jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1988/3/2 3Ob511/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 02.03.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Hule als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Warta, Dr. Klinger, Dr. Angst und Dr. Schwarz als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Herwig T***, Musiker, Klagenfurt, Ferdinand Raimund-Gasse 1, vertreten durch Dr. Otfried Fresacher, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wider die beklagte Partei Otto T***, Landwirt, Glödnitz, Brenitz 1, vertreten durch Dr. Norbert Moser, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen Räumung (Streitwert S 100.000 s.A.), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgerichtes vom 4. Dezember 1987, GZ 3 R 167/87-34, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes St. Veit/Glan vom 19. Jänner 1987, GZ 3 C 8/86-21, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 4.243,80 (darin S 385,80 an Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Das Revisionsgericht war mit der Rechtssache - in der der Kläger unter Berufung auf eine nach Punkt III des Vertrages vom 19. Dezember 1975 unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 2 Monaten zum 30. September ausgesprochene Aufkündigung die Räumung von dem Beklagten verpachteten Liegenschaften begehrt - bereits einmal befaßt. Zur Vermeidung von Wiederholungen sei deshalb auf den Aufhebungsbeschluß vom 28. Oktober 1987, 3 Ob 551/87-33, verwiesen, in dem ausgeführt wurde, der Kläger sei als Einzelrechtsnachfolger des Voreigentümers an einen Kündigungsverzicht seines Vorgängers nicht gebunden. Die Vorschrift des § 1120 ABGB sei dahin zu verstehen, daß der Erwerber einer Liegenschaft in den vom Voreigentümer geschlossenen Vertrag eintrete, wobei das Bestandverhältnis ohne Rücksicht auf andere Vertragsbestimmungen in ein solches von unbestimmter Dauer mit gesetzlicher Kündigungsfrist verwandelt werde. Der Erwerber sei allerdings - entgegen der Darstellung in der Entscheidung des Berufungsgerichtes - nur an die Vereinbarung längerer als der gesetzlichen Kündigungsfristen und eines späteren als des gesetzlichen Kündigungstermins nicht gebunden; kürzere vertragliche Fristen dagegen kämen ihm zustatten. Sollte deshalb der zwischen dem Voreigentümer Franz T*** und dem Beklagten abgeschlossene Pachtvertrag vom 19. Dezember 1975 in seinem Punkt III durch einen in der Folge vereinbarten Kündigungsverzicht seitens des Franz T*** abgeändert worden sein, wäre zwar der Kläger an einen solchen Verzicht nicht gebunden; doch ergebe sich daraus - entgegen der Ansicht des Klägers - nicht, daß die zuvor bestandene Regelung von Kündigungsfrist und -termin wieder wirksam werde. Kündigungsfrist und -termin wären in diesem Fall vielmehr vertraglich nicht geregelt, sodaß die

Kündigung nach den gesetzlichen Bestimmungen - die in § 560 Abs. 1 Z 2 lit. a ZPO eine einjährige Kündigungsfrist zum 30. November vorsehen - erfolgen müßte. Das Berufungsgericht - das das Klagebegehren abgewiesen hatte, weil der Kläger nach der Rechtsansicht der zweiten Instanz in jedem Fall unter Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen hätte kündigen müssen - werde daher zu prüfen haben, ob zwischen Franz T*** und dem Beklagten ein Kündigungsverzicht vereinbart worden sei.

Das Berufungsgericht bestätigte im zweiten Rechtsgang abermals die abweisende Entscheidung des Erstgerichtes; es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden habe,

S 300.000 übersteige. Die zweite Instanz übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes, insbesondere auch jene, wonach

1. Franz T*** in einer Erklärung vom 26. November 1977 bestimmte, daß der mit dem Beklagten geschlossene Pachtvertrag zugunsten des Beklagten unkündbar sei; und

2. Franz T*** und der Beklagte am 14. September 1979 einen Abänderungs- und Ergänzungsvertrag zum Pachtvertrag vom 19. Dezember 1975 geschlossen haben, mit dem unter anderem Punkt III jenes Vertrages - der bestimmte, daß der Pachtvertrag auf 1 Jahr abgeschlossen wird und unter Einhaltung einer zweimonatigen Kündigungsfrist mit 30. September des jeweiligen Jahres gekündigt werden kann, andernfalls er für ein weiteres Jahr als verlängert gilt - außer Kraft gesetzt und durch folgende Regelung ersetzt wurde: "Der Pachtvertrag wird für die Zeitdauer bis zur Übernahme meiner Liegenschaften durch Otto T*** abgeschlossen. Der Tod eines Vertragsteiles bewirkt keine Beendigung des Vertragsverhältnisses. Mein Rechtsnachfolger kann den Vertrag erst mit der Übergabe der Liegenschaft an Otto T*** lösen....."

In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Berufungsgericht aus, der Kläger hätte, da Punkt III des Pachtvertrages vom 19. Dezember 1975 durch den am 14. September 1979 vereinbarten Kündigungsverzicht - der ihn nicht binde - abgeändert worden sei, die Kündigung entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen vornehmen müssen. Die Klage sei daher nicht berechtigt.

Der Kläger bekämpft das Urteil des Berufungsgerichtes mit Revision aus dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, es im klagestattgebenden Sinn abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Der Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben. Der Kläger macht geltend, Franz T*** sei durch die Erklärung vom 26. November 1977 das Recht genommen worden, bei Lebzeiten den Pachtvertrag zu lösen und sein Eigentum selbst zu nutzen; es habe darüberhinaus auch der Rechtsnachfolger des Franz T*** an den Pachtvertrag so lange gebunden sein sollen, bis der Beklagte die Liegenschaft übernehme. Da der Pachtzins unangemessen sei, sei Franz T*** schon nach dieser Erklärung vor die Alternative gestellt gewesen, seine Liegenschaften einem Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolger nur als nuda proprietas zu übertragen oder zu hinterlassen oder sie dem Beklagten zu übergeben oder zu hinterlassen. Diese Einschränkung der Testier- und Vertragsfreiheit sei in der Urkunde vom 14. September 1979 noch wesentlich deutlicher und schärfer ausgesprochen. Dazu komme, daß der Einzelrechtsnachfolger zwar an einen Kündigungsverzicht nicht gebunden sei, daß aber die in § 1120 ABGB normierte Verpflichtung des Bestandgebers (und seines Gesamtrechtsnachfolgers) zur vollkommenen Genugtuung bestehen bleibe. Eine derartige Einengung der Freiheit für rechtsgeschäftliche Verfügungen sei sittenwidrig und daher nichtig. Von einem Verzicht des Franz T*** auf die Kündigung des Pachtvertrages könne daher nicht gesprochen werden. Zu beachten sei, daß die Grundlage der Urkunden vom 26. November 1977 und 14. September 1979 - daß nämlich der Beklagte als Nacherbe Gesamtrechtsnachfolger werde - weggefallen sei. Der Kündigungsverzicht sei auch nach § 2 Abs. 1 LPG unwirksam.

Rechtliche Beurteilung

Der Kläger hat bereits in der Tagsatzung vom 4. März 1986 (AS 22) behauptet, der Zusatzvertrag sei in Verbindung mit dem Pachtvertrag vom 19. Dezember 1975 aus den oben dargestellten Erwägungen sittenwidrig und unverbindlich. Das Erstgericht hat eine Sittenwidrigkeit verneint; das Berufungsgericht hat sich mit der Frage der Sittenwidrigkeit nicht befaßt.

Der Umstand, daß der Rechtsvorgänger des Klägers durch die Erklärung vom 26. November 1977 sowie durch den Abänderungs- und Ergänzungsvertrag vom 14. September 1979 seine Testier- und Vertragsfreiheit einschränkte, vermag auch nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes Sittenwidrigkeit nicht zu begründen. Ein Verzicht auf das

Kündigungsrecht wird von Lehre (Klang in Klang2 V 1113; Würth in Rummel, ABGB, Rz 7 zu § 1116) und Rechtsprechung (JBl. 1956, 405) als zulässig und wirksam angesehen, wenn er die nötige Bestimmtheit aufweist, wenn er also auf bestimmte oder bestimmbare Zeit, etwa auf Lebenszeit, vereinbart wird (eine vorzeitige Kündigung ist dennoch möglich, wenn das Bestandverhältnis aus beim anderen Teil liegenden Gründen unzumutbar geworden ist - Würth a.a.O., MietSlg. 30.355). Auch der Umstand, daß Leistung und Gegenleistung nicht gleichwertig sind, weil der vereinbarte Pachtzins objektiv unangemessen ist, macht den Vertrag nicht sittenwidrig. Die österreichische Rechtsordnung kennt kein Gebot der Äquivalenz von Leistung und Gegenleistung; vielmehr ist die Vertragsfreiheit zu beachten (Krejci in Rummel, ABGB, Rz 90 f zu § 879). Es darf bei Beurteilung des Pachtverhältnisses zwischen Franz T*** und dem Beklagten doch nicht unbeachtet bleiben, daß der - jetzt 58 Jahre alte - Beklagte nach den getroffenen Feststellungen seit seinem 20. Lebensjahr am Hof des Franz T*** tätig war und in Partnerschaft mit diesem den Betrieb geführt hat. Die vertragliche Gestaltung findet hiedurch - ganz abgesehen von den dargestellten grundsätzlichen Erwägungen - zwanglos ihre Erklärung.

Nicht ersichtlich ist, weshalb der vereinbarte Kündigungsverzicht gemäß § 2 Abs. 1 LPG unwirksam sein soll, und zwar umso weniger, als das Landpachtgesetz dem Schutz der Pächter landwirtschaftlicher Betriebe und Grundstücke dient (Würth in Rummel, ABGB, Rz 1 vor § 1 LPG; Rischawy, Das neue Landpachtgesetz, ImmZ 1970, 165).

Es wurde bereits ausgeführt, daß der Kläger als Einzelrechtsnachfolger des Franz T*** an dessen Kündigungsverzicht nicht gebunden ist. Der Umstand aber, daß der Beklagte als Bestandnehmer gemäß § 1120 Satz 2 ABGB berechtigt ist, von dem Bestandgeber (dessen Gesamtrechtsnachfolger) in Rücksicht auf den (durch eine Aufkündigung im Sinne des § 1120 Satz 1 ABGB) erlittenen Schaden und entgangenen Nutzen eine vollkommene Genugtuung zu fordern - die Ersatzpflicht des Veräußerers hat nur zur Voraussetzung, daß der Bestandnehmer infolge der Kündigung durch den Erwerber die Bestandsache vor Ablauf der vereinbarten Bestanddauer aufgeben muß (SZ 27/54; JBl. 1954, 283) -, beschwert nicht den Kläger; er ist hiedurch in seinen rechtlichen Interessen nicht betroffen und daher nicht anfechtungsberechtigt (JBl. 1966, 254; Krejci in Rummel, ABGB, Rz 248 zu § 879).

Soweit die Revision geltend macht, die Vereinbarung der Unkündbarkeit fuße auf der Grundlage, daß Franz T*** die Liegenschaft der Stefanie T*** oder dem Beklagten übergebe, welche Geschäftsgrundlage durch die Übergabe der Liegenschaft an den Kläger weggefallen sei, wird nicht vom Inhalt des Abänderungs- und Ergänzungsvertrages vom 14. September 1979 ausgegangen. In diesem Vertrag war ausdrücklich der Fall vorgesehen, daß Franz T*** sterben könnte, ohne die Liegenschaft der Stefanie T*** oder dem Beklagten zuzuwenden. Für diesen Fall sollte die Unkündbarkeit weiter gegeben sein, bis der Rechtsnachfolger des Franz T*** die Liegenschaft dem Beklagten übergebe. Diesem Fall kommt aber aus der Sicht des Beklagten die Sachlage gleich, daß die Liegenschaft nach dem Tod des Franz T*** nicht einem Erben als Universalrechtsnachfolger sondern einem auf den Todesfall Beschenkten zufalle. Auch wegen Wegfalles einer Geschäftsgrundlage kam es daher nicht zu einem Wiederaufleben der früher vereinbarten kürzeren Kündigungsfrist, sodaß dem Kläger auch unter diesem Gesichtspunkt nur die gesetzliche Kündigungsfrist offen steht. Der Revision war deshalb ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung erfolgte nach den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E13942

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0030OB00511.88.0302.000

Dokumentnummer

JJT_19880302_OGH0002_0030OB00511_8800000_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