Bestandvertrag: $R\tilde{A}^{1}$ 4ckstellung und Zur \tilde{A}^{1} 4ckbehaltungsrecht \hat{a} ?? OGH 22.07.2025, 4 Ob 90/25a

Description

Date Created 23.10.2025 Meta Fields Bestandnehmer die Bestandzinszahlungen eingestellt hatte. Der Bestandnehmer wiederum lĶste den Bestandvertrag mit dem Argument auf, dass der vereinbarte Bestandzins den fÃ1/4r dieses Objekt marktkonformen Zins um mehr als die Hälfte übersteigt (â??Verkürzung über die Hälfteâ??) und verweigerte die Rýckstellung bis zur Rýckzahlung Zug um Zug des bezahlten, überhöhten Bestandzinses. Wenn auf Austausch von Leistungen gerichtete VertrĤge (zB Kaufvertrag) einseitig (zB durch Anfechtung wegen Irrtums oder durch gewĤhrleistungsrechtliche AuflĶsung) beendet werden, erfolgt die Rückabwicklung der jeweils erbrachten Leistungen: Die Kaufsache wird gegen Rückzahlung des Kaufpreises zur ýckgegeben. So wie â?? mangels anders lautender Vereinbarung â?? Kaufpreis und -sache Zug um Zug auszutauschen sind, hat auch deren allfĤllige Rückabwicklung **Zug um Zug** zu erfolgen: Der eine Vertragsteil kann die RÃ1/4ckgabe der von ihm empfangenen Leistung so lange verweigern, bis auch der andere Vertragsteil bereit ist, die seinerseits empfangene Leistung zurĽckzugeben: allgemeines **Zurļckbehaltungs** recht. FÃ1/4r Bestandverträge (Miete oder Pacht) gelten im Ausgangspunkt davon abweichende Regeln: GemäÃ? § 1109 ABGB kann der Bestandnehmer nach Beendigung des Bestandverhältnisses die Rückstellung des Bestandobjektes *nicht* mit dem Argument verzögern, auch der Bestandgeber schulde noch die Erbringung von Leistungen aus dem BestandverhĤltnis, etwa Ersatz fù/4r die von dem Bestandnehmer auf das Bestandobjekt getĤtigten Aufwendungen. Hinsichtlich BestandvertrĤge gilt in Zusammenhang mit der Rù/4ckstellung des Bestandobjektes sohin von Gesetzes wegen ein Zurù/4ckbehaltungsverbot (bei ungerechtfertigter Verz Ä \P gerung der R \tilde{A}^1 4ckstellung schuldet der Bestandnehmer f \tilde{A}^1 4r den VerspĤtungszeitraum den angemessenen Bestandzins). Abweichende Vereinbarungen im Bestandvertrag sind â?? mit Ausnahme zwingenden Rechts â?? zulAzssig. Das Vertragsrecht basiert auf dem Selbstbestimmungsrecht der Vertragsparteien: Diese kA¶nnen VertrA¤ge â?? innerhalb der allgemeinen Grenzen wie etwa Sittenwidrigkeit â?? ihrem freien Willen folgend abschlieÄ?en, wobei ein solcher Vertragsschluss in der Regel nur dann erfolgt, wenn fÃ1/4r die konkreten Vertragsparteien die Leistung und Gegenleistung (zB Wert der Ã?berlassung des Bestandobjektes gemessen am marktkonformen Zins einerseits und konkret vereinbarter Bestandzins andererseits) in einem angemessenen VerhĤltnis zueinander stehen (sogenannte subjektive **Ã?quivalenz**). Aus dieser subjektiven Ã?quivalenz folgt eine hohe â??Richtigkeitsgewährâ?? fù¼r geschlossene VertrĤge, weshalb die konkreten Vertragsparteien â?? jedenfalls im Ausgangspunkt â?? an geschlossene VertrĤge gebunden sind; auch wenn bspw der Bestandzins fù/₄r ein konkretes Bestandobjekt aus objektiver Sicht ein wenig zu hoch oder zu niedrig ist, ist der Bestandvertrag aufrecht und zu erfÄ¹/₄llen. Sollte allerdings zwischen der Leistung und der Gegenleistung aus objektiver Sicht ein WertmissverhĤltnis von ýber 50 % bestehen, das Wertverhältnis also *objektiv* nicht äquivalent sein, kann der Vertrag gemäÃ? § 934 ABGB wegen â??Verkürzung über die Hälfteâ?? **angefochten** werden. Hinweise für die Praxis: Nach st \tilde{A} \neq ndiger Rechtsprechung ist die Anfechtung wegen \hat{a} ?? \hat{A} \neq rzung \hat{A} \neq ber die \hat{A} \neq lfte \hat{a} ?? auch auf BestandvertrĤge anwendbar. Diese Anfechtung wirkt dabei auf den Zeitpunkt des Vertragsschlusses zurýck, weshalb so vorzugehen ist, als wäre der Bestandvertrag gar nicht geschlossen worden. Weil aber die Anwendung von § 1109 ABGB (ZurÃ1/4ckbehaltungsverbot zulasten des Bestandnehmers bei der RÃ1/4ckstellung des Bestandobjektes) voraussetzt, dass Ã1/4berhaupt ein Bestandvertrag vorlag, ist im Falle der rù/4ckwirkenden Vernichtung des Bestandvertrages wegen â??Verkù/4rzung ù/4ber die Hälfeâ?? das bestandrechtliche ZurĽckbehaltungsverbot bei der Rļckstellung des Bestandobjekts nicht anwendbar: Der Bestandnehmer muss in einer solchen Situation das Bestandobjekt nach allgemeinen Regeln lediglich Zug um Zug gegen Rýckzahlung des bezahlten, ýberhöhten Bestandzinses zurýckstellen (für die erfolgte Inbestandnahme des Bestandobjektes schuldet der Bestandnehmer bereicherungsrechtlich den angemessenen Bestandzins; Rechtsgrund hierfýr ist das Gesetz, nicht der rýckwirkend vernichtete Bestandvertrag).