

*Juni 2022*

## Update

Diese Ausgabe behandelt die neueste Judikatur des OGH zu den Themen:

- Distance Learning als Kündigungsgrund für Mietverträge
- Keine Aufklärungspflicht über billigere Konkurrenz
- Fehlende Berechtigung an Sparbuch aus Waschmaschine
- Schadensteilung im Verhältnis 1:0

### 1. Judikatur

- ▷ **Distance Learning als Kündigungsgrund für Mietverträge:** Durch den coronabedingten Lockdown im Frühjahr 2020 kam es auch im universitären Bereich zu signifikanten Veränderungen. Vor allem wurde eine Umstellung des bisher in Präsenz erfolgten Lehrbetriebs auf Distanzlehre beschlossen. Daneben kam es im Allgemeinen zu erheblichen Reisebeschränkungen, etwa dem Streichen sämtlicher Bus- und Zugverbindungen zwischen Wien und Bratislava ab 13.3.2020. Aus diesen Gründen sah sich eine aus Bratislava stammende, jedoch ihr Studium in Österreich absolvierende Studentin gezwungen, ihren einjährigen Mietvertrag mit der Betreiberin eines Wiener Studentenwohnheims vorzeitig aufzulösen. Als die Studentin am 1.4.2020 via E-Mail erklärt hatte eine vorzeitige Vertragsauflösung zu begehren, entgegnete die Vermieterin des Studentenheims nur, dass eine ordentliche Kündigung frühestens zum nächsten Semesterende, somit zum 30. Juni, möglich sei. Es liege auch kein zur außerordentlichen Auflösung berechtigender, in § 12 Abs 3 Studentenheimgesetz genannter Grund vor. Somit sei die Studentin für den Zeitraum von April bis Juni weiterhin an den Bestandvertrag gebunden und zur Zahlung des monatlichen Entgelts verpflichtet. Tatsächlich entrichtete die Studentin die geforderten Mietzinszahlungen, räumte jedoch zugleich zu Beginn der Pandemie ihr Zimmer und kehrte nach Bratislava zurück. Auch eine Mitte April erfolgende Schilderung der Studentin ihrer prekären finanziellen Lage – ihr Vater habe sein Unternehmen aufgrund der Covid-19-Situation schließen müssen und ihrer Mutter drohe der Jobverlust – konnte nichts am Entschluss der Vermieterin ändern, eine Kündigung erst mit Ende Juni zu akzeptieren. Es handle sich dabei nämlich um keine finanzielle Notlage iSd § 12 Abs 3 StudHG – diese sei ja nicht in der Sphäre der Studentin selbst, sondern lediglich in der Sphäre ihrer Eltern aufgetreten. Schließlich entschloss sich die Studentin ihre Ansprüche an die [Arbeiterkammer abzutreten, die in der Folge vom Erstgericht eine Verurteilung der](#)

Heimbetreiberin zur Rückzahlung der drei Monatsmieten von April bis Juni begehrte. Beide Vorinstanzen wiesen die Klage der Arbeiterkammer ab, da keiner der in § 12 Abs 3 StudHG taxativ aufgezählten Gründe vorliege und auch nicht von einer Beeinträchtigung der Brauchbarkeit des Studentenheimzimmers auszugehen sei. Das freiwillige Verlassen des Studienorts sei allein der Sphäre der Studentin zuzuordnen.

Der OGH hingegen entschied zu Gunsten der Studentin und drehte diese Entscheidungen um: Die Vermietung von Studentenheimplätzen sei explizit vom Anwendungsbereich des MRG ausgenommen. Das Rechtsverhältnis zwischen Studentenheimbetreiber und Bewohnern werde vielmehr durch das Sonderbestandsrecht des StudHG geregelt, das den allgemeinen Regelungen des ABGB vorgehe. Dennoch würden große Teile des ABGB weiterhin anwendbar bleiben, darunter die Bestimmung des § 1117, der zufolge der Bestandnehmer das Recht habe den Mietvertrag vorzeitig mit Wirkung *ex nunc* aufzulösen, wenn Gründe vorliegen, die nicht von diesem zu vertreten sind und das Bestandobjekt zum bedungenen Gebrauch untauglich bzw es dem Bestandnehmer unzumutbar machen am Vertrag festzuhalten. Bei der Prüfung eines solchen vorzeitigen Auflösungsrechts komme dem Zweck des konkreten Bestandvertrags große Bedeutung zu. Die Vermietung von Studentenheimplätzen diene dazu, nicht am Studienort wohnhaften Studenten die Teilnahme am Unterricht an einer Hochschule vor Ort zu ermöglichen. Durch die Coronapandemie, daraus folgenden Schließungen von Hochschulen und der Umstellung auf Distance Learning sowie Reisebeschränkungen zwischen dem Studienort und dem Wohnsitz der Studentin, sei der Zweck des geschlossenen Bestandvertrags gegenständlich nicht erreicht worden. Der Studentin war es nicht zumutbar, ihr Zimmer auch während der Distanzlehre zu benützen. Sie sei daher mit Ausbruch der Pandemie und Umstellung auf Distance Learning dazu berechtigt gewesen den Mietvertrag vorzeitig aufzulösen; die per E-Mail erklärte Vertragsauflösung Anfang April entfalte somit rechtliche Wirkung und die Heimbetreiberin habe den bereits entrichteten Mietzins für den Zeitraum von April bis Ende Juni zurückzuzahlen (4 Ob 191/21y).

Dieses Update betrifft folgende Teile der Bücher:

- Zankl, Bürgerliches Recht<sup>9</sup> Rz 172
- Zankl, Zivilrecht 24<sup>3</sup> Seite 96 unter dem Begriff „Corona – § 1117“

- ▶ **Keine Aufklärungspflicht über billigere Konkurrenz:** Eine Aufklärung durch einen Anbieter entgeltlicher Dienstleistungen dahingehend, dass anderswo günstigere Angebote bestehen, kann von einem mündigen Konsumenten nicht erwartet werden – das gilt auch für das Verhältnis von Anwälten zu potenziellen Mandanten. Der Beklagte im gegenständlichen Fall war als Professor an der Universität für Musik und darstellende Kunst Wien angestellt gewesen. Nach Vorwürfen von sexuellem Missbrauch hatte die Universität dem Beklagten gegenüber die Entlassung ausgesprochen. Auch von seiner Tätigkeit bei der Wiener Staatsoper und Wiener Philharmoniker war der Professor mit sofortiger Wirkung freigestellt worden. Da er dies jedoch nicht widerstandslos hinnehmen wollte, beauftragte der Mann eine Rechtsanwaltsgesellschaft mit seiner gerichtlichen Vertretung vor dem Arbeits- und Sozialgericht Wien mit dem Ziel der Unwirksamkeitserklärung der ausgesprochenen Entlassung. Nachdem der Professor im Prozess gegen die Universität als seine ehemalige Arbeitgeberin gescheitert war, verweigerte er in der

Folge die Zahlung des vereinbarten Honorars an die zuvor beauftragte Rechtsanwaltskanzlei. Denn dieser seien **nicht nur Fehler bei seiner Vertretung unterlaufen, sondern die Kanzlei habe zudem verabsäumt ihn über die Möglichkeit einer kostenlosen Vertretung durch die Arbeiterkammer zu informieren.**

Dazu stellten alle Instanzen – vom Erstgericht bis zum OGH – übereinstimmend klar, dass einen Rechtsanwalt keine Verpflichtung treffe, potenzielle Klienten vor Annahme eines Mandats darauf hinzuweisen, dass kammerzugehörige Arbeitnehmer in arbeits- und sozialrechtlichen Angelegenheiten gegenüber der Arbeiterkammer Anspruch auf kostenlose Rechtsvertretung hätten. Es sei Sache des Rechtssuchenden, sich vor Bevollmächtigung eines Rechtsanwalts über kostengünstigere (bzw gar unentgeltliche) Konkurrenzangebote zu informieren. Insofern sei der klagenden Rechtsanwaltsgesellschaft keine Verletzung ihrer Aufklärungspflichten vorzuwerfen. Die Anfechtung des Mandatsvertrags komme nur bei Arglist auf Seiten der Kanzlei in Frage. Da dies gegenständlich nicht der Fall sei, handle es sich im Ergebnis lediglich um einen für die Irrtumsanfechtung unbeachtlichen Motivirrtum: Der Beklagte habe bezüglich eines Umstands – der Möglichkeit einer **kostenlosen Vertretungsmöglichkeit durch die AK – geirrt, der außerhalb des Vertragsinhalts mit der Rechtsanwaltskanzlei liege. Ein Motivirrtum könne jedoch nur bei arglistiger Verursachung zur Vertragsanfechtung berechtigen**, etwa wenn wider besseren Wissens behauptet werde, die preisgünstigste Leistung auf dem Markt anzubieten. Da die Rechtsanwaltsgesellschaft solche Behauptungen jedoch nie aufgestellt habe, sei der Beklagte sehr wohl für deren bereits erbrachte Vertretungsleistungen zur Zahlung des bedungenen Honorars verpflichtet (6 Ob 187/21z).

**Dieses Update betrifft folgende Teile der Bücher:**

- *Zankl*, Bürgerliches Recht<sup>9</sup> Rz 92 ff
- *Zankl*, Casebook Bürgerliches Recht<sup>10</sup> Fälle 130, 142, 147, 153
- *Zankl*, Zivilrecht 24<sup>3</sup> Seiten 41 f und unter dem Begriff „Motivirrtum“

- ▷ **Fehlende Berechtigung an Sparbuch aus Waschmaschine:** Die Klägerin ist ein auf Räumungen und die Verwertung von Fahrnissen im Rahmen von Online-Auktionen spezialisiertes Unternehmen. Sie hatte zuvor einen Vertrag mit den Erben des verstorbenen Eigentümers einer Liegenschaft geschlossen. Darin wurde nicht nur die „besenreine“ Räumung des auf der Liegenschaft befindlichen Geschäftslokals vereinbart, sondern auch der Kauf sämtlicher „Fahrnisse in Bausch und Bogen“ zum Preis von 1.000 € zur Verwertung durch die Klägerin mittels Auktion vor Ort. Im Zuge der daraufhin erfolgenden Räumungen machten Mitarbeiter der Klägerin einen – für beide Vertragsparteien – überraschenden Fund: In einer alten Waschmaschinentrommel im ersten Stock des Gebäudes versteckt, entdeckten diese – in einem kleinen Ledertäschchen verpackt – 27 Kleinbetragssparbücher im Wert von insgesamt rund 280.000 € inklusive der zugehörigen Lösungsworte. Über das unerwartete Vermögen erfreut, begehrte das Räumungsunternehmen die Auszahlung sämtlicher Guthaben von der beklagten Bank. **Trotz Vorlage sowohl der Sparbücher als auch der jeweiligen Lösungsworte verweigerte die Beklagte die Auszahlung mit der Begründung, das Unternehmen habe an den Sparbüchern zwar Besitz, nicht aber eine materielle Berechtigung erlangt.**

Den beiden Vorinstanzen zustimmend, hielt auch der OGH fest, dass die beklagte Bank nicht dazu verpflichtet sei, die begehrte Auszahlung an die Klägerin zu leisten: Nach dem Bankwesengesetz

dürfe ein Kreditinstitut an den Vorleger eines Kleinbetragssparbuch als Inhaberpapier gegen Nennung des korrekten Losungsworts das jeweils verbrieft Guthaben ausbezahlen. Wesentlich sei jedoch, dass dies eine Berechtigung und keine Verpflichtung der Bank darstelle. Es treffe zwar zu, dass der Inhaber eines Kleinbetragssparbuch neben Nennung des Losungsworts seine Berechtigung nicht weiter nachweisen müsse (formelle Berechtigung), dem Kreditinstitut stehe allerdings der Nachweis einer – etwa mangels Rechtsnachfolge oder Vollmacht fehlenden – materiellen Berechtigung offen. Dies sei der beklagten Bank, die bereits in den vorangegangenen Verfahren einen fehlenden, sachenrechtlichen Eigentumserwerb der Klägerin an den Sparbüchern nachgewiesen habe, gegenständlich gelungen. Entgegen der Ansicht des klagenden Unternehmens sei ein möglicher unerwarteter Fund von Wertgegenständen nämlich nicht vom Inhalt des abgeschlossenen Räumungs- und Kaufvertrags erfasst gewesen. Vielmehr werde auch im gewöhnlichen Sprachgebrauch zwischen Fahrnissen und Geld unterschieden und Bargeld sowie Wertpapiere zweifellos zu letzterer Kategorie gezählt. Die Auslegung des Vertrags ergebe damit, dass die **Klägerin zwar Eigentum an den „in Bausch und Bogen“ verkauften Fahrnissen erworben habe, nicht aber an den aufgefundenen Sparbüchern. Der Klägerin mangle es daher an der materiellen Berechtigung** und der Beklagten stehe es folglich zu, die Auszahlung des verbrieften Guthabens trotz Vorlage der Kleinbetragssparbücher samt Losungsworten verweigern (3 Ob 208/21s)

Dieses Update betrifft folgende Teile der Bücher:

- Zankl, Bürgerliches Recht<sup>9</sup> Rz 328 ff
- Zankl, Casebook Bürgerliches Recht<sup>10</sup> Fälle 55-66
- Zankl, Zivilrecht 24<sup>3</sup> Seiten 113 ff und unter dem Begriff „Eigentumserwerb“

- ▷ **Schadensteilung im Verhältnis 1:0:** Als der Kläger eine Hochzeitsfeierlichkeit verlassen hatte, um sich auf den Rückweg zu seiner Unterkunft zu machen, kam er auf einer Treppe zu Sturz. Für die dabei erlittenen Verletzungen forderte der Mann in der Folge Schmerzensgeld vom für das Gelände verantwortlichen Gastwirt: Die Hochzeit hatte in einer Schlossanlage stattgefunden, zu der zwei „offizielle“ Zugangswege führen. Für seinen Heimweg hatte der Kläger jedoch eine über besagte Treppe in den Schlosshof führende Abkürzung gewählt. Diese war ihm bereits von früheren Besuchen bekannt – schließlich hatte der Kläger immer wieder auf dem Schlossgelände übernachtet und dort sogar seine eigene Hochzeit gefeiert. Daher wusste er auch über die Beschaffenheit des Weges Bescheid, insbesondere über das fehlende Geländer und die in der Nacht lediglich indirekte Beleuchtung der Treppe. Ebendiese Umstände machte der Kläger nun dem **beklagten Gastwirt zum Vorwurf – dieser sei dazu verpflichtet gewesen Schutzmaßnahmen zu treffen, um Unfällen auf dem ungesicherten und unbeleuchteten Treppenabgang vorzubeugen.** Dies treffe umso mehr zu, wenn man bedenke, dass sich regelmäßig auch Kinder und andere, nicht die nötige Einsichtsfähigkeit aufweisende Personen (schwer Betrunkene) auf dem Gelände befinden würden. Das Berufungsgericht bejahte zwar ein leicht fahrlässiges Verhalten des Beklagten, lehnte jedoch eine Schadensteilung und damit das Schadenersatzbegehren des Klägers ab.

Der OGH bestätigte, dass ein allfälliges Verschulden des Schädigers vom Gericht zur Gänze **vernachlässigt werden dürfe, wenn dieses so gering sei, dass es im Verhältnis zum Eigenverschulden des Geschädigten klar in den Hintergrund trete. Eine Verschuldensteilung iSd §**

1304 ABGB könne daher auch im Verhältnis 1:0 erfolgen. Ein solches sei im vorliegenden Fall auch angebracht: Den Kläger treffe ein weitaus höheres Verschulden am Unfall, denn dieser habe sowohl vom Vorhandensein der beiden offiziellen Zugangswege als auch von der Gefährlichkeit der gewählten Abkürzung gewusst. Daneben habe es leicht geregnet als der Kläger seinen Heimweg angetreten hatte und es sei ihm durchaus bewusst gewesen, dass die Treppe dadurch rutschig sein könne. Dennoch habe der Kläger den – vom Gastwirt zudem für Gäste eindeutig nicht vorgesehenen – Abgang über die Stiege gewählt und sich dadurch selbst einer vermeidbaren Gefahr ausgesetzt. Daneben zähle der Kläger – entgegen seiner Behauptungen – auch nicht zu jenem Personenkreis, den es grundsätzlich zu schützen gegolten habe: Wie vom Berufungsgericht festgestellt, sei der Beklagte zwar gehalten gewesen Vorkehrungen zu Gunsten von Kindern oder schwer Betrunkenen zu treffen, der Kläger sei zum Unfallszeitpunkt allerdings nur angetrunken und noch gehsicher gewesen. Vielmehr begründe seine mittelgradige Alkoholisierung eine Erhöhung des Eigenverschuldens des Klägers: Trotz seiner Trunkenheit habe der Mann ohne Notwendigkeit den gefährlicheren Weg gewählt – eine Entscheidung, die er mangels völliger Unzurechnungsfähigkeit bewusst getroffen habe. Diese **eklatante Sorglosigkeit stelle das leicht fahrlässige Verhalten des Gastwirts jedenfalls in Schatten. Im Ergebnis habe der Kläger seinen Sturz selbst zu verantworten und den erlittenen Schaden allein zu tragen** (1 Ob 46/22d).

Dieses Update betrifft folgende Teile der Bücher:

- Zankl, Bürgerliches Recht<sup>9</sup> Rz 195
- Zankl, Casebook Bürgerliches Recht<sup>10</sup> Fälle 154, 189, 196
- Zankl, Zivilrecht 24<sup>3</sup> Seite 71 und unter dem Begriff „Mitverschulden“