen Lehre und Rechtsprechung den Inbegriff jener Rechtsnormen, die im Gesetz nicht ausdrücklich angesprochen sind, sich aber aus der richtigen Betrachtung der rechtlichen Interessen ergeben (Koziol/Welser Bürgerliches Recht11 I, 159; Krejci in Rummel ABGB3 Rz 55 zu § 879; SZ 62/123; SZ 65/76; EvBl 1980/117). Sittenwidrigkeit ist dann anzunehmen, wenn die im zu beurteilenden Fall vorzunehmende Interessenabwägung eine grobe Verletzung rechtlich geschützter Interessen oder bei Interessenkollisionen ein grobes Missverhältnis zwischen den Interessen der Beteiligten ergibt (Krejci aaO Rz 55; Koziol/Welser aaO 159; RdA 1997, 499; RdW 1998, 199).Geschäfte, die gegen die guten Sitten verstoßen, sind nichtig. Unter den guten Sitten im Sinn des Paragraph 879, Absatz eins, ABGB verstehen Lehre und Rechtsprechung den Inbegriff jener Rechtsnormen, die im Gesetz nicht ausdrücklich angesprochen sind, sich aber aus der richtigen Betrachtung der rechtlichen Interessen ergeben (Koziol/Welser Bürgerliches Recht11 römisch eins, 159; Krejci in Rummel ABGB3 Rz 55 zu Paragraph 879 ;, SZ 62/123; SZ 65/76; EvBl 1980/117). Sittenwidrigkeit ist dann anzunehmen, wenn die im zu beurteilenden Fall vorzunehmende Interessenabwägung eine grobe Verletzung rechtlich geschützter Interessen oder bei Interessenkollisionen ein grobes Missverhältnis zwischen den Interessen der Beteiligten ergibt (Krejci aaO Rz 55; Koziol/Welser aaO 159; RdA 1997, 499; RdW 1998, 199).

Als sittenwidrig hat der Oberste Gerichtshof unter anderem "Knebelungsverträge" beurteilt, die einen Unternehmer einseitig an einen übermächtigen Partner oder auf eine übermäßig lange Dauer binden (EvBl 1992/123; ÖBl 1993, 220; WBl 1994, 136; Immolex 1998, 341), ebenso wie Verträge, die den wirtschaftlichen Ruin eines Teils bezwecken (SZ 66/81). Auch eine Vereinbarung, die dem Eigentümer jede Verfügungsmöglichkeit über seine Liegenschaft und jede Einflussnahme auf ihren Verkauf entzogen hatte, wurde als sittenwidrig angesehen (JBl 1966, 364).

Hingegen ist nach Lehre und Rechtsprechung ein allgemeiner Kündigungsverzicht (auch nur von einer Seite) auf bestimmte oder bestimmbare Zeit nicht sittenwidrig, sondern vielmehr zulässig und wirksam (Würth in Rummel ABGB3 Rz 7 zu § 1116 mwN; MietSlg 45.053). Auch ein über den Tod des Bestandgebers hinaus wirksamer (seinen Erben bindender) Kündigungsverzicht bedeutet keine sittenwidrige Knebelung, wenn ohnehin eine Auflösung nach § 1118 ABGB möglich ist, zumal auch sonst unkündbare Bestandverträge aus in der Person des Bestandnehmers liegenden Gründen, die eine Fortsetzung des Bestandverhältnisses unzumutbar erscheinen lassen, vorzeitig aufgelöst werden können (WoBl 1991, 58). In diesem Sinn wurde lediglich die völlige Ausschaltung einer vorzeitigen Vertragsaufhebung aus wichtigem Grund als sittenwidrig beurteilt (Würth aaO Rz 7 zu § 1116 mwN). Hingegen wurde die Zulässigkeit und Wirksamkeit eines für den Zeitraum von 50 Jahren vereinbarten einseitigen Kündigungsverzichts

ebenso bejaht (EvBl 1992/123) wie ein Kündigungsverzicht auf Lebenszeit (JBl 1956, 405).Hingegen ist nach Lehre und Rechtsprechung ein allgemeiner Kündigungsverzicht (auch nur von einer Seite) auf bestimmte oder bestimmbare Zeit nicht sittenwidrig, sondern vielmehr zulässig und wirksam (Würth in Rummel ABGB3 Rz 7 zu Paragraph 1116, mwN; MietSlg 45.053). Auch ein über den Tod des Bestandgebers hinaus wirksamer (seinen Erben bindender) Kündigungsverzicht bedeutet keine sittenwidrige Knebelung, wenn ohnehin eine Auflösung nach Paragraph 1118, ABGB möglich ist, zumal auch sonst unkündbare Bestandverträge aus in der Person des Bestandnehmers liegenden Gründen, die eine Fortsetzung des Bestandverhältnisses unzumutbar erscheinen lassen, vorzeitig aufgelöst werden können (WoBl 1991, 58). In diesem Sinn wurde lediglich die völlige Ausschaltung einer vorzeitigen Vertragsaufhebung aus wichtigem Grund als sittenwidrig beurteilt (Würth aaO Rz 7 zu Paragraph 1116, mwN). Hingegen wurde die Zulässigkeit und Wirksamkeit eines für den Zeitraum von 50 Jahren vereinbarten einseitigen Kündigungsverzichts ebenso bejaht (EvBl 1992/123) wie ein Kündigungsverzicht auf Lebenszeit (JBl 1956, 405).

Die Gesamtbeurteilung des vorliegenden Bestandvertrags lässt eine grobe Verletzung rechtlich geschützter Interessen der Klägerinnen als Voraussetzung der Sittenwidrigkeit des Vertrags nicht erkennen: Der einseitige Kündigungsverzicht der Bestandgeberinnen verletzt ihre rechtlich geschützten Interessen schon deshalb nicht, weil er einer vorzeitigen Auflösung nicht entgegensteht, die immer dann möglich ist, wenn das Bestandverhältnis aus beim anderen Teil liegenden Gründen unzumutbar geworden ist (Würth aaO Rz 7 zu § 1116). Das Recht auf Vertragsauflösung aus wichtigem Grund kann durch Vereinbarung nicht geschmälert werden (SZ 71/141).Die Gesamtbeurteilung des vorliegenden Bestandvertrags lässt eine grobe Verletzung rechtlich geschützter Interessen der Klägerinnen als Voraussetzung der Sittenwidrigkeit des Vertrags nicht erkennen: Der einseitige Kündigungsverzicht der Bestandgeberinnen verletzt ihre rechtlich geschützten Interessen schon deshalb nicht, weil er einer vorzeitigen Auflösung nicht entgegensteht, die immer dann möglich ist, wenn das Bestandverhältnis aus beim anderen Teil liegenden Gründen unzumutbar geworden ist (Würth aaO Rz 7 zu Paragraph 1116,). Das Recht auf Vertragsauflösung aus wichtigem Grund kann durch Vereinbarung nicht geschmälert werden (SZ 71/141).

Die dem Beklagten eingeräumte Berechtigung, Zu- und Anbauten (auch ohne Einwilligung der Bestandgeberinnen) zu errichten und - nach Auflösung des Bestandverhältnisses - ihre Ablöse zum Zeitwert zu verlangen, unterwirft die Klägerinnen zwar der Fremdbestimmung durch den Vertragspartner, ist aber an sich noch nicht gesetz- oder sittenwidrig. Sie wird erst dann unerlaubt, wenn der so Berechtigte das ihm eingeräumte Ermessen auf unbillige Weise missbraucht (Krejci aaO Rz 88 zu § 879), wofür aber im vorliegenden Fall keinerlei Anhaltspunkte bestehen. Es ist auch nicht zu erkennen, dass diese Vereinbarung auf die Vernichtung der wirtschaftlichen Existenz der Bestandgeberinnen abzielen könnte, was aber Voraussetzung ihrer Nichtigkeit wäre (SZ 66/81; Krejci aaO Rz 87). Es wird nicht verkannt, dass die Vereinbarung über die Zulässigkeit von Zu- und Anbauten und deren Ablöse den Bestandgeberinnen Bindungen auferlegt, die ihre Verfügungsmöglichkeiten über die Liegenschaft beschränken. Entgegen der Auffassung der Revision wird ihnen aber damit keineswegs jegliche Einflussnahme und Verfügung entzogen, lässt doch diese Vereinbarung ihr Recht auf Vertragsauflösung aus wichtigem Grund unberührt. Ein derartiger wichtiger die Vertragsauflösung rechtfertigender Grund könnte auch im Missbrauch der dem Bestandnehmer eingeräumten Befugnisse liegen. Im Zusammenhang mit der Beurteilung dieser Vereinbarung darf auch nicht übersehen werden, dass die Klägerinnen bei Auflösung des Bestandverhältnisses wohl den Zeitwert der verbleibenden Investitionen zu ersetzen haben, den damit verbundenen wirtschaftlichen Vorteil aber zugleich lukrieren können. Auch insoweit unterscheidet sich der vorliegende Sachverhalt von jenem, den der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung 7 Ob 75/98s (= ecolex 1999, 391) zu einem Timesharing-Vertrag zu beurteilen hatte.Die dem Beklagten eingeräumte Berechtigung, Zu- und Anbauten (auch ohne Einwilligung der Bestandgeberinnen) zu errichten und - nach Auflösung des Bestandverhältnisses - ihre Ablöse zum Zeitwert zu verlangen, unterwirft die Klägerinnen zwar der Fremdbestimmung durch den Vertragspartner, ist aber an sich noch nicht gesetz- oder sittenwidrig. Sie wird erst dann unerlaubt, wenn der so Berechtigte das ihm eingeräumte Ermessen auf unbillige Weise missbraucht (Krejci aaO Rz 88 zu Paragraph 879,), wofür aber im vorliegenden Fall keinerlei Anhaltspunkte bestehen. Es ist auch nicht zu erkennen, dass diese Vereinbarung auf die Vernichtung der wirtschaftlichen Existenz der Bestandgeberinnen abzielen könnte, was aber Voraussetzung ihrer Nichtigkeit wäre (SZ 66/81; Krejci aaO Rz 87). Es wird nicht verkannt, dass die Vereinbarung über die Zulässigkeit von Zu- und Anbauten und deren Ablöse den Bestandgeberinnen Bindungen auferlegt, die ihre Verfügungsmöglichkeiten über die Liegenschaft beschränken. Entgegen der Auffassung der Revision wird ihnen aber damit keineswegs jegliche Einflussnahme und Verfügung entzogen, lässt doch diese Vereinbarung ihr Recht auf Vertragsauflösung aus wichtigem Grund unberührt. Ein derartiger wichtiger die Vertragsauflösung

rechtfertigender Grund könnte auch im Missbrauch der dem Bestandnehmer eingeräumten Befugnisse liegen. Im Zusammenhang mit der Beurteilung dieser Vereinbarung darf auch nicht übersehen werden, dass die Klägerinnen bei Auflösung des Bestandverhältnisses wohl den Zeitwert der verbleibenden Investitionen zu ersetzen haben, den damit verbundenen wirtschaftlichen Vorteil aber zugleich lukrieren können. Auch insoweit unterscheidet sich der vorliegende Sachverhalt von jenem, den der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung 7 Ob 75/98s (= ecolex 1999, 391) zu einem Timesharing-Vertrag zu beurteilen hatte.

Selbst wenn die dem Beklagten insgesamt eingeräumten Befugnisse (unter Einschluss der Berechtigung der Unterbestandgabe und der Vorkaufs- und Vorpachtrechte) in Anbetracht der Höhe des vereinbarten Bestandzinses eine Unverhältnismäßigkeit der beiderseitigen Leistungen bewirkte, könnte dies für sich allein noch keine Sittenwidrigkeit begründen, solange nicht noch die in § 879 Abs 2 Z 4 ABGB angeführten sonstigen Merkmale hinzutreten (Krejci aaO Rz 90 f; SZ 66/41; JBl 1990, 803; MietSlg 39.060/12), wofür aber hier keine Anhaltspunkte bestehen. Auch eine Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes scheidet nach der unbekämpft gebliebenen Feststellung des Erstgerichts aus, wonach der vereinbarte Bestandzins in Anbetracht der näher beschriebenen Lage und Beschaffenheit des Grundstücks angemessen sei.Selbst wenn die dem Beklagten insgesamt eingeräumten Befugnisse (unter Einschluss der Berechtigung der Unterbestandgabe und der Vorkaufs- und Vorpachtrechte) in Anbetracht der Höhe des vereinbarten Bestandzinses eine Unverhältnismäßigkeit der beiderseitigen Leistungen bewirkte, könnte dies für sich allein noch keine Sittenwidrigkeit begründen, solange nicht noch die in Paragraph 879, Absatz 2, Ziffer 4, ABGB angeführten sonstigen Merkmale hinzutreten (Krejci aaO Rz 90 f; SZ 66/41; JBl 1990, 803; MietSlg 39.060/12), wofür aber hier keine Anhaltspunkte bestehen. Auch eine Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes scheidet nach der unbekämpft gebliebenen Feststellung des Erstgerichts aus, wonach der vereinbarte Bestandzins in Anbetracht der näher beschriebenen Lage und Beschaffenheit des Grundstücks angemessen sei.

Eine Geltendmachung der in der Revision neuerlich angesprochenen Irreführung der Klägerin scheitert am vertraglichen Verzicht der Streitteile auf die Vertragsanfechtung wegen Irrtums. Lehre und Rechtsprechung beurteilen den Vorausverzicht auf das Rechtsmittel der Irrtumsanfechtung jedenfalls dann als zulässig, wenn der Irrtum nicht grob fahrlässig veranlasst wurde, insbesondere wenn der Irrende selbst in der Lage war, seinerseits rechtzeitig ausreichende Nachprüfungen über irrtumsrelevante Umstände vorzunehmen (Krejci aaO Rz 85 mwN aus der Rechtsprechung; SZ 64/190, RIS-Justiz RS0016245). Abgesehen davon, dass die Klägerinnen keine Umstände dargetan haben, weshalb der Ausschluss der Irrtumsanfechtung unwirksam sein könnte, wäre es ihnen auch unschwer möglich gewesen, Aufklärung über allfällige Unklarheiten bei der Auslegung der im Übrigen klaren und eindeutigen Vertragsbestimmungen über Kündigungsverzicht und Ablösevereinbarung zu erhalten.

Die Vorinstanzen haben die Voraussetzungen für die Aufhebung des vorliegenden Bestandvertrages zutreffend verneint. Der unberechtigten Revision der Klägerinnen wird der Erfolg versagt.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41 und 50 Abs 1 ZPODie Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41 und 50 Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E60922 04A03240

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0040OB00324.00A.0213.000

Dokumentnummer

JJT_20010213_OGH0002_0040OB00324_00A0000_000

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