jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/5/26 2Ob223/97a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.05.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Angst als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Graf, Dr.Schinko, Dr.Tittel und Dr.Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr.Josef E*****, wider die beklagte Partei F***** GmbH, ***** vertreten durch Dr.Thomas Höhne, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 60.000,--, sA, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Handelsgerichtes Wien als Berufungsgerichtes vom 20.Oktober 1994, GZ 1 R 427/94-14, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes für Handelssachen Wien vom 15.Februar 1994, GZ 12 C 328/93k-10, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentlichen Revision der beklagten Partei wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird aufgehoben. Die Rechtssache wird an das Berufungsgericht zur neuerlichen Entscheidung über die Berufung der beklagten Partei zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind wie weitere Kosten des Berufungsverfahrens zu behandeln.

Text

Begründung:

Der Kläger, ein Rechtsanwalt, war im Jahr 1992 Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der registrierten Firma "R*****" *****, die Eigentümerin eines Unternehmens mit Kino- und Barbetrieb war und gemeinsam mit Wilfried T***** die Mietrechte an der hiezu gehörenden Geschäftsräumlichkeiten besaß. Mit der mit dem Kläger am 21.1.1992 geschlossenen Vereinbarung verpflichtete sich Wilfried T*****, seine Mietrechte an dem genannten Mietobjekt gegen Bezahlung eines Betrages von S 2,9 Mio zuzüglich USt (dieser Betrag wurde später auf S 2,7 Mio zuzüglich USt reduziert) zurückzulegen. Pkt III dieser Vereinbarung lautet:Der Kläger, ein Rechtsanwalt, war im Jahr 1992 Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der registrierten Firma "R*****" *****, die Eigentümerin eines Unternehmens mit Kino- und Barbetrieb war und gemeinsam mit Wilfried T***** die Mietrechte an der hiezu gehörenden Geschäftsräumlichkeiten besaß. Mit der mit dem Kläger am 21.1.1992 geschlossenen Vereinbarung verpflichtete sich Wilfried T*****, seine Mietrechte an dem genannten Mietobjekt gegen Bezahlung eines Betrages von S 2,9 Mio zuzüglich USt (dieser Betrag wurde später auf S 2,7 Mio zuzüglich USt reduziert) zurückzulegen. Pkt römisch III dieser Vereinbarung lautet:

"Der Masseverwalter erklärt mit heutigem Tage das gemeinschuldnerische Unternehmen verkauft zu haben, welcher Kaufvertrag mit Rechtskraft der konkursgerichtlichen Genehmigung wirksam wird. Der Masseverwalter verpflichtet sich sohin, den Betrag

von	S 2,900.000,--
zuzüglich 20 % USt	S 580.000,--
insgesamt somit	S 3,480,000,--

nach Rechtskraft der konkursgerichtlichen Genehmigung des Unternehmenskaufvertrages Herrn T***** zu bezahlen, mit welchem Tage einvernehmlich die Zurücklegung der Mietrechte durch Herrn T***** wirksam wird."

Im Zeitpunkt des Abschlusses dieser Vereinbarung gab es lediglich Interessenten für das verfahrensgegenständliche Mietobjekt, ein Unternehmenskaufvertrag war zum damaligen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen worden, wovon sowohl Wilfried T***** als auch Friedrich K*****, welcher von T***** mit der Verwertung der Mietrechte beauftragt worden war, Kenntnis hatten. Der Schlüssel für das Mietobjekt befand sich bei Friedrich K*****. Darüber, wann und an wen die Schlüsselübergabe erfolgen sollte, wurde im Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung vom 21.1.1992 nicht gesprochen. Der Kläger beauftragte in der Folge Friedrich K***** mit der Vermittlung eines Kaufvertrages bezüglich des verfahrensgegenständlichen Mietobjektes. Dieser führte Gespräche mit dem Bundesministerium für Unterricht und Kunst über die Kaufpreishöhe, wobei damals noch nicht feststand, wer tatsächlich Vertragspartner werden würde.

Etwa im Mai/Juni 1992 meldete sich Josef W*****, der damals Vorstandsmitglied der "Interessengemeinschaft F*****" war, als Interessent beim Kläger und wurde von diesem über sämtliche Ereignisse informiert, insbesondere darüber, daß die Verfügungsgewalt über das gegenständliche Mietobjekt Wilfried T***** hatte und dieser bereit sei, die Mietrechte gegen Zahlung eines Betrages von 2,9 Mio S, zurückzulegen. Zwischen Vertretern des Unterrichtsministeriums, Josef W***** und dem Kläger fand unter anderem im Sommer 1992 ein Gespräch statt, bei welchem auch über die Mietrechte bzw Geldansprüche des Wilfried T***** gesprochen wurde. Über den Übergabsmodus, insbesondere die Schlüsselübergabe, wurde jedoch nicht gesprochen.

Nach Erhalt der Förderungszusage durch das Unterrichtsministerium wurde mit Notariatsakt die beklagte Partei gegründet, die ein Theater betreibt und deren alleiniger Gesellschafter die "Interessengemeinschaft F*****" ist.

Am 2.10.1992 wurde der verfahrensgegenständliche Unternehmenskaufvertrag vom designierten Geschäftsführer der beklagten Partei Josef W***** unterfertigt. Damit wurde das Unternehmen der Gemeinschuldnerin an die beklagte Partei verkauft.

Im Pkt III dieses Kaufvertrages heißt es: "Der Kaufpreis ist fällig unmittelbar nach Zurverfügungstellung der hiezu erforderlichen Mittel durch die Republik Österreich, spätestens jedoch am 31.10.1992". Der erste Satz des Punktes V lautet: "Die Übergabe des Kaufobjektes erfolgt mit dem Tage der Unterfertigung des Vertrages." Der letztelm Pkt römisch III dieses Kaufvertrages heißt es: "Der Kaufpreis ist fällig unmittelbar nach Zurverfügungstellung der hiezu erforderlichen Mittel durch die Republik Österreich, spätestens jedoch am 31.10.1992". Der erste Satz des Punktes römisch fünf lautet: "Die Übergabe des Kaufobjektes erfolgt mit dem Tage der Unterfertigung des Vertrages." Der letzte

Satz dieses Punktes lautet: "Die Käuferin übernimmt rückwirkend mit 1.9.1992 die mit dem Kaufobjekt verbundenen Lasten, insbesondere Miete, Betriebskosten, Gas, Strom und Gebrauchsabgaben." Der Mietzins betrug von September bis November 1992 S 41.441,85 brutto im Monat.

Die vom Bundesministerium für Unterricht und Kunst bewilligte Förderung wurde in zwei Teilbeträgen von S 5,190.000,-- und S 1,226.000,-- am 23.10.1992 bzw am 24.11.1992 an die beklagte Partei überwiesen.

Im November 1992 erklärte der Kläger der beklagten Partei über deren Frage, daß sie sich bezüglich des Schlüssels an Wilfried T***** wenden müsse. Am 1.12.1992 kündigte die beklagte Partei die Zahlung des Kaufpreises an und Josef W***** forderte den Kläger auf, eine neue Honorarnote an die beklagte Partei auszustellen, weil die ursprüngliche Honorarnote an Josef W***** persönlich gelegt worden war. Dem kam der Kläger mit Schreiben vom 2.12.1992 nach. Miete und Betriebskosten wurden von der beklagten Partei im Jänner 1993 anläßlich der Unterfertigung des Mietvertrages rückwirkend ab September 1992 bezahlt.

Das Kaufobjekt wurde am 18.12.1992 an die beklagte Partei übergeben.

Mit seiner Klage begehrte der Kläger die Zahlung von S 60.000,-- samt Anhang als Honorar für die Errichtung des Kaufvertrages.

Die Beklagte beantragte Klagsabweisung. Sie habe sich im Unternehmenskaufvertrag verpflichten müssen, rückwirkend mit 1.9.1992 die mit dem Kaufobjekt verbundene Miete des Geschäftslokales samt Betriebskosten zu übernehmen. Da sie keine eigenen Einkünfte habe, sondern ausschließlich durch öffentliche Mittel in Form von Subventionen erhalten werde, habe sie ausdrücklich darauf hingewiesen, daß sie zwar hoffe, in der vorgesehenen Frist den Kaufpreis erlegen zu können, dies aber nicht garantieren könne. Tatsächlich habe sie die zugesagten Mittel erst am 2.11.1992 erhalten, wobei das durch die Gründung gesperrte Geld erst durch die Firmenbucheintragung, wovon sie am 2.12.1992 Kenntnis gehabt habe, freigeworden sei.

Sie habe allerdings nicht gewußt, daß der Kläger als Masseverwalter bereits mit Vertrag vom 21.1.1992 mit Wilfried T***** vereinbart gehabt habe, daß dieser seine Mietrechte gegen Bezahlung eines Betrages von S 2,9 Mio zuzüglich USt zurücklegen werde. T***** habe das Mietobjekt, dessen Schlüssel er gehabt habe, erst Zug um Zug gegen die Ausfolgung des später auf S 2, 7 Mio zuzüglich USt reduzierten Betrages übergeben. Hätte sie der Kläger, wie es seine Pflicht gewesen wäre, über die wahren Verhältnisse aufgeklärt, dann hätte sie keinesfalls die Verpflichtung übernommen, die Miete rückwirkend per 1.9.1992 zu bezahlen. Allenfalls wäre dies gegen Reduktion des Kaufpreises in der gleichen Höhe geschehen. Aufgrund der verspäteten Übergabe habe die Beklagte für drei Monate den Mietzins in der monatlichen Höhe von S 41.441,85 entrichtet, ohne das Objekt bereits nutzen zu können. Ihr sei daher ein Schaden (Verspätungsschaden, Vertrauensschaden) in der Höhe der frustrierten Aufwendungen von S 124.325,55 entstanden. Diesen Schaden mache sie bis zur Höhe des Klagsbetrages kompensationsweise geltend.

Der Kläger hätte als Masseverwalter und als vertragsverfassender Rechtsanwalt die Beklagte darüber aufklären müssen, daß nach Lage der Dinge mit der Übergabe des Kaufobjektes erst nach Bezahlung des Kaufpreises zu rechnen sei. Er sei auch für die grob irreführende Bestimmung in Punkt V des Kaufvertrages verantwortlich. Da er auch als Masseverwalter die Übergabe des Kaufobjekts selbst zu bewerkstelligen gehabt habe, habe sie zwingend annehmen müssen, daß die Vereinbarung betreffend die Übergabe auch erfüllt würde.Der Kläger hätte als Masseverwalter und als vertragsverfassender Rechtsanwalt die Beklagte darüber aufklären müssen, daß nach Lage der Dinge mit der Übergabe des Kaufobjektes erst nach Bezahlung des Kaufpreises zu rechnen sei. Er sei auch für die grob irreführende Bestimmung in Punkt römisch fünf des Kaufvertrages verantwortlich. Da er auch als Masseverwalter die Übergabe des Kaufobjekts selbst zu bewerkstelligen gehabt habe, habe sie zwingend annehmen müssen, daß die Vereinbarung betreffend die Übergabe auch erfüllt würde.

Der Kläger replizierte, daß er sich als Masseverwalter nicht verpflichtet habe, das Kaufobjekt am Tage der Vertragsunterfertigung zu übergeben. Der Beklagten seien die zwischen Wilfried T***** und ihm als Masseverwalter geschlossenen Vereinbarungen sowie die Tatsache der tatsächlichen Verfügungsgewalt desselben über das Kaufobjekt bekannt gewesen. Punkt V des Kaufvertrages sei für die beklagte Partei erkennbar dahingehend zu verstehen gewesen, daß der Masseverwalter sich bereit erklärt habe, das Kaufobjekt vor Wirksamkeit des Kaufvertrages zu übergeben, wenn T***** seine Verfügungsgewalt aufgebe. Während er (Kläger) keine Zweifel daran gehabt habe, daß der Kaufpreis aufgrund der Subventionszusage der Republik Österreich bezahlt werden würde, hätten Wilfried T***** und dessen Vertreter offensichtlich großes Mißtrauen gehabt. Der Geschäftsführer der beklagten Partei habe noch Anfang Dezember 1992 erklärt, das Kaufobjekt nicht vor dem 15.12.1993 übernehmen zu wollen. Anläßlich der Übergabe habe der Geschäftsführer mit keinem Wort die verspätete Übergabe erwähnt und ihm (dem Kläger) die Bezahlung des Honorares zugesagt. Es werde daher das Klagebegehren auch zusätzlich auf ein konstitutives Anerkenntnis gestützt. Er habe die Beklagte über alle für den Kaufentschluß wesentlichen Umstände einschließlich der Vereinbarung vom 21.1.1992 aufgeklärt. Bereits Anfang des Sommers 1992 sei mit der Subventionsgeberin direkt Einigung über die Höhe des Kaufpreises erzielt worden, weshalb der Kaufvertrag im Sommer abgeschlossen und abgewickelt werden hätte können, wenn nicht Umstände, die in der Sphäre der beklagten Partei gelegen seien, dies verhindert hätten. Da die weiter laufenden Mieten und Betriebskosten einen Erlös aus dem Verkauf des Unternehmens geschmälert hätten, habe er gegenüber dem Geschäftsführer der beklagten Partei darauf bestanden, daß diese jedenfalls ab September 1992 die Mieten und Betriebskosten zu übernehmen habe. Dies habe der Geschäftsführer auch zugesagt.Der Kläger replizierte, daß er sich als Masseverwalter nicht verpflichtet habe, das Kaufobjekt am Tage der Vertragsunterfertigung zu übergeben. Der Beklagten seien die zwischen Wilfried T***** und ihm als Masseverwalter geschlossenen Vereinbarungen sowie die Tatsache der tatsächlichen Verfügungsgewalt desselben über das Kaufobjekt bekannt

gewesen. Punkt römisch fünf des Kaufvertrages sei für die beklagte Partei erkennbar dahingehend zu verstehen gewesen, daß der Masseverwalter sich bereit erklärt habe, das Kaufobjekt vor Wirksamkeit des Kaufvertrages zu übergeben, wenn T***** seine Verfügungsgewalt aufgebe. Während er (Kläger) keine Zweifel daran gehabt habe, daß der Kaufpreis aufgrund der Subventionszusage der Republik Österreich bezahlt werden würde, hätten Wilfried T***** und dessen Vertreter offensichtlich großes Mißtrauen gehabt. Der Geschäftsführer der beklagten Partei habe noch Anfang Dezember 1992 erklärt, das Kaufobjekt nicht vor dem 15.12.1993 übernehmen zu wollen. Anläßlich der Übergabe habe der Geschäftsführer mit keinem Wort die verspätete Übergabe erwähnt und ihm (dem Kläger) die Bezahlung des Honorares zugesagt. Es werde daher das Klagebegehren auch zusätzlich auf ein konstitutives Anerkenntnis gestützt. Er habe die Beklagte über alle für den Kaufentschluß wesentlichen Umstände einschließlich der Vereinbarung vom 21.1.1992 aufgeklärt. Bereits Anfang des Sommers 1992 sei mit der Subventionsgeberin direkt Einigung über die Höhe des Kaufpreises erzielt worden, weshalb der Kaufvertrag im Sommer abgeschlossen und abgewickelt werden hätte können, wenn nicht Umstände, die in der Sphäre der beklagten Partei gelegen seien, dies verhindert hätten. Da die weiter laufenden Mieten und Betriebskosten einen Erlös aus dem Verkauf des Unternehmens geschmälert hätten, habe er gegenüber dem Geschäftsführer der beklagten Partei darauf bestanden, daß diese jedenfalls ab September 1992 die Mieten und Betriebskosten zu übernehmen habe. Dies habe der Geschäftsführer auch zugesagt.

Bestritten werde, daß der beklagten Partei frustrierte Aufwendungen im angegebenen Ausmaß entstanden seien. Die Verpflichtung zur Bezahlung dieser Aufwendungen sei vertraglich und separat übernommen worden und stehe in keinem Äquivalenzverhältnis zur tatsächlichen Übergabe des Kaufobjektes. Die beklagte Partei hätte auch bei "rechtzeitiger" Übergabe das Kaufobjekt nicht nützen können. Ihr Geschäftsführer habe erklärt, keinerlei Verpflichtungen eingehen zu können, bevor nicht die S 5 Mio frei verfügbar seien. Die beklagte Partei habe das Kaufobjekt erst von Grund auf renovieren müssen, um es nutzen zu können. Geplanter Beginn des Theaterbetriebes sei Ende 1994 gewesen.

Das Erstgericht stellte die Klagsforderung als mit S 60.000,-- sA zu Recht und die Gegenforderung als nicht zu Recht bestehend fest und gab demnach der Klage zur Gänze statt. Es traf im wesentlichen die eingangs wiedergegebenen Feststellungen. Darüberhinaus stellte es noch ausdrücklich fest:

Der Inhalt der Vereinbarung vom 21.1.1992 war der beklagten Partei bereits vor Unterfertigung des Kaufvertrages bekannt. Der Schlüssel zu dem Mietobjekt wurde ihr im November 1992 einmal kurzfristig zur Abhaltung einer Pressekonferenz übergeben. Im übrigen nahm die beklagte Partei in der Zeit von September bis Dezember 1992 weder mit dem Zeugen T***** noch mit Friedrich K***** Kontakt zwecks Ausfolgung des Schlüssels auf. Anfang Dezember 1992 erklärte der Geschäftsführer der beklagten Partei dem Kläger gegenüber, den Mietgegenstand nicht vor dem 15.12.1992 übernehmen zu wollen.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, daß die Beklagte dem Kläger für die Errichtung eines Unternehmenskaufvertrages vereinbarungsgemäß den Klagsbetrag schulde. Die Gegenforderung bestehe nicht zu Recht. Der Inhalt des Vertrages mit Wilfried T***** sei der Beklagten bereits vor Unterfertigung des Kaufvertrages vom 2.10.1992 bekannt gewesen. Aus Punkt III des zuerst genannten Vertrages gehe hervor, daß die Zurücklegung der Mietrechte durch Wilfried T***** erst mit Bezahlung des vereinbarten Abfindungsbetrages wirksam werden habe sollen. Daß die Beklagte vor der Bezahlung des Kaufpreises auf die Übergabe der Schlüssel gedrungen habe, habe das Beweisverfahren nicht ergeben. Es sei von ihr auch nicht einmal behauptet worden, daß sie vor dem tatsächlichen Übergabszeitpunkt Mitte Dezember 1992 mit den Renovierungsarbeiten beginnen habe wollen und daran lediglich durch die nicht rechtzeitige Ausfolgung der Schlüssel gehindert worden sei. Darüberhinaus habe der Geschäftsführer der Beklagten Anfang Dezember 1992 die Zahlung des Honorars an den Kläger angekündigt und diesen aufgefordert, eine Honorarnote auszustellen, ohne die verspätete Übergabe des Mietobjektes zu bemängeln. Da der Beklagten somit sehr wohl bei Unterfertigung des Kaufvertrages bekannt gewesen sei, daß die Zurücklegung der Mietrechte durch Wilfried T***** von der Zahlung des Abschlagsbetrages an ihn abhängig gewesen sei und dieser nicht vor Freigabe der Förderungsmittel bezahlt werden habe können, "sei spruchgemäß zu entscheiden" gewesen.In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, daß die Beklagte dem Kläger für die Errichtung eines Unternehmenskaufvertrages vereinbarungsgemäß den Klagsbetrag schulde. Die Gegenforderung bestehe nicht zu Recht. Der Inhalt des Vertrages mit Wilfried T***** sei der Beklagten bereits vor Unterfertigung des Kaufvertrages vom 2.10.1992 bekannt gewesen. Aus Punkt römisch III des zuerst genannten Vertrages gehe hervor, daß die Zurücklegung der Mietrechte durch Wilfried

T***** erst mit Bezahlung des vereinbarten Abfindungsbetrages wirksam werden habe sollen. Daß die Beklagte vor der Bezahlung des Kaufpreises auf die Übergabe der Schlüssel gedrungen habe, habe das Beweisverfahren nicht ergeben. Es sei von ihr auch nicht einmal behauptet worden, daß sie vor dem tatsächlichen Übergabszeitpunkt Mitte Dezember 1992 mit den Renovierungsarbeiten beginnen habe wollen und daran lediglich durch die nicht rechtzeitige Ausfolgung der Schlüssel gehindert worden sei. Darüberhinaus habe der Geschäftsführer der Beklagten Anfang Dezember 1992 die Zahlung des Honorars an den Kläger angekündigt und diesen aufgefordert, eine Honorarnote auszustellen, ohne die verspätete Übergabe des Mietobjektes zu bemängeln. Da der Beklagten somit sehr wohl bei Unterfertigung des Kaufvertrages bekannt gewesen sei, daß die Zurücklegung der Mietrechte durch Wilfried T***** von der Zahlung des Abschlagsbetrages an ihn abhängig gewesen sei und dieser nicht vor Freigabe der Förderungsmittel bezahlt werden habe können, "sei spruchgemäß zu entscheiden" gewesen.

Der gegen dieses Urteil des Erstgerichtes erhobenen Berufung der Beklagten gab das Berufungsgericht mit dem angefochtenen Urteil nicht Folge. Es sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei.

Das Berufungsgericht übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes mit Ausnahme der zuletzt angeführten, mit der Berufung bekämpften über die Kenntnis von der Vereinbarung vom 21.1.1992 und ferner mit Ausnahme der im Rahmen der rechtlichen Beurteilung der Sache getroffenen Feststellung, daß die Beklagte nicht auf die Übergabe der Schlüssel gedrungen habe, wobei es diese Feststellungen für unerheblich hielt.

In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Berufungsgericht aus, es sei nicht strittig, daß es sich bei dem den Gegenstand der Klage bildenden Kaufvertrag um einen solchen über ein Unternehmen handle. Bestandteil des verkauften Unternehmens seien insbesondere Bestandrechte an einem Theatersaal samt Nebenräumen gewesen. Mangels gegenteilige Behauptung sei auch davon auszugehen, daß dieses Bestandobjekt den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliege. Eine Rechtspflicht der Beklagten zur Bezahlung des Bestandzinses sei erst mit Übergang der Bestandrechte an diesem Objekt auf die Beklagte entstanden. Punkt V des Kaufvertrages sei nämlich im Gesamtzusammenhang des Vertrages dahin zu verstehen, daß damit nicht etwa eine - von der Übergabe des Bestandobjektes unabhängige und abstrakte - Zahlungsverpflichtung für die Lasten des Bestandobjektes, etwa als Bestandteil des Kaufpreises, begründet worden sei, sondern daß der darin genannte Termin 1.9.1992 nur den Zeitpunkt des Übergangs der Lasten und Gefahren im Zusammenhang mit dem Eigentumserwerb am Unternehmen bestimmen habe sollen. Sei bei einem Unternehmenserwerb die tatsächliche Übergabe entgegen der vertraglichen Vereinbarung erst später erfolgt, so trete auch der Wechsel im Eigentum erst zu diesem späteren Zeitpunkt ein. Nur der Eigentümerwechsel sei aber für die Frage der Anwendbarkeit des § 12 Abs 3 MRG maßgebend. Im vorliegenden Fall sei die tatsächliche Übergabe durch Einräumung der faktischen Verfügungsmacht über das Bestandobjekt erst im Dezember 1992 erfolgt. Es sei daher auch der 18.12.1992 maßgebender Zeitpunkt für den Mietrechtsübergang. Das habe zur Rechtsfolge, daß vorher eine Verpflichtung der Beklagten zur Tragung der auf dem Unternehmen ruhenden Lasten, damit auch des Bestandzinses, nicht bestanden habe; dies ungeachtet der entgegenstehenden vertraglichen Festlegung des Stichtages für den Übergang der Lasten mit 1.9.1992, weil diese vertragliche Regelung ja die sofortige Übergabe des Unternehmens im Auge gehabt habe. Habe aber keine Rechtspflicht der Beklagten bestanden, für den Zeitraum September bis November 1992 den Mietzins zu entrichten, sei es ihr nunmehr verwehrt, diese rechtsgrundlos entrichteten Beträge als frustrierten Aufwand im Rahmen eines Schadenersatzanspruches geltend zu machen.In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Berufungsgericht aus, es sei nicht strittig, daß es sich bei dem den Gegenstand der Klage bildenden Kaufvertrag um einen solchen über ein Unternehmen handle. Bestandteil des verkauften Unternehmens seien insbesondere Bestandrechte an einem Theatersaal samt Nebenräumen gewesen. Mangels gegenteilige Behauptung sei auch davon auszugehen, daß dieses Bestandobjekt den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliege. Eine Rechtspflicht der Beklagten zur Bezahlung des Bestandzinses sei erst mit Übergang der Bestandrechte an diesem Objekt auf die Beklagte entstanden. Punkt römisch fünf des Kaufvertrages sei nämlich im Gesamtzusammenhang des Vertrages dahin zu verstehen, daß damit nicht etwa eine - von der Übergabe des Bestandobjektes unabhängige und abstrakte - Zahlungsverpflichtung für die Lasten des Bestandobjektes, etwa als Bestandteil des Kaufpreises, begründet worden sei, sondern daß der darin genannte Termin 1.9.1992 nur den Zeitpunkt des Übergangs der Lasten und Gefahren im Zusammenhang mit dem Eigentumserwerb am Unternehmen bestimmen habe sollen. Sei bei einem Unternehmenserwerb die tatsächliche Übergabe entgegen der vertraglichen Vereinbarung erst später erfolgt, so trete auch der Wechsel im Eigentum erst zu diesem späteren Zeitpunkt ein. Nur der Eigentümerwechsel sei aber für die Frage der Anwendbarkeit des Paragraph 12, Absatz 3, MRG maßgebend. Im

vorliegenden Fall sei die tatsächliche Übergabe durch Einräumung der faktischen Verfügungsmacht über das Bestandobjekt erst im Dezember 1992 erfolgt. Es sei daher auch der 18.12.1992 maßgebender Zeitpunkt für den Mietrechtsübergang. Das habe zur Rechtsfolge, daß vorher eine Verpflichtung der Beklagten zur Tragung der auf dem Unternehmen ruhenden Lasten, damit auch des Bestandzinses, nicht bestanden habe; dies ungeachtet der entgegenstehenden vertraglichen Festlegung des Stichtages für den Übergang der Lasten mit 1.9.1992, weil diese vertragliche Regelung ja die sofortige Übergabe des Unternehmens im Auge gehabt habe. Habe aber keine Rechtspflicht der Beklagten bestanden, für den Zeitraum September bis November 1992 den Mietzins zu entrichten, sei es ihr nunmehr verwehrt, diese rechtsgrundlos entrichteten Beträge als frustrierten Aufwand im Rahmen eines Schadenersatzanspruches geltend zu machen.

Die Beklagte sei auch nicht wegen unzureichenden Massevermögens gehalten gewesen, bereits ab September 1992 den Bestandzins an den Bestandgeber zu entrichten, um eine Räumungsklage gegen die Masse zu verhindern, weil die insoweit liquide Gemeinschuldnerin als Vormieterin solange Schuldnerin des Bestandvertrages geblieben sei, bis der Eigentümerwechsel und damit auch der Mietrechtsübergang dem Vermieter angezeigt worden seien. Daß dies bereits vor Dezember 1992 geschehen sei bzw die Gemeinschuldnerin den Bestandzins ab September 1992 nicht hätte zahlen können, sei im Verfahren nicht behauptet worden. Habe die Beklagte demnach Leistungen erbracht, zu denen sie weder vertraglich noch gesetztlich verpflichtet gewesen sei, könne sie diesen Aufwand nicht unter schadenersatzrechtlichen Gesichtspunkten auf Dritte überwälzen.

Allfällige Schadenersatzansprüche wegen Verletzung des Unternehmenskaufvertrages (etwa infolge verspäteter Übergabe des Unternehmens) könne die Beklagte nur gegen ihren Vertragspartner geltend machen, also gegen die Gemeinschuldnerin. Kläger sei aber im vorliegenden Fall nicht die Gemeinschuldnerin, sondern der Kläger persönlich als Vertragserrichter. Zur Vermögensverminderung der Beklagten infolge Zahlung der Mietzinse von Oktober bis Dezember 1992 (gemeint wahrscheinlich: von September bis November 1992) hätten nicht Fehler des Klägers als Vertragsverfasser des Unternehmenskaufvertrages geführt, sondern die unrichtige Interpretation der Vertrags- und Rechtslage durch die Beklagte selbst.

Gegen dieses Urteil richtet sich die außerordentliche Revision der Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung der Sache; sie begehrt die Abänderung der angefochtenen Entscheidung dahin, daß die Klage abgewiesen werde. Hilfsweise wird die Aufhebung des angefochtenen Urteils und die Zurückverweisung der Rechtssache an die erste Instanz zum Zweck der Verfahrensergänzung beantragt.

Die Beklagte führt in ihrem Rechtsmittel aus, das Berufungsgericht meine, sie hätte die Verpflichtung zur Tragung "der auf dem Unternehmen ruhenden Lasten" nicht einhalten sollen, weil es ja gar keine Verpflichtung gewesen sei. Anhaltspunkte für eine absolute Nichtigkeit dieser Verpflichtung bestünden nicht. Fraglich sei, ob sie im Sinne einer Schadensminderungspflicht eine Obliegenheit zur Irrtumsanfechtung getroffen habe. Diese und die daran sich anschließende Fragen hätten die Gerichte bisher nicht aufgeworfen und seien auch vom Kläger ihrem Anspruch nicht gegenübergestellt worden. Die Parteien hätten ganz offensichtlich etwas ganz anderes gewollt als die gesetzliche Normallösung, nämlich Lastenübergang per 1.9.1992. Feststellungen dazu, daß es ihr nur darauf angekommen wäre, den Lastenübergang um exakt einen Monat vor der Objektübergabe zu fixieren und sich damit dieser Lastenübergang in Anbetracht der späteren Übergabe sozusagen automatisch mitverschoben hätte, habe weder das Erstgericht noch das Berufungsgericht getroffen. Sohin sei vom Wortlaut des Vertrages auszugehen. Es lägen keine Feststellungen dazu vor, daß sie Grund zur Irrtumsanfechtung gehabt habe. Daher sei vom rechtswirksamen Bestand der Verpflichtung zur Lastenübernahme per 1.9.1992 auszugehen. Nicht nachvollziehbar sei auch die Ansicht des Berufungsgerichtes, daß Punkt V des Unternehmenskaufvertrages nicht eine von der Übergabe des Bestandobjekts unabhängige und abstrakte Zahlungsverpflichtung für die Lasten des Bestandobjektes begründe, sondern der Termin 1.9.1992 nur den Zeitpunkt des Übergangs der Lasten im Zusammenhang mit dem Eigentumserwerb am Unternehmen bestimmen habe sollen. Dazu gebe es weder Beweisergebnisse noch Feststellungen.Die Beklagte führt in ihrem Rechtsmittel aus, das Berufungsgericht meine, sie hätte die Verpflichtung zur Tragung "der auf dem Unternehmen ruhenden Lasten" nicht einhalten sollen, weil es ja gar keine Verpflichtung gewesen sei. Anhaltspunkte für eine absolute Nichtigkeit dieser Verpflichtung bestünden nicht. Fraglich sei, ob sie im Sinne einer Schadensminderungspflicht eine Obliegenheit zur Irrtumsanfechtung getroffen habe. Diese und die daran sich anschließende Fragen hätten die Gerichte bisher nicht aufgeworfen und seien auch vom Kläger ihrem Anspruch nicht gegenübergestellt worden. Die Parteien hätten ganz offensichtlich etwas ganz anderes gewollt als die gesetzliche Normallösung, nämlich Lastenübergang per 1.9.1992.

Feststellungen dazu, daß es ihr nur darauf angekommen wäre, den Lastenübergang um exakt einen Monat vor der Objektübergabe zu fixieren und sich damit dieser Lastenübergang in Anbetracht der späteren Übergabe sozusagen automatisch mitverschoben hätte, habe weder das Erstgericht noch das Berufungsgericht getroffen. Sohin sei vom Wortlaut des Vertrages auszugehen. Es lägen keine Feststellungen dazu vor, daß sie Grund zur Irrtumsanfechtung gehabt habe. Daher sei vom rechtswirksamen Bestand der Verpflichtung zur Lastenübernahme per 1.9.1992 auszugehen. Nicht nachvollziehbar sei auch die Ansicht des Berufungsgerichtes, daß Punkt römisch fünf des Unternehmenskaufvertrages nicht eine von der Übergabe des Bestandobjekts unabhängige und abstrakte Zahlungsverpflichtung für die Lasten des Bestandobjektes begründe, sondern der Termin 1.9.1992 nur den Zeitpunkt des Übergangs der Lasten im Zusammenhang mit dem Eigentumserwerb am Unternehmen bestimmen habe sollen. Dazu gebe es weder Beweisergebnisse noch Feststellungen.

Gehe man aber davon aus, daß die vertraglich eingegangenen Verpflichtung der beklagten Partei zur Bezahlung der Monatsmieten seit 1.9.1992 sehr wohl bestanden habe, gebe es für das weitere Vorgehen zwei Möglichkeiten. Zum einen ergebe sich aus den bereits getroffenen Feststellungen der Vorinstanzen, daß der Kläger den Unternehmenskaufvertrag verfaßt habe und als von der Beklagten honorierter Vertragsverfasser dieser empfohlen habe, eine Verpflichtung einzugehen, deren Grundlage der erwartete Übergangszeitpunkt gewesen sei, wobei er aber bereits gewußt habe, daß dieser Zeitpunkt nicht eingehalten werden könne. Aufgrund der ständigen Rechtsprechung zur Haftung des Vertragsverfassers ergebe sich daraus zwingend, daß der Kläger ihr für den entstandenen Schaden hafte. Diese bestehe in den drei der Höhe nach nicht bestrittenen Monatsmieten, die sie nicht bezahlt hätte, wenn sie vom Kläger darüber informiert worden wäre, daß er eine Übergabe zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung gar nicht möglich sei. Ausdrücklich sei darauf hinzuweisen, daß sie ihre Ansprüche gegen den Kläger nicht aufgrund dessen Eigenschaft als Masseverwalter, sondern als Vertragsverfasser geltend mache.

Im anderen Fall aber, falls der Oberste Gerichtshof die Feststellungen für diese Schlußfolgerung nicht für ausreichend halte, werde eine teilweise Neudurchführung des Verfahrens, insbesondere zu Details der Frage, ob und wie der Kläger in seiner Eigenschaft als Vertragsverfasser gegen seinen Informations- und Warnpflichten verstoßen habe und welcher Schaden ihr dadurch erwachsen sei, notwendig sein.

In der ihm freigestellten Revisionsbeantwortung beantragte der Kläger die Zurückweisung der Revision, in eventu deren Abweisung.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil die Auslegung des Unternehmenskaufvertrages durch das Berufungsgericht der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zu § 914 ABGB widerspricht, was aus Gründen der Rechtssicherheit gemäß § 502 Abs 1 ZPO wahrzunehmen ist. Die Revision ist auch im Sinne einer Aufhebung des Berufungsurteils berechtigt.Die Revision ist zulässig, weil die Auslegung des Unternehmenskaufvertrages durch das Berufungsgericht der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zu Paragraph 914, ABGB widerspricht, was aus Gründen der Rechtssicherheit gemäß Paragraph 502, Absatz eins, ZPO wahrzunehmen ist. Die Revision ist auch im Sinne einer Aufhebung des Berufungsurteils berechtigt.

Zwischen den Parteien war in erster Instanz niemals strittig, daß sich die Beklagte im Unternehmenskaufvertrag gegenüber der Gemeinschuldnerin dazu verpflichtete, unter anderem den Hauptmietzins und die Betriebskosten für das Geschäftslokal ab September 1992 zu bezahlen. Demnach wäre die rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichtes, eine derartige Vereinbarung sei gar nicht wirksam zustandegekommen, schon deshalb zu beanstanden, weil die Parteien nicht durch eine von ihnen nicht beachtete Rechtsansicht überrascht werden dürfen (zuletzt 4 Ob 2347/96d und 4 Ob 2334/96f mwN).

Darüberhinaus steht die Auslegung des Punktes V des

Unternehmenskaufvertrages durch das Berufungsgericht mit dem Wortsinn

in Widerspruch, der auch nach § 914 ABGB Ausgangspunkt jeder

Auslegung sein muß (Dittrich/Tades, ABGB34 § 914 E 10b und 10c;

Koziol/Welser I10 91; Rummel in Rummel2 § 914 Rz 4). Ist aber der

aufgrund des allgemeinen Sprachgebrauchs ermittelte Aussagewert nicht

zweifelhaft, so muß derjenige, der sich auf eine vom Wortlaut

abweichende Parteienvereinbarung beruft, die Umstände behaupten und beweisen, aus denen sich diese ergibt (Dittrich/Tades § 914 E 10f). Auch bei Berücksichtigung des Gesamtzusammenhanges kann der Auslegung des Berufungsgerichtes nicht beigepflichtet werden.abweichende Parteienvereinbarung beruft, die Umstände behaupten und beweisen, aus denen sich diese ergibt (Dittrich/Tades Paragraph 914, E 10f). Auch bei Berücksichtigung des Gesamtzusammenhanges kann der Auslegung des Berufungsgerichtes nicht beigepflichtet werden.

Gemäß Punkt V des Unternehmenskaufvertrages vom 2.10.1992 übernimmt die Käuferin rückwirkend mit 1.9.1992 die mit dem Kaufobjekt verbundenen Lasten, insbesondere Miete, Betriebskosten, Gas, Strom und Gebrauchsabgaben. Gerade aus der rückwirkenden Verpflichtung ergibt sich, daß mit dieser Klausel keineswegs bloß der Zeitpunkt des Übergangs der Lasten und "Gefahren" bestimmt werden sollte, und zwar in Abhängigkeit von der Übergabe des Bestandobjektes. Schon nach dem Vertrag selbst sollte die Übergabe erst bei Vertragsunterfertigung erfolgen, während die Übernahme der Zahlungspflichten eben rückwirkend vereinbart war, demnach gerade nicht erst mit Übergabe wirksam werden sollte. Daß der Termin 1.9.1992 entgegen dem Wortlaut des Vertrages nicht absolut, sondern in Abhängigkeit zur Übergabe des Bestandobjekts vereinbart worden wäre, haben weder der Kläger noch die Beklagte jemals vorgebracht, im Gegenteil, beide gehen davon aus, daß sich die Beklagte (unabhängig vom tatsächlichen Zeitpunkt der Übergabe) zur Zahlung des Mietzinses und Betriebskosten ab 1.9.1992 verpflichtet habe. Es steht also hier auch die "Absicht der Parteien" (§ 914 ABGB), deren Feststellung eigentliches Ziel der Auslegung ist (Rummel aaO), im dargelegten Sinn außer Streit.Gemäß Punkt römisch fünf des Unternehmenskaufvertrages vom 2.10.1992 übernimmt die Käuferin rückwirkend mit 1.9.1992 die mit dem Kaufobjekt verbundenen Lasten, insbesondere Miete, Betriebskosten, Gas, Strom und Gebrauchsabgaben. Gerade aus der rückwirkenden Verpflichtung ergibt sich, daß mit dieser Klausel keineswegs bloß der Zeitpunkt des Übergangs der Lasten und "Gefahren" bestimmt werden sollte, und zwar in Abhängigkeit von der Übergabe des Bestandobjektes. Schon nach dem Vertrag selbst sollte die Übergabe erst bei Vertragsunterfertigung erfolgen, während die Übernahme der Zahlungspflichten eben rückwirkend vereinbart war, demnach gerade nicht erst mit Übergabe wirksam werden sollte. Daß der Termin 1.9.1992 entgegen dem Wortlaut des Vertrages nicht absolut, sondern in Abhängigkeit zur Übergabe des Bestandobjekts vereinbart worden wäre, haben weder der Kläger noch die Beklagte jemals vorgebracht, im Gegenteil, beide gehen davon aus, daß sich die Beklagte (unabhängig vom tatsächlichen Zeitpunkt der Übergabe) zur Zahlung des Mietzinses und Betriebskosten ab 1.9.1992 verpflichtet habe. Es steht also hier auch die "Absicht der Parteien" (Paragraph 914, ABGB), deren Feststellung eigentliches Ziel der Auslegung ist (Rummel aaO), im dargelegten Sinn außer Streit.

Wenn weiters im Berufungsurteil ausgeführt wird, daß der Kaufvertrag die sofortige Übergabe des Unternehmens im Auge gehabt habe, wird überdies außer Acht gelassen, daß selbst für den Fall, daß (entgegen den diesbezüglichen Behauptungen des Klägers) die sofortige Übergabe des Unternehmens mit Vertragsunterzeichnung vereinbart worden wäre, die Beklagte nach dem Vertrag für den Monat September, also jedenfalls für eine vor dem Übergabezeitpunkt liegende Zeit, Miete und Betriebskosten zahlen hätte müssen.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes läßt sich aber auch aus den Bestimmungen des MRG nicht die Unwirksamkeit der Verpflichtung zur Mietzinszahlung ab 1.9.1992 ableiten. Auch wenn nach § 12 Abs 3 MRG (in der hier noch anzuwendenden, vor dem 3. WÄG geltenden Fassung) die Beklagte gegenüber dem Vermieter erst ab tatsächlicher Übergabe am 18.12.1992 zur Mietzinszahlung verpflichtet gewesen wäre, wäre dies schon deshalb ohne Bedeutung, weil es hier nicht auf das Verhältnis zum Vermieter, sondern auf jenen zu dem früheren Mieter ankommt. Wenngleich Regelungen des Mietrechtsgesetzes zugunsten des Mieters grundsätzlich zwingend sind (Würth in Rummel2 Rz 2 vor § 1 MRG mN), kann doch nicht gesagt werden, das MRG verbiete einem Unternehmenserwerber, im Verhältnis zum Vormieter dessen Mietzinszahlungsverpflichtung für einen Zeitpunkt zu übernehmen, der vor dem nach § 12 Abs 3 MRG maßgebenden liegt.Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes läßt sich aber auch aus den Bestimmungen des MRG nicht die Unwirksamkeit der Verpflichtung zur Mietzinszahlung ab 1.9.1992 ableiten. Auch wenn nach Paragraph 12, Absatz 3, MRG (in der hier noch anzuwendenden, vor dem 3. WÄG geltenden Fassung) die Beklagte gegenüber dem Vermieter erst ab tatsächlicher Übergabe am 18.12.1992 zur Mietzinszahlung verpflichtet gewesen wäre, wäre dies schon deshalb ohne Bedeutung, weil es hier nicht auf das Verhältnis zum Vermieter, sondern auf jenen zu dem früheren Mieter ankommt. Wenngleich Regelungen des Mietrechtsgesetzes zugunsten des Mieters

grundsätzlich zwingend sind (Würth in Rummel2 Rz 2 vor Paragraph eins, MRG mN), kann doch nicht gesagt werden, das MRG verbiete einem Unternehmenserwerber, im Verhältnis zum Vormieter dessen Mietzinszahlungsverpflichtung für einen Zeitpunkt zu übernehmen, der vor dem nach Paragraph 12, Absatz 3, MRG maßgebenden liegt.

Aus dem Gesagten folgt, daß das Berufungsgericht zu Unrecht die Gegenforderung schon deshalb als nicht berechtigt angesehen hat, weil die Beklagte für die Monate September bis November 1992 Mietzins und Betriebskosten rechtsgrundlos bezahlt hätte.

Die weitere Prüfung des von der Beklagten aufrechnungsweise eingewendeten Schadenersatzanspruches ergibt jedoch, daß diesbezüglich Spruchreife noch nicht vorliegt. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes gründet die Beklagte ihren Anspruch keineswegs auf einen Verzug der Gemeinschuldnerin, vertreten durch den Kläger als deren Masseverwalter. Vielmehr stützt sie sich auf dessen Haftung als vertragsverfassender Rechtsanwalt für Verletzung von Aufklärungspflichten und mangelhafte Vertragsverfassung im Hinblick auf die Bestimmung, daß die Übergabe mit dem Tag der Unterfertigung des Vertrages erfolgen sollte. Dies wird in der Revision nunmehr ausdrücklich gesagt. Lediglich zur Darlegung des Wissensstands des Klägers wird auf die Personalunion als Masseverwalter und Vertragsverfasser hingewiesen.

Mangels gegenteiligen Vorbringens ist davon auszugehen, daß der Kläger (zumindest auch) von der Beklagten zur Vertragserrichtung beauftragt wurde. Auch bei Annahme einer beidseitigen Beauftragung mußte der Kläger beide Parteien mit gleicher Sorgfalt behandeln und vor Interessensgefährdungen bewahren (E bei Reischauer in Rummel2 § 1299 Rz 18). Im Hinblick auf diese aus § 1299 ABGB abzuleitende Verpflichtung kann kein Zweifel daran bestehen, daß der Kläger als Vertragsverfasser verpflichtet war, die Beklagte über die Probleme mit der Aufgabe der Mietrechte durch Wilfried T***** zu unterrichten. Bei Kenntnis des Vertrages mit diesem vom Jänner 1992 hätte die Beklagte nach der allgemeinen Lebenserfahrung davon ausgehen müssen, daß T***** die Schlüssel des Mietobjektes vor Zahlung nicht herausgeben werde, weshalb sie auch vor Zahlung an diesen nicht mit einer Übergabe rechnen konnte. Schließlich waren die Mietrechte offenkundig der wesentliche Teil des Unternehmens. Zu diesem Punkt hat das Erstgericht eine Tatsachenfeststellung im Sinne der Behauptungen des Klägers getroffen, deren Richtigkeit die Beklagte mit ihrer Berufung bekämpft hat. Aufgrund seiner vom Obersten Gerichtshof nicht geteilten Rechtsauffassung hat das Berufungsgericht diese Beweis- und Tatsachenrüge bisher nicht erledigt, was nachzuholen sein wird. Auch im Fall des Erfolgs dieser Rüge ist das Verfahren aber nicht spruchreif, weil auch dann noch wesentliche Feststellungen fehlen.Mangels gegenteiligen Vorbringens ist davon auszugehen, daß der Kläger (zumindest auch) von der Beklagten zur Vertragserrichtung beauftragt wurde. Auch bei Annahme einer beidseitigen Beauftragung mußte der Kläger beide Parteien mit gleicher Sorgfalt behandeln und vor Interessensgefährdungen bewahren (E bei Reischauer in Rummel2 Paragraph 1299, Rz 18). Im Hinblick auf diese aus Paragraph 1299, ABGB abzuleitende Verpflichtung kann kein Zweifel daran bestehen, daß der Kläger als Vertragsverfasser verpflichtet war, die Beklagte über die Probleme mit der Aufgabe der Mietrechte durch Wilfried T***** zu unterrichten. Bei Kenntnis des Vertrages mit diesem vom Jänner 1992 hätte die Beklagte nach der allgemeinen Lebenserfahrung davon ausgehen müssen, daß T***** die Schlüssel des Mietobjektes vor Zahlung nicht herausgeben werde, weshalb sie auch vor Zahlung an diesen nicht mit einer Übergabe rechnen konnte. Schließlich waren die Mietrechte offenkundig der wesentliche Teil des Unternehmens. Zu diesem Punkt hat das Erstgericht eine Tatsachenfeststellung im Sinne der Behauptungen des Klägers getroffen, deren Richtigkeit die Beklagte mit ihrer Berufung bekämpft hat. Aufgrund seiner vom Obersten Gerichtshof nicht geteilten Rechtsauffassung hat das Berufungsgericht diese Beweis- und Tatsachenrüge bisher nicht erledigt, was nachzuholen sein wird. Auch im Fall des Erfolgs dieser Rüge ist das Verfahren aber nicht spruchreif, weil auch dann noch wesentliche Feststellungen fehlen.

Schon in erster Instanz brachte die Beklagte nämlich vor, daß sie bei Kenntnis der wahren Verhältnisse keinesfalls die Verpflichtung übernommen hätte, die Miete rückwirkend per 1.9.1992 zu übernehmen bzw verlangt hätte, solche rückwirkende Zahlungen auf den Kaufpreis anzurechnen. Selbst wenn also die Beklagte im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht davon gewußt hätte, daß Wilfried T***** die Aufgabe seiner Mietrechte von der Zahlung eines hohen Preises abhängig machte, wäre es erforderlich, weitere Feststellungen darüber zu treffen, ob die Beklagte im Fall der Kenntnis die rückwirkende Verpflichtung tatsächlich übernommen hätte. In diesem Zusammenhang wird auch das Vorbringen des Klägers zu prüfen sein, daß die rückwirkende Zahlungsverpflichtung deshalb vereinbart worden sei, weil der Abschluß des Kaufvertrages aus Umständen, die in der Sphäre der Beklagten lagen, verzögert worden sei. Darin könnte auch ein zureichendes Motiv für eine derartige rückwirkende Vereinbarung gesehen werden.

Feststellungen fehlen weiters dazu, wie der Passus im Kaufvertrag über die Übergabe des Kaufobjektes (am Tage der Vertragsunterfertigung) nach der Absicht der Parteien zu verstehen war. Dazu hat der Kläger in ON 5 ein Vorbringen erstattet, zu dem auch widersprechende Aussagen der Parteien vorliegen.

Zutreffend hat das Berufungsgericht den zweiten Teil der Beweisrüge der Beklagten als nicht entscheidungswesentlich erkannt. Dieser bezieht sich nach Punkt 1 der Berufung auf die Feststellung, daß sie gar nicht versucht habe, in den Besitz des Schlüssels zum gemieteten Lokal zu kommen, und auf eine entsprechende Passage in der rechtlichen Beurteilung des Erstgerichts (Punkt 2. 2 der Berufung). Wie sich aus S 6 der Berufung ergibt, betrifft die Tatsachenrüge auch die (vom Revisionsgegner zu Unrecht als unbekämpft angesehene) Feststellung, der Geschäftsführer der Beklagten habe erklärt, vor 15.12.1992 das Lokal nicht übernehmen zu wollen. Alle diese Umstände hätten aber auf den Anspruch der Beklagten keinen Einfluß. Wäre der Kaufvertrag dahin auszulegen, daß der Kläger namens der Gemeinschuldnerin bereits mit Vertragunterzeichnung zur Schlüsselübergabe verpflichtet gewesen wäre, so würde dies auch dann, wenn man die Schuld als eine Holschuld ansieht, einen Annahmeverzug der Beklagten nicht bedeuten, weil hiefür zumindest Leistungsbereitschaft und Leistungsfähigkeit des Schuldners (vgl Honsell/Heidinger in Schwimann2 Rz 6 zu § 1419), wenn nicht sogar das Anbieten der Leistung durch den Schuldner (vgl Honsell/Heidinger aaO; Reischauer in Rummel2 Rz 1 zu § 1419) Voraussetzung ist. Nichts von dem war hier aber der Fall. Wäre aber die Verpflichtung zur Schlüsselübergabe (schlüssig) in der Weise vereinbart worden, daß diese erst nach Zahlung des Kaufpreises und Weiterüberweisung des entsprechenden Teiles an Wilfried T***** erfolgen hätte müssen, dann käme es umsoweniger darauf an, ob sich die Beklagte auch tatsächlich in der Zwischenzeit um Schlüsselübergabe bemühten.Zutreffend hat das Berufungsgericht den zweiten Teil der Beweisrüge der Beklagten als nicht entscheidungswesentlich erkannt. Dieser bezieht sich nach Punkt 1 der Berufung auf die Feststellung, daß sie gar nicht versucht habe, in den Besitz des Schlüssels zum gemieteten Lokal zu kommen, und auf eine entsprechende Passage in der rechtlichen Beurteilung des Erstgerichts (Punkt 2. 2 der Berufung). Wie sich aus S 6 der Berufung ergibt, betrifft die Tatsachenrüge auch die (vom Revisionsgegner zu Unrecht als unbekämpft angesehene) Feststellung, der Geschäftsführer der Beklagten habe erklärt, vor 15.12.1992 das Lokal nicht übernehmen zu wollen. Alle diese Umstände hätten aber auf den Anspruch der Beklagten keinen Einfluß. Wäre der Kaufvertrag dahin auszulegen, daß der Kläger namens der Gemeinschuldnerin bereits mit Vertragunterzeichnung zur Schlüsselübergabe verpflichtet gewesen wäre, so würde dies auch dann, wenn man die Schuld als eine Holschuld ansieht, einen Annahmeverzug der Beklagten nicht bedeuten, weil hiefür zumindest Leistungsbereitschaft und Leistungsfähigkeit des Schuldners vergleiche Honsell/Heidinger in Schwimann2 Rz 6 zu Paragraph 1419,), wenn nicht sogar das Anbieten der Leistung durch den Schuldner vergleiche Honsell/Heidinger aaO; Reischauer in Rummel2 Rz 1 zu Paragraph 1419,) Voraussetzung ist. Nichts von dem war hier aber der Fall. Wäre aber die Verpflichtung zur Schlüsselübergabe (schlüssig) in der Weise vereinbart worden, daß diese erst nach Zahlung des Kaufpreises und Weiterüberweisung des entsprechenden Teiles an Wilfried T***** erfolgen hätte müssen, dann käme es umsoweniger darauf an, ob sich die Beklagte auch tatsächlich in der Zwischenzeit um Schlüsselübergabe bemühten.

Entgegen der Ansicht des Klägers ist es nicht erheblich, ob die Beklagte das Mietobjekt schon vor der tatsächlichen Übergabe (gewinnbringend oder zur Renovierung) nützen hätte können. Führt nämlich die Ergänzung des Verfahrens nicht zu einer Vertragsauslegung, wonach die Beklagte sich ungeachtet des Zeitpunktes der tatsächlichen Übergabe des Mietobjektes zur Mietzinszahlung verpflichten hätte wollen, wären diese Aufwendungen (jedenfalls ab Oktober 1992) sinnlos geworden und daher als Schaden nach § 1293 ABGB anzusehen (vgl Reischauer in Rummel2 § 1293 Rz 11).Entgegen der Ansicht des Klägers ist es nicht erheblich, ob die Beklagte das Mietobjekt schon vor der tatsächlichen Übergabe (gewinnbringend oder zur Renovierung) nützen hätte können. Führt nämlich die Ergänzung des Verfahrens nicht zu einer Vertragsauslegung, wonach die Beklagte sich ungeachtet des Zeitpunktes der tatsächlichen Übergabe des Mietobjektes zur Mietzinszahlung verpflichten hätte wollen, wären diese Aufwendungen (jedenfalls ab Oktober 1992) sinnlos geworden und daher als Schaden nach Paragraph 1293, ABGB anzusehen vergleiche Reischauer in Rummel2 Paragraph 1293, Rz 11).

Aus all dem ergibt sich, daß es erforderlich ist, das Berufungsurteil aufzuheben und die Rechtssache an das Berufungsgericht zurückzuverweisen. Dieses wird die Beweisrüge betreffend die Kenntnis der Beklagten vom Vertrag mit Wilfried T***** zu erledigen und dafür Sorge zu tragen haben, daß die dargelegten ergänzenden Feststellungen getroffen werden.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 Abs 1 ZPO.Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E46747 02A02237

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0020OB00223.97A.0526.000

Dokumentnummer

JJT_19970526_OGH0002_0020OB00223_97A0000_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