jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/11/17 9Ob47/04h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.11.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Spenling, Dr. Hradil, Dr. Hopf und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Alexander ***** K*****, Landwirt, *****, vertreten durch Dr. Hoffmann-Ostenhof, Rechtsanwalts GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei Ö*****, vertreten durch Dr. Paul Georg Appiano und Dr. Bernhard Kramer, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung (Streitwert EUR 630), über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgericht vom 4. Februar 2004, GZ 3 R 396/03z-13, womit über Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes St. Veit an der Glan vom 22. August 2003, GZ 4 C 247/03k-7, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit EUR 300,10 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin EUR 50,02 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Gegenstand des vorliegenden Bestandvertrags ist eine 30 m² große Fläche eines im Eigentum des Klägers stehenden Grundstücks im Nahbereich der Ruine T*****. Der Bestandvertrag wurde vom Rechtsvorgänger des Klägers (seinem Vater) und der beklagten Partei am 29. 8. 1973 zum Zweck des Betriebs einer definitiven Fernsehlokalanlage "für die Dauer des Bestands und Betriebs der Sendeanlage" geschlossen, die aus einem ca 32 m hohen Antennenmast und einer ca 8 m² großen ebenerdigen Sendeunterkunft bestehen sollte. Es wurde vereinbart, dass der Vertrag für die vereinbarte Dauer unkündbar sei und beiderseits auf die Rechtsnachfolger übergehe. Als Bestandzins wurde ein einmaliger Pauschalbetrag von S 37.800,- vereinbart. Überdies verpflichtete sich die beklagte Partei zur Leistung eines Baukostenersatzes von S 15.000,- für den vom Bestandgeber hergestellten Zufahrtsweg. Die Beklagte verpflichtete sich, die errichteten Anlagen nach Beendigung des Bestandvertrages über Verlangen des Bestandgebers wieder abzubauen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Der Vertrag wurde vom Vertreter des Bestandgebers verfasst und sollte wirtschaftlich einem Kaufvertrag gleichkommen. Die Rechtsform des Bestandvertrags wurde gewählt, weil der Abschluss eines Kaufvertrags im Hinblick auf notwendige interne Genehmigungen zu viel Zeit in Anspruch genommen hätte. Der Vertrag wurde vereinbarungsgemäß grundbücherlich einverleibt.

In der Folge wurde auf dem Bestandobjekt ein ca 32 m hoher Sendemast und ein ca 8 m² großer Raum ca 15 m südostlich des Südturms der Ruine T***** errichtet.

Der Kläger kündigte der beklagten Partei den Bestandvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten für den 30. 6. 2003 gerichtlich auf. Den Kündigungsgrund bezeichnete er wie folgt: "Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 1118 ABGB. Dem Bestandgeber kann die Aufrechterhaltung des Bestandverhältnisses nicht mehr zugemutet werden".Der Kläger kündigte der beklagten Partei den Bestandvertrag unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten für den 30. 6. 2003 gerichtlich auf. Den Kündigungsgrund bezeichnete er wie folgt: "Kündigung aus wichtigem Grund gemäß Paragraph 1118, ABGB. Dem Bestandgeber kann die Aufrechterhaltung des Bestandverhältnisses nicht mehr zugemutet werden".

Der Beklagte erhob gegen die Aufkündigung Einwendungen, in denen er ua vorbrachte, dass die Aufkündigung im Hinblick auf die Vereinbarung der Unkündbarkeit einer Begründung bedürfe, die hier fehle. Der Kläger habe keinerlei Sachverhaltsbehauptungen aufgestellt, die eine Unterstellung unter § 1118 ABGB ermöglichen könnten. Die fehlende Begründung der Kündigung könne gemäß § 33 Abs 1 MRG nicht nachgetragen werden.Der Beklagte erhob gegen die Aufkündigung Einwendungen, in denen er ua vorbrachte, dass die Aufkündigung im Hinblick auf die Vereinbarung der Unkündbarkeit einer Begründung bedürfe, die hier fehle. Der Kläger habe keinerlei Sachverhaltsbehauptungen aufgestellt, die eine Unterstellung unter Paragraph 1118, ABGB ermöglichen könnten. Die fehlende Begründung der Kündigung könne gemäß Paragraph 33, Absatz eins, MRG nicht nachgetragen werden.

Mit Schriftsatz vom 23. 7. 2003 brachte der Kläger eine Reihe von Umständen vor, aus denen ihm die Aufrechterhaltung des Bestandvertrages unzumutbar sei (siehe im Einzelnen in ON 5).

Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf.

Es qualifizierte den Vertrag als (Flächen-)mietvertrag zur Errichtung eines Superädifikates. Dieser Vertrag sei zum Zeitpunkt seines Abschlusses dem § 1 Abs 1 des damals geltenden MG unterlegen. Im Bereich des MRG werde die Flächenmiete im Wege der Analogie der Raummiete gleichgestellt, wenn Grundflächen zur Errichtung von Superädifikaten vermietet werden und die geplanten Gebäude auch innerhalb vereinbarter oder angemessener Zeit errichtet werden. Erst nach dem neuen § 1 Abs 2 Z 5 MRG sei auf nach dem 31. 12. 2001 begründete Superädifikatsmieten das MRG nicht mehr anzuwenden.Es qualifizierte den Vertrag als (Flächen-)mietvertrag zur Errichtung eines Superädifikates. Dieser Vertrag sei zum Zeitpunkt seines Abschlusses dem Paragraph eins, Absatz eins, des damals geltenden MG unterlegen. Im Bereich des MRG werde die Flächenmiete im Wege der Analogie der Raummiete gleichgestellt, wenn Grundflächen zur Errichtung von Superädifikaten vermietet werden und die geplanten Gebäude auch innerhalb vereinbarter oder angemessener Zeit errichtet werden. Erst nach dem neuen Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 5, MRG sei auf nach dem 31. 12. 2001 begründete Superädifikatsmieten das MRG nicht mehr anzuwenden.

Nach § 33 Abs 1 MRG seien die Kündigungsgründe bereits in der Kündigung anzuführen. Andere Kündigungsgründe könne der Vermieter in diesem Verfahren nicht mehr geltend machen. Die Angabe einer bestimmten Gesetzesstelle genüge dann, wenn diese lediglich einen Tatbestand enthalte. Hier habe der Kläger als wichtigen Grund nur § 1118 ABGB genannt, ohne diesen Grund näher auszuführen. Da er im Übrigen nur mehr ausgeführt habe, dass ihm die Aufrechterhaltung des Bestandverhältnisses nicht mehr zugemutet werden könne, habe er die Kündigungsgründe in der Kündigung nicht ausreichend individualisiert, sodass das Klagebegehren abzuweisen bzw die Kündigung aufzuheben sei.Nach Paragraph 33, Absatz eins, MRG seien die Kündigungsgründe bereits in der Kündigung anzuführen. Andere Kündigungsgründe könne der Vermieter in diesem Verfahren nicht mehr geltend machen. Die Angabe einer bestimmten Gesetzesstelle genüge dann, wenn diese lediglich einen Tatbestand enthalte. Hier habe der Kläger als wichtigen Grund nur Paragraph 1118, ABGB genannt, ohne diesen Grund näher auszuführen. Da er im Übrigen nur mehr ausgeführt habe, dass ihm die Aufrechterhaltung des Bestandverhältnisses nicht mehr zugemutet werden könne, habe er die Kündigungsgründe in der Kündigung nicht ausreichend individualisiert, sodass das Klagebegehren abzuweisen bzw die Kündigung aufzuheben sei.

Ein überdies in das Urteil aufgenommene Eventualbegründung ist für das Revisionsverfahren nicht von Bedeutung.

Mit dem angefochtenen Urteil bestätigte das Berufungsgericht diese Entscheidung und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei.

Das Berufungsgericht ging ebenfalls davon aus, dass auf das hier zu beurteilende Bestandverhältnis das MRG anzuwenden sei. Wie das Erstgericht ausgeführt habe, wende die Rechtsprechung das MRG analog an, wenn Grundflächen zur Errichtung von Superädifikaten vermietet werden und die geplanten Gebäude auch innerhalb

vereinbarter oder angemessener Zeit errichtet werden. Hier treffe diese Voraussetzung zu, zumal der Vertrag zur Errichtung des Antennenmastes und der Sendeunterkunft geschlossen worden sei und der von diesem Superädifikat betroffenen Raum im Verhältnis zur unbebauten Fläche des Bestandobjekts keineswegs eine nur geringe, vernachlässigbare Bedeutung habe. Die Sendeunterkunft sei eingerichtet und werde auch für den Betrieb der Sendeanlage benötigt. Insbesondere befänden sich darin die Sendegeräte. Angesichts der keineswegs untergeordneten Bedeutung dieses Superädifikats sei daher der Standpunkt des Erstgerichtes, auf das Bestandverhältnis komme das MRG zur Anwendung, richtig.

Damit komme auch die Eventualmaxime des § 33 Abs 1 MRG zum Tragen. Dessen ungeachtet habe es der Kläger verabsäumt, die Kündigungsgründe in der Aufkündigung hinreichend zu individualisieren. § 1118 ABGB enthalte nicht nur einen, sondern mehrere Tatbestände. Der Beisatz, dass dem Bestandgeber die Aufrechterhaltung des Bestandverhältnisses nicht mehr zugemutet werden können, bringe keinen weiteren Aufschluss, da die angebliche Unzumutbarkeit viele Gründe haben könne. Die Aufkündigung entspreche daher nicht den notwendigen Inhaltserfordernissen; die nachträgliche Konkretisierung sei verspätet. Damit erweise sich die Berufung als nicht berechtigt.Damit komme auch die Eventualmaxime des Paragraph 33, Absatz eins, MRG zum Tragen. Dessen ungeachtet habe es der Kläger verabsäumt, die Kündigungsgründe in der Aufkündigung hinreichend zu individualisieren. Paragraph 1118, ABGB enthalte nicht nur einen, sondern mehrere Tatbestände. Der Beisatz, dass dem Bestandgeber die Aufrechterhaltung des Bestandverhältnisses nicht mehr zugemutet werden können, bringe keinen weiteren Aufschluss, da die angebliche Unzumutbarkeit viele Gründe haben könne. Die Aufkündigung entspreche daher nicht den notwendigen Inhaltserfordernissen; die nachträgliche Konkretisierung sei verspätet. Damit erweise sich die Berufung als nicht berechtigt.

Weitere Ausführungen des Berufungsgerichtes betreffen die im Ersturteil enthaltene Eventualbegründung, die für das Revisionsverfahren nicht von Bedeutung ist.

Die Revision sei zuzulassen, weil oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob bei Vermietung einer Grundstücksfläche zum Betrieb einer darauf zu errichtenden Fernsehanlage mit Sendeunterkunft (Raum als Superädifikat) das MRG analog anzuwenden sei.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision des Klägers mit dem Antrag, es im klagestattgebenden Sinn abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die beklagte Partei beantragte, der Revision nicht Folge zu geben.

Die Revision ist aus dem vom Berufungsgericht genannten Grund zulässig; sie ist aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Der Anwendungsbereich des MRG ist nach der in § 1 Abs 1 MRG enthaltenen Aufzählung grundsätzlich auf die Raummiete beschränkt (EvBl 1997/15 uva). Superädifikate, die auf vermieteten Grundstücken vertragsgemäß zu Wohn- oder Geschäftszwecken errichtet werden, sind als Räume anzusehen, die ohne die Miete des Grundstückes nicht Bestand haben können (MietSlg 41.165; MietSlg 41.166 jeweils mwH). Wie die Vorinstanzen richtig ausgeführt haben, wendet daher die ständige Rechtsprechung auf die Miete von Grundstücken zur Errichtung eines Wohn- oder eines Geschäftsraums das MRG analog an (RIS-Justiz RS0069261; RS0066883; zuletzt etwa 5 Ob 115/03b; 8 Ob 250/02a), sofern die errichteten "Räume" nicht lediglich eine Nebensache darstellen (MietSlg 43.129; WoBl 1993/38 = MietSlg 43.133 uva).Der Anwendungsbereich des MRG ist nach der in Paragraph eins, Absatz eins, MRG enthaltenen Aufzählung grundsätzlich auf die Raummiete beschränkt (EvBl 1997/15 uva). Superädifikate, die auf vermieteten Grundstücken vertragsgemäß zu Wohn- oder Geschäftszwecken errichtet werden, sind als Räume anzusehen, die ohne die Miete des Grundstückes nicht Bestand haben können (MietSlg 41.165; MietSlg 41.166 jeweils mwH). Wie die Vorinstanzen richtig ausgeführt haben, wendet daher die ständige Rechtsprechung auf die Miete von Grundstücken zur Errichtung eines Wohn- oder eines Geschäftsraums das MRG analog an (RIS-Justiz RS0069261; RS0066883; zuletzt etwa 5 Ob 115/03b; 8 Ob 250/02a), sofern die errichteten "Räume" nicht lediglich eine Nebensache darstellen (MietSlg 43.129; WoBl 1993/38 = MietSlg 43.133 uva).

Der Revisionswerber bestreitet die Richtigkeit dieser Rechtsprechung und beruft sich dabei auf die Ausführungen von Kletecka in WoBl 2001, 129, der die dafür in der Judikatur ins Treffen geführte Argumente als unrichtig ablehnt. Kletecka sieht offenbar die Hauptbegründung der von ihm kritisierten Rechtsprechung in der Überlegung, dass die

Aufkündigung den Superädifiziar noch mehr belasten könnte als einen Wohnungs- oder Geschäftsraummieter, weil jener auch noch zur Abtragung des Superädifikats verpflichtet sein könnte. Daher müsse auch der Superädifiziar wie ein Wohnungs- oder Geschäftsraummieter geschützt werden. Dieser Größenschluss sei aber schon deshalb nicht tragfähig, weil im Normalfall die Bodenmietverträge gerade keine Pflicht zur Beseitigung, sondern eine solche zur Übereignung des Superädifikats an den Grundeigentümer vorsehen. Vor allem aber - und dieses Argument macht sich der Revisionswerber zu eigen - sei eine allenfalls ursprünglich vorhandene Gesetzeslücke nachträglich - nämlich mit der am 1. 1. 1989 in Kraft getretenen Änderung des § 49 MRG - geschlossen worden. Diese Bestimmung habe in ihrer Urfassung die befristete Weitergeltung des Kündigungsschutzes des MG (§§ 19 - 23 MG) für die Geschäftsflächenmiete vorgesehen. Am 31. 12. 1988 habe diese Erstreckung des Kündigungsschutzes geendet, sodass Mietverträge über Geschäftsflächen ab diesem Zeitpunkt frei gekündigt werden konnten. Was mit Bauwerken, die der Mieter errichtet hat, geschehen soll, habe § 49 aF MRG nicht gesagt. Die Novelle zum § 49 MRG enthalte nun jedoch für die Beendigung von solchen Mietverträgen eine Regelung für vom Mieter getätigte "bauliche Aufwendungen". Für den Fall der Bauführung durch den Mieter lasse das Gesetz aber nicht einmal dann den Kündigungsschutz eingreifen, wenn dieser zur Zeit des Vertragsabschlusses noch bestanden habe. Vielmehr solle der Mieter durch Ersatz der Aufwendungen nur für den Verlust seiner Investitionen entschädigt werden. Selbst dieser Ersatz entfalle jedoch dann, wenn der Mieter verpflichtet sei, den vorigen Zustand wiederherzustellen, dh die Baulichkeiten wieder zu entfernen. Damit erfasse die Novelle auch den Fall der Abbruchspflicht, aus dem Rechtsprechung und Lehre im Wege des Größenschlusses den Kündigungsschutz abgeleitet haben. Der Gesetzgeber habe sich hingegen dazu gerade nicht veranlasst gesehen.Der Revisionswerber bestreitet die Richtigkeit dieser Rechtsprechung und beruft sich dabei auf die Ausführungen von Kletecka in WoBl 2001, 129, der die dafür in der Judikatur ins Treffen geführte Argumente als unrichtig ablehnt. Kletecka sieht offenbar die Hauptbegründung der von ihm kritisierten Rechtsprechung in der Überlegung, dass die Aufkündigung den Superädifiziar noch mehr belasten könnte als einen Wohnungs- oder Geschäftsraummieter, weil jener auch noch zur Abtragung des Superädifikats verpflichtet sein könnte. Daher müsse auch der Superädifiziar wie ein Wohnungs- oder Geschäftsraummieter geschützt werden. Dieser Größenschluss sei aber schon deshalb nicht tragfähig, weil im Normalfall die Bodenmietverträge gerade keine Pflicht zur Beseitigung, sondern eine solche zur Übereignung des Superädifikats an den Grundeigentümer vorsehen. Vor allem aber - und dieses Argument macht sich der Revisionswerber zu eigen - sei eine allenfalls ursprünglich vorhandene Gesetzeslücke nachträglich - nämlich mit der am 1. 1. 1989 in Kraft getretenen Änderung des Paragraph 49, MRG - geschlossen worden. Diese Bestimmung habe in ihrer Urfassung die befristete Weitergeltung des Kündigungsschutzes des MG (Paragraphen 19, - 23 MG) für die Geschäftsflächenmiete vorgesehen. Am 31. 12. 1988 habe diese Erstreckung des Kündigungsschutzes geendet, sodass Mietverträge über Geschäftsflächen ab diesem Zeitpunkt frei gekündigt werden konnten. Was mit Bauwerken, die der Mieter errichtet hat, geschehen soll, habe Paragraph 49, aF MRG nicht gesagt. Die Novelle zum Paragraph 49, MRG enthalte nun jedoch für die Beendigung von solchen Mietverträgen eine Regelung für vom Mieter getätigte "bauliche Aufwendungen". Für den Fall der Bauführung durch den Mieter lasse das Gesetz aber nicht einmal dann den Kündigungsschutz eingreifen, wenn dieser zur Zeit des Vertragsabschlusses noch bestanden habe. Vielmehr solle der Mieter durch Ersatz der Aufwendungen nur für den Verlust seiner Investitionen entschädigt werden. Selbst dieser Ersatz entfalle jedoch dann, wenn der Mieter verpflichtet sei, den vorigen Zustand wiederherzustellen, dh die Baulichkeiten wieder zu entfernen. Damit erfasse die Novelle auch den Fall der Abbruchspflicht, aus dem Rechtsprechung und Lehre im Wege des Größenschlusses den Kündigungsschutz abgeleitet haben. Der Gesetzgeber habe sich hingegen dazu gerade nicht veranlasst gesehen.

Diese Ausführungen bieten jedoch keinen Anlass, von der bisherigen Rechtsprechung abzugehen. Sie basieren auf der Annahme, dass deren tragende Begründung der von Kletecka angeführte Größenschluss gewesen sei, der nie zugetroffen habe bzw - selbst wenn er richtig gewesen sei - mittlerweile keinesfalls mehr gerechtfertigt sei. Diese Annahme trifft aber nicht zu. In der vom Revisionswerber zu Recht als Leitentscheidung bezeichneten Entscheidung JBl 1985, 107, in der die analoge Anwendung des MRG für die Flächenmiete zum Zweck eines Superädifikats für Wohn- oder Geschäftszwecke ausführlich begründet wurde, wird dieser Größenschluss nicht einmal erwähnt. Vielmehr wurde die Analogie vor allem damit begründet, dass es sich bei Superädifikaten, die auf vermieteten Grundstücken errichtet werden, um "Räume" handle; die Besonderheit bestehe nur darin, dass sie auf dem gemieteten Grundstück errichtet werden und ohne die Grundstücksmiete nicht Bestand haben können. Wenngleich keine Raummiete im eigentlichen Sinn vorliege, stelle sich daher auch hier das Problem des Schutzes der Interessen an für Wohn- oder Geschäftszwecke genutzten Räumlichkeiten mittels rechtlicher Sicherung des der Nutzung zugrunde liegenden Mietverhältnisses. Diese

Ausführungen hält der erkennende Senat für nach wie vor richtig. Dass der von Kletecka angeführte Größenschluss die Schutzbedürftigkeit des von einer Abtragungsvereinbarung betroffenen Bestandnehmers noch verstärkt, trifft sicher zu. Tragender Grund für die von der Rechtsprechung befürwortete Analogie war diese Überlegung aber nicht.

Damit kann auch der Meinung Kleteckas nicht gefolgt werden, dass die von der Rechtsprechung angenommene Gesetzeslücke durch die Novellierung des § 49 MRG nachträglich weggefallen sei. Seine dazu angestellten Argumente bauen nämlich ebenfalls ausschließlich auf den Wegfall des oben näher erörterten Größenschlusses auf, der aber - wie eben gezeigt - gar nicht der tragende Grund der von Kletecka kritisierten Rechtsprechung ist. Am Argument der Rechtsprechung, dass es sich auch bei den betroffenen Superädifikaten um auf vermieteten Grundstücken errichtete "Räume" handle und sich daher auch hier um das Problem des Schutzes der Interessen an für Wohn- oder Geschäftszwecke genutzten Räumlichkeiten mittels rechtlicher Sicherung des der Nutzung zugrunde liegenden Mietverhältnisses handle, ändert die Novellierung des § 49 MRG überhaupt nichts. Schließlich betrifft diese Änderung ja gerade solche Fälle, die nicht von der hier in Rede stehenden Rechtsprechung betroffen sind und auf die daher das zentrale Argument, es handle sich um die schutzbedürftige Miete von zu Wohn- oder Geschäftszwecken genutzten Räumen, nicht zutrifft.Damit kann auch der Meinung Kleteckas nicht gefolgt werden, dass die von der Rechtsprechung angenommene Gesetzeslücke durch die Novellierung des Paragraph 49, MRG nachträglich weggefallen sei. Seine dazu angestellten Argumente bauen nämlich ebenfalls ausschließlich auf den Wegfall des oben näher erörterten Größenschlusses auf, der aber - wie eben gezeigt - gar nicht der tragende Grund der von Kletecka kritisierten Rechtsprechung ist. Am Argument der Rechtsprechung, dass es sich auch bei den betroffenen Superädifikaten um auf vermieteten Grundstücken errichtete "Räume" handle und sich daher auch hier um das Problem des Schutzes der Interessen an für Wohn- oder Geschäftszwecke genutzten Räumlichkeiten mittels rechtlicher Sicherung des der Nutzung zugrunde liegenden Mietverhältnisses handle, ändert die Novellierung des Paragraph 49, MRG überhaupt nichts. Schließlich betrifft diese Änderung ja gerade solche Fälle, die nicht von der hier in Rede stehenden Rechtsprechung betroffen sind und auf die daher das zentrale Argument, es handle sich um die schutzbedürftige Miete von zu Wohn- oder Geschäftszwecken genutzten Räumen, nicht zutrifft.

Der Oberste Gerichtshof sieht sich daher nicht veranlasst, von der bisherigen Rechtsprechung - die im Übrigen auch nach der von Kletecka ins Treffen geführten Novellierung fortgeschrieben wurde (5 Ob 4/02b; 8 Ob 250/02a; 5 Ob 115/03b) - abzugehen.

Damit bleibt allerdings die Frage, ob es sich beim hier errichteten Superädifikat - diese Qualifikation der auf der gemieteten Fläche errichteten Bauwerke wird in der Revision nicht bestritten - um eine Geschäftsräumlichkeit iSd § 1 Abs 1 MRG handelt, weil nur unter dieser Voraussetzung die analoge Anwendung des MRG in Betracht kommt, nicht aber dann, wenn der Mieter auf dem Grundstück nur irgendwelche sonstige (wenn auch fix im Boden verankerte) Einrichtungen zu geschäftlichen Zwecken aufstellt (WBl 1988, 65 - transportabler Holzstand; 8 Ob 662/89 - Betonmischanlage; 6 Ob 624/92 - Werbetafel). Auch in diesem Zusammenhang ist allerdings der Beurteilung der Vorinstanzen beizupflichten.Damit bleibt allerdings die Frage, ob es sich beim hier errichteten Superädifikat - diese Qualifikation der auf der gemieteten Fläche errichteten Bauwerke wird in der Revision nicht bestritten - um eine Geschäftsräumlichkeit iSd Paragraph eins, Absatz eins, MRG handelt, weil nur unter dieser Voraussetzung die analoge Anwendung des MRG in Betracht kommt, nicht aber dann, wenn der Mieter auf dem Grundstück nur irgendwelche sonstige (wenn auch fix im Boden verankerte) Einrichtungen zu geschäftlichen Zwecken aufstellt (WBl 1988, 65 - transportabler Holzstand; 8 Ob 662/89 - Betonmischanlage; 6 Ob 624/92 - Werbetafel). Auch in diesem Zusammenhang ist allerdings der Beurteilung der Vorinstanzen beizupflichten.

Der Begriff der "Geschäftsräumlichkeit" in § 1 Abs 1 MRG ist weit zu verstehen, wie nicht zuletzt die in dieser Gesetzesstelle enthaltene, bloß beispielhafte Aufzählung zeigt (2 Ob 2062/96s). Die Rechtsprechung stellt auf den "normalen Sprachgebrauch" ab und versteht daher unter Geschäftsräumlichkeiten dreidimensional abgeschlossene, geschäftlichen Zwecken dienende Gebilde (SZ 57/194; 6 Ob 624/92; siehe auch F. Bydlinski, Superädifikate und Kündigungsschutz, JBl 1984, 241 [251]). Diese Voraussetzung ist hier sowohl nach dem maßgebenden Inhalt des Vertrags als auch nach der tatsächlichen Nutzung des Bauwerks der Fall. Schon im Vertrag ist nicht von einem "Sender" oder von einer "Antenne" die Rede, sondern von einer "Fernsehlokalsendeanlage, die im Wesentlichen aus einem ca 32 m hohen Antennenmast und einer ca 8 m^2 großen ebenerdigen Sendeunterkunft bestehen" solle. Dass - wie der Revisionsweber meint - nur dann von einer Geschäftsräumlichkeit gesprochen werden könne, wenn sich in diesen Räumen "die Beschäftigten wenigstens zu einem überwiegenden Teil ihrer Arbeitszeit auch aufhalten", entspricht nicht

den von der Rechtsprechung erarbeiteten Kriterien. Ob man - wie der Revisionswerber vorgebracht hat - die für den Betrieb der Anlage erforderlichen Geräte auch auf den Sendemast hätte montieren können, braucht nicht erörtert zu werden. Maßgeblich ist nämlich allein die vertragskonforme tatsächliche Ausgestaltung des Betriebs, nicht aber, auf welche andere Weise er hätte gestaltet werden können (8 Ob 640/88). Dass die Sendeanlage der Geschäftstätigkeit der beklagten Partei dient, kann nicht ernsthaft bestritten werden.Der Begriff der "Geschäftsräumlichkeit" in Paragraph eins, Absatz eins, MRG ist weit zu verstehen, wie nicht zuletzt die in dieser Gesetzesstelle enthaltene, bloß beispielhafte Aufzählung zeigt (2 Ob 2062/96s). Die Rechtsprechung stellt auf den "normalen Sprachgebrauch" ab und versteht daher unter Geschäftsräumlichkeiten dreidimensional abgeschlossene, geschäftlichen Zwecken dienende Gebilde (SZ 57/194; 6 Ob 624/92; siehe auch F. Bydlinski, Superädifikate und Kündigungsschutz, JBl 1984, 241 [251]). Diese Voraussetzung ist hier sowohl nach dem maßgebenden Inhalt des Vertrags als auch nach der tatsächlichen Nutzung des Bauwerks der Fall. Schon im Vertrag ist nicht von einem "Sender" oder von einer "Antenne" die Rede, sondern von einer "Fernsehlokalsendeanlage, die im Wesentlichen aus einem ca 32 m hohen Antennenmast und einer ca 8 m² großen ebenerdigen Sendeunterkunft bestehen" solle. Dass - wie der Revisionsweber meint - nur dann von einer Geschäftsräumlichkeit gesprochen werden könne, wenn sich in diesen Räumen "die Beschäftigten wenigstens zu einem überwiegenden Teil ihrer Arbeitszeit auch aufhalten", entspricht nicht den von der Rechtsprechung erarbeiteten Kriterien. Ob man - wie der Revisionswerber vorgebracht hat - die für den Betrieb der Anlage erforderlichen Geräte auch auf den Sendemast hätte montieren können, braucht nicht erörtert zu werden. Maßgeblich ist nämlich allein die vertragskonforme tatsächliche Ausgestaltung des Betriebs, nicht aber, auf welche andere Weise er hätte gestaltet werden können (8 Ob 640/88). Dass die Sendeanlage der Geschäftstätigkeit der beklagten Partei dient, kann nicht ernsthaft bestritten werden.

Die Vorinstanzen sind daher zu Recht davon ausgegangen, dass das zu beurteilende Bestandverhältnis dem MRG unterliegt und dass daher die in § 33 Abs 1 MRG normierte Eventualmaxime zum Tragen kommt. Damit musste aber der in der Revision gar nicht bestrittene Umstand, dass der Revisionswerber in seiner Aufkündigung die Kündigungsgründe nicht in der erforderlichen Weise angeführt bzw konkretisiert hat, zur Aufhebung der Aufkündigung führen.Die Vorinstanzen sind daher zu Recht davon ausgegangen, dass das zu beurteilende Bestandverhältnis dem MRG unterliegt und dass daher die in Paragraph 33, Absatz eins, MRG normierte Eventualmaxime zum Tragen kommt. Damit musste aber der in der Revision gar nicht bestrittene Umstand, dass der Revisionswerber in seiner Aufkündigung die Kündigungsgründe nicht in der erforderlichen Weise angeführt bzw konkretisiert hat, zur Aufhebung der Aufkündigung führen.

Auf die Ausführungen des Revisionswerbers zum Vorliegen von Kündigungsgründen braucht daher nicht mehr eingegangen zu werden.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41, 50 Abs 1 ZPODie Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die Paragraphen 41,, 50 Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E75648

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0090OB00047.04H.1117.000

Im RIS seit

17.12.2004

Zuletzt aktualisiert am

15.05.2012

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at