jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2010/9/1 6Ob82/10t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 01.09.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Pimmer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schramm, Dr. Gitschthaler, Univ.-Prof. Dr. Kodek und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S***** G*****, vertreten durch Dr. Elisabeth Zonsics-Kral, Rechtsanwältin in Korneuburg, als Verfahrenshelferin, gegen die beklagte Partei Dr. K***** S*****, vertreten durch Dr. Franz J. Salzer Rechtsanwalt KG in Wien, wegen 54.369,67 EUR sA (Revisionsinteresse 54.286,95 EUR), über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Korneuburg als Berufungsgericht vom 17. Dezember 2009, GZ 22 R 87/09p-22, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Korneuburg vom 30. Juli 2009, GZ 2 C 22/09p-17, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der außerordentlichen Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass die Entscheidung insgesamt zu lauten hat:

„Das Klagebegehren, der Beklagte sei schuldig, der Klägerin binnen 14 Tagen 54.369,67 EUR samt 4 % Zinsen seit 11. 12. 2008 zu bezahlen, wird abgewiesen.

Die Klägerin ist schuldig, dem Beklagten die mit 8.703,96 EUR (darin 1.450,66 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Verfahrens erster Instanz binnen 14 Tagen zu ersetzen."

Die Klägerin ist weiters schuldig, dem Beklagten die mit 9.131,72 EUR (darin 802,12 EUR Umsatzsteuer und 4.319 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Beklagte war Eigentümer des Einfamilienhauses *****. Mit Mietvertrag vom 28. 2. 2004 nahm die Klägerin dieses in Bestand, wobei es im schriftlichen Mietvertrag unter anderem heißt:

III. Vorläufig wird ein Mietverhältnis vereinbart, welches mit 1. 3. 2004 beginnt. Dem Mietverhältnis gingen ausführliche Gespräche voraus, welche auch den möglichen Ankauf der Liegenschaft beinhalteten. Der Mietvertrag läuft weiter bis zu jenem Zeitpunkt, wo sich die Umstände im Bereich der Mieterin derart geändert haben, dass der vereinbarte Kaufpreis (siehe Pkt. IV.) an den Vermieter oder dessen Erben bezahlt wurde und durch die Ausübung der zugestandenen Optionsberechtigung das Eigentum und die freie Verfügungsberechtigung am Mietobjekt auf die Mieterin bzw. die von ihr legitimierten Personen, natürliche oder juristische, übertragen werden konnte, jedoch längstens bis zum 1. 3. 2009. Der Mietvertrag wird somit durch das eventuelle Ableben des Vermieters nicht beendet. Vereinbarungsgemäß wird auf die Verzinsung des festgelegten Kaufpreises verzichtet.

IV. Der vereinbarte Kaufpreis beträgt 365.000 EUR.

Als Mietzins wurde ein (wertgesicherter) Betrag von 1.100 EUR zuzüglich 10 % Umsatzsteuer vereinbart. Die Betriebskosten, insbesondere die Gemeindeabgaben und der Wasserverbrauch, die dem Hauseigentümer vorgeschrieben werden, sollten von diesem ebenso wie die Kosten einer „Hausversicherung" mit einem monatlichen Pauschale vorgeschrieben und am Jahresende abgerechnet werden. Sollte der Mietvertrag ohne Ankauf der Liegenschaft beendet werden, vereinbarten die Parteien, über eine „eventuelle" Abgeltung von Investitionen dann eine Vereinbarung zu treffen. Über die Möglichkeit einer solchen Vereinbarung, deren Grundlage ein allfälliger Wertzuwachs der Liegenschaft durch die Investitionen sein sollte, hatten der Beklagte und der Ehegatte der Klägerin länger diskutiert, eine Einigung über die Investitionen für den Fall der Nichtwahrnehmung der Option aber als realistisch angesehen.

Bei diesem Mietvertrag handelte es sich um einen Vordruck, den der Ehegatte der Klägerin dem Beklagten übermittelt hatte und der vom Beklagten noch deutlich verändert worden war; der Beklagte, ein Jurist, hatte insbesondere auch den Punkt III. formuliert, der Ehegatte der Klägerin den Vertrag dann noch einmal ergänzt. Der Beklagte hatte dabei möglichst sicherstellen wollen, dass die Verkaufsbemühungen letztlich doch fruchten würden. Außerdem sollten Diskussionen über einen Investitionsersatz bei Beendigung des Mietverhältnisses vorgebeugt werden, weil die Klägerin das Objekt ja kaufen sollte.

Dem Abschluss des Mietvertrags waren Gespräche zwischen den Parteien über den Verkauf der Liegenschaft vorausgegangen. Der Klägerin und ihrem Ehegatten war es damals aber nicht möglich gewesen, einen Kauf zu finanzieren, was sie dem Beklagten auch ausführlich offen gelegt hatten. Der Ehegatte der Klägerin hatte dem Beklagten erklärt, wie er sein Geld verdiene und welche Verbesserungen er diesbezüglich in Aussicht habe. Alle Beteiligten waren deshalb davon ausgegangen, dass sich in Kürze, zumindest in den folgenden Jahren, eine finanzielle Besserstellung der Klägerin und ihres Ehegatten einstellen würde. Dem Beklagten war klar gewesen, dass momentan ein Verkauf an die Klägerin aufgrund deren finanzieller Situation undenkbar war und auch der verlangte Mietzins die momentanen finanziellen Möglichkeiten der Klägerin und ihres Ehegatten ausschöpfte. Der Beklagte hatte deshalb den Vorschlag gemacht, in einen Mietvertrag eine Kaufoption einzubauen. Dem Beklagten war aber außerdem bei Abschluss des Mietvertrags das Risiko bekannt gewesen, dass es bei der Klägerin und deren Ehegatten zu keiner finanziellen Besserstellung kommen und dann ein Kauf nicht erfolgen könnte.

Die Klägerin und ihr Ehegatte nahmen nach Bezug des Einfamilienhauses umfangreiche Umbauten im Mietobjekt vor.

Während bei Abschluss des Mietvertrags das Verhältnis zwischen den Parteien noch sehr gut, ja beinahe herzlich war, stellte sich in weiterer Folge die erwartete Verbesserung der finanziellen Verhältnisse bei der Klägerin und ihrem Ehegatten nicht ein; hinzu kamen private Herausforderungen. Nachdem die Klägerin daher zwar anfangs den Mietzins regelmäßig entrichtet hatte, kam es ab etwa Ende 2006/Anfang 2007 immer wieder zu gröberen Zahlungsstockungen. Ab dem Jahr 2008 konnte die Klägerin dann überhaupt keine Zahlungen mehr leisten. Das Verhältnis der Parteien verschlechterte sich daher zusehends, ab Sommer 2008 gab es überhaupt keine Kommunikation mehr.

Bereits mit Mahnklage vom 4. 4. 2007 hatte der Beklagte 3.330 EUR an Mietzins für die Monate Februar bis April 2007 eingeklagt, der Zahlungsbefehl war rechtskräftig geworden. Ein Exekutionsverfahren endete am 23. 7. 2007 mit Einstellung aufgrund Zahlung. Am 2. 7. 2007 hatte der Beklagte eine Räumungsklage eingebracht und darin ausdrücklich erklärt, vom Mietvertrag gemäß § 1118 ABGB zurückzutreten. In diesem Verfahren trat Ruhen ein.

Am 4. 2. 2008 brachte der Beklagte gegen die Klägerin eine Mietzins- und Räumungsklage ein und erklärte aufgrund der wiederholten Mietzinsrückstände neuerlich den Vertragsrücktritt gemäß § 1118 ABGB. Mit gerichtlichem Vergleich vom 25. 3. 2008 verpflichtete sich die Klägerin unter anderem zur Zahlung der rückständigen Mietzinse und zur Räumung des Mietobjekts bis 30. 6. 2008. In diesem Vergleich wurde ausdrücklich festgehalten, dass die Kaufoption laut Mietvertrag und Ansprüche der Klägerin auf Investitionskostenersatz unberührt blieben. Im Protokoll der diesem Vergleich vorangegangenen Verhandlung war dazu festgehalten worden, dass im Mietvertrag, den der Vertreter des Beklagten vorweise, auch eine Kaufoption für das Objekt enthalten sei; erörtert werde, dass nach Meinung des Gerichts noch kein vollständiger Kaufabschluss vorliege, es handle sich vielmehr um eine Kaufoption, die durch die Klägerin auszuüben wäre; diese Kaufoption solle durch den Vergleich genau so wenig berührt werden wie Ansprüche auf allfälligen Investitionsersatz der Beklagten.

Aufgrund ihrer finanziellen Schwierigkeiten war es der Klägerin im Jahr 2008 nicht möglich, eine andere Wohnung

aufzutreiben und fristgerecht aus dem Mietobjekt auszuziehen. Der Beklagte lehnte es bei einem Gespräch mit der Klägerin und ihrem Ehegatten im Juni 2008 ab, Investitionsersatz und Ablöse für die Kaufoption zu bezahlen; er brach vielmehr das Gespräch ab und warf der Klägerin und ihrem Ehegatten in einem Schreiben strafrechtlich relevantes Verhalten vor, weil sie ein fremdes Objekt (das Mietobjekt) öffentlich zum Kauf angeboten hatten. Der Bankdirektor der Klägerin und ihres Ehegatten war nämlich auf die Idee gekommen, über die Einlösung der Kaufoption zu dem für einen Auszug aus dem Haus in eine neue Wohnung notwendigen Geld zu kommen. Daraufhin teilte die Klägerin dem Beklagten am 29. 7. 2008 schriftlich mit, dass die Option eingelöst werden sollte. Bereits ab Juni 2008 hatte sie über Inserate und einen Immobilienmakler um Kaufinteressenten geworben. Der Beklagte hatte sich darüber sehr geärgert und über seine Rechtsvertretung der Klägerin jegliche Aktivität im Hinblick auf einen Verkauf der Liegenschaft unter Hinweis auf den erfolgten Rücktritt vom Mietvertrag untersagt.

Am 12. 7. 2008 besichtigte ein Kaufinteressent die Liegenschaft, am 22. 7. 2008 einigten sich die Klägerin und dieser Interessent auf einen Kaufpreis von 365.000 EUR zuzüglich 65.000 EUR für die Ablöse der Kaufoption. Diese Einigung hielten die beiden auch schriftlich fest. Die Klägerin trat dabei als Optionsinhaberin, nicht jedoch als Eigentümerin der Liegenschaft auf und legte auch die Eigentumsverhältnisse offen.

Der Kaufinteressent ließ am 25. 7. 2008 Kaufverträge über die Liegenschaft und die Option entwerfen und übermittelte den Liegenschaftskaufvertragsentwurf der Rechtsvertretung des Beklagten. Diese verneinte das Bestehen der Option und teilte dies auch dem Immobilienmakler mit, der allerdings den Verkauf an den Interessenten weiter vorantrieb.

Am 31. 7. 2008 räumten die Klägerin und ihr Ehegatte das Mietobjekt, am 21. 10. 2008 verkaufte der Beklagte dieses an einen anderen Interessenten um den Preis von 380.000 EUR.

Die Klägerin begehrte zunächst 65.000 EUR und in weiterer Folge unter Berücksichtigung zahlreicher Gegenforderungen des Beklagten 54.369,67 EUR. Vom Räumungsvergleich sei die Kaufoption laut Mietvertrag ausdrücklich unberührt geblieben, die Klägerin habe dem Beklagten im Juli 2008 mitgeteilt, dass sie die Option in der Weise ausübe, dass der Kaufinteressent den Kaufvertrag um den vereinbarten Kaufpreis von 365.000 EUR abschließe. Entgegen der bestehenden Vereinbarungen zwischen den Parteien habe der Beklagte das Objekt an einen anderen Kaufinteressenten veräußert, wodurch sie von ihrem Kaufinteressenten die bereits vereinbarte Ablöse in Höhe von 65.000 EUR nicht lukrieren habe können; der Beklagte hafte ihr dafür aus dem Titel des Schadenersatzes. Darüber hinaus habe die Klägerin (konkret angeführte) Investitionen in Höhe von 45.908,83 EUR in das Mietobjekt getätigt, welche dessen Erhalt und Verbesserung gedient hätten; der Beklagte sei mit allen Umbauarbeiten und Investitionen einverstanden gewesen. Diesbezüglich behielt sich die Klägerin „die Klagsausdehnung aus diesem Titel" allerdings ausdrücklich vor.

Der Beklagte wendete demgegenüber ein, die Kaufoption sei Bestandteil des Mietvertrags gewesen und daher aufgrund der Auflösungserklärungen des Beklagten weggefallen. Im Übrigen habe sich erst nach Übergabe des Einfamilienhauses an die Klägerin und ihren Ehegatten herausgestellt, dass diese nicht einmal in der Lage waren, die Mietzinse zu bezahlen; auch aus diesem Grund sei die Kaufoption aufgrund geänderter Verhältnisse erloschen. Durch die Formulierung des Räumungsvergleichs habe die erloschene Kaufoption nicht wieder aufleben können.

Die Vorinstanzen verpflichteten unter Berücksichtigung einer Gegenforderung von 82,72 EUR den Beklagten zur Zahlung von 54.369,67 EUR, das Berufungsgericht sprach darüber hinaus aus, dass die Revision nicht zulässig sei.

In der Sache selbst vertrat das Berufungsgericht die Auffassung, die Klägerin habe die ihr eingeräumte Kaufoption zu Recht ausgeübt; diese sei keine Nebenabrede des Mietvertrags gewesen und außerdem bei Abschluss des Räumungsvergleichs ausdrücklich aufrecht belassen worden. Daher sei es auch unbeachtlich, dass die Räumungsverpflichtung bereits vor dem Ende der Optionsfrist gelegen war, und folge daraus außerdem, dass die Kaufoption von den Auflösungserklärungen des Beklagten gemäß § 1118 ABGB nicht erfasst worden war.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig; sie ist auch berechtigt.

1 . Der Oberste Gerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass eine Kaufoption eine selbstständige Vereinbarung darstellt, die - selbst wenn sie in einer schriftlichen Mietvertragsurkunde getroffen wurde - keine Nebenabrede zum Mietvertrag darstellt (5 Ob 117/98m). Dem ist jedenfalls im vorliegenden Verfahren zuzustimmen, haben doch die

Parteien anlässlich des Abschlusses des Räumungsvergleichs am 25. 3. 2008 ausdrücklich festgehalten, dass die Kaufoption laut Mietvertrag unberührt bleibe. Der Argumentation des Beklagten, die Kaufoption sei bereits zuvor aufgrund der von ihm abgegebenen Auflösungserklärungen gemäß § 1118 ABGB erloschen gewesen, sind die Vorinstanzen somit zu Recht nicht gefolgt.

2. In der Entscheidung 7 Ob 540/94 hat der Oberste Gerichtshof die Auffassung vertreten, den Parteien eines Bestandvertrags sei zu unterstellen, dass die Kaufoption für die Dauer des aufrechten Bestandverhältnisses aufrecht sein sollte, wenn im Zusammenhang mit der Begründung des Bestandverhältnisses eine Kaufoption betreffend das Bestandobjekt vereinbart wurde. Dem dieser Entscheidung zugrundeliegenden Sachverhalt ist zu entnehmen, dass die Parteien des Bestandverhältnisses zunächst einen befristeten Bestandvertrag samt Kaufoption abgeschlossen hatten und dann ein weiterer befristeter Bestandvertrag zustandekam; anlässlich der weiteren Vereinbarung wurde die Kaufoption von den Parteien weder schriftlich noch mündlich erwähnt.

2.1. Im vorliegenden Verfahren steht nicht fest, welche Absicht die Parteien bei Abschluss des Räumungsvergleichs im Hinblick auf die weitere Gültigkeit der Kaufoption in zeitlicher Hinsicht hatten; derartiges lässt sich auch den Aussagen der vom Erstgericht vernommenen Personen nicht entnehmen. Allerdings schließt der Satz „Die Kaufoption laut Mietvertrag bleibt unberührt." unmittelbar an den vereinbarten Räumungstermin 30. 6. 2008 an, steht also in einem gewissen Kontext. Es wäre daher Sache der Klägerin gewesen darzulegen, dass unter „Kaufoption laut Mietvertrag" nicht nur deren nähere Ausgestaltung, sondern auch eine Vereinbarung einer Kaufoption weit über die Beendigung des Mietverhältnisses hinaus gemeint gewesen sein sollte. Es kann ja in diesem Zusammenhang nicht übersehen werden, dass im Mietvertrag vom 28. 2. 2004 nicht die Kaufoption, sondern das Mietverhältnis bis 1. 3. 2009 befristet war.

Vor dem Hintergrund der vom Obersten Gerichtshof zu 7 Ob 540/94 entwickelten Grundsätze sowie der konkreten Formulierungen der zwischen den Parteien getroffenen Vereinbarungen und unter Berücksichtigung des Umstands, dass es wohl nicht der Übung des redlichen Verkehrs (§ 914 ABGB) entsprechen würde, eine im Zusammenhang mit einem Mietvertrag eingeräumte Kaufoption nach dessen Aufhebung über rund 8 Monate weiterlaufen zu lassen, kann (auch) im vorliegenden Fall davon ausgegangen werden, dass die Kaufoption (nur) für die Dauer des weiteren Bestandverhältnisses aufrecht sein sollte.

2.2. Die Parteien vereinbarten die Räumung des von der Klägerin gemieteten Einfamilienhauses bis längstens 30. 6. 2008. Nach dem Vorbringen der Klägerin und den damit im Einklang stehenden Feststellungen der Vorinstanzen löste die Klägerin die Kaufoption jedoch erst im Juli 2008 gegenüber dem Beklagten ein, also zu einem Zeitpunkt, zu dem die Option bereits abgelaufen war.

Dass die Klägerin und ihr Ehegatte bereits zuvor versucht hatten, einen Käufer für das Mietobjekt zu finden, und daher schon entschlossen waren, die Option einzulösen, ändert daran nichts; maßgeblich ist die Erklärung gegenüber dem Beklagten (Annahme des Offerts). Ebenso wenig spielt es eine Rolle, dass die Klägerin erst Ende Juli 2008 tatsächlich aus dem Einfamilienhaus auszog, war doch zu diesem Zeitpunkt das Mietverhältnis bereits beendet; außerdem hätte es die Klägerin bei anderer Sichtweise in der Hand gehabt, durch tatsächliche Nichterfüllung ihrer Räumungsverpflichtung die Dauer der Option einseitig zu verlängern.

3. Die Klägerin hat somit die ihr ursprünglich zustehende Option nicht fristgerecht eingelöst, weshalb sich der Beklagte auch nicht vertragswidrig verhielt, als er im Oktober 2008 das Einfamilienhaus an einen weiteren Kaufinteressenten veräußerte. Für die von der Klägerin aus dem Titel des Schadenersatzanspruchs geltend gemachten 65.000 EUR findet sich somit keine rechtliche Grundlage.

4. Die Klägerin hat zwar bereits in der Klage weitere Ansprüche in Höhe von 45.908,83 EUR aus dem Titel des Investitionskostenersatzes behauptet, sich diesbezüglich jedoch ausdrücklich die Klagsausdehnung vorbehalten. Da eine solche Ausdehnung des Klagebegehrens im weiteren Verfahren nicht erfolgte, bedarf es einer näheren Auseinandersetzung mit diesen Ansprüchen nicht.

5. Der Revision des Beklagten war somit Folge zu geben und in Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen das gesamte Klagebegehren abzuweisen.

Die Entscheidung über die Kosten des Verfahrens erster Instanz gründet sich auf§ 41 ZPO, jene über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens auf §§ 41, 50 ZPO.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E94991

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:0060OB00082.10T.0901.000

Im RIS seit

30.09.2010

Zuletzt aktualisiert am

14.11.2012

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