

An das
Bezirksgericht Graz-Ost
255 C 200/11k

Radetzkystraße 27
8010 Graz

Gebühreneinzug von KtoNr. 5.036.462
BLZ 38210 PSK KtoNr. 04220099

Klagende Partei: GBG Grazer Bau- und Grünlandsicherung
8020 Graz, Brückenkopfgasse 1/IV

vertreten durch: Lippitsch Rechtsanwälte GmbH
8010 Graz, Wastiangasse 7

Beklagte Partei: Dr. Dagmar Martina Zidek
8075 Hart bei Graz, Paul-Anton-Keller-Weg 40

vertreten durch: Rechtsanwalt
Mag. Christian Fauland
8010 Graz, Münzgrabenstraße 92a

Vollmacht gemäß § 8 RAO erteilt

wegen: € 341.761,00 s. A.

BERUFUNG

2-fach
GS - § 112 ZPO
Schriftsatz per ERV übermittelt

BEKANNTGABE

In außen bezeichneter Rechtssache wird bekanntgegeben, dass Rechtsanwalt Mag. Christian Fauland, 8010 Graz, Münzgrabenstraße 92a, aufgrund einer Umstrukturierung nunmehr im Rahmen seiner Partnerschaft in der Kanzlei Ruhri & Partner, 8010 Graz, Münzgrabenstraße 92a, für die Berufungswerberin einschreitet.

Die beklagte Partei erhebt gegen das Urteil des BG Graz-Ost vom 26.03.2012, zugestellt am 28.03.2013, fristgerecht das Rechtsmittel der

BERUFUNG

an das LG für ZRS Graz als Berufungsgericht.

Das Urteil wird seinem gesamten Inhalt nach angefochten.

Als Berufungsgründe werden

1. Mangelhaftigkeit des Verfahrens
2. Unrichtige Tatsachenfeststellung infolge unrichtiger Beweiswürdigung
3. Unrichtige rechtliche Beurteilung

geltend gemacht.

AUSFÜHRUNG DER BERUFUNG

1. Mangelhaftigkeit des Verfahrens

Unter diesem Berufungsgrund werden Verfahrensfehler des Erstgerichtes gerügt, die geeignet waren, eine erschöpfende Erörterung und gründliche Beurteilung der Streitsache zu verhindern und eine richtige Entscheidung herbeizuführen.

Dabei handelt es sich um die von der beklagten Partei mit Schriftsatz vom 11.01.2012 beantragten Einvernahmen der Zeugen

- Mag. Dr. Ozimic
- Ingrid Heuberger
- Stadtrat Univ Doz. DI Dr. Gerhard Rüschi
- Mag. Gerald Mori
- Gerhard Payer, Bürgermeister der Gemeinde Hart bei Graz
- Ing. Gerald Rauscher
- Dr. Gerald Stepanschitz
- ÖKR August Jost
- Pro. Arch. DDI Dr. Helmut Hoffmann
- Ing. Stefan Berger

Zudem hatte die Unterlassung des vom Beklagtenvertreter gestellten Antrages vom 11.01.2012 auf Beiziehung eines fachkundigen Sachverständigen aus dem Fachgebiet der Bewertung von landwirtschaftlichen Liegenschaften wesentlichen Einfluss auf die Sachentscheidung des Erstgerichtes und verhinderte eine erschöpfende Erörterung und gründliche Beurteilung dieser Streitsache, sodass diesbezüglich ebenfalls ein wesentlicher Verfahrensmangel iSd § 496 Abs 1 Z 2 ZPO vorliegt.

Die Einholung eines Sachverständigengutachtens aus dem Bereich der Liegenschaftsbewertung wäre für die Beurteilung des Einwandes der Sittenwidrigkeit gemäß § 879 ABGB vom 12.07.2012 zwingend erforderlich gewesen.

Eine gröbliche Benachteiligung ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn die dem Vertragspartner zugedachte Rechtsposition in einem auffallenden Missverhältnis zur vergleichbaren Rechtsposition des anderen steht. Für den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ist eine umfassende, die Umstände des Einzelfalls berücksichtigende Interessensprüfung vorzunehmen. Aufgrund einer solchen Interessensabwägung ist zu beurteilen, ob es sich um eine sachlich berechnete Abweichung von der für den Durchschnittsfall getroffenen Norm des

nachgiebigen Rechts handelt. Nur wegen des vereinbarten Ausmaßes gröblich benachteiligende und demnach unzulässige Klauseln können über Anfechtung insoweit beseitigt werden, als sie eine über das zulässige Maß hinausgehende Benachteiligung mit sich bringen¹.

Die gute Sittenklausel iSd § 879 ABGB soll den Richter instand setzen, bei einem dem Rechtsgefühl der Rechtsgemeinschaft, das ist aller billig und gerecht Denkenden, widersprechenden Handeln helfend einzugreifen².

Ausgehend von dem Umstand, dass die für den Betrieb eines Reit- und Therapiezentrums erforderlichen Genehmigungen zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht vorlagen und die klagende Partei in ihrer Eigenschaft als Unternehmer in den Bereichen Grundstücksbevorratung, Grünraumsicherung und der Realisierung von Immobilienprojekten, jedenfalls Kenntnis von der tatsächlichen Problematik mit dem Erhalt der erforderlichen Genehmigungen haben müssen, wäre die Einholung eines Sachverständigengutachtens zum Zwecke der Ermittlung des wahren Wertes der Liegenschaft und der daraus resultierenden gröblichsten Benachteiligung der beklagten Partei unabdingbar gewesen.

Die Erforderlichkeit der Einholung des beantragten Gutachtens aus dem Fachbereich der Liegenschaftsbewertung wäre zur umfassenden rechtlichen Beurteilung des gegenständlichen Sachverhaltes auch deshalb zwingend erforderlich gewesen, da im Gutachten Dris Hoffmann vom 20.04.2009³ ein Gesamtverkehrswert der streitgegenständlichen Liegenschaft im Betrag von (gerundet) € 855.000,00 ausgewiesen ist, der in vergleichsweiser Betrachtung zum vertragsgemäßen Verkehrswert jedenfalls eine gröbliche Benachteiligung der Beklagten im Sinn des § 879 ABGB darstellt.

Im diesem Zusammenhang hätte das Erstgericht zudem die Einvernahme der von der beklagten Partei beantragten Zeugen ÖKR August Jost, Prof. DI Dr. Helmut Hofmann sowie Ing. Stefan Berger durchführen müssen, welche im Rahmen ihrer Fachkenntnisse allesamt

¹ OGH vom 22.02.1984, 1 Ob 546/84.

² OGH vom 22.02.1984, 1 Ob 510/84.

³ Beilage ./7.

einen – wie bereits angeführt – weit unter der Summe des vereinbarten Verkehrswertes der Liegenschaft liegenden tatsächlichen Wert errechnet haben.

Aufgrund der Unterlassung der Aufnahme der gegenständlichen von der beklagten Partei beantragten Beweise war eine umfassende Ermittlung des Sachverhalts, insbesondere zur Beurteilung, ob dem Einwand der Beklagten hinsichtlich einer Sittenwidrigkeit gemäß § 879 ABGB Berechtigung zukommt, nicht möglich.

Der von Prof. DI Dr. Helmut Hofmann errechnete aktuelle Verkehrswert der Liegenschaft in der Höhe von € 855.000,00 beträgt lediglich 34,2 % des zwischen der klagenden und der beklagten Partei aufgrund Unverhandelbarkeit vereinbarten und Grundlage für die Berechnung des Amortisierungsplanes bildenden Verkehrswert der Liegenschaft „Schloss Reintal“.

Die Nichtberücksichtigung der Einvernahme der Zeugen Pro. Arch. DDI Dr. Helmut Hoffmann, ÖKR August Jost, Ing. Stefan Berger und die Nichtaufnahme des beantragten Beweises auf Beiziehung eines Sachverständigen aus dem Fachgebiet der Bewertung von landwirtschaftlichen Liegenschaften hatte wesentlichen Einfluss auf die Sachentscheidung des Erstgerichtes und verhinderte eine erschöpfende Erörterung und gründliche Beurteilung dieser Streitsache, sodass ein wesentlicher Verfahrensmangel iSd § 496 Abs. 1 Z 2 ZPO vorliegt.

Der Verfahrensmangel muss abstrakt geeignet sein, eine unrichtige Entscheidung herbeizuführen. Hatte die vorgefallene Mangelhaftigkeit schon bei abstrakter Betrachtung keinen möglichen Einfluss auf die Entscheidung, liegt auch keine Mangelhaftigkeit des Verfahrens vor. Der strenge Nachweis, dass der geltend gemachte Mangel im konkreten Einzelfall eine unrichtige Entscheidung herbeigeführt hat, muss vom Berufungswerber nicht erbracht werden⁴.

⁴ *Kodek* in *Rechberger*, ZPO³, § 496 ZPO, Rz 3.

Die erforderliche Wesentlichkeit iSd § 496 Abs. 1 Z 2 ZPO ergibt sich im konkreten Fall daraus, dass die Einholung eines Liegenschaftsbewertungsgutachtens und des daraus resultierende wahre Verkehrswert der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft ergeben hätte, dass dem Sittenwidrigkeitseinwand der beklagten Partei Berechtigung zukommt und es sich beim Vertragspunkt Nr. 15 des Bestand und Leasingvertrages vom 22.01.2007 um eine die beklagte Partei gröblich benachteiligende Klausel handelt, weshalb dem Klagebegehren der Erfolg zu versagen gewesen wäre.

Das Erstgericht hat die angebotene Beweismittel unbeachtet gelassen und die beantragte Beweisaufnahme nicht durchgeführt.

Die Aufnahme der genannten Beweise hätte zudem ergeben, dass die von der beklagten Partei bezahlten freiwilligen Jahrespachtzinse dem wahren Wert der Liegenschaft entsprechen und seitens der Beklagten eine angemessene Wertminderung aufgrund des tatsächlichen Wertes der Liegenschaft vorgenommen wurde.

Darüber hinaus hat das Erstgericht die Zeugin Ingrid Heuberger nicht einvernommen, sohin weitere beantragte Beweise nicht aufgenommen.

Die Aufnahme dieses Beweises hätte insbesondere ergeben, dass seitens des Zeugen Mag. Siegfried Nagl gegenüber der Beklagten eine definitive Zusage erfolgte, dass die Leasingrate aufgrund der Umsetzungsschwierigkeiten ihres Projektes bis zur Entscheidung über die Durchführbarkeit des gegenständlichen Projektes ausgesetzt wird und für den Fall der Unmöglichkeit der Umsetzbarkeit vereinbart wurde, dass das Leasingentgelt neu berechnet und festgelegt wird und in diesem Zusammenhang überdies bereits die Erstellung eines Gutachtens ob der Neuberechnung beauftragt wurde.

Die Aussage der beantragten Zeugin Heuberger hätte zudem den Nachweis erbracht, dass die in der Verhandlung vom 02.08.2012 getätigten Aussagen der einvernommenen Zeugen Dr. Kurt Stangl und Mag. Siegfried Nagl hinsichtlich der von diesen bestrittenen verbindli-

chen Zusage einer Aussetzung und Neuberechnung der vertragsgegenständlichen Leasingraten nicht den Tatsachen entspricht.

In diesem Zusammenhang ist erwähnenswert, dass die Zeugin Ingrid Heuberger den Inhalt der Besprechung vom Dezember 2012, an welcher Mag. Siegfried Nagl, Dr. Kurt Stangl, Dr. Hermann Pucher, Mag. Franz Ruzsics sowie die Beklagte teilgenommen haben, insbesondere die erfolgte Zusage hinsichtlich der Aussetzung der Leasingraten sowie der im Bedarfsfall vorzunehmenden Neubewertung von Dr. Kurt Stangl, persönlich mitgeteilt bekommen hat.

Die Klägerin hat im Rahmen ihrer Einvernahme vom 16.04.2010 in der Verhandlung 211 C 397/09d, welche sie auch zu ihrer Verantwortung in der gegenständlichen Rechtssache erhoben hat, ausgeführt, dass die Zeugin Ingrid Heuberger bestätigen kann, dass Dr. Stangl entgegen seiner eigenen Aussage der Beklagten sowie der beantragten Zeugin gegenüber mehrfach bestätigt hat, dass der Vertragsinhalt – wie in der Beilage ./.12 ersichtlich – dort genauso besprochen wurde⁵.

Demzufolge hatte die Nichtaufnahme des beantragten Beweises, nämlich die Einvernahme der Zeugin Ingrid Heuberger wesentlichen Einfluss auf die Sachentscheidung des Erstgerichtes und verhinderte eine erschöpfende Erörterung des Sachverhaltes.

Auch eine mangelhafte Begründung eines Urteils kann einen Verfahrensmangel nach § 496 Abs. 1 Z 2 ZPO darstellen, der zur Aufhebung der angefochtenen Entscheidung führt (oder zur Beweiswiederholung zur Ermöglichung von klaren Feststellungen bzw. einer korrekten Beweismwürdigung durch das Berufungsgericht). Das Vorliegen einer solchen Mangelhaftigkeit wurde in der Judikatur beispielsweise bejaht, wenn zwar bei den einzelnen Feststellungen (Zitaten) dargelegt ist, auf welche Beweisergebnisse sich die getroffene Feststellung stützt, in der Beweismwürdigung jedoch nicht auf gegenteilige Beweisergebnisse eingegangen wird⁶.

⁵ Verhandlungsprotokoll zu 211 C 397/09d vom 16.04.2010, Seite 16.

⁶ Konstantin Pochmarski/Christoph Lichtenberg, Die Berufung in der ZPO, Seite 77.

Im Hinblick auf diese Umstände ist die Nichtberücksichtigung der angebotenen Beweismittels auch in diesem Sinn als mangelhafte Begründung iSd § 496 Abs. 1 Z 2 ZPO zu werten, sodass das Urteil auch aus diesem Grund mit Mangelhaftigkeit behaftet ist.

Diesbezüglich zeigt die erstgerichtliche Nichtbeachtung der von der beklagten Partei vorgelegten Gutachten Beilage ./6, Beilage ./7 und Beilage ./9, sowie die mangelnde Würdigung des darin enthaltenen Verkehrswertes unzweifelhaft den Widerspruch zum vertraglich festgesetzten Verkehrswert der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft auf, da die Heranziehung dieser gegenteiligen Beweisergebnisse bei richtiger Beurteilung zur Feststellung einer massiven Benachteiligung der Beklagten hinsichtlich der Höhe der vertragsgemäßen Leasingrate geführt hätten, sodass diesbezüglich ebenfalls eine Mangelhaftigkeit iSd § 496 (1) Z 2 ZPO vorliegt.

Die Unterlassung der von der beklagten Partei beantragten Einvernahme des BM der Gemeinde Hart, Gerhard Payer, hätte ergeben, dass die klagende Partei mit der Gemeinde Hart hinsichtlich der streitgegenständlichen Liegenschaft Wegeabsprachen getroffen hat, die der beklagten Partei nicht zur Kenntnis gebracht wurden.

Die Frage des Vorliegens von Belastungen hatte entscheidenden Einfluss auf die Entscheidung der beklagten Partei zum Vertragsabschluss, da sie in Kenntnis der von der klagenden Partei zugesagten Wege aufgrund deren Lage jedenfalls davon ausgehen hätte müssen, dass sie ihr Projekt in der avisierten Form nicht durchführen kann. Infolgedessen hätte sie die Höhe der Leasingraten aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten nicht akzeptiert.

List ist rechtswidrige vorsätzliche Täuschung. Der Täuschende kennt den Irrtum des Gegners und dessen Einfluss auf die Willensbildung, wobei Motivirrtum ausreicht. Tatbestandsmäßig sind auch Unterlassungen, wenn ein Umstand bewusst verschwiegen und hierdurch eine Aufklärungspflicht verletzt wird⁷

⁷ Bollenberger in Koziol/Bydlinski/Bollenberger, ABGB³ § 870 ABGB Rz 1.

Der gerügte Verfahrensmangel, nämlich die unterlassen Einvernahme des beantragten Zeugen Gerhard Payer, Bürgermeister der Gemeinde Hart bei Graz hätte jedoch ergeben, dass das Verhalten der klagenden Partei, ihre Vertragspartnerin nicht über zusätzliche einem Dritten zugesagte Belastungen der vertragsgegenständlichen Liegenschaft aufzuklären eine listige Irreführung im Sinn des § 870 ABGB darstellt.

Die Aufnahme dieses beantragten Beweises war daher für die erschöpfende Beurteilung des rechtlich relevanten Sachverhaltes ebenfalls unentbehrlich.

2. Unrichtige Tatsachenfeststellung infolge unrichtiger Beweiswürdigung

Bekämpft wird nachfolgende Feststellung des Erstgerichts:

„Im Zuge dieser Besprechung wurde von BM Mag. Nagl lediglich zugesagt, sich für die Beklagte und deren Anliegen bei der klagenden Partei einzusetzen, insbesondere dass die klagende Partei aufgefordert werde, wieder mit der Beklagten zusammenzuarbeiten. Eine Aussetzung der Leasingraten oder eine Festsetzung einer Wertminderung wurde nicht zugesagt. In weiterer Folge fertigte die Beklagte eine schriftliche Zusammenfassung dieser Besprechung an, Urkunde Beilage .12, welche jedoch von keinem der daran teilgenommenen Personen bezüglich des Inhalts und der Richtigkeit bestätigt wurde⁸.“

Diese Feststellung wird insofern bekämpft, als deren Begründung auf bloße Schutzbehauptungen der zu diesem Thema einvernommenen Zeugen gestützt wird und mit der allgemeinen Lebenserfahrung sowie der Übung des redlichen Verkehrs nicht einmal ansatzweise in Einklang zu bringen ist.

Das Erstgericht stützt seine diesbezüglichen Feststellungen auf die Aussagen der Zeugen Mag. Nagl, Dr. Pucher, Mag. Ruzsics und Dr. Stangl sowie die Parteieneinvernahme des Mag. Hirner.

⁸ Urteil vom 26.03.2013, Seite 9.

Sämtliche dieser Aussagen, welche zwar auf den ersten Blick glaubwürdig erscheinen, wurden vom Erstgericht unrichtig gewürdigt, da sie bloße unsubstantiierte Schutzbehauptungen zu Lasten der beklagten Partei darstellen.

Dies ergibt sich unter anderem daraus, dass die Einvernommenen bei einer exakten Darstellung des tatsächlich Geschehenen aufgrund der evidenten Machtverhältnisse (GBG/Stadt Graz – Dr. Zidek) und der daraus resultierenden Einseitigkeit an Einflussmöglichkeiten auf die weitere Lebensgestaltung der einzelnen Personen ganz offensichtlich Nachteile für ihr weiteres Fortkommen befürchten.

In diesem Zusammenhang ist erwähnenswert, dass keiner der Teilnehmer der Besprechung vom Dezember 2007⁹ wegen des gemeinsam erstellten und an den BM Mag. Siegfried Nagl und dessen Büroleiter Dr. Kurt Stangl übermittelten Protokolls, an die beklagte Partei herangetreten ist und die Unrichtigkeit der in dieser Besprechung vereinbarten Punkte der Beklagten gegenüber behauptet hat.

Gerade die beigezogenen Juristen, nämlich die Zeugen Mag. Ruzsics und Dr. Pucher hätten dem gegenständlichen Protokoll, welchem zumindest der Anschein ihrer Miturheberschaft anhaftet, bei lebensnaher Betrachtung jedenfalls widersprochen, zumal sie wussten, dass dieses Schriftstück an den BM der Stadt Graz und dessen Büroleiter übermittelt wird.

Die in der Verhandlung vom 06.09.2012 vorgenommenen Rechtfertigungsversuche entbehren jeglicher Grundlage, zumal ja gerade die juristisch ausgebildeten berufsmäßigen Parteienvertreter wissen hätten müssen, dass sie verpflichtet sind, die Beklagte über die angebliche Missinterpretation der Zusage des BM Mag. Siegfried Nagl und die daraus resultierende Unrichtigkeit ihrer Rechtsauffassung aufzuklären.

Nach der bekämpften Auffassung des Erstgerichtes wurde die Beklagte offensichtlich bewusst in ihrem Irrtum belassen.

⁹ Beilage ./12.

Wenn das Erstgericht in seiner Beweiswürdigung vermeint, dass die Beilage ./12 von der Beklagten verfasst und von keinem anderen Teilnehmer dieser Besprechung autorisiert wurde, so übersieht es – wie bereits angeführt –, dass sämtliche Beteiligten der Beklagten gegenüber zu keinem Zeitpunkt deren Nichtautorisierung kund getan haben.

Die Beklagte hat erst im Zuge des gegenständlichen Verfahrens von der nunmehrigen Rechtsmeinung der beigezogenen Juristen erfahren.

Darüber hinaus stützt sich das Erstgericht in seiner Beweiswürdigung unverständlicherweise auf den Umstand, dass mit Ausnahme der Beklagten sämtliche Teilnehmer, welche an der Besprechung im Dezember 2007 teilgenommen haben¹⁰, als glaubwürdig anzusehen sind.

Bemerkenswerterweise konnten sich jedoch die Teilnehmer dieser Besprechung ausschließlich an den Umstand erinnern, wie Mag. Nagl sowie seine Zusagen gemeint hat. Nachfolgend gaben die Zeugen jedoch hinsichtlich weiterer Besprechungsinhalte betreffenden Umstände grobe Erinnerungslücken preis.

Darüber hinaus ist der Beweiswürdigung des Erstgerichts nicht zu entnehmen, warum diese als besonders glaubwürdig anzusehen sind.

Zudem hat es das Erstgericht unterlassen darzutun, warum den detaillierten, konkretes Spezialwissen enthaltenden Aussagen der Beklagten, insbesondere hinsichtlich der verbindlichen Zusagen des BM der Stadt Graz nicht gefolgt werden konnte. Der Grund für diese Schlussfolgerung ist der angefochtenen Entscheidung nicht zu entnehmen und mit dem bloßen Hinweis auf die Glaubwürdigkeit der anderen Besprechungsteilnehmer vom Dezember 2007 nicht zu rechtfertigen.

¹⁰ Beilage ./12

Erwähnenswert im Zusammenhang mit der Besprechung im Dezember 2007 ist überdies, dass die von der beklagten Partei beantragte jedoch nicht einvernommene (vgl. obige Mängelrüge) Zeugin Ingrid Heuberger den Inhalt der im Dezember 2007 getroffenen Vereinbarung¹¹, insbesondere die Zusage der Aussetzung der Leasingraten und jene hinsichtlich einer allfälligen Minderung derselben im Detail kannte, da ihr dieser vom Zeugen Dr. Stangl definitiv zur Kenntnis gebracht wurde.

Bemerkenswerterweise tätigte der Zeuge Dr. Stangl in der Verhandlung vom 02.08.2012 eine konträre Aussage im Vergleich zu den von der Beklagten gewonnenen Erkenntnissen insbesondere unter Bedachtnahme auf deren Wissensstand betreffend der Kenntnisse der Zeugin Ingrid Heuberger.

Der Zeuge Dr. Stangl konnte sich über Befragen durch den Beklagtenvertreter an keine Details, mit Ausnahme des gänzlich unbedeutenden Umstandes, nämlich dass von Ingrid Heuberger ein Terminvereinbarungswunsch mit dem BM an ihn herangetragen wurde, erinnern¹².

Bei richtiger Beweiswürdigung, insbesondere der Aussage der Beklagten¹³ hätte das Erstgericht zu der Ansicht gelangen müssen, dass der BM der Stadt Graz als Bevollmächtigter der klagenden Partei der Beklagten gegenüber die in Beilage ./12 enthaltene Zusage getätigt hat.

Zur Glaubwürdigkeit der Aussage des BM Mag. Siegfried Nagl ist ergänzend auszuführen, dass aufgrund seiner Ausführungen zum Naturschutz von einer Prozessbeobachterin eine Anzeige wegen falscher Beweisaussage bei der Staatsanwaltschaft Graz eingebracht wurde und diesbezüglich zu 10 St 251/12b ein strafrechtliches Ermittlungsverfahren anhängig ist.

¹¹ Beilage ./12.

¹² Verhandlungsprotokoll vom 02.08.2012, Seite 15ff.

¹³ Verhandlungsprotokoll vom 06.09.2012, Seite 18.

Bei näherer inhaltlicher Betrachtung zeigt sich, dass die einvernommenen Zeugen versucht haben, die in der „Causa Reintal“ getroffenen Vereinbarungen und Zusagen zu Lasten der Beklagten abzuschwächen und als Verwendungszusage darzustellen.

Aus der allgemeinen Lebenserfahrung sowie der Übung des redlichen Verkehrs ergibt sich, dass die exakten detailgetreuen Angaben der Beklagten absolut glaubwürdig sind, da – wie bereits mehrfach erwähnt – von sämtlichen Beteiligten kein Widerspruch gegen das Protokoll der Besprechung vom Dezember 2007 erhoben wurde und in den nachfolgenden unzähligen Besprechungen keiner der Beteiligten die Beklagte auf diese angebliche Fehlwahrnehmung der Aussagen des BM Mag. Nagl in der Besprechung vom Dezember 2007 aufmerksam gemacht hat.

Da sowohl die Klägerin, als auch die Beklagte wusste, dass ein Scheitern des Projektes „Reit- und Therapiezentrum Schloss Reintal“ zu einer Verunmöglichung der Realisierung des vertragsgegenständlichen Amortisierungsplanes führt, hätte die Beklagte bei lebensnaher Betrachtung ohne die definitive Zusage des Zeugen Mag. Nagl keine weiteren kostenintensiven Veranlassungen hinsichtlich einer neuen alternativen Projektierung getroffen.

Infolge richtiger Beweiswürdigung ergibt sich sohin, dass der Zeuge Mag. Nagl die in Beilage ./12 ersichtlichen Zusagen verbindlich im Namen der klagenden Partei abgegeben hat.

Hinsichtlich der vom Erstgericht in seiner Beweiswürdigung verwerteten Beilage ./D ist auszuführen, dass Dr. Pucher über Nachfrage der klagenden Partei erst am 19.06.2008 exklusiv gegenüber dieser zum Ausdruck gebracht hat, dass seiner Ansicht nach BM Mag. Siegfried Nagl keine, wie auch immer gearteten rechtlich verbindlichen Zusagen getätigt hat.

Trotz der Aufforderung der Klägerin und der bezüglichen Antwort des Zeugen Pucher in Beilage ./D wurde die beklagte Partei weder von der klagenden Partei noch von Dr. Pucher oder anderen Personen über diese Rechtsansicht aufgeklärt.

Vielmehr fand sie seitens ihrer beruflichen Parteienvertreter weitere massive mit Kosten verbundene Unterstützung zum Zweck einer Neuprojektierung.

In dem vom Erstgericht angeführten Telefongespräch zwischen dem Büro des Bürgermeisters und der Beklagten, welches offensichtlich zum Beweis dafür herangezogen wird, dass eine Bestätigung hinsichtlich der Beilage ./12 erfolgte, ist auszuführen, dass gemäß der Aussage der Beklagten in diesem Telefonat entgegen der Aussage des Zeugen Dr. Stangl eine weitere Zusicherung an die Beklagte erfolgte, dass der BM Mag. Siegfried Nagl die gegenständlichen Zusagen verbindlich abgeben hat.

Der allgemeinen Lebenserfahrung widersprechen derartige Vorgänge schon deshalb, da bei richtiger Würdigung der Chronologie der Ereignisse der einzige Schluss zu ziehen ist, dass an der Hergangs Schilderung der Beklagten kein vernünftiger Zweifel besteht, da sie aufgrund der komplexen Sachverhaltskonstellationen und den stattgefundenen Besprechungen jedenfalls davon ausgehen konnte, dass berufsmäßige Parteienvertreter, insbesondere wenn die Annahme erweckt wird, sie selbst hätten eine Urkunde mitverfasst, die von ihr vertretene Person eindeutig und hinreichend über eine etwaige Fehlinterpretation aufgeklärt und sie nicht zu weiteren kostenintensiven Handlungen, wie Neuprojektierungen, veranlasst hätten.

Richtig ist zwar, dass der äußere Anschein und die Positionen der Einvernommenen für den vom Erstgericht angenommenen Umstand der Glaubwürdigkeit ihrer Aussagen spricht und dass – wie vom Erstgericht infolge unrichtiger Beweiswürdigung angenommen – eine bloße Verwendungszusage des BM Mag. Siegfried Nagl gegenüber der Beklagten die Leasingraten auszusetzen bzw. anzupassen vorliegt.

Aus dem abgeführten Beweisverfahren hat sich jedoch ergeben, dass die beklagte Partei auf die Zusagen von Mag. Siegfried Nagl vertrauen durfte und dies auch tat. Bestätigend werden exemplarisch die Beweismittel, Beilage ./36, Beilage ./11 angeführt. Außerdem hat

der Zeuge Mag. Nagl im Zuge seiner Einvernahme den unwiderlegbaren Eindruck vermittelt, dass er als Entscheidungsträger für die klagende Partei auftritt¹⁴.

Überdies hat der Bürgermeister der Stadt Graz, Mag. Siegfried Nagl, im Zuge seiner Zeu- genaussage eindeutig zugestanden, dass durch das Scheitern des Projektes Reit- und Therapiezentrum eine Geschäftsgrundlage bzw. ein im Vertrag festgelegter Zweck wegge- fallen ist¹⁵.

Das Gericht hat es unterlassen, sich mit diesen rechtserheblichen Erkenntnissen und Tat- sachen in seiner Beweiswürdigung auseinanderzusetzen.

Die Relevanz dieses Teils der Aussage des Zeugen Mag. Nagl ergibt sich daraus, dass er selbst zugestanden hat, dass aufgrund der Nichtverwirklichung des Reit- und Therapie- zentrums ein Vertragszweck bzw. eine Vertragsgrundlage weggefallen ist, sodass infolge richtiger Würdigung die entsprechende Feststellung zu treffen gewesen wäre.

Unter Zugrundelegung einer inhaltlichen Überprüfung nach logischen Grundsätzen der je- weiligen Aussagen ergibt sich unzweifelhaft, dass die im Protokoll der Besprechung vom Dezember 2007 zusammengefassten Punkte allesamt rechtswirksam vereinbart wurden.

Bei richtiger Beweiswürdigung hätte das Erstgericht zu der Ansicht gelangen müssen, dass für die Beklagte kein vernünftiger Grund daran bestand, an der verbindlichen Zusage des Bürgermeisters zu zweifeln.

Die beklagte Partei beantragt daher nachstehende Ersatzfeststellung:

„Im Zuge dieser Besprechung wurde von BM Mag. Nagl definitiv zugesagt, sich für die Be- klagte und deren Anliegen bei der klagenden Partei einzusetzen, insbesondere dass die klagende Partei aufgefordert werde, wieder mit der Beklagten zusammenzuarbeiten. Dar- über hinaus erstreckte sich die Zusage auf eine Aussetzung der ab 01.01.2008 fälligen

¹⁴ Verhandlungsprotokoll vom 02.08.2012, Seite 7.

¹⁵ Verhandlungsprotokoll vom 02.08.2012, Seite 5.

Leasingraten. Zudem wurde die Festsetzung einer Wertminderung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft und eine daraus resultierende angepasste niedrigere Leasingrate vom Zeugen Mag. Siegfried Nagl verbindlich zugesagt, sofern die für die Projektverwirklichung der Beklagten erforderlichen Baugenehmigungen und Umwidmungen nicht erteilt werden können.“

Darüber hinaus wird nachfolgende erstgerichtliche Feststellung bekämpft:

„Zur Vertragserrichtung wurde Mag. Ruzsics bzw. das Notariat Praun beigezogen und wurden von beiden Seiten diverse Änderungswünsche bekanntgegeben“¹⁶.

Diese Feststellung wird bekämpft, da die Ergebnisse des Beweisverfahrens diese Annahme aus nachstehenden Erwägungen nicht rechtfertigen:

Das Erstgericht übersieht in seiner Einschätzung und bei seiner Berufung auf die Zeugen Mag. Ruzsics und Dr. Pucher den Umstand, dass auch von Seiten der beklagten Partei Änderungswünsche angegeben wurden, dass beispielsweise Dr. Pucher zum Thema Änderungswünsche lediglich bekanntgab, dass er sich konkret nicht mehr daran erinnern kann¹⁷.

Auch den Aussagen des Zeugen Mag. Ruzsics ist nicht zu entnehmen, dass die Beklagte diverse Änderungswünsche bekanntgegeben hat.

Darüber hinaus hat das Erstgericht die Aussage der beklagten Partei insofern nicht entsprechend gewürdigt, als diese unzweifelhaft angab, dass zunächst Dr. Ozimic, Jurist der GBG, den Vertrag erstellen sollte und dieser auch in die Vertragsverhandlungen eingebunden war.

Dies ist deshalb von Bedeutung, da sämtliche Vorgaben hinsichtlich Vertragsinhalt und Vertragsabwicklung im Wesentlichen von der klagenden Partei vorgegeben wurden und die

¹⁶ Urteil vom 26.03.2013, Seite 6.

¹⁷ Verhandlungsprotokoll vom 06.09.2012, Seite 46.

beklagte Partei aufgrund ihres **Vertrauens in ihre Vertragspartner und das Zustandekommen des Projektes**, welches als Grundlage für den von der klagenden Partei als unverhandelbar vorgegebenen Verkehrswertes der Liegenschaft diene, keine Änderungswünsche hinsichtlich der teilweise sittenwidrigen Klauseln beanspruchte.

Die beklagte Partei begehrt daher nachstehende Ersatzfeststellung:

„Mit der Vertragserrichtung wurde zuerst Dr. Ozimic von der klagenden Partei beauftragt. Aufgrund einer angeblichen Befangenheit des Dr. Ozimic wurde in weiterer Folge das Notariat Braun beigezogen, für welches Mag. Ruzsics zur Konzipierung des verfahrensgegenständlichen Leasingvertrages eingeschritten ist. Die beklagte Partei hat keine Änderungswünsche hinsichtlich Verkehrswert und Höhe der Leasingraten sowie Gewährleistung, Haftung und allgemeine Bestimmungen bekanntgegeben.“

Aus dem abgeführten Beweisverfahren ergibt sich, dass vorab Dr. Ozimic und in weiterer Folge Mag. Ruzsics mit der Vertragserrichtung befasst waren, wobei von der Beklagten selbst keine relevanten Änderungswünsche erfolgten, da – wie vom Erstgericht richtigerweise festgestellt – sämtliche Beteiligten von der Errichtung und Betreuung eines Reit- und Therapiezentrums ausgingen.

Bekämpft werden nachstehende Feststellungen des Erstgerichts:

„Die klagende Partei wäre jedoch mit jedweder Nutzung einverstanden gewesen und hat sie dies der Beklagten auch so mitgeteilt¹⁸.“

Das Erstgericht begründet diese Feststellung insbesondere auch mit der Aussage von Bernd Weiss in der Hauptverhandlung vom 06.09.2012.

¹⁸ Urteil vom 26.03.2013, Seite 6.

Betrachtet man die Aussage des Zeugen Bernd Weiss, so geht daraus eindeutig hervor, dass dieser auf die Frage, ob das Reit- und Therapiezentrum Hauptvertragszweck war, angab, dass **dies Teil des Konzepts bzw. des Vertrages war**¹⁹.

Aus der Aussage des Zeugen Bernd Weiss ist bei richtiger Beweiswürdigung der alleinige Schluss ableitbar, dass das von der Beklagten projektierte Therapiezentrum jedenfalls Bestandteil des gegenständlichen Leasingvertrages war.

Sämtliche Aussagen von Seiten der klagenden Partei hinsichtlich der wirtschaftlichen Darstellbarkeit und der behaupteten Begründung, diesbezüglich keine Zusagen hinsichtlich einer Aussetzung der Leasingrate bzw. einer Herabsetzung derselben gemacht zu haben, stellen allesamt bloße Schutzbehauptungen dar. Die Stadt Graz hat zu jeder Zeit die Kreditraten für die klagende Partei bezahlt und wäre bei einer neuen Projektierung auf Basis einer wesentlich niedrigeren Leasingratenvereinbarung zu einem diesbezüglichen Vertragsabschluss mit der Beklagten bereit gewesen, sodass immer eine wirtschaftliche Darstellbarkeit im Sinne der klagenden Partei möglich war.

Dieser Umstand ergibt sich auch aus der Aussage des Mag. Hirner zum Konstrukt der klagenden Partei und den vorgenommenen Umstrukturierungen.

In diesem Zusammenhang brachte Mag. Hirner klar zum Ausdruck, durch eine Neuprojektierung mit der Beklagten eine leistbare Alternative für die Beklagte zu schaffen.

Auch daraus ergibt sich, dass die Umsetzung des Reit- und Therapiezentrums für den Abschluss des verfahrensgegenständlichen Leasingvertrages als wesentlicher Bestandteil vereinbart wurde, da die nachfolgenden Gespräche allesamt eine projektgemäße, geringere Leasingrate der Beklagten zum Inhalt hatte.

Die beklagte Partei begehrt daher nachstehende Ersatzfeststellung:

¹⁹ Urteil vom 26.03.2013, Seite 28.

„Die klagende Partei wäre jedoch mit jedweder Nutzung einverstanden gewesen, wobei im Hinblick auf die nicht erteilten Genehmigungen durch die Gemeinde Hart bei Graz und die daraus resultierende Schwierigkeit, das geplante Projekt in seiner dem Vertrag zugrundeliegenden Form, nämlich die Errichtung eines Reit- und Therapiezentrums, eine Aussetzung der Leasingraten bis zur neuen Projektierung vereinbart wurde.“

Bekämpft wird überdies nachstehende Feststellung des Erstgerichtes:

„Bei diesen Gesprächen ging es um eine andere Nutzung der Liegenschaft durch die Beklagte sowie um die Höhe der Leasingrate bzw. um eine Änderung/Anpassung des Vertrages in eine Miete; es konnte jedoch keine Einigung erzielt werden²⁰.“

Diese Feststellung wird bekämpft, da die Ergebnisse des Beweisverfahrens bei richtiger Würdigung zu einer anderen rechtlich relevanten Feststellung geführt hätten.

Das Erstgericht übersieht – wie bereits im Rahmen der weiteren bekämpften Feststellungen ausgeführt – dass sämtliche dieser Feststellung zugrundeliegenden Zeugenaussagen zum Thema Aussetzung der Leasingraten jeweils Schutzbehauptungen darstellen.

Einzig die beklagte Partei konnte sich exakt an die jeweiligen Besprechungen und die entsprechenden Teilnehmer erinnern und den konkreten Inhalt widerspruchsfrei ohne Erinnerungslücken angeben.

Die Beklagte führte diesbezüglich aus, dass ihr beim Gespräch mit Dr. Stepantschitz im Zuge der Besprechung am 19.05.2011 klar erklärt wurde, dass sie Leasingnehmerin bleiben würde und ihr wiederum aufgetragen wurde, eine kostenintensive neue Berechnung bezüglich der Höhe der Leasingraten anzustellen²¹.

Darüber hinaus konnte die beklagte Partei eindeutig angeben, dass von Bernd Weiss darauf hingewiesen wurde, dass es ein Wunsch des Bürgermeisters sei, dass ihre Zahlungen

²⁰ Urteil vom 26.03.2013, Seite 10.

²¹ Verhandlungsprotokoll vom 06.09.2012, Seite 14.

sowie die Zahlungen der Stadt Graz an die klagende Partei gemeinsam finanziell dargestellt werden²².

Zudem konnte die beklagte Partei ausdrücklich bestätigen, dass die Stadt Graz im Zuge einer Neuprojektierung die Differenz zwischen den in weiterer Folge zu leistenden Zahlungen und der ursprünglich vereinbarten Leasingrate übernimmt.

Bei genauer Betrachtung dieser Aussagen ist evident, dass die zum Beweisthema „Zusage Mag. Nagl“ einvernommenen Zeugen allesamt diverse Erinnerungslücken hinsichtlich der einzelnen Besprechungen aufwiesen, wohingegen die Beklagte mit exaktem Detailwissen aufwarten konnte.

Infolge richtiger Würdigung dieser Umstände hätte das Erstgericht jedenfalls zu der Ansicht gelangen müssen, dass die Ausführungen der beklagten Partei den Tatsachen entsprechen und diese in weiterer Folge seinen Feststellungen zugrunde legen müssen.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die Einvernahme des beantragten Zeugen Dr. Gerald Stepantschitz, der bei der bezüglichen Besprechung am 19.05.2011 anwesend war, bereits im Rahmen der Mängelrüge geltend gemacht wurde bzw. zwingend erforderlich gewesen wäre.

Aus logisch nachvollziehbaren Gründen ergibt sich, dass der beklagten Partei gegenüber immer wieder verbindliche Zusagen gemacht wurden auf die sie vertraute, zumal sie selbst aufgefordert wurde, weitere kostenintensive Veranlassungen zur Verwirklichung eines neuen Projektes zu treffen.

Die beklagte Partei begehrt daher nachstehende Ersatzfeststellung:

„Bei diesem Gespräch ging es um eine andere Nutzung der Liegenschaft durch die Beklagte sowie um die Höhe der Leasingraten, wobei eine Anpassung des Leasingvertrages der-

²² Verhandlungsprotokoll vom 06.09.2012, Seite 14.

art festgelegt wurde, dass im Zuge einer Neuprojektierung und dem damit verbundenen neu zu erstellenden Amortisierungsplan, ein Teil der Leasingraten zum Zwecke der wirtschaftlichen Darstellung für die klagende Partei von der Stadt Graz getragen wird.“

In weiterer Folge fertigte die Beklagte eine schriftliche Zusammenfassung dieser Besprechung an²³. Keiner der Besprechungsteilnehmer brachte der Beklagten zur Kenntnis, dass der Inhalt der Beilage ./12 nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht, sodass die Beklagte im Vertrauen auf diese definitive Zusage weitere Veranlassungen zur Erreichung eines alternativen Projektzweckes tätigte.

Das Gericht unterlässt es in seiner Beweiswürdigung Anhaltspunkte dafür anzugeben, warum es dieser klaren Aussage keine Beweiskraft zugemessen hat.

3. Unrichtige rechtliche Beurteilung

Wegfall der Geschäftsgrundlage

Mittelpunkt der Regelung über das Fehlen und den Wegfall der Geschäftsgrundlage stehen Störungen der dem Vertrag zugrunde gelegten Äquivalenz oder des mit ihm angestrebten Zwecks²⁴.

Der Wegfall einer geschäftstypischen Voraussetzung kann geltend gemacht werden, wenn er für die betroffene Partei nicht vorhersehbar war, sich auch nicht in ihrer eigenen Sphäre ereignet hat²⁵.

Bei der Definition der relevanten Geschäftsgrundlage durch die Rechtsprechung spiegelt sich die von der Lehre getroffene Unterscheidung zwischen subjektiver (wirkliche gemein-

²³ Beilage ./12.

²⁴ *Bollenberger* in *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, ABGB³ § 901 ABGB Rz 6.

²⁵ *Bollenberger* in *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, ABGB³ § 901 ABGB Rz 7.

same Erwartungen der Parteien) und objektiver Geschäftsgrundlage (geschäftstypische Voraussetzung, die die Parteien nicht bedachten) wider²⁶

Eine individuelle Voraussetzung, die nur die Interessensphäre einer Partei betrifft, ist in der Regel unbeachtlich. Eine individuelle Voraussetzung wird aber dann relevant, wenn beide Teile bei Vertragsabschluss von ihr ausgingen und das Geschäft zumindest konkludent von ihr abhängig machten²⁷.

Zusätzlich zum Fehlen oder Wegfall einer Geschäftsgrundlage müssen folgende weitere Kriterien erfüllt sein:

- a. Die Berufung auf die Geschäftsgrundlage setzt voraus, dass die Änderung der Verhältnisse nicht vorhersehbar war
- b. Unbeachtlich ist die Änderung der Verhältnisse dann, wenn sie aus der Sphäre jener Partei stammt, die sich darauf beruft oder von ihr selbst herbeigeführt wurde
- c. Schließlich ist eine Störung der Äquivalenz zu fordern. Eine Konkretisierung der Äquivalenzstörung ergibt, dass bei Gefahr des wirtschaftlichen Ruins des betroffenen Vertragsteils eine geringe Äquivalenzstörung ausreicht, im Übrigen in der Regel die Grenze von 49 zu 100²⁸.

Beweggründe und Zweckvorstellungen können im Vertrag auf verschiedene Weise verankert werden. Derartige Klauseln gewährleisten, dass auch das Motiv bei der Vertragsauslegung (§ 914) berücksichtigt wird. Ferner gelten Fehlvorstellungen über vereinbarte Motive als Irrtum, über den Inhalt des Vertrages und damit als Geschäftsirrtum, der bei entgeltlichen Verträgen gemäß §§ 871, 872 ABGB zur Anfechtung berechtigt²⁹.

²⁶ *Bollenberger* in *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, ABGB³ § 901 ABGB Rz 9.

²⁷ *Bollenberger* in *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, ABGB³ § 901 ABGB Rz 9.

²⁸ *Bollenberger* in *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, ABGB³ § 901 ABGB Rz 10.

²⁹ *Bollenberger* in *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, ABGB³, § 901 ABGB Rz 1.

Auch Unzumutbarkeit kann eine Vertragsauflösung rechtfertigen. Erforderlich ist eine solche Veränderung der Verhältnisse, dass im Beharren auf Verpflichtungen geradezu ein Verstoß gegen die Grundsätze von Treu und Glauben erblickt werden muss³⁰.

Bei Fehlen oder Wegfall der Geschäftsgrundlage kann der Vertrag aufgelöst oder analog § 872 ABGB angepasst werden. Primär ist eine Anpassung anzustreben, weil diese dem Grundsatz der Vertragstreue besser Rechnung trägt³¹.

Ausgehend von den getroffenen Feststellungen, wonach sämtlichen Parteien klar war, dass die Beklagte auf der Liegenschaft ein Reit- und Therapie- und Seminarzentrum betreiben möchte, hätte das Erstgericht bei richtiger rechtlicher Beurteilung zu der Ansicht gelangen müssen, dass es im konkreten Fall zu einem Wegfall der Geschäftsgrundlage gekommen ist, welche die Beklagte zur Anpassung des gegenständlichen Vertrages berechtigt.

Das Erstgericht vermeint rechtsirrig, dass aufgrund der getroffenen Feststellung, wonach es der Klägerin lediglich darauf ankam, dass die Beklagte Zahlungen leistet, nicht von einer stillschweigenden Bedingung des Betriebs eines Reit- und Therapiezentrums auszugehen sei, weshalb die Anpassung des Vertrages gemäß § 901 ABGB nicht möglich wäre.

In der geäußerten Rechtsansicht übersieht das Erstgericht jedoch, dass es in seiner rechtlichen Beurteilung selbst konstatiert, dass hinsichtlich eines Irrtums der Beklagten betreffend der gewerblichen Nutzung des verfahrensgegenständlichen Grundstücks als Reit- und Therapiezentrum zumindest ein unbeachtlicher Motivirrtum vorliegt³².

Unter Bezugnahme auf die erstgerichtliche Feststellung, dass allen klar war, dass die beklagte Partei ein Reit- und Therapiezentrum betreiben möchte und alle Beteiligten davon ausgingen, dass dieses Vorhaben möglich ist und die Beklagte sämtlichen Genehmigungen erhalten wird, stellt entgegen der unrichtigen rechtlichen Beurteilung des Erstgerichtes der

³⁰ *Bollenberger* in *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, ABGB³ § 901, ABGB Rz 11.

³¹ *Bollenberger* in *Koziol/Bydlinski/Bollenberger*, ABGB³ § 901, ABGB Rz 12.

³² Urteil vom 26.03.2013, Seite 14.

Betrieb des Reit- und Therapiezentrums eine relevante typische Geschäftsgrundlage des verfahrensgegenständlichen Bestand- und Leasingvertrages dar.

Die Versagung der erforderlichen Genehmigungen war für die beklagte Partei nicht vorhersehbar.

Zudem entstammt die Änderung der Verhältnisse nicht der Sphäre der beklagten Partei, da – wie den Feststellungen zu entnehmen – die grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Bestand- und Leasingvertrages in zweiter Instanz mit der Einschränkung erteilt wurde, dass für eine geplante gewerbliche Nutzung die Neuherstellung eines Reitplatzes nicht zulässig ist.

Dieser Umstand war nach den getroffenen Feststellungen sogar für die klagende Partei als langjährige Eigentümerin der Liegenschaft nicht vorhersehbar.

Aufgrund der Verunmöglichung des Projektes „Reit- und Therapiezentrum“ kam es naturgemäß zu einer erheblichen Äquivalenzstörung, welche aufgrund des eingeklagten Gesamtbetrages zur Gefahr des wirtschaftlichen Ruins der beklagten Partei führt.

Es liegen daher sämtliche Tatbestandsvoraussetzungen des § 901 ABGB vor.

Als Konsequenz daraus ist es im konkreten Fall zu einem Wegfall der Geschäftsgrundlage gekommen, was die Beklagte entgegen der erstgerichtlichen Ansicht zur Anpassung des zwischen den Streitparteien abgeschlossenen Bestand- und Leasingvertrages berechtigt.

Sekundärer Verfahrensmangel

a) Zu § 879 ABGB

Beim Finanzleasing ist auch ein Beharren auf Vertragserfüllung, vor allem auf Weiterzahlung der Monatsmieten für Zeiten, in denen das Leasingobjekt wegen eines bereits zum Zeit-

punkt der Übergabe vorhanden gewesen und vom Leasinggeber zu vertretenden Gewährleistungsmangels nicht eingesetzt werden konnte, sittenwidrig³³.

In diesem Zusammenhang von überragender Bedeutung ist die Beilage ./32, aus welcher unzweifelhaft und eindeutig hervorgeht, dass die klagende Partei dem BM der Gemeinde Hart bei Graz gegenüber Wegzusagen gemacht hat, die dieser im Bedarfsfall auch gerichtlich durchsetzen werde.

Aus der Beilage ./32 geht unzweifelhaft hervor, dass die klagende Partei von Anfang an gewusst hat, dass es definitive Wegzusagen, welche das Projekt der Beklagten in der vorgestellten Form verunmöglicht hätten, gegeben hat und die beklagte Partei von dieser Absprache erst durch den Inhalt der Beilage ./32 erfahren hat.

Diese Wegeabsprache zwischen der klagenden Partei und dem Bürgermeister der Gemeinde Hart bei Graz, über die die Beklagte nicht aufgeklärt wurde, stellt jedenfalls einen von der klagenden Partei zu vertretenden, vor Übergabe des Leasinggegenstandes vorhandenen, Gewährleistungsmangel dar, der in weiterer Folge zur Verunmöglichung des Projektes Reit- und Therapiezentrum geführt hat, weshalb unter Berücksichtigung dieses Aspektes sogar eine Sittenwidrigkeit des gesamten Klagebegehrens vorliegt.

Für den Fall von Sach- und Rechtsmängeln kann der Leasingnehmer anstelle einer Verbesserung des Leasingobjekts oder nach einer fehlgeschlagenen Verbesserung die Minderung des Leasingentgelts iSd §§ 1167 bzw. 932 ABGB verlangen. Das Leasingentgelt ist dann entsprechend herabzusetzen³⁴.

Unter Bedachtnahme auf die Zusicherung der klagenden Partei an die Beklagte, ihr eine lastenfreie Nutzung mit Ausnahme der vertraglich dargestellten Belastungen zur Verfügung zu stellen, liegt jedenfalls eine grobe Verletzung rechtlicher geschützter Interessen der beklagten Partei vor.

³³ OGH vom 22.10.1987, 6 Ob 685/85.

³⁴ Herbert Rainer, Der Immobilienleasingvertrag, Immolex 2005, 166.

Überdies ist aufgrund der von der klagenden Partei schon vor Vertragsabschluss getätigten Wegzusage evident, dass durch diese massiv wertmindernde, der beklagten Partei nicht zur Kenntnis gebrachte Absprache, ein grobes Missverhältnis zwischen den Interessen der Beteiligten gegeben ist.

Bei richtiger rechtlicher Beurteilung hätte das Erstgericht daher nachstehende ergänzende Feststellung treffen müssen:

„Die damaligen Geschäftsführer der klagenden Partei haben den BM der Gemeinde Hart bereits vor Vertragsabschluss die in der Beilage ./32 ersichtlichen Wegezusage abgegeben, welche bei den Vertragsverhandlungen mit der Beklagten nicht thematisiert wurden. Die gegenständliche Wegeführung stellt eine nicht im gegenständlichen Bestand- und Leasingvertrag enthaltene Belastung der Liegenschaft „Schloss Reinthal“ dar, welche der Beklagten eine vertrags- und bedingungsgemäße Nutzung verunmöglicht hat.“

Die konkrete Feststellung ist deshalb von Relevanz, da sich auch aus diesen, der beklagten Partei im Zuge der Vertragsverhandlung nicht zur Kenntnis gebrachten Absprachen, welche eine nicht im Bestand- und Leasingvertrag enthaltene Belastung darstellt, zu dem Ergebnis geführt hätten, dass dem von der Beklagten erhobenen Einwand der Sittenwidrigkeit iSd § 879 ABGB Berechtigung zukommt.

Das Erstgericht hat es zudem unterlassen festzustellen, dass die klagende Partei selbst im Bericht an den Gemeinderat vom 19.09.2004 eine monatliche Miete in der Höhe von € 1.367,67 veranschlagt hat, sodass davon auszugehen ist, dass dies dem wahren Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft entspricht.

Dieser Umstand ergibt sich aus der entsprechenden Beilage ./14 . Bei richtiger Würdigung und Bedachtnahme auf die rechtliche Relevanz hätte das Erstgericht jedenfalls nachstehende Feststellung treffen müssen:

„Die klagende Partei erachtet für die klagsgegenständliche Liegenschaft eine monatliche Miete in der Höhe von € 1.367,67 als angemessen.“

Diese Feststellung ist deshalb von Bedeutung, da sich daraus bei richtiger rechtlicher Beurteilung ergibt, dass die mit der beklagten Partei vereinbarte Leasingrate, welche aufgrund der Annahme eines Verkehrswertes von € 2,5.000.000,00 errechnet wurde, einen die beklagte Partei massiv benachteiligenden Wert darstellt, sodass die vertragsgemäße Leasingrate samt dem unverhandelbaren Verkehrswert als sittenwidrig iSd § 879 ABGB ist.

b) Zum Wegfall der Geschäftsgrundlage

Aufgrund der Tatsache, dass der Amortisierungsplan, welcher der klagenden Partei bis ins Detail bekannt war und ausschließlich auf einer gewerblichen Nutzung der streitgegenständlichen Liegenschaft in Form des Betriebs eines Reit- und Therapiezentrums basiert, ist die angestrebte Nutzung der Liegenschaft jedenfalls Vertragsbestandteil geworden.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass der Amortisierungsplan, welcher auf Basis der Projektumsetzung erstellt wurde, dem konkreten Bestand- und Leasingvertrag angeschlossen wurde³⁵.

Zudem hat der Zeuge Pucher in seiner Einvernahme auf die Frage, ob der Auftrag des Reit- und Therapiezentrums Voraussetzung für den gegenständlichen Vertrag geworden ist ausgeführt, dass er jedenfalls davon ausgeht, da im Zuge der Vertragsverhandlungen zwischen der klagenden und der beklagten Partei über den Businessplan und die darin getroffenen Annahmen gesprochen wurde³⁶.

Als relevante Quintessenz ist daraus schlusszufolgern, dass die klagende Partei wusste, dass die Verwirklichung des Reit- und Therapiezentrums und der diesbezügliche Businessplan Grundlage für den vertragsgegenständlichen Amortisierungsplan war, sodass dieses

³⁵ Urteil vom 26.03.2013, Seite 6.

³⁶ Verhandlungsprotokoll vom 06.09.2012, Seite 45.

Faktum die Geschäftsgrundlage für den Abschluss des Bestand- und Leasingvertrages zwischen den Streitparteien darstellt.

Die beklagte Partei begehrt daher nachstehende ergänzende Feststellung:

„Der vertragsgegenständliche Teilamortisationsvertrag basiert auf der durchführbaren Projektumsetzung „Reit- und Therapiezentrum“ durch die beklagte Partei“.

Diese Feststellung ist deshalb von Relevanz, da sich daraus bei rechtrichtiger Beurteilung ergibt, dass die nicht durchführbare Umsetzung des Projektes der Beklagten zu einem Wegfall der Geschäftsgrundlage im Sinn des § 901 ABGB geführt hat, was die Beklagte zur Vertragsanpassung berechtigt, sodass dem Klagebegehren die Berechtigung zu versagen ist.

c) Zum Erklärungswert der Zusage durch den BM der Stadt Graz Mag. Siegfried Nagl und dessen rechtliche Verbindlichkeit

Das Erstgericht hat es aufgrund unrichtiger, materiell rechtlicher Ansicht unterlassen, weitere ergänzende Feststellungen zu treffen, die bei richtiger rechtlicher Beurteilung von erheblicher Relevanz gewesen wären.

In diesem Zusammenhang von Bedeutung ist, dass das Gericht zu jedem materiell rechtlich relevantem Sachverhaltsbereich Feststellungen zu treffen hat.

Festgestellt wurde, dass es aufgrund der Verzögerung bei der Umsetzung des Projekts der Beklagten wegen nicht erteilter Genehmigungen durch die Gemeinde Hart im Dezember 2007 zu einer Besprechung im Büro des Bürgermeisters Mag. Nagl, an welcher die Beklagte selbst, Dr. Pucher als ihr Vertreter, Mag. Ruzsics als Vertragserrichter und Dr. Stangl vom Büro des Bürgermeisters teilnahmen, kam³⁷.

³⁷ Urteil vom 26.03.2013, Seite 9.

In weiterer Folge konstatiert das Erstgericht, dass im Zuge dieser Besprechung von Bürgermeister Mag. Nagl lediglich zugesagt wurde, sich für die Beklagte und deren Anliegen bei der klagenden Partei einzusetzen, insbesondere dass die klagende Partei aufgefordert werde, wieder mit der Beklagten zusammenzuarbeiten. Eine Aussetzung der Leasingraten oder eine Festsetzung einer Wertminderung wurden feststellungsgemäß nicht zugesagt. Infolgedessen fertigte die Beklagte eine schriftliche Zusammenfassung der gegenständlichen Besprechung an, welche jedoch von keinem der daran teilgenommenen Personen bezüglich des Inhalts und der Richtigkeit bestätigt wurde³⁸.

Das Erstgericht hat es jedoch unterlassen festzustellen, wie die beklagte Partei die Aussagen von Mag. Nagl aufgefasst hat und diese als juristische Laien werten konnte und durfte.

Im Hinblick auf den gesamten Geschehensablauf bzw. chronologischen Ablauf nach Übermittlung der Beilage ./12 an die Teilnehmer der konstatierten Besprechung wäre eine derartige Feststellung hinsichtlich der Paktfähigkeit und Verbindlichkeit von Zusagen des BM der Stadt Graz, Mag. Siegfried Nagl zwingend erforderlich gewesen.

Aus der Beilage ./12 ergibt sich unzweifelhaft, dass die beklagte Partei die Auffassung vertritt, dass hier der BM der Stadt Graz, Mag. Siegfried Nagl, zugesagt hat, die ab 01.01.2008 fälligen Leasingraten auszusetzen und in weiterer Folge die Möglichkeit geprüft werden, damit die erforderlichen Baugenehmigungen und Umwidmungen erteilt werden können. Des Weiteren ergibt sich aus der Beilage ./12 unter der Rubrik „Resultat der Besprechung“ die Zusage des BM der Stadt Graz, dass nach erfolgreicher Projektumsetzung entweder die Aufnahme der vertraglich vereinbarten Leasingraten oder die Festsetzung einer Wertminderung erfolgen wird³⁹.

Aus dem abgeführten Beweisverfahren ist zudem evident, dass die beklagte Partei von keiner Seite über die Vorbehalte der übrigen Teilnehmer an der Besprechung vom Dezember 2007 in Kenntnis gesetzt wurde⁴⁰.

³⁸ Urteil vom 26.03.2013, Seite 9.

³⁹ Beilage ./12.

⁴⁰ Verhandlungsprotokoll vom 06.09.2012, Seiten 30, 37, 38, 39 und Seite 42.

Rechtlich relevant in diesem Zusammenhang ist, dass der BM der Stadt Graz in seiner Funktion als für die beklagte Partei ersichtlicher Vertreter der klagenden Partei vor seiner Zeugenaussage im konkreten Verfahren die in Beilage ./12 enthaltenen Zusagen der beklagten Partei gegenüber nicht bestritten hat.

Gemäß § 45 Abs. 2 Z 12 des Grazer Stadtstatutes sind dem Gemeinderat als beschließendem Organ der Stadt Graz außer jenen Angelegenheiten, die ihm durch andere Bestimmung dieses Statutes oder durch sonstige Gesetze zugewiesen sind, die Gewährung von Zahlungserleichterungen (Stundung oder Ratenzahlung) für die Abgabe oder sonstige Forderung öffentlich rechtlicher oder privatrechtlicher Natur, wenn die aushaftende Forderung 0,02 von 100 der Jahreseinnahmen übersteigt, vorbehalten.

Gemäß § 56 Abs. 1 des Statutes der Landeshauptstadt Graz 1967 idF LGBl Nr. 42/2010 vertritt der BM die Stadt und ist zur Leitung der gesamten Stadtverwaltung berufen.

Der OGH qualifiziert grundsätzlich gemeindeinterne Beschlussfassungserfordernisse in ständiger Rechtsprechung als außenwirksame Einschränkungen der Vertretungsmacht des BM, wodurch eigenmächtig vorgenommene Verfügungen des BM rechtsunwirksam sind. Diese grundsätzliche Unwirksamkeit eigenmächtig vorgenommener Vertragsabschlüsse im Außenverhältnis ohne die erforderlichen Beschlüsse im Innenverhältnis ist nunmehr insofern abgeschwächt, als dem Vertrauensschutz des gutgläubigen Dritten erhebliche Bedeutung beigemessen wird.

Der gutgläubige Vertragspartner darf im Bereich der ordentlichen Verwaltung ohne weiteres auf Vertretungsmacht vertrauen, weil dem BM durch seine Amtseinsetzung eine Verwaltung iSd § 1029 ABGB übertragen ist⁴¹.

Bei der Beschlussfassung handelt es sich um eine bloße interne Willensbildung, welche die Vertretungsmacht des BM unberührt lässt⁴².

⁴¹ Wilhelm, Die Vertretung der Gebietskörperschaften im Privatrecht (1981), 118ff.

Aus den Ergebnissen des abgeführten Beweisverfahrens, insbesondere dem Umstand, dass die Beklagte vor Einleitung der Gerichtsverfahren niemals davon in Kenntnis gesetzt wurde, dass der Inhalt der Beilage ./12 angeblich nicht zutrifft, ergibt sich, dass bei der Beklagten ein Vertrauensschutz in die Gültigkeit der von BM Mag. Siegfried Nagl abgegebenen Willenserklärung, in der Form, wie die Beklagte sie aufgefasst hat, gegeben ist.

Im konkreten Fall war zudem die Einholung eines Gemeinderatsbeschlusses nicht geboten, da die aushaftende Forderung unter 0,02 von 100 der Jahreseinnahmen liegt, sodass auch aus diesem Umstand der Vertrauensschutz der Beklagten resultiert.

Selbst aus den Aussagen des Vertreters der klagenden Partei, Mag. Hirner, ergibt sich, dass ein Gemeinderatsbeschluss lediglich für die Löschung eines Vor- und Wiederkaufsrechtes zugunsten der Stadt Graz erforderlich war und ein solcher bereits vor Vertragsunterfertigung eingeholt wurde⁴³.

Aus der von der beklagten Partei vorgelegten Beilage ./35 ist ersichtlich, dass die Einnahmen der Stadt Graz unter Berücksichtigung der ordentlichen und außerordentlichen Gebahrung im Jahr 2007 insgesamt € 900.900.000,00 betragen haben.

Setzt man dazu die jährliche Gesamtforderung der klagenden Partei im Betrag von € 152.556,96 abzüglich des von der beklagten Partei jährlich bezahlten freiwilligen Entgelts in der Höhe von € 16.032,00, sohin € 136.524,96 ins Verhältnis, so errechnet sich ein Prozentsatz von 0,01, sodass die von der klagenden Partei geltend gemachte Forderung jedenfalls unter 0,02% der Jahreseinnahmen der Stadt Graz liegt, weshalb bei richtiger rechtlicher Beurteilung eine Entscheidungskompetenz des BM Mag. Siegfried Nagl zur Abgabe einer Zusage im Namen der klagenden Partei gegeben war.

Hätte das Erstgericht diesen rechtlich relevanten Ausführungen Bedeutung beigemessen, wäre es jedenfalls zu der Ansicht gekommen, dass die beklagte Partei sämtliche ihr zumut-

⁴² Abati in Schwimann², § 867, Rz 6.

⁴³ Verhandlungsprotokoll vom 06.09.2012, Seite 54.

bare Sorgfaltspflichten eingehalten hat und sie auf die von ihr wahrgenommene Zusage des Mag. Siegfried Nagl vertrauen durfte, sodass in weiterer Folge dem Klagebegehren keine Berechtigung zugekommen wäre.

Die beklagte Partei begehrt daher nachstehende ergänzende Feststellung:

„Die beklagte Partei vertraute aufgrund der Besprechung im Büro des BM Mag. Siegfried Nagl im Dezember 2007 darauf, dass der BM der Stadt Graz, Mag. Siegfried Nagl, handlungsbefugtes Organ der klagenden Partei ist und die in Beilage .12 enthaltenen Zusagen rechtsverbindlich geäußert hat.“

Infolge richtiger rechtlicher Beurteilung und der daraus zu treffenden ergänzenden Feststellung hätte sich ergeben, dass die beklagte Partei berechtigterweise auf die Zusagen des BM der Stadt Graz, Mag. Siegfried Nagl, in der Besprechung vom Dezember 2007 vertraut hat und diesen überdies Rechtsverbindlichkeit zukommt.

Die begehrte Feststellung ist deshalb von Relevanz, da sich aus der rechtsverbindlichen Zusage des BM der Stadt Graz im Namen der klagenden Partei die Beklagte darauf vertrauen durfte, weshalb in weiterer Folge dem Mietzins- und Räumungsbegehren keine Berechtigung zuzuerkennen gewesen wäre.

d) Zum Vertragspunkt 4

Für die Beurteilung der Sittenwidrigkeit ist der Verkehrswert der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft von überragender Relevanz. Das Erstgericht hat es unterlassen, Beweisaufnahmen und Feststellungen zur Preisangemessenheit vorzunehmen bzw. zu treffen, da es infolge unrichtiger rechtlicher Beurteilung zu dem Schluss kommt, dass ein nicht verhandelbarer Verkehrswert, welcher Eingang in einen Vertrag findet, nicht sittenwidrig sein kann.

Das Erstgericht hat es unterlassen, den Absatz 3 des Punktes 4. des zwischen den Streitparteien geschlossenen Bestand- und Leasingvertrages festzustellen.

Dieser lautet wie folgt:

„Wird dieser Vertrag vorzeitig, aus welchem Grund immer, aufgelöst, so sind die bisher von der Leasingnehmerin geleisteten Zahlungen als Mietzahlungen an die Leasinggeberin zu betrachten. Die Leasinggeberin erklärt für diesen Fall, dass mit diesen geleisteten Zahlungen alle Miet- bzw. Benützungsentgeltforderungen als zur Gänze abgegolten gelten.“

Die Feststellung des 3. Absatzes des Punkt 4. des Bestand- und Leasingvertrages vom 22.01.2007 wäre für die Klärung der Frage der Berechtigung der von der klagenden Partei erhobenen Mietzinsforderung zwingend erforderlich gewesen.

Aus dieser Vertragsklausel ergibt sich unzweifelhaft, dass die bislang von der beklagten Partei geleisteten Zahlungen als Mietzahlungen an die klagende Partei zu betrachten sind, dies für den ausdrücklich bestrittenen Fall der vorzeitigen Auflösung des Bestand- und Leasingvertrages.

Im konkreten Fall wären daher durch die außer Streit stehenden Zahlungen der beklagten Partei alle Miet- bzw. Benützungsentgeltforderungen der klagenden Partei als zur Gänze abgegolten anzusehen.

Folglich hätte das Erstgericht bei richtiger rechtlicher Beurteilung zu dem Schluss kommen müssen, dass die beklagte Partei auch für den Fall der – ausdrücklich bestrittenen – Vertragsaufhebung keine weiteren Zahlungen an die klagende Partei zu leisten hat und sämtliche Miet- und Benützungsentgeltforderungen der klagenden Partei als zur Gänze abgegolten sind.

Im Hinblick darauf hätte das Erstgericht zwingend nachstehende ergänzende Feststellung treffen müssen:

„Am 22.01.2007 schlossen die Parteien den Bestand- und Leasingvertrag mit folgenden Bedingungen (Auszug): 4. Leasingentgelt

Wird dieser Vertrag vorzeitig, aus welchem Grund immer, aufgelöst, so sind die bisher von der Leasingnehmerin geleisteten Zahlungen als Schnitzzahlungen an die Leasinggeberin zu betrachten. Die Leasinggeberin erklärt für diesen Fall, dass mit diesen geleisteten Zahlungen alle Miet- bzw. Benützungsentgeltforderungen als zur Gänze abgegolten gelten.

Aus der begehrten Feststellung ergibt sich bei richtiger rechtlicher Beurteilung, dass der klagenden Partei keine Mietzinsforderungen gegenüber der Beklagten zustehen, sodass dem Mietzinsbegehren keine Berechtigung zukommt.

Die beklagte Partei stellt daher nachfolgenden

ANTRAG

Das LG für ZRS Graz als Berufungsgericht möge der vorliegenden Berufung Folge geben und das angefochtene Urteil dahingehend abändern, dass das Klagebegehren in vollem Umfang abgewiesen wird;

in eventu

das angefochtene Urteil aufheben und zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung wiederum an das Prozessgericht I. Instanz zurückverweisen; dies jeweils bei den gesetzlichen Kostenfolgen.

Graz, am 17.04.2013

Dr. Dagmar Martina Zidek

An Kosten werden verzeichnet:

Bemessungsgrundlage	€	341.761,00
Berufung TP3B	€	1.302,60
150% ES	€	1.953,90
ERV Zuschlag	€	1,80
20% USt.	€	651,66
Pauschalgebühr	€	9.728,00
Gesamt	€	13.637,96