

# TE OGH 2000/10/18 7Ob206/00w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.10.2000

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schlich als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Tittel, Hon. Prof. Dr. Danzl, Dr. Schaumüller und Dr. Kuras als weitere Richter in der Rechtsache der klagenden Partei Dr. Josef S\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Hans Kaska und Dr. Christian Hirtzberger, Rechtsanwälte in St. Pölten, gegen die beklagte Partei Dr. Wolfgang Z\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Hubert Sacha, Rechtsanwalt in Krems a. d. Donau, wegen S 137.629,91 sA (Revisionsinteresse S 119.016,17), über die Revision des Beklagten gegen das Urteil des Landesgerichtes Krems a. d. Donau als Berufungsgericht vom 21. Juni 2000, GZ 2 R 253/99i-32, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Kremd a. d. Donau vom 27. September 1999, GZ 4 C 1802/98f-27, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Der Antrag des Klägers auf Ersatz der Kosten seiner Revisionsbeantwortung wird abgewiesen.

## Text

Begründung:

Der Beklagte ist zur Hälfte, der Kläger ebenso wie seine Brüder Rudolf und Franz S\*\*\*\*\* zu einem Sechstel Eigentümer einer bebauten Liegenschaft in K\*\*\*\*\*. Ein Teil der Räumlichkeiten wird vom Kläger mit seiner Familie bewohnt, die übrigen Räume, insbesondere die sogenannte "Sch\*\*\*\*\*-Wohnung" sind bzw waren vermietet. Die Rechtsvorgänger der Streitparteien haben am 1. 11. 1978 eine mit 31. 12. 1993 befristete Benützungsregelung getroffen, in deren Rahmen der Miteigentümergruppe S\*\*\*\*\* ua auch die erwähnte, damals von der Mieterin Sch\*\*\*\*\* bewohnte Wohnung zur alleinigen Nutzung zugewiesen wurde. Dafür vereinbarte man für die Dauer der Vermietung dieser Wohnung eine - wertgesicherte - Ausgleichszahlung von monatlich S 1.000,- (zuzüglich MwSt) an die Rechtsvorgängerin des Beklagten. Mit dem Freiwerden der "Sch\*\*\*\*\*-Wohnung" sollte sich der Wertausgleichsbetrag auf monatlich S 1.800,- (zuzüglich MwSt) - ebenfalls wertgesichert - erhöhen.

Mit gerichtlichem Vergleich vom 10. 5. 1993 wurde von den Streitparteien vereinbart, dass die Benützungsregelung bis zu der unter einem vereinbarten freiwilligen Feilbietung der Liegenschaft weiter aufrecht bleiben solle. Als die Miteigentümer S\*\*\*\*\* in der Folge zu 4 E 5156/95t BG Krems die gerichtliche Feilbietung der gemeinschaftlichen Liegenschaft beantragten, stellte sich heraus, dass der Beklagte seinen Liegenschaftsanteil mit rund S 9 Mio belastet hatte. Da er dem ihm daraufhin erteilten gerichtlichen Auftrag, seinen Anteil lastenfrei zu stellen, nicht nachkam, unterblieb die Feilbietung.

In weiterer Folge zeigte der Beklagte wenig Interesse an der gemeinschaftlichen Liegenschaft und überließ deren Pflege

und Erhaltung weitgehend dem Kläger, der die Kosten einer von der Baubehörde aufgetragenen Sanierung der Kamine alleine trug. Ab dem vierten Quartal des Jahres 1997 stellte der Beklagte die Zahlung der auf ihn entfallenden, von der Stadt K\*\*\*\*\* vorgeschriebenen Hausbesitzerabgaben ein, weshalb der Kläger auch diesbezüglich in Vorlage treten musste. Insgesamt zahlte der Kläger an Sanierungskosten und Abgaben S 137.629,94 für den Beklagten. Das Mietverhältnis mit Frau Sch\*\*\*\*\*, die an Miete in den Jahren 1996 und 1997 vierteljährlich S 3.234,-- bezahlte, wurde Ende Dezember 1997 beendet. Das Mietentgelt war bis Ende 1997 ausschließlich vom Kläger vereinnahmt worden. Dieser hatte ab August 1996 keine Wertausgleichsbeträge für die Benützung der "Sch\*\*\*\*\*-Wohnung" mehr bezahlt. Bis einschließlich Juli 1996 war von den Miteigentümern S\*\*\*\*\* aus diesem Titel monatlich S 1.715,-- an den Beklagten entrichtet worden. Da der Beklagte weiterhin dem Auftrag zur Lastenfreistellung seines Liegenschaftsanteiles nicht nachkam, kündigte der Kläger auch namens der weiteren Miteigentümer dem Beklagten ab 1. 1. 1997 die (verlängerte) Benützungsvereinbarung brieflich auf. Die Sch\*\*\*\*\*-Wohnung steht seit dem Auszug der Mieterin Sch\*\*\*\*\* Ende 1997 leer und wird von niemandem mehr benützt. Der Kläger begehrte vom Beklagten zuletzt (nach Klagsausdehnung) die von ihm für diesen entrichteten Abgaben und Sanierungskosten von S 137.629,94 sA.

Der Beklagte beantragte die Klage abzuweisen. Der Kläger schulde ihm an Ausgleichszahlungen für den Zeitraum Jänner 1993 bis einschließlich April 1999 insgesamt S 132.714,54, welcher Betrag kompensando gegen die Klagsforderung eingewendet werde. Der Kläger habe die Benützungsregelung nicht einseitig beenden können. Für den Fall, dass die Aufkündigung der Benützungsregelung aber rechtmäßig erfolgt wäre, werde der Anteil des Beklagten an den Mietzinseinnahmen für die "Sch\*\*\*\*\*-Wohnung" seit 1997 in Höhe von S 6.468,-- aufrechnungsweise gegen die Klagsforderung eingewendet. Der Kläger wendetete Verjährung der Kompensandoforderung ein. Das Erstgericht hat 1.) die Klagsforderung mit S 137.629,94 und 2.) die Gegenforderung des Beklagten mit S 17.637,19 als zu Recht bestehend erkannt, 3.) ausgesprochen, dass die Einwendung einer Gegenforderung von S 6.045,-- durch den Kläger gegen die Gegenforderung des Beklagten unzulässig sei und 4.) den Beklagten daher schuldig erkannt, dem Kläger S 119.992,75 sA zu bezahlen. Soweit noch wesentlich - die Punkte 1.) und 3.) des Ersturteils blieben unbekämpft, weshalb im Berufungs- und nun im Revisionsverfahren nur mehr der nicht als berechtigt erkannte Teil der Gegenforderung des Beklagten streitumfangen war bzw ist - führte das Erstgericht in rechtlicher Hinsicht aus, eine Benützungsvereinbarung könne als Dauerschuldverhältnis aus wichtigem Grund jederzeit aufgelöst werden. Eine wichtiger Grund liege hier vor, da der Beklagte dem gerichtlichen Auftrag zur Lastenfreistellung nicht nachgekommen sei, weshalb die freiwillige Feilbietung nicht durchgeführt habe werden können. Der Kläger und die übrigen Miteigentümer seien daher zur Aufkündigung der Benützungsvereinbarung berechtigt gewesen. Zuzufolge Wegfalls der Benützungsregelung habe der Beklagte ab 1. 1. 1997 keinen Anspruch auf Zahlung des monatlichen Ausgleichsbetrages mehr gehabt. Der Kläger schulde dem Beklagten allerdings die zuvor von August 1996 bis Dezember 1996 aufgelaufenen, nicht entrichteten Ausgleichszahlungen. Benützungsentgelte verjährten in drei Jahren. Der Beklagte, der seine Gegenforderung erstmals mit Schriftsatz vom 20. 4. 1999 erhoben habe, könne daher die seit Mai 1996 fälligen Ausgleichszahlungen noch erfolgreich geltend machen. Seine Gegenforderung bestehe in Höhe der von Mai 1996 bis Dezember 1996 aufgelaufenen Benützungsentgelte (Ausgleichszahlungen) sowie der Hälfte der ab 1. 1. 1997 für die "Sch\*\*\*\*\*-Wohnung" erlangten Mietzinse, insgesamt daher mit S 17.637,19 zu Recht. Das Berufungsgericht änderte das Urteil der ersten Instanz in seinen Punkten 2.) und 4.) dahin ab, dass es die Gegenforderung des Beklagten mit S 18.613,77 als zu Recht, darüber hinaus als nicht zu Recht bestehend erklärte und den Beklagten daher schuldig erkannte, dem Kläger S 119.016,17 sA zu bezahlen. Das Mehrbegehren auf Zuspruch von S 18.613,77 sA wurde abgewiesen. Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei und führte im Wesentlichen aus: Es sei zwischen einer außerordentlichen und einer schlichten Kündigung einer Benützungsregelung zu unterscheiden. Bei einer außerordentlichen Kündigung, nämlich dann, wenn die Benützungsvereinbarung als Dauerrechtsverhältnis aus wichtigen Gründen aufgelöst werden solle, könne dies durch formlose Erklärung geschehen; die Auflösung trete bereits mit der Auflösungserklärung ein. Unter der Voraussetzung des Vorliegens eines wichtigen Kündigungsgrundes habe die gegenständliche Benützungsregelung daher mit 1. 1. 1997 geendet. Die Verhinderung der freiwilligen Feilbietung der Liegenschaft dadurch, dass der Beklagte dem gerichtlichen Auftrag, seinen Liegenschaftsanteil lastenfrei zu stellen, nicht nachkam, habe die Verhältnisse gegenüber der bei Verlängerung der Benützungsregelung gegebenen Situation wesentlich verändert und stelle daher einen wichtigen Grund für die Auflösung der Benützungsvereinbarung dar. Der Beklagte habe daher ab 1. 1. 1997 keinen Anspruch auf Ausgleichszahlungen mehr gehabt. Dafür stehe ihm aber, da das Mietverhältnis betreffend die Sch\*\*\*\*\*-Wohnung erst Ende 1997 geendet habe, die Hälfte der vom Kläger allein vereinnahmten Mietentgelte, sohin S 6.468,-- zu. Dazu

kämen die vom Kläger für den Zeitraum Juli 1996 bis Dezember 1996 im Umfang von S 11.169,90 geschuldeten Ausgleichszahlungen. Dass das Erstgericht diesen Betrag ungeachtet des Umstandes, dass der Kläger dafür mit den beiden weiteren Miteigentümern nicht solidarisch hafte, in voller Höhe als Gegenforderung berücksichtigt habe, könne zufolge des Verbots der reformatio in peius vom Berufungsgericht nicht mehr aufgegriffen werden. Entgegen der Meinung des Erstgerichtes seien aber zufolge der gegebenen Aufrechnungslage die rückständigen Wertausgleichszahlungen bereits ab Juli 1995 bis einschließlich April 1996 in Höhe von S 2.929,75 mit dem auf den Kläger entfallenden Drittel von S 976,58 noch zu berücksichtigen, sodass sich die berechnete Gegenforderung des Beklagten insgesamt mit S 18.613,77 errechne, was zu einer entsprechenden Abänderung des Ersturteils führe.

Seinen Zulassungsausspruch begründete das Berufungsgericht damit, dass eine gesicherte Rechtsprechung dahingehend fehle, ob bei Vorliegen wichtiger Gründe eine außerordentliche Kündigung durch formlose Erklärung mit der Wirkung geschehen könne, dass die Benützungsvereinbarung sofort erlösche, oder ob, wie dies nach gesicherter Rechtsprechung bei einer schlichten Kündigung der Fall sei, die alte Benützungsvereinbarung so lange wirksam bleibe, bis es, sei es durch Vertrag, sei es durch rechtskräftige Regelung des Außerstreitrichters, zu einer neuen komme.

### **Rechtliche Beurteilung**

Entgegen diesem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch ist die Revision des Beklagten mangels erheblicher Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO unzulässig: Dass bei Vorliegen eines wichtigen Grundes iSd § 834 ABGB eine Benützungsvereinbarung als Dauerschuldverhältnis durch außerordentliche Kündigung mit sofortiger Wirkung aufgelöst werden kann, entspricht nämlich der stRsp und hL (MietSlg 31.072; SZ 53/24 = JBl 1980, 651; MietSlg 34.652; 35.079; 37.057; 39.056; WoBl 1993/20; RIS-Justiz RS0013591; Gamerith in Rummel2 Rz 4 zu § 834 ABGB; Hofmeister/Eggemeier in Schwimann2 III Rz 26 zu § 834 ABGB). Die betreffende, vom Berufungsgericht demnach im Einklang mit gesicherter oberstgerichtliche Judikatur beantwortete Rechtsfrage stellt daher keinen tauglichen Revisionsgrund dar. Entgegen diesem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch ist die Revision des Beklagten mangels erheblicher Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO unzulässig: Dass bei Vorliegen eines wichtigen Grundes iSd Paragraph 834, ABGB eine Benützungsvereinbarung als Dauerschuldverhältnis durch außerordentliche Kündigung mit sofortiger Wirkung aufgelöst werden kann, entspricht nämlich der stRsp und hL (MietSlg 31.072; SZ 53/24 = JBl 1980, 651; MietSlg 34.652; 35.079; 37.057; 39.056; WoBl 1993/20; RIS-Justiz RS0013591; Gamerith in Rummel2 Rz 4 zu Paragraph 834, ABGB; Hofmeister/Eggemeier in Schwimann2 römisch III Rz 26 zu Paragraph 834, ABGB). Die betreffende, vom Berufungsgericht demnach im Einklang mit gesicherter oberstgerichtliche Judikatur beantwortete Rechtsfrage stellt daher keinen tauglichen Revisionsgrund dar.

Eine iSd § 502 Abs 1 ZPO erhebliche Rechtsfrage wird vom Revisionswerber noch darin erblickt, dass zu den Gründen, welche eine einseitige Beendigung einer Benützungsvereinbarung rechtfertigten, keine gesicherte Rechtsprechung bestehe. Auch damit vermag der Beklagte aber keinen revisionswürdigen Umstand aufzuzeigen: Eine iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO erhebliche Rechtsfrage wird vom Revisionswerber noch darin erblickt, dass zu den Gründen, welche eine einseitige Beendigung einer Benützungsvereinbarung rechtfertigten, keine gesicherte Rechtsprechung bestehe. Auch damit vermag der Beklagte aber keinen revisionswürdigen Umstand aufzuzeigen:

Nach hM ist ein wichtiger Grund für die Auflösung einer Dauerrechtsverhältnisses gegeben, wenn die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses wegen des Verlustes des Vertrauens in den Partner, schwerwiegender Leistungsstörungen oder des Wegfalls der Geschäftsgrundlage unzumutbar geworden ist (vgl 4 Ob 93/99a ua). Ob das Verhalten eines Vertragspartners im Hinblick auf die Nichterfüllung bzw Verhinderung bedungener Leistungen einen so wichtigen Grund darstellt, der zur sofortigen Auflösung des Vertrages berechtigt, kann nur anhand des Einzelfalles beurteilt werden (vgl eCollex 1991, 854; RIS-Justiz RS0198379). Ausgehend von den erwähnten Beurteilungskriterien kann darin, dass im vorliegenden Fall die Vorinstanzen in der Vereitelung der von den Streitparteien vereinbarten gerichtlichen Feilbietung ihrer Liegenschaft einen wichtigen Grund für die sofortige Aufhebung der Benützungsregelung gesehen haben, jedenfalls keine krasse Fehlbeurteilung erblickt werden. Der Einwand des Revisionswerbers, das ihm zum Vorwurf gemachte Verhalten könne keinen wichtigen Grund zur Aufkündigung der Benützungsvereinbarung darstellen, weil es nicht im Zusammenhang mit dem Inhalt der Benützungsregelung stehe, setzt sich darüber hinweg, dass nach der betreffenden Feststellung des Erstgerichtes die Streitparteien die Verlängerung der gegenständlichen Benützungsregelung uno actu mit dem Übereinkommen, die Liegenschaft gerichtlich feilzubieten, vereinbart haben. Nach hM ist ein wichtiger Grund für die Auflösung einer Dauerrechtsverhältnisses gegeben, wenn die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses wegen des Verlustes des Vertrauens in den Partner, schwerwiegender

Leistungsstörungen oder des Wegfalls der Geschäftsgrundlage unzumutbar geworden ist (vergleiche 4 Ob 93/99a ua). Ob das Verhalten eines Vertragspartners im Hinblick auf die Nichterfüllung bzw Verhinderung bedungener Leistungen einen so wichtigen Grund darstellt, der zur sofortigen Auflösung des Vertrages berechtigt, kann nur anhand des Einzelfalles beurteilt werden (vergleiche ecolex 1991, 854; RIS-Justiz RS0198379). Ausgehend von den erwähnten Beurteilungskriterien kann darin, dass im vorliegenden Fall die Vorinstanzen in der Vereitelung der von den Streitparteien vereinbarten gerichtlichen Feilbietung ihrer Liegenschaft einen wichtigen Grund für die sofortige Aufhebung der Benützungsregelung gesehen haben, jedenfalls keine krasse Fehlbeurteilung erblickt werden. Der Einwand des Revisionswerbers, das ihm zum Vorwurf gemachte Verhalten könne keinen wichtigen Grund zur Aufkündigung der Benützungsvereinbarung darstellen, weil es nicht im Zusammenhang mit dem Inhalt der Benützungsregelung stehe, setzt sich darüber hinweg, dass nach der betreffenden Feststellung des Erstgerichtes die Streitparteien die Verlängerung der gegenständlichen Benützungsregelung uno actu mit dem Übereinkommen, die Liegenschaft gerichtlich feilzubieten, vereinbart haben.

Mangels Vorliegens eines tauglichen Revisionsgrundes war das Rechtsmittel des Beklagten daher zurückzuweisen. Dabei konnte sich der Oberste Gerichtshof gemäß § 510 Abs 3 letzter Satz ZPO auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken. Mangels Vorliegens eines tauglichen Revisionsgrundes war das Rechtsmittel des Beklagten daher zurückzuweisen. Dabei konnte sich der Oberste Gerichtshof gemäß Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken.

Die Kostenentscheidung gründet auf den §§ 50 und 40 ZPO. Der Kläger hat zwar in erster Linie die Zurückweisung der Revision beantragt, aber auf deren Unzulässigkeit aus dem Grunde des § 502 Abs 1 ZPO nicht hingewiesen. Seine Revisionsbeantwortung kann daher nicht als zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig angesehen werden und ist deshalb auch nicht zu honorieren (RIS-Justiz RS0035962; RS0035979). Die Kostenentscheidung gründet auf den Paragraphen 50 und 40 ZPO. Der Kläger hat zwar in erster Linie die Zurückweisung der Revision beantragt, aber auf deren Unzulässigkeit aus dem Grunde des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht hingewiesen. Seine Revisionsbeantwortung kann daher nicht als zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig angesehen werden und ist deshalb auch nicht zu honorieren (RIS-Justiz RS0035962; RS0035979).

#### **Anmerkung**

E59581 07a02060

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2000:0070OB00206.00W.1018.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20001018\_OGH0002\_0070OB00206\_00W0000\_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](http://www.jusline.at)