

# TE OGH 1991/12/12 7Ob625/91

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 12.12.1991

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Warta, Dr. Egermann, Dr. Niederreiter und Dr. Schalich als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Theresia M\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Werner Posch, Rechtsanwalt in Gloggnitz, wider die beklagte Partei Johann P\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Norbert Lehner und Dr. Alfred Steinbuch, Rechtsanwälte in Neunkirchen, wegen Räumung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Endurteil des Kreisgerichtes Wiener Neustadt als Berufungsgerichtes vom 12. September 1991, GZ R 62/91-22, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Gloggnitz vom 20. November 1990, GZ C 1254/89y-14, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 4.348,80 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 724,80 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu bezahlen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der verstorbene Ehemann und Rechtsvorgänger der Klägerin vermietete am 19. 3. 1985 dem Beklagten seine Liegenschaft in Gloggnitz mit einem Garagengebäude für die Dauer von 10 Jahren gegen vorherige Aufkündigung unter Einhaltung einer 6monatigen Kündigungsfrist zu einem wertgesicherten Mietzins von S 5.000,-

pro Monat.

Die Klägerin begehrte aufgrund der Wertsicherungsvereinbarung einen Mietzinsrückstand von S 3.850 s.A. und die Feststellung der Ersatzpflicht des Beklagten für die Kosten von bestimmten Instandsetzungsarbeiten. Sie stellte den Zwischenantrag auf Feststellung, daß das Bestandverhältnis nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliege, in eventu, daß das Mietrechtsgesetz nur in dem im § 1 Abs.4 MRG umschriebenen Umfang gelte. Sie erhob ferner ein Eventualbegehren auf Räumung.

Das Erstgericht wies sämtliche Begehren ab. Gegenstand des Revisionsverfahrens ist nur mehr das Räumungsbegehren. Nach den für dessen Beurteilung wesentlichen Feststellungen des Erstgerichtes diente die Liegenschaft dem Ehemann der Klägerin bis zum Jahre 1974 als Betriebsliegenschaft für sein Transportunternehmen. Ein ursprünglich vorhanden gewesenes Bürogebäude wurde etwa 1973 abgerissen. Das Garagengebäude wurde seither nicht mehr benutzt, die Liegenschaft lag brach. Im Jänner 1985 trat der Beklagte an den Ehemann der Klägerin wegen Vermietung der Garage zum Betrieb einer Kraftfahrzeugwerkstatt heran. Obwohl der Ehemann der Klägerin die Liegenschaft nicht vermieten wollte - er hatte in den Jahren davor Interessenten abgewiesen - ließ er sich vom

Beklagten überreden. Er wollte dem Beklagten eine Startchance als Unternehmer geben, weshalb auch ein relativ niedriger Mietzins vereinbart wurde. Der Ehemann der Klägerin erklärte aber, daß es ihm darauf ankomme, die Mietdauer gering zu halten, wobei er von 5 Jahren ausging. Der Beklagte ersuchte um eine Vertragsdauer von 10 Jahren zwecks Amortisation der erforderlichen Investitionen. Der Ehemann der Klägerin war letztlich mit einer Vertragsdauer von 10 Jahren einverstanden. Der Beklagte wandte sich an einen ihm bekannten Rechtsanwalt zwecks Errichtung eines Mietvertrages. Er äußerte den Wunsch, für ihn einen Vertrag zu machen, der ihm auf Dauer eine Betriebsführung auf der Liegenschaft ermögliche. Nach seinen Wünschen sollte der Vertrag unkündbar sein, obwohl der Vermieter sich nicht länger als 10 Jahre binden wollte. Der Rechtsanwalt erklärte dem Beklagten, daß eine 10jährige Miete einer Miete auf unbestimmte Zeit gleichkäme. Das Mietverhältnis könne innerhalb der 10jährigen Mietdauer nur aus den im Vertrag angeführten Gründen gekündigt werden, danach nur, wenn der Mieter den Mietzins nicht zahle oder sich sonst nicht ordentlich aufführe. Der Beklagte brachte die Mietvertragsentwürfe dem Ehemann der Klägerin, die in einigen (für die Entscheidung nicht relevanten) Punkten nach den Wünschen des Vermieters abgeändert wurden. Der Beklagte sagte dem Ehemann der Klägerin nicht, daß sein Rechtsanwalt ihn darauf hingewiesen hatte, daß der Vertrag nach Ablauf der 10jährigen Vertragsdauer nicht frei gekündigt werden könne. Den letzten Entwurf, der dann zum Vertrag erhoben wurde, ließ der Beklagte beim Ehemann der Klägerin zur Überprüfung zurück. Dieser erkundigte sich bei rechtskundigen Personen, ob der Vertrag in Ordnung gehe, stellte aber zu den einzelnen Vertragspunkten keine Fragen. Erst nachdem keine Bedenken hinsichtlich des Vertrages geäußert worden waren, entschloß sich der Ehemann der Klägerin, den Vertrag zu unterfertigen. Er ging davon aus, daß seine Hauptbedingungen, nämlich die befristete Mietdauer und die Verpflichtung, die Liegenschaft nach Ablauf in unverändertem Zustand zurückzustellen, erfüllt sind. Die Klausel über die vorherige Aufkündigung wurde auf Wunsch des Beklagten aufgenommen, da er vom Ablauf der Vertragszeit nicht überrascht und vorher wissen wollte, daß die Zeit nun ablaufe, um entsprechende Maßnahmen setzen zu können. Der Ehemann der Klägerin hätte den Mietvertrag nicht geschlossen, hätte er gewußt, daß dieser nach Ablauf der Vertragsdauer nicht kündbar ist. Nach Abschluß des Vertrages berichtete der Beklagte dem Gerhard K\*\*\*\*\*, er habe endlich den Mietvertrag und sagte wörtlich: "Jetzt bringen sie mich nicht mehr hinaus".

Rechtlich führte das Erstgericht aus, daß der Irrtum des Vermieters über die Gültigkeit der Befristungsabrede als Rechtsfolgenirrtum und somit als bloßer Motivirrtum zu qualifizieren sei. Er wäre daher nur dann beachtlich, wenn ihn der Mieter arglistig herbeigeführt habe. Dies sei aber nicht der Fall. List könne aber auch darin liegen, daß dem Mieter bei Vertragsabschluß die Unwirksamkeit der Befristungsklausel bewußt gewesen sei und er dennoch den Vermieter darüber nicht aufgeklärt habe. Diese Voraussetzungen seien zwar hier gegeben, das absichtliche Verschweigen eines erheblichen Umstandes sei aber nur dann List, wenn der andere nach den im redlichen Verkehr geltenden Gewohnheiten oder aus besonderen Gründen verpflichtet sei, den Irrenden aufzuklären. Eine solche Aufklärungspflicht habe den Mieter aber nicht getroffen.

Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil dahin ab, daß es dem Eventualbegehrten auf Räumung stattgab. Es sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig ist.

Nach der Auffassung des Berufungsgerichtes sei der Mieter sehr wohl zur Aufklärung verpflichtet gewesen. Eine Aufklärungspflicht sei anzunehmen, wenn ein Vertragspartner erkenne, daß der andere einen wesentlichen Vertragszweck durch ein Vertragswerk nicht erreiche, also gerade das nicht erhalte, das ihm bei Abschluß des Vertrages wesentlich gewesen sei. List im Sinne des § 870 ABGB sei gegeben, wenn dem Mieter bei Vertragsabschluß die Unwirksamkeit einer vertraglichen Befristungsklausel bewußt gewesen sei und er den Vermieter darüber nicht aufgeklärt habe.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die gegen die Entscheidung der zweiten Instanz erhobene Revision des Beklagten ist nicht berechtigt.

Zutreffend sind die Vorinstanzen davon ausgegangen, daß List bewußte Täuschung ist, die dann vorliegt, wenn der Vertragspartner durch vorsätzliche Vorspiegelung falscher oder Unterdrückung wahrer Tatsachen in Irrtum geführt wird oder in seinem schon vorhandenen Irrtum belassen oder bestärkt und dadurch zum Vertragsabschluß bestimmt wird (JBl. 1982, 36 mwN). Beizupflichten ist den Vorinstanzen auch darin, daß, entgegen der Meinung der Klägerin, eine aktive Irreführung oder eine Verhinderung der Kenntnisnahme vom wahren Sachverhalt durch den Beklagten nicht vorliegt. Eine listige Irreführung kann aber auch, wie die Vorinstanzen gleichfalls richtig dargelegt haben, durch

bewußtes Verschweigen von Umständen bewirkt werden, wenn eine Aufklärung geboten war (SZ 61/89; SZ 55/51; JBl. 1982, 36 ua; Rummel in Rummel2 Rz 4 zu § 870). Generelle Aussagen, wann eine Aufklärungspflicht besteht, sind kaum möglich, es kommt, wie der Oberste Gerichtshof wiederholt ausgesprochen hat, auf die Übung des redlichen Verkehrs an (SZ 55/51; SZ 52/22; JBl. 1982, 36; 3 Ob 613/81; vgl. auch Rummel aaO und die dort genannten Fallbeispiele; Krüger-Nieland in BGB-RGRK12 Rz 16 zu § 123), wobei bei Umsatzgeschäften an Inhalt und Umfang der Aufklärungspflicht geringere Anforderungen zu stellen sind. In Lehre und Rechtsprechung ist aber anerkannt, daß eine Aufklärungspflicht dort besteht, wo die Verschweigung die Vertragszwecke des Partners gefährdet und dazu führt, daß dieser einen Schaden erleidet (F. Bydlinski, Über listiges Schweigen beim Vertragsschluß in JBl. 1980, 393; MünchKomm-Kramer § 123 Rz 15; 3 Ob 613/81; vgl. auch MietSlg. 31.084). Im vorliegenden Fall hatte der Ehemann der Klägerin seine Betriebsliegenschaft bereits durch rund 10 Jahre ungenutzt gelassen und Mietinteressenten abgewiesen. Er hatte auch im Jahre 1985, als der Beklagte wegen der Vermietung an ihn herantrat, nicht die Absicht, die Liegenschaft zu einem angemessenen Mietzins zu vermieten. Er wollte lediglich dem Beklagten eine Starthilfe bei seiner Unternehmensgründung geben, weshalb auch ein verhältnismäßig geringer Mietzins vereinbart wurde. Erklärte Absicht des Ehemanns der Klägerin war es, ein nur für einige Jahre befristetes Mietverhältnis abzuschließen. Nach dem Vertragszweck kann es nicht zweifelhaft sein, daß der Beklagte seinen Vertragspartner nach den obgenannten Grundsätzen darüber hätte aufklären müssen, daß die vereinbarte Befristungsklausel unwirksam ist, weil dadurch der Vertragszweck vereitelt wurde und dem Ehemann der Klägerin ein Schaden drohte. Der Beklagte hat seinen Vertragspartner nicht nur über dessen Irrtum nicht aufgeklärt, sondern ihn in seinem Irrtum auch noch dadurch bestärkt, daß er die Vereinbarung eines bedingten Endtermins mit der Begründung verlangte, er wolle vom Ablauf der Vertragszeit nicht überrascht werden, um entsprechende Maßnahmen setzen zu können. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen war der Irrtum des Ehemanns der Klägerin auch ursächlich für den Vertragsabschluß.

Demgemäß ist der Revision ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E27940

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

ECLI:AT:OGH0002:1991:0070OB00625.91.1212.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19911212\_OGH0002\_0070OB00625\_9100000\_000

**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)