

TE OGH 1999/8/25 3Ob195/98t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.08.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Angst als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Marianna A*****, und 2. Christian A*****, beide vertreten durch Dr. Anton Kausnigg, Rechtsanwalt in Kitzbühel, wider die beklagte Partei Maria W*****, vertreten durch Dr. Grosch & Partner OEG in Kitzbühel, wegen Aufkündigung, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 20. Mai 1998, GZ 2 R 178/98k-25, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Hopfgarten vom 20. Jänner 1998, GZ 2 C 527/96v-16, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird zurückgewiesen.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der beklagten Partei die mit S 4.021,24 (darin S 670,20 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Kläger kündigten als Liegenschaftseigentümer der Beklagten den Bestandgegenstand "nordöstlicher Teil des Grundstücks 1966/1 GB W*****, auf dem sich das Wochenendhaus U***** Nr 95 samt eingezäuntem Umgebungsgrund befindet", unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum 31. 12. 1996 auf. Dieses Wochenendhäuschen sei nicht untrennbar mit dem Grundstück verbunden, sondern auf Betonfundamenten aufgestellt, und könne daher jederzeit vom Grundstück entfernt werden. Der in der Zwischenzeit verstorbene Ehegatte der Beklagten habe im Jahr 1969 das damals dort stehende Bienenhäuschen gekauft, den Grundstücksteil bis 31. 5. 1995 in Bestand genommen und das Häuschen in ein Wochenendhäuschen umgebaut. Nach dem Tod ihres Ehegatten habe die Beklagte über diesen Grundstücksteil einen Mietvertrag auf unbestimmte Dauer abgeschlossen; über ihren ausdrücklichen Wunsch sei jedoch bestätigt worden, daß das Wochenendhaus selbst in ihrem Eigentum stehe. Auf diese reine Grundstücksrente seien die Bestimmungen des MRG nicht anzuwenden.

Die Beklagte wendete gegen die gerichtliche Aufkündigung ein, das von ihrem Ehegatten errichtete Wochenendhaus sei mit dem Grundstück untrennbar verbunden. Nachdem die Errichtungskosten etwa 1,2 bis 1,5 Millionen S betragen hätten, habe zwischen den seinerzeitigen Vertragsparteien Übereinstimmung bestanden, daß ihrer Familie die Nutzung des Grundes und des Hauses auf Dauer zukommen solle; man sei von einer entsprechenden

Rechtseinräumung über zumindest 99 Jahre ausgegangen. Die Aufkündigung wäre aber auch deshalb verfehlt, weil nach der Rechtsauffassung der Rechtsvorgängerin der Kläger das Bestandverhältnis zum 31. 5. 1995 beendet gewesen wäre. Weiters sei der Bestandgegenstand nicht genau beschrieben, weil auch ein Geräteschuppen errichtet worden sei. Eine Kündigung wäre jedenfalls nur unter Einhaltung einer Einjahresfrist möglich, weil ein Nutzungsentgelt für ein Jahr im Vorhinein bezahlt worden sei.

Die Kläger replizierten, die Errichtungskosten könnten sich maximal auf einige hunderttausend Schilling belaufen haben. Die Beklagte bzw. ihr Rechtsvorgänger habe (hätten) für die bestandweise Überlassung der Grundstücksfläche jährlich etwa S 1.400 bezahlt. Dieser Zins sei seinerzeit derart gering bemessen worden, weil die Parteien laut Pachtvertrag vom 15. 5. 1969 vereinbart hätten, daß das Gebäude nach Ablauf der 26jährigen Bestandzeit entschädigungslos in das Eigentum des Bestandgebers übergehe. Selbst wenn die Umbaukosten S 1.200.000 betragen hätten, würde dies umgelegt auf die 26jährige Bestandzeit einen monatlichen Betrag von S 3.846 ergeben. Zähle man dazu noch den anteiligen monatlichen Bestandzins, ergebe sich eine monatliche Belastung des Bestandnehmers von ca S 3.960. Dieser Betrag sei für die Miete eines Wochenendhauses keinesfalls überhöht. Daraus erkläre sich aber auch, daß die Parteien des Pachtvertrages vom 15. 5. 1969 vereinbart hätten, daß das Eigentum am Bauwerk nach Ablauf der Vertragszeit entschädigungslos auf den Bestandgeber übergehe. Zutreffend sei, daß nach dem Tod des Ehegatten der Beklagten mit ihr kein neuer Bestandvertrag abgeschlossen wurde. Mit der Vereinbarung vom 24. 12. 1985 sei nur festgelegt worden, daß die Beklagte in das Vertragsverhältnis eintrete. Darüber hinaus habe Johann Z*****, ihr (der Kläger) Rechtsvorgänger, bestätigt, daß sich das Bauwerk im Eigentum der Beklagten befinde. Damit sei zwar nur gemeint gewesen, daß diese so lange als Eigentümer zu betrachten sei, bis das Bestandverhältnis vertragsgemäß beendet sei. Nachdem sie "nach Ablauf der Vertragszeit die endgültige Beendigung des Bestandverhältnisses" gefordert hätten, habe die Beklagte jedoch plötzlich den Standpunkt vertreten, daß mit der Vereinbarung vom 24. 12. 1985 der Pachtvertrag vom 15. 5. 1969 in dem Sinn abgeändert worden sei, daß das Objekt auch nach Beendigung des Bestandverhältnisses im Eigentum der Beklagten bleibe. Dies sei zwar seinerzeit weder beabsichtigt noch vereinbart gewesen, sie (Kläger) hätten sich aber, da das Wochenendhaus für sie ohnehin keinen nennenswerten Wert habe, diesem Standpunkt gebeugt und damit natürlich folgerichtig aber auch die Entfernung des Objektes durch die Beklagte gefordert.

Das Erstgericht hielt die Kündigung aufrecht und trug die Räumung bis 31. 12. 1996 auf. Es stellte fest, daß der im Jahr 1979 verstorbene Ehegatte der Beklagten mit Kaufvertrag vom 15. 5. 1969 ein Bienenhäuschen um S 7.000 erwarb. Er schloß ebenfalls am 15. 5. 1969 einen Pachtvertrag mit Johann Z***** über die nordöstliche Ecke des Grundstücks 1966/1. Danach wurde das Land, auf dem das Bienenhäuschen steht, auf die Dauer vom 1. 6. 1969 bis 31. 5. 1995 gegen einen Jahreszins von DM 200 gepachtet.

Das Erstgericht konnte nicht feststellen, ob es Gespräche oder eine allfällige mündliche Vereinbarung darüber gab, daß das ursprünglich für 26 Jahre abgeschlossene Bestandverhältnis nunmehr 99 Jahre dauern sollte. Schriftliche Vereinbarungen dazu liegen jedenfalls nicht vor. Nach dem Tod des Ehegatten der Beklagten gab es zumindest bis Dezember 1984 keinerlei Vereinbarungen mit der Beklagten über dieses Bestandverhältnis. Vielmehr lief alles stillschweigend wie in den Jahren zuvor; auch der jährliche Bestandzins wurde weiterhin zu Weihnachten im Voraus beglichen.

Das Erstgericht konnte nicht feststellen, daß mit einer Erklärung vom 24. 12. 1985, die von Maria Z***** unterfertigt wurde, bezweckt war, einen eigenständigen, neuen, vom Vertrag vom 15. 5. 1969 völlig losgelösten Bestandvertrag zu schaffen. Einige Monate nach dem 31. 5. 1995 wies Maria Z***** telefonisch auf die vertragsgemäße Beendigung des Bestandverhältnisses hin. Danach leistete die Beklagte nur mehr eine Zahlung von S 1.400 im Mai 1996, die mangels Annahme zurücküberwiesen wurde.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, es handle sich um eine reine Grundstücksrente, auf die das MRG nicht anzuwenden sei. Es sei davon auszugehen, daß dieses Bestandverhältnis bis 31. 5. 1995 gelten und daß mit diesem Zeitpunkt das Gebäude in das Eigentum des Bestandgebers übergehen sollte. Das Kündigungsbegehren sei daher gerechtfertigt.

Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil infolge Berufung der beklagten Partei dahin ab, daß die Aufkündigung aufgehoben und das Räumungsbegehren abgewiesen wurde; es sprach aus, die ordentliche Revision sei nicht zulässig, weil es sich bei seiner Entscheidung auf eine einheitliche Rechtsprechung stützen könne. Das Berufungsgericht

fürhte in rechtlicher Hinsicht aus, es handle sich zwar bei der Vermietung eines Grundstücks zur Errichtung eines Superadifikats nicht um eine Flächen-, sondern um eine Raummiete; auf diese sei jedoch hier nach § 1 Abs 2 Z 4 MRG dieses Gesetz nicht anwendbar. Eine Aufkündigung setze, wie sich aus § 1116 ABGB und § 560 ZPO ergebe, stets das Vorhandensein eines Bestandvertrags voraus, dessen Beendigung nach Ablauf der Kündigungsfrist durch die Aufkündigung bewirkt werden solle. Fehle die widerspruchslose Behauptung des Bestehens eines Bestandverhältnisses, so müsse dies aus materiellen Gründen zur Aufhebung der Kündigung führen. Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil infolge Berufung der beklagten Partei dahin ab, daß die Aufkündigung aufgehoben und das Räumungsbegehren abgewiesen wurde; es sprach aus, die ordentliche Revision sei nicht zulässig, weil es sich bei seiner Entscheidung auf eine einheitliche Rechtsprechung habe stützen können. Das Berufungsgericht führte in rechtlicher Hinsicht aus, es handle sich zwar bei der Vermietung eines Grundstücks zur Errichtung eines Superadifikats nicht um eine Flächen-, sondern um eine Raummiete; auf diese sei jedoch hier nach Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MRG dieses Gesetz nicht anwendbar. Eine Aufkündigung setze, wie sich aus Paragraph 1116, ABGB und Paragraph 560, ZPO ergebe, stets das Vorhandensein eines Bestandvertrags voraus, dessen Beendigung nach Ablauf der Kündigungsfrist durch die Aufkündigung bewirkt werden solle. Fehle die widerspruchslose Behauptung des Bestehens eines Bestandverhältnisses, so müsse dies aus materiellen Gründen zur Aufhebung der Kündigung führen.

Der erstgerichtlichen Entscheidung könne eine Aufhebung des Bestandverhältnisses zum 31. 5. 1995 nicht entnommen werden. Das Erstgericht habe in diesem Zusammenhang jedoch festgestellt, daß Maria Z***** einige Monate nach dem 31. 5. 1995 den Sohn der Beklagten fernmündlich auf die vertragsgemäße Beendigung des Bestandverhältnisses mit 31. 5. 1995 hingewiesen habe und daß die von der Beklagten geleistete Zahlung von S 1.400 im Mai 1996 zurücküberwiesen worden sei. Da diese fernmündliche Mitteilung nicht im geforderten zeitlichen Zusammenhang mit dem Ablauf der Bestandzeit stehe, sei gemäß §§ 1114 f ABGB eine stillschweigende Erneuerung (Verlängerung) des Bestandverhältnisses bis zum 30. 11. 1995 erfolgt. Unabhängig davon, ob man die fernmündliche Erklärung von Maria Z***** , die eine Beendigung des Bestandverhältnisses zum 30. 11. 1995 bedingen würde, den Parteien zurechne, habe aber jedenfalls die Rücküberweisung des Bestandzinses im Mai 1996 die Rechtsvermutung einer Erneuerung des Bestandverhältnisses nach Ablauf der zweiten Verlängerung mit 31. 5. 1996 widerlegt. Damit hätten die Kläger zweifelsfrei ihren Willen zum Ausdruck gebracht, den Vertrag nicht fortzusetzen. Deshalb habe zum Zeitpunkt der Aufkündigung am 14. 6. 1996 jedoch kein aufrechtes Bestandverhältnis mehr bestanden, weshalb die Kündigung aufzuheben und das Räumungsbegehren abzuweisen gewesen sei. Aufgrund dieser rechtlichen Beurteilung seien sowohl relevante Verfahrensmängel als auch die Notwendigkeit der Behandlung der Beweistrüge sowie der weiteren Rechtsrüge der Beklagten zu verneinen. Der erstgerichtlichen Entscheidung könne eine Aufhebung des Bestandverhältnisses zum 31. 5. 1995 nicht entnommen werden. Das Erstgericht habe in diesem Zusammenhang jedoch festgestellt, daß Maria Z***** einige Monate nach dem 31. 5. 1995 den Sohn der Beklagten fernmündlich auf die vertragsgemäße Beendigung des Bestandverhältnisses mit 31. 5. 1995 hingewiesen habe und daß die von der Beklagten geleistete Zahlung von S 1.400 im Mai 1996 zurücküberwiesen worden sei. Da diese fernmündliche Mitteilung nicht im geforderten zeitlichen Zusammenhang mit dem Ablauf der Bestandzeit stehe, sei gemäß Paragraphen 1114, f ABGB eine stillschweigende Erneuerung (Verlängerung) des Bestandverhältnisses bis zum 30. 11. 1995 erfolgt. Unabhängig davon, ob man die fernmündliche Erklärung von Maria Z***** , die eine Beendigung des Bestandverhältnisses zum 30. 11. 1995 bedingen würde, den Parteien zurechne, habe aber jedenfalls die Rücküberweisung des Bestandzinses im Mai 1996 die Rechtsvermutung einer Erneuerung des Bestandverhältnisses nach Ablauf der zweiten Verlängerung mit 31. 5. 1996 widerlegt. Damit hätten die Kläger zweifelsfrei ihren Willen zum Ausdruck gebracht, den Vertrag nicht fortzusetzen. Deshalb habe zum Zeitpunkt der Aufkündigung am 14. 6. 1996 jedoch kein aufrechtes Bestandverhältnis mehr bestanden, weshalb die Kündigung aufzuheben und das Räumungsbegehren abzuweisen gewesen sei. Aufgrund dieser rechtlichen Beurteilung seien sowohl relevante Verfahrensmängel als auch die Notwendigkeit der Behandlung der Beweistrüge sowie der weiteren Rechtsrüge der Beklagten zu verneinen.

Rechtliche Beurteilung

Die außerordentliche Revision der klagenden Parteien ist gemäß § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig. Die außerordentliche Revision der klagenden Parteien ist gemäß Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zulässig.

Die Bestimmungen der §§ 560 ff ZPO über die gerichtliche Aufkündigung regeln die Beendigung eines Bestandverhältnisses durch gerichtliche Kündigung. Deren Anwendung setzt daher die in sich widerspruchslose

Behauptung eines Bestandvertrages voraus, widrigenfalls die Aufkündigung wegen Unschlüssigkeit aufzuheben ist (WoBI 1992, 143; Die Bestimmungen der Paragraphen 560, ff ZPO über die gerichtliche Aufkündigung regeln die Beendigung eines Bestandverhältnisses durch gerichtliche Kündigung. Deren Anwendung setzt daher die in sich widerspruchslöse Behauptung eines Bestandvertrages voraus, widrigenfalls die Aufkündigung wegen Unschlüssigkeit aufzuheben ist (WoBI 1992, 143;

JB1 1998, 514 uva; Rechberger in Rechberger, ZPO Rz 2 vor § 560 JB1 1998, 514 uva; Rechberger in Rechberger, ZPO Rz 2 vor Paragraph 560 ;,

Binder in Schwimann, ABGB**2, Rz 2 zu § 1116). Eine Aufkündigung, in der behauptet wird, daß kein Bestandverhältnis bestehe und daß die Aufkündigung nur als Vorsichtsmaßnahme erfolge, muß daher als unschlüssig aufgehoben werden (Miet 39.796; Fasching IV 631; Würth in Rummel, ABGB**2 Rz 2 zu § 1116, jeweils mwN). Binder in Schwimann, ABGB**2, Rz 2 zu Paragraph 1116,). Eine Aufkündigung, in der behauptet wird, daß kein Bestandverhältnis bestehe und daß die Aufkündigung nur als Vorsichtsmaßnahme erfolge, muß daher als unschlüssig aufgehoben werden (Miet 39.796; Fasching römisch IV 631; Würth in Rummel, ABGB**2 Rz 2 zu Paragraph 1116,, jeweils mwN).

Hier haben die Kläger jedoch in der Aufkündigung die Behauptung aufgestellt, mit der Beklagten sei nach dem Tod ihres Gatten ein neues Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer begründet worden. Nach ihrem Vorbringen in der Aufkündigung bestand somit nach wie vor ein aufrechtes Mietverhältnis, weshalb für das Erstgericht in diesem Verfahrensstadium keinesfalls ein Grund für die Annahme eines unschlüssigen Vorbringens bestand.

In der Folge wendete die Beklagte ein, daß die Aufkündigung verfehlt sei, weil das Bestandverhältnis nach Auffassung der Kläger zum 31. 5. 1995 beendet sei.

Die Kläger bestritten hierauf die Behauptung der Beklagten, es sei ein mit 99 Jahren befristetes Bestandverhältnis vereinbart, und replizierten, es sei vielmehr ein bis 31. 5. 1995 befristeter Bestandvertrag abgeschlossen worden. Ihr Vorbringen in der Aufkündigung, daß mit der Beklagten ein neuer Bestandvertrag abgeschlossen worden sei, änderten die Kläger ausdrücklich dahin ab, daß mit der Vereinbarung vom 24. 12. 1985 nur festgelegt worden sei, daß die Beklagte in das Vertragsverhältnis eintrete. Die Kläger hielten jedoch ihren ursprünglichen Anspruch, nämlich denjenigen aus der Aufkündigung, ausdrücklich aufrecht.

Ob aus diesem Vorbringen der Kläger entnommen werden könnte, daß sie als Rechtsgrund auch titellose Benützung geltend machen, kann dahingestellt bleiben. Da die Kläger sich im Revisionsverfahren (wie schon in der Berufungsbeantwortung) nicht auf den Rechtsgrund der titellosen Benützung stützen, sondern ausdrücklich vorbringen, sie hätten sich im Verfahren erster Instanz nie auf diesen Rechtsgrund gestützt, vielmehr bestehe ein Bestandverhältnis, ist dem Obersten Gerichtshof eine Überprüfung der rechtlichen Beurteilung des Berufungsgerichtes in der Richtung, ob dem Räumungsbegehren wegen titelloser Benützung stattzugeben wäre, verwehrt (vgl EvBI 1985/154 ua; Kodek in Rechberger, ZPO Rz 5 zu § 503). Auf die Frage, unter welchen Voraussetzungen im Bestandverfahren über die Einwendungen gegen eine gerichtliche Aufkündigung der Klage allenfalls stattzugeben ist, wenn nach dem Klagsvorbringen zwischen den Parteien kein Bestandverhältnis besteht, die beklagte Partei das Bestandobjekt aber titellos benützt, ist somit nicht einzugehen (vgl zur Zulässigkeit einer Klagsänderung EvBI 1989/182; zur Zulässigkeit der Aufkündigung eines Innominatvertrages JB1 1998, 514). Ob aus diesem Vorbringen der Kläger entnommen werden könnte, daß sie als Rechtsgrund auch titellose Benützung geltend machen, kann dahingestellt bleiben. Da die Kläger sich im Revisionsverfahren (wie schon in der Berufungsbeantwortung) nicht auf den Rechtsgrund der titellosen Benützung stützen, sondern ausdrücklich vorbringen, sie hätten sich im Verfahren erster Instanz nie auf diesen Rechtsgrund gestützt, vielmehr bestehe ein Bestandverhältnis, ist dem Obersten Gerichtshof eine Überprüfung der rechtlichen Beurteilung des Berufungsgerichtes in der Richtung, ob dem Räumungsbegehren wegen titelloser Benützung stattzugeben wäre, verwehrt vergleiche EvBI 1985/154 ua; Kodek in Rechberger, ZPO Rz 5 zu Paragraph 503,). Auf die Frage, unter welchen Voraussetzungen im Bestandverfahren über die Einwendungen gegen eine gerichtliche Aufkündigung der Klage allenfalls stattzugeben ist, wenn nach dem Klagsvorbringen zwischen den Parteien kein Bestandverhältnis besteht, die beklagte Partei das Bestandobjekt aber titellos benützt, ist somit nicht einzugehen vergleiche zur Zulässigkeit einer Klagsänderung EvBI 1989/182; zur Zulässigkeit der Aufkündigung eines Innominatvertrages JB1 1998, 514).

Die Kläger machen damit aber in der außerordentlichen Revision keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd§ 502 Abs 1 ZPO geltend. Das Berufungsgericht folgt den bereits dargestellten Grundsätzen der ständigen

Rechtsprechung. Bei der Beurteilung des Parteienvorbringens, die in ihrer Bedeutung über den Anlaßfall nicht hinausgeht, ist dem Berufungsgericht keine auffallende Fehlbeurteilung unterlaufen, weshalb die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Revision nicht erfüllt sind (RZ 1994/45 ua). Die Kläger machen damit aber in der außerordentlichen Revision keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO geltend. Das Berufungsgericht folgt den bereits dargestellten Grundsätzen der ständigen Rechtsprechung. Bei der Beurteilung des Parteienvorbringens, die in ihrer Bedeutung über den Anlaßfall nicht hinausgeht, ist dem Berufungsgericht keine auffallende Fehlbeurteilung unterlaufen, weshalb die Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Revision nicht erfüllt sind (RZ 1994/45 ua).

Aus diesem Grund mußte die außerordentliche Revision der Kläger als unzulässig zurückgewiesen werden.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Anmerkung

E54991 03A01958

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0030OB00195.98T.0825.000

Dokumentnummer

JJT_19990825_OGH0002_0030OB00195_98T0000_000

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