

TE OGH 1951/6/13 3Ob267/51

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 13.06.1951

Norm

ABGB §879

ABGB §879 Abs2 Z4

ABGB §934

ABGB §1037

ABGB §1096

ABGB §1097

ABGB §1295

ABGB §1431

ABGB §1435

Veranstaltungsbetriebsgesetz §3

Kopf

SZ 24/163

Spruch

Eine Vereinbarung, wonach der Pächter die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung des Bestandgegenstandes übernimmt, ist zulässig, sofern dem Bestandnehmer eine angemessene Gegenleistung gewährt wird.

Entscheidung vom 13. Juni 1951, 3 Ob 267/51.

I. Instanz: Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien; II. Instanz:

Oberlandesgericht Wien.

Text

Am 5. Juni 1941 kam ein Pachtvertrag bezüglich des B.-Theaters zwischen dem Kläger und Hans Sch. einerseits und der beklagten Gemeinde andererseits zustande. Nachdem im Herbst 1941 Hans Sch. vom Verträge zurückgetreten war, wurde ein Vertrag mit wesentlich gleichem Inhalt zwischen den Streitparteien, rückwirkend vom 8. September 1941, geschlossen. Dieser Vertrag wurde auf zehn Jahre eingegangen und sollte laut § 2 während dieser Zeit nur dann aufgelöst werden können, wenn der Pächter von der Sache einen unerlaubten Gebrauch mache oder wenn ein Fall vorliege, in dem nach den Rechtsvorschriften der Vertrag einseitig aufgelöst werden kann. Nach den §§ 3 und 5 dieses Vertrages hat der Pächter die Kosten der Instandsetzung (Herstellung der Spielfertigkeit) und der Erhaltung, ebenso aber die Kosten einer weitergehenden Instandsetzung zu bestreiten, ohne daß ihm ein Ersatzanspruch gegen die Gemeindeverwaltung zustehen sollte. Die Gemeinde erklärte sich lediglich bereit, für den Fall einer vorzeitigen Auflösung des Bestandvertrages dem unmittelbar nachfolgenden Pächter, wenn er nachweisbar die Amortisation und allfällige Verzinsung der für eine weitergehende Instandsetzung vom Bestandnehmer aufgewendeten und von der Bestandgeberin anerkannten Kosten übernehme, eine Pachtzinsermäßigung zu gewähren. Der Pachtzins betrug 3000

RM monatlich. Für den Fall der die Spielfertigmachung übersteigender Instandsetzungsarbeiten des Pächters ermäßige sich der Pachtzins um jenen Betrag, der während der Pachtdauer tatsächlich oder vereinbarungsgemäß zur Amortisation und höchstens ortsüblichen Verzinsung der von der Verpächterin als angemessen anerkannten Kosten erforderlich war, wobei jedenfalls ein Anerkenntniszins von 350 RM jährlich bezahlt werden mußte (§ 6). Auf die Anfechtung des Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte wurde verzichtet. Gleichzeitig hatte der Pächter eine Kautions von 5000 RM in Form eines nicht vinkulierten Sparbuches der Sparkasse zu erlegen. Vom 1. September 1944 bis 12. April 1945 wurde das Theater infolge der Kriegereignisse nicht betrieben. Nach dem 12. April 1945 wurde mit Bescheid der Beklagten vom 4. Juni 1945, u. zw. mit Zustimmung des Klägers, dem Ernst N. für die Zeit vom 12. Mai 1945 bis 31. August 1945 die Konzession für den Betrieb des B.-Theaters verliehen. Am 16. Juli 1945 wurde die Berechtigung zum Betriebe des B.-Theaters für die Zeit vom 1. September 1945 bis 31. August 1946 an Franz S. verliehen, der auch heute noch Konzessionär ist. Mit Schreiben vom 11. August 1945 verlangte die beklagte Partei, gestützt auf § 3 VeranstaltungsbetriebeG. vom Kläger die Rückstellung des Pachtgegenstandes, da der Pachtvertrag auf Grund dieses Gesetzes aufgelöst sei. Die tatsächliche Übergabe erfolgte am 16. August 1945.

Mit der vorliegenden Klage begehrt der Kläger den Ersatz der Summen, die er zur Spielfertigmachung des Theaters, für weitergehende Instandsetzungen und die Instandhaltung des Gebäudes aufgewendet hat, sowie die erlegte, aber noch nicht zurückerhaltene Kautions. Dabei stützt er das Begehren auf verschiedene Klagsgründe, u. zw. 1. Ausnützung einer Zwangslage (§ 879 Abs. 2 Z. 4 ABGB.), 2. Verstoß gegen zwingende gesetzliche Vorschriften der §§ 1096 und 1097 ABGB. und Nichtigkeit nach § 879 Abs. 1 ABGB., 3. Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes, 4. ungerechte Bereicherung nach § 1431 ABGB., 5. Verstoß gegen die guten Sitten im Hinblick auf die Bestimmung des § 6 des Vertrages, wodurch es vollständig in das Ermessen der Gemeinde gelegt gewesen sei, welchen Betrag sie zur Anrechnung auf den Pachtzins als angemessen betrachtet, sowie 6. auf Schadenersatz nach § 1295 Abs. 1 und 2 ABGB.

Das Verfahren wurde auf den Grund des Anspruches eingeschränkt. Das Erstgericht erkannte mit Zwischenurteil, daß der Anspruch auf Bezahlung des Betrages von 750.046,- S samt 4% Zinsen dem Grunde nach zu Recht besteht, soweit er den Betrag von 175.678.50 S übersteigt. Es sprach aus, daß dem Kläger ein Schadenersatzanspruch zustehe. Die beklagte Partei sei nicht berechtigt gewesen, auf Grund des § 3 VeranstaltungsbetriebeG. den Vertrag für aufgehoben zu erklären. Franz S. habe das Recht zum Betriebe schon am 16. Juli 1945, somit vor Inkrafttreten dieses Gesetzes erhalten, so daß § 3 nicht anwendbar sei. Die Beschränkung auf einen 175.678.50 S übersteigenden Betrag wurde mit der Pfändung und Überweisung dieses Teiles der Forderung zugunsten des Finanzamtes begründet.

Infolge Berufung beider Parteien änderte das Berufungsgericht dieses Zwischenurteil dahin ab, daß es aussprach, das Klagebegehren auf Bezahlung eines Betrages von 750.046,- S samt Nebengebühren bestehe dem Grunde nach zu Recht. Das Berufungsgericht übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen und billigte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, soweit dieses die geltend gemachten Klagsgründe zu 1., 2., 3., 5., als nicht gegeben ansah. Es ging aber davon aus, daß dem Kläger auch ein Schadenersatzanspruch nicht zustehe, weil Franz S. am 16. Juli 1945 nur ein Anwartschaftsrecht, das Recht zum Betriebe aber erst am 1. September 1945 erworben habe. Da der Kläger hingegen das Recht zum Betriebe des B.-Theaters bis zum 31. Juli 1945 nicht wieder erworben habe, sei die Voraussetzung des § 3 Abs. 1 lit. d VeranstaltungsbetriebeG. gegeben und der Bestandvertrag auf Grund dieser Gesetzesstelle aufgelöst, wobei es unerheblich sei, ob die Auflösungserklärung am 11. August 1945 berechtigt gewesen sei oder nicht, da vielmehr der Vertrag erst am 1. September 1945 zur Auflösung gelangte. Hingegen stehe dem Kläger ein Bereicherungsanspruch nach § 1435 ABGB. zu. Der Kläger habe die Verpflichtung zur Instandsetzung und Instandhaltung des Theatergebäudes unter der Annahme übernommen, durch zehn Jahre die Einnahmen aus dem Theaterbetrieb beziehen und auf diese Weise die von ihm erbrachten Leistungen amortisieren zu können. Tatsächlich habe er das Pachtunternehmen bereits am 16. August 1945 zurückstellen müssen. Es solle kein Teil aus dem Schaden des anderen Teiles eines Gewinnes ziehen. Da die Beklagte trotz der bedeutend früheren Beendigung des Vertrages die Aufwendungen weiterhin lukriere, müsse ihre Bereicherung als ungerechtfertigt bezeichnet werden. Die erst im Jahre 1949, also nach Streitanhängigkeit, erfolgte Pfändung und Überweisung eines Teiles der Forderung nehme dem Kläger noch nicht die Aktivlegitimation bezüglich dieses Forderungsteiles.

Der Oberste Gerichtshof gab der Revision der beklagten Partei Folge, wies das Klagebegehren hinsichtlich eines Betrages von 745.046 S s. A. und das Eventualbegehren ab, hob das Urteil hinsichtlich des Anspruches auf Rückzahlung der Kautions von 5000 S auf und verwies die Rechtssache im Umfange der Aufhebung zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Prozeßgericht zurück.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Was die Gültigkeit des Pachtvertrages anlangt, so tritt der Oberste Gerichtshof der Rechtsmeinung der Untergerichte bei.

Das Erstgericht hat festgestellt, daß der Kläger bei Abschluß des Vertrages von der beklagten Partei nicht unter Druck gesetzt wurde und daß dem Verpächter auch eine finanzielle Zwangslage des Klägers bei Abschluß des Vertrages nicht bekannt war. Die beklagte Partei konnte daher schon aus diesem Gründe die angebliche Zwangslage des Klägers nicht ausbeuten. Aber auch die weiteren Voraussetzungen des § 879 Z. 4 ABGB. haben sich aus dem Verfahren nicht ergeben. Es liegt aber auch keine Nichtigkeit nach § 879 Abs. 1 ABGB. vor. Mit Recht führt das Erstgericht aus, daß die Vorschriften der §§ 1096, 1097 ABGB. nachgiebiges Recht sind. Es ist daher zulässig, daß zwischen den Parteien vereinbart wird, daß entgegen diesen Bestimmungen der Bestandnehmer die Kosten der Instandsetzung und Instandhaltung des Bestandgegenstandes übernimmt. Vorausgesetzt muß dabei allerdings werden, daß dem Bestandnehmer eine angemessene Gegenleistung gewährt wird. Die Gegenleistung bestand hier darin, daß der Bestandgeber einen zehnjährigen Pachtvertrag gewährt hat, allerdings mit der Einschränkung, daß bei einem unerlaubten Gebrauche und bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen für eine einseitige Vertragsauflösung der Vertrag vorzeitig aufgelöst werden kann. Diese Einschränkung kann hier unberücksichtigt bleiben, da sie der Billigkeit entspricht. Außerdem wurde dem Pächter für den Fall der vorzeitigen Vertragsauflösung die Möglichkeit eingeräumt, daß der neue Pächter die Amortisation der Aufwendungen vertraglich übernimmt, wofür diesem die Verpächterin eine Pachtzinermäßigung zu gewähren zusagte. Hierbei stellt das Erstgericht zugleich fest, daß die Behauptung des Klägers, die beklagte Partei hätte von vornherein nicht die Absicht gehabt, diese Bestimmung zu realisieren, in den Beweisergebnissen keine Stütze finde. Schließlich darf nicht übersehen werden, daß es sich hier um eine Verpachtung zu Erwerbszwecken handelt und nicht um die Vermietung einer Wohnung, daß daher dem Kläger auch noch Einnahmemöglichkeiten eröffnet wurden, so daß hier wesentlich andere Voraussetzungen gegeben sind, wie z. B. bei der Entscheidung 3 Ob 336/48 (JBl. 1949, S. 16). Es darf schließlich auch nicht übersehen werden, daß nach den Feststellungen der Untergerichte die beklagte Partei nicht die Absicht hatte, das Gebäude wieder dem Theaterbetriebe zu widmen und sie sich nur auf Drängen des Klägers zum Abschlusse des Pachtvertrages herbeigelassen hat. Die Gegenleistung ist daher entsprechend, so daß der Vertrag aus diesem Gründe den guten Sitten nicht widerspricht.

Dem Kläger kann aber auch nicht darin beigeplichtet werden, daß die Bestimmung des § 6 des Vertrages den guten Sitten widerspreche, weil es nach diesen Bestimmungen vollständig in das Ermessen der beklagten Partei gelegt wurde, welche Beträge sie zur Anrechnung auf den Pachtzins als angemessen betrachten würde. Im § 6 handelt es sich um Aufwendungen, die nicht bloß zur Spielfertigmachung notwendig waren, sondern um solche, die darüber hinaus gehen. Es handelt sich somit um nützliche Aufwendungen. Daß sich in diesem Falle der Pächter um die Zustimmung des Verpächters zu bewerben habe, entspricht bereits der Vorschrift der §§ 1097, 1037 ABGB. Es versteht sich auch von selbst, daß nur die angemessenen Kosten anzurechnen sind. Auch in dieser Bestimmung kann daher ein Verstoß gegen die guten Sitten nicht erblickt werden.

Aus diesen Darlegungen folgt aber, daß der Vertrag rechtsgiltig ist, damit aber auch der Verzicht auf Anfechtung des Vertrages wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

Hingegen vermag der Oberste Gerichtshof der Rechtsmeinung des Berufungsgerichtes nicht zu folgen, daß dem Kläger ein Bereicherungsanspruch zusteht. Aktenwidrig ist die Ansicht der Revision, daß ein solcher Anspruch vom Kläger nicht geltend gemacht wurde. Tatsächlich hat er sein Klagebegehren ausdrücklich auf die ungerechtfertigte Bereicherung gestützt. Daß er hierbei statt des § 1435 ABGB. den § 1431 ABGB. zitierte, ist unbeachtlich, da es sich nur um eine rechtliche Qualifikation handelt. Die tatsächlichen Behauptungen in der Richtung des § 1435 ABGB. wurden vorgebracht. Allein aus dem Vertrage ergibt sich, daß der Kläger auf den Ersatz dieser Aufwendungen ausdrücklich verzichtet hat. Dieser Verzicht gilt laut §§ 5, 6 des Vertrages nicht nur für den Fall der vollen Pachtdauer von zehn Jahren, sondern auch für den Fall einer vorzeitigen Vertragsauflösung. Denn für diesen Fall haben die Parteien vereinbart, daß die Gemeinde dem unmittelbar nachfolgenden Pächter eine Pachtzinermäßigung so wie dem Kläger gewährt, wenn dieser neue Pächter nachweislich die Amortisation und allfällige Verzinsung für weitergehende Instandsetzungen übernimmt. Nach dieser Vereinbarung hat die Gemeinde auch für den Fall einer vorzeitigen Vertragsauflösung für die Aufwendungen keinen Ersatz zu leisten. Der Pächter kann die Aufwendungen vielmehr nur

von dem unmittelbar nachfolgenden Pächter ersetzt verlangen, wobei sich die Verpächterin zur Erleichterung einer solchen Vereinbarung bereit erklärte, dem neuen Pächter für die Dauer des ursprünglichen Vertrages den gleichen Pachtzinsnachlaß zu gewähren wie dem bisherigen. Daraus folgt, daß dem Pächter auch bei vorzeitiger Auflösung gegen die Verpächterin kein Ersatzanspruch zusteht. Der Rechtsgrund, die Leistung zu behalten, ist keineswegs weggefallen. Ein Bereicherungsanspruch steht nicht zu.

Diese Aufwendungen können aber auch nicht aus dem Titel des Schadenersatzes begehrt werden. Selbst wenn es richtig wäre, wie der Kläger behauptet, daß die Aufhebung des Pachtvertrages gemäß § 3 des VeranstaltungsbetriebeG. nicht eingetreten ist, sei es, weil diese Bestimmung verfassungswidrig ist, sei es, weil sie überhaupt unanwendbar ist, kann der Kläger daraus gegen die beklagte Partei einen Schadenersatzanspruch nicht ableiten. Voraussetzung eines Schadenersatzanspruches ist ein schuldhaftes Verhalten der in Anspruch genommenen Person. Nun hat aber die beklagte Partei jedenfalls, wie das Urteil des Berufungsgerichtes ganz richtig ausführt, den klaren Wortlaut des Gesetzes für sich.

Franz S. hat nach Wirksamwerden des VeranstaltungsbetriebeG. eine Spielberechtigung erlangt, während der Kläger bis 31. Juli 1945 eine Spielberechtigung nicht wieder erhalten hat. Die Voraussetzungen für die Auflösung des Bestandvertrages sind daher nach dem Wortlaut des Gesetzes erfüllt. Selbst wenn dieses Gesetz unbillig wäre und vom Kläger Unmögliches verlangte, liegt doch kein Verschulden der beklagten Partei darin, daß sie auf den Wortlaut des Gesetzes vertraute und dem Wortlaut des Gesetzes entsprechend handelte. Mangels eines Verschuldens entfällt daher jede Verpflichtung zum Schadenersatz. Schon aus diesem Grunde erübrigt sich eine weitere Untersuchung darüber, ob § 3 des VeranstaltungsbetriebeG. überhaupt anwendbar ist oder nicht, welche Bedeutung die Worte "bis 31. Juli 1945" in dem am 3. August 1945 kundgemachten Gesetz haben und ob diese Bestimmung der österreichischen Verfassung entspricht.

Es bleibt nur noch zu untersuchen, ob nicht die Beklagte dadurch gegen ihre vertraglichen Verpflichtungen gehandelt hat und damit unabhängig von den früheren Überlegungen schon aus diesem Grunde schadenersatzpflichtig geworden ist, weil sie mit dem neuen Pächter einen Vertrag abgeschlossen hat, wonach dieser ebenfalls berechtigt ist, Investitionen zu machen, deren Kosten ihm im Wege des Pachtzinsnachlasses abgegolten werden, so daß für den Kläger keine Möglichkeit besteht, seine Aufwendungen vom neuen Pächter hereinzubringen. Aber auch aus diesem Grunde kann ein Schadenersatzanspruch des Klägers nicht abgeleitet werden. Die Aufwendungen des Klägers hätte die beklagte Partei im neuen Pachtvertrage nur dann berücksichtigen müssen, wenn der Kläger oder der neue Pächter nachgewiesen hätten, daß der neue Pächter die Aufwendungen des früheren Pächters abgelöst hat. Ein solcher Nachweis wurde nicht erbracht. Es bestand daher auch für die Verpächterin kein Anlaß, diesen Umstand im neuen Vertrag zu berücksichtigen und aus diesem Grunde dem neuen Pächter einen Pachtzinsnachlaß zu gewähren.

Zutreffend hat das Berufungsgericht aber auch das Eventualbegehren als nicht schlüssig erkannt. Nach der vertraglichen Regelung zwischen den Parteien hat der Kläger keinen Anspruch auf Ersatz der Aufwendungen durch die Beklagte, noch weniger einen Anspruch auf Überweisung der Pachtschillingraten des neuen Pächters.

Das Klagebegehren hinsichtlich des Ersatzes der Aufwendungen besteht daher nicht zu Recht und war abzuweisen.

Allein mit der vorliegenden Klage wurden nicht nur Aufwendungen geltend gemacht, sondern auch die Rückstellung der Kautions begehrt. Da der Pachtgegenstand bereits zurückgestellt wurde, besteht kein rechtlicher Grund für das weitere Behalten der Kautions. Allein diesbezüglich fehlen alle Erörterungen und Feststellungen der Untergerichte. Es steht nicht fest, ob diese Kautions in Bargeld oder durch Hingabe eines Sparbuches, wie im Verträge vorgesehen ist, geleistet wurde, ob daher der Kläger einen Anspruch auf Zahlung eines Geldbetrages oder nur auf Rückgabe des Sparbuches erheben kann. Es erweist sich daher als notwendig, zwecks Erörterung dieses Teiles des Klagsanspruches die Urteile erster und zweiter Instanz in diesem Punkte aufzuheben und die Rechtssache an das Erstgericht zurückzuverweisen, welches die fehlenden Feststellungen wegen der Kautions nachzuholen haben wird.

Anmerkung

Z24163

Schlagworte

Aufwand für Instandsetzung des Bestandgegenstandes, Tragung durch, Pächter, Bestandgegenstand, Instandsetzung des - durch Pächter, Bestandvertrag Instandsetzung und -haltung des Bestandgegenstandes, durch den Pächter,

Gegenleistung für die Tragung der Kosten der Instandsetzung des, Bestandgegenstandes durch Pächter, Instandsetzung des Bestandgegenstandes durch den Pächter, Instandsetzungskosten für Bestandgegenstand, Tragung durch Pächter, Kosten der Instandsetzung des Pachtgegenstandes, Tragung durch Pächter, Pächter, Instandsetzung und Instandhaltung des Bestandgegenstandes, durch -, Pachtobjekt, Instandsetzung und - haltung des - durch Pächter, Pachtvertrag Instandsetzung und - haltung durch den Pächter, Reparaturkosten für Instandsetzung des Bestandgegenstandes, Tragung, durch Pächter, Theater Pachtvertrag über -, Vereinbarung Kosten der Instandsetzung des Bestandgegenstandes zu, Lasten des Pächters

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1951:0030OB00267.51.0613.000

Dokumentnummer

JJT_19510613_OGH0002_0030OB00267_5100000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at