

# TE OGH 1999/7/28 7Ob160/99a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.07.1999

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Schlich als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Tittel, Hon-Prof. Dr. Danzl, Dr. Schenk und Dr. Schaumüller als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ö\*\*\*\*\* Club, Landesverband S\*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Andreas Konradshaim, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die beklagte Partei Verein A\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Klaus Weber, Rechtsanwalt in Mittersill, wegen S 291.156,48 sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgericht vom 21. Dezember 1998, GZ 54 R 484/98k-17, womit über Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Zell am See vom 18. September 1998, GZ 2 C 115/98g-11, 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 S 13.725,- (darin enthalten S 2.287,50 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Partei, deren ordentliches Mitglied der beklagte Verein ist, hatte seit 1962 wesentliche Teile des Flugplatzes Z\*\*\*\*\* von der Republik Österreich gemietet. Einer Zusatzklausel zum Bestandvertrag gemäß wurden die Mietrechte nicht von der klagenden Partei selbst, sondern vom Beklagten ausgeübt, der vom Kläger - unbeschadet dessen Haftung als Bestandnehmer gegenüber der Bestandgeberin - ermächtigt war, alle mit dem Betrieb des Flugplatzes und der Flugschule zusammenhängende Rechtsgeschäfte im eigenen Namen und auf eigene Rechnung vorzunehmen. Der Beklagte war von der klagenden Partei auch bevollmächtigt, sie "in den zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb eines Bestandnehmers gehörigen Geschäften" gegenüber der Bestandgeberin zu vertreten. Der jährliche Bestandzins betrug S 300,-.

Mit der Behauptung, dieser Mietzins sei nach Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Verwendung vergleichbarer Grundstücke unangemessen niedrig, stellte die Republik Österreich als Bestandgeberin im Dezember 1992 beim Bezirksgericht Zell am See zu Msch 17/92 (später Msch 7/96) gemäß § 3 Abs 1 Sportstättenschutzgesetz (SpSchG) den Antrag, einen angemessenen Mietzins gerichtlich festzusetzen. Mit der Behauptung, dieser Mietzins sei nach Art, Lage, Größe, Beschaffenheit und Verwendung vergleichbarer Grundstücke unangemessen niedrig, stellte die Republik Österreich als Bestandgeberin im Dezember 1992 beim Bezirksgericht Zell am See zu Msch 17/92 (später Msch 7/96) gemäß Paragraph 3, Absatz eins, Sportstättenschutzgesetz (SpSchG) den Antrag, einen angemessenen Mietzins gerichtlich festzusetzen.

Die klagende Partei wurde im Msch-Verfahren zunächst vom Beklagten vertreten. 1993 wurde die F\*\*\*\*\*

Betriebsgesellschaft mbH (im folgenden auch nur Betriebsgesellschaft genannt) gegründet, an der sowohl der Kläger als auch der Beklagte beteiligt sind. Diese Gesellschaft übt aufgrund eines im Einvernehmen mit den Streitparteien mit der Republik Österreich abgeschlossenen Mietvertrages seit 1. 4. 1995 die Bestandsrechte am Flugplatz Z\*\*\*\*\* aus, wobei der jährliche Bestandzins - einem im Msch-Verfahren eingeholten Gutachten eines Sachverständigen folgend - mit S 231.000,- vereinbart wurde. Im Hinblick auf diese Entwicklung erklärte der Beklagte mit am 1. Juli 1996 beim Bezirksgericht Zell am See eingelangtem Schriftsatz, die klagende Partei im zuvor erwähnten Außerstreitverfahren nicht mehr weiter zu vertreten. Die Republik Österreich erklärte, daß sich ihr Begehren auf Festsetzung des angemessenen Mietzinses nun auf den Zeitraum 1. 1. 1993 bis 31. 3. 1995 beschränke. Schließlich einigte sie sich mit der klagenden Partei als (vormaliger) Bestandnehmerin im Außerstreitverfahren vergleichsweise am 18. 4. 1997 dahin, daß sich die nun von einem Rechtsanwalt vertretene klagende Partei verpflichtete, der Republik Österreich an Bestandzins für die Zeit vom 1. 1. 1993 bis 31. 3. 1995 S 225.000,- zu zahlen.

Die klagende Partei, die dieser Zahlungsverpflichtung nachgekommen ist, begehrt vom Beklagten die Refundierung des von ihr der Republik Österreich geleisteten Betrages zuzüglich 20 % Umsatzsteuer sowie die Kosten ihrer anwaltlichen Vertretung im Msch-Verfahren von S 21.156,48, insgesamt demnach S 291.156,48. Zur Begründung ihres Begehrens brachte die klagende Partei vor, der Beklagte habe sich laut Zusatzprotokoll zum Mietvertrag verpflichtet, den Bestandzins direkt an die Republik Österreich abzuführen. Er habe ihr daher den von ihr der Republik Österreich geleisteten Bestandzins sowie ihre Anwaltskosten, hinsichtlich derer sie "in Vorlage getreten" sei, rückzuerstatten.

Der Beklagte beantragte, die Klage abzuweisen. Er wendete im wesentlichen ein, mangels seiner Einbindung sei der zwischen der klagenden Partei und der Republik Österreich geschlossene Vergleich für ihn völlig bedeutungslos. Im übrigen wäre die Klagsforderung verjährt, weil sie mehr als drei Jahre zurückliegende Mietzinse betreffe.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Das im SportstättenschutzgesetzBGBI 456/1990 normierte Außerstreitverfahren zur gerichtlichen Festsetzung eines angemessenen Mietzinses habe nicht die Schaffung eines Exekutionstitels für Mietzinserhöhungen zum Ziel; vielmehr liefere eine gerichtliche Entscheidung im Sinne des § 3 Abs 2 leg cit dem Vermieter einen Kündigungsgrund, falls der Mieter der Zahlung des festgestellten angemessenen Mietzinses ab dem der Antragstellung folgenden Monatsersten nicht zustimme. Im vorliegenden Fall sei aber eine Kündigung nicht in Betracht gekommen, weil das Bestandverhältnis ohnehin mit 1. 4. 1995 beendet worden sei. Da der Beklagte vom Anwalt der klagenden Partei nicht vertreten gewesen sei, lasse sich seine Einbindung in den am 18. 4. 1997 abgeschlossenen Vergleich nicht herstellen. Auch aus der Zusatzklausel zum Bestandvertrag sei eine Regreßverpflichtung des Beklagten bezüglich der Vergleichszahlung der klagenden Partei an die Republik Österreich nicht ableitbar und es ergebe sich auch sonst kein Rechtsgrund, der den Beklagten zur Zahlung der Klagsforderung verpflichten könnte. Auch auf Bereicherung könne sich die klagende Partei nicht berufen, deren vergleichsweise Verpflichtung rechtsgrundlos erfolgt sei. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Das im Sportstättenschutzgesetz Bundesgesetzblatt 456 aus 1990, normierte Außerstreitverfahren zur gerichtlichen Festsetzung eines angemessenen Mietzinses habe nicht die Schaffung eines Exekutionstitels für Mietzinserhöhungen zum Ziel; vielmehr liefere eine gerichtliche Entscheidung im Sinne des Paragraph 3, Absatz 2, leg cit dem Vermieter einen Kündigungsgrund, falls der Mieter der Zahlung des festgestellten angemessenen Mietzinses ab dem der Antragstellung folgenden Monatsersten nicht zustimme. Im vorliegenden Fall sei aber eine Kündigung nicht in Betracht gekommen, weil das Bestandverhältnis ohnehin mit 1. 4. 1995 beendet worden sei. Da der Beklagte vom Anwalt der klagenden Partei nicht vertreten gewesen sei, lasse sich seine Einbindung in den am 18. 4. 1997 abgeschlossenen Vergleich nicht herstellen. Auch aus der Zusatzklausel zum Bestandvertrag sei eine Regreßverpflichtung des Beklagten bezüglich der Vergleichszahlung der klagenden Partei an die Republik Österreich nicht ableitbar und es ergebe sich auch sonst kein Rechtsgrund, der den Beklagten zur Zahlung der Klagsforderung verpflichten könnte. Auch auf Bereicherung könne sich die klagende Partei nicht berufen, deren vergleichsweise Verpflichtung rechtsgrundlos erfolgt sei.

Das Berufungsgericht bestätigte das Urteil der ersten Instanz und sprach aus, daß die Revision zulässig sei. Es teilte die Rechtsansichten des Erstgerichts. Dieses habe zutreffend erkannt, daß das von der Republik Österreich angestrebte Außerstreitverfahren keine entsprechende Grundlage für das Eingehen einer Zahlungsverpflichtung der klagenden Partei gegenüber der Republik Österreich dargestellt habe. Die klagende Partei sei aufgrund des Bestandvertrages aus dem Jahr 1962 lediglich verpflichtet gewesen, für den Flugplatz Z\*\*\*\*\* einen jährlichen Bestandzins von S 300,- zu bezahlen. Nur wenn die klagende Partei selbst einer Änderung ihres (d.h. weiterhin aufrechten) Bestandvertrages zugestimmt hätte, wäre sie zur Zahlung eines höheren, als angemessen ermittelten Mietzinses verpflichtet gewesen. Zu

einer Fortsetzung des Mietvertrages sei es aber gar nicht gekommen, weshalb sich eine Nachzahlung der Differenz zwischen dem vereinbarten und tatsächlich geleisteten Mietzins und dem angemessenen Mietzins weder aus dem Mietvertrag noch aus dem Sportstättenchutzgesetz ableiten lasse. Es lasse sich kein Rechtsgrund erkennen, der die Republik Österreich berechtigt hätte, von der klagenden Partei den verglichenen Betrag zu begehren. Zahlungen, zu denen die klagende Partei nicht verpflichtet war, könne sie auch nach der Zusatzklausel zum Bestandvertrag aber vom Beklagten nicht begehren.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil zum Wesen des Verfahrens auf gerichtliche Festsetzung des angemessenen Mietzinses nach § 3 SpSchG eine höchstgerichtliche Judikatur fehle. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil zum Wesen des Verfahrens auf gerichtliche Festsetzung des angemessenen Mietzinses nach Paragraph 3, SpSchG eine höchstgerichtliche Judikatur fehle.

Gegen das Urteil der zweiten Instanz richtet sich die - nach Wiedereinsetzung in den vorigen Stand - rechtzeitige Revision der klagenden Partei.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist zwar zulässig, aber nicht berechtigt.

Die behauptete Mangelhaftigkeit des Verfahrens (§ 503 Z 2 ZPO) liegt, wie der Oberste Gerichtshof geprüft hat, nicht vor (§ 510 Abs 3, dritter Satz ZPO). Die behauptete Mangelhaftigkeit des Verfahrens (Paragraph 503, Ziffer 2, ZPO) liegt, wie der Oberste Gerichtshof geprüft hat, nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3., dritter Satz ZPO).

In ihrer Rechtsrüge führt die klagende Partei im wesentlichen aus, das Sportstättenchutzgesetz sei auf den Flugplatz Z\*\*\*\*\* nicht anzuwenden, da es sich dabei um einen öffentlichen Flugplatz handle, der von allen Teilnehmern am Luftverkehr unter den gleichen Bedingungen benützt werden könne. Es sei allerdings ohnehin gleichgültig, ob das Sportstättenchutzgesetz Anwendung zu finden habe, weil der gegenständliche Vergleich jedenfalls im Interesse des Beklagten liege, der ja auch an der Betriebsgesellschaft beteiligt sei. Es sei zu befürchten gewesen, daß die Republik Österreich den Bestandvertrag mit der klagenden Partei kündigen bzw mit der Betriebsgesellschaft keinen neuen Vertrag abschließen werde. Unrichtig sei, daß bei Anwendung des Sportstättenchutzgesetzes eine Kündigung die einzige Sanktion gewesen wäre. Vielmehr wäre die Bestandgeberin "unter Heranziehung der entsprechenden Bestimmungen des Mietrechtes" berechtigt gewesen, die erhöhte Miete von der klagenden Partei rückwirkend zu fordern, "da der Antrag auf Mietzinserhöhung zeitgerecht eingelangt" sei.

Diese Ausführungen sind in mehrfacher Hinsicht unzutreffend bzw rechtsirrig. Richtig ist daran nur, daß die Anwendbarkeit des Sportstättenchutzgesetzes für die Entscheidung des vorliegenden Rechtsfalles letztlich nicht entscheidend ist:

Zweifel an der Anwendbarkeit des Sportstättenchutzgesetzes ergeben sich aus den in der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes 7 Ob 536/92 (= SZ 65/72 = WoBl 1992, 185 [Würth]) artikulierten Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit des (mit dem SpSchG bezweckten) Kündigungsschutzes für dem Flugsport dienende Anlagen. Wie der Oberste Gerichtshof in dieser Entscheidung dargetan hat, erscheint es unter dem Blickwinkel des Art 1 des 1. Zusatzprotokolles zur EMRK vertretbar, Sporteinrichtungen unter den Kündigungsschutz des § 2 Sportstättenchutzgesetz zu stellen, die dem Breitensport dienen. Keinesfalls kann dies aber für Sportarten gelten, die nur exklusiv von einer verschwindenden Minderheit ausgeübt werden, wobei im Falle des Flugsports in Zweifel gezogen werden muß, ob dadurch das Interesse an einer Erhaltung der Gesundheit der Bevölkerung überhaupt wahrgenommen wird. Nach dem Sportstättenchutzgesetz werden nur Mieter begünstigt, die die Grundfläche im Rahmen ihrer gemeinnützigen Tätigkeit iSd BAO gemietet haben. Danach liegen gemeinnützige Zwecke dann vor, wenn durch deren Erfüllung die Allgemeinheit gefördert wird (Erl RV 1331 BlgNR 17. GP, 7). Neben dieser spezifischen Anforderung an den Mieter verlangt § 1 SpSchG auch noch, daß die Grundfläche "zum Zweck einer im Interesse der Allgemeinheit liegenden Sportausübung" vermietet werde. Aus dem Wortlaut der Bestimmung und aus dem Aufbau der Erl zur RV ergibt sich, daß das Interesse der Allgemeinheit an der auf der Grundfläche ausgeübten Sportart nicht schon aufgrund der Gemeinnützigkeit des Mieters iSd BAO anzunehmen, sondern jeweils im Einzelfall als gesondertes Tatbestandsmerkmal zu prüfen ist. Nach dem allgemeinen Grundsatz, daß jeder den Tatbestand einer für ihn günstigen Norm beweisen muß, ergibt sich die Beweispflicht des Mieters dafür, daß die Sportausübung im Interesse der Allgemeinheit liege. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen könnte beim Flugsport, der nur von einer kleinen Minderheit ausgeübt wird und auch für Umwelt und Nachbarn belastend ist, doch bezweifelt werden (vgl Madl, Einige

Anmerkungen zum Sportstättenschutzgesetz, ecolex 1990, 538). Zweifel an der Anwendbarkeit des Sportstättenschutzgesetzes ergeben sich aus den in der Entscheidung des Obersten Gerichtshofes 7 Ob 536/92 (= SZ 65/72 = WoBl 1992, 185 [Würth]) artikulierten Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit des (mit dem SpSchG bezweckten) Kündigungsschutzes für dem Flugsport dienende Anlagen. Wie der Oberste Gerichtshof in dieser Entscheidung dargetan hat, erscheint es unter dem Blickwinkel des Artikel eins, des 1. Zusatzprotokoll zur EMRK vertretbar, Sporteinrichtungen unter den Kündigungsschutz des Paragraph 2, Sportstättenschutzgesetz zu stellen, die dem Breitensport dienen. Keinesfalls kann dies aber für Sportarten gelten, die nur exklusiv von einer verschwindenden Minderheit ausgeübt werden, wobei im Falle des Flugsports in Zweifel gezogen werden muß, ob dadurch das Interesse an einer Erhaltung der Gesundheit der Bevölkerung überhaupt wahrgenommen wird. Nach dem Sportstättenschutzgesetz werden nur Mieter begünstigt, die die Grundfläche im Rahmen ihrer gemeinnützigen Tätigkeit iSd BAO gemietet haben. Danach liegen gemeinnützige Zwecke dann vor, wenn durch deren Erfüllung die Allgemeinheit gefördert wird (Erl RV 1331 BlgNR 17. GP, 7). Neben dieser spezifischen Anforderung an den Mieter verlangt Paragraph eins, SpSchG auch noch, daß die Grundfläche "zum Zweck einer im Interesse der Allgemeinheit liegenden Sportausübung" vermietet werde. Aus dem Wortlaut der Bestimmung und aus dem Aufbau der Erl zur RV ergibt sich, daß das Interesse der Allgemeinheit an der auf der Grundfläche ausgeübten Sportart nicht schon aufgrund der Gemeinnützigkeit des Mieters iSd BAO anzunehmen, sondern jeweils im Einzelfall als gesondertes Tatbestandsmerkmal zu prüfen ist. Nach dem allgemeinen Grundsatz, daß jeder den Tatbestand einer für ihn günstigen Norm beweisen muß, ergibt sich die Beweispflicht des Mieters dafür, daß die Sportausübung im Interesse der Allgemeinheit liege. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen könnte beim Flugsport, der nur von einer kleinen Minderheit ausgeübt wird und auch für Umwelt und Nachbarn belastend ist, doch bezweifelt werden vergleiche Madl, Einige Anmerkungen zum Sportstättenschutzgesetz, ecolex 1990, 538).

Eine - verfassungskonforme - Auslegung könnte daher zum Ergebnis führen, daß der gegenständliche Flugplatz nicht zu jenen Grundflächen zählt, auf die das Sportstättenschutzgesetz nach seinem § 1 Abs 1 anzuwenden ist. Damit wäre aber der auf § 3 Abs 1 SpSchG gestützte Antrag der Bestandgeberin Republik Österreich auf Festsetzung eines angemessenen Mietzinses für die betreffende Bestandfläche verfehlt bzw ohne gesetzliche Grundlage gewesen. Eine - verfassungskonforme - Auslegung könnte daher zum Ergebnis führen, daß der gegenständliche Flugplatz nicht zu jenen Grundflächen zählt, auf die das Sportstättenschutzgesetz nach seinem Paragraph eins, Absatz eins, anzuwenden ist. Damit wäre aber der auf Paragraph 3, Absatz eins, SpSchG gestützte Antrag der Bestandgeberin Republik Österreich auf Festsetzung eines angemessenen Mietzinses für die betreffende Bestandfläche verfehlt bzw ohne gesetzliche Grundlage gewesen.

Letztlich kann die Frage der Anwendbarkeit des Sportstättenschutzgesetzes auf Flugplätze hier aber - schon wie zu 7 Ob 536/92 - dahingestellt bleiben, weil sich am Ergebnis, daß das Klagebegehren auf Rückerstattung des von der klagenden Partei an die Bestandgeberin bezahlten Vergleichsbetrages sowie Ersatz der Vertretungskosten des Außerstreitverfahrens unberechtigt ist, nämlich auch dann nichts ändert, wenn man - wie die Vorinstanzen - von der Anwendbarkeit des Sportstättenschutzgesetzes auf das gegenständliche Bestandverhältnis ausgeht. Zutreffend haben die Vorinstanzen, den Ausführungen von Grassl-Palten, Das neue Sportstättenschutzgesetz in WoBl 1990, 113 ff folgend erkannt, daß durch das Außerstreitverfahren zur Feststellung der Angemessenheit des Mietzinses der angemessene Mietzins in abstracto festgestellt wird, die Entscheidung also nicht vertragsändernd wirkt (Erl zur RV 1331 BlgNR 17. GP, 8). Erst die Weigerung des Mieters, den als angemessen festgestellten Zins zu zahlen, berechtigt den Vermieter zur Kündigung. Da im vorliegenden Fall das Mietverhältnis von der klagenden Partei ohnehin nicht fortgesetzt wurde, sondern ein neues Mietverhältnis mit einem - den Intentionen der Bestandgeberin entsprechend - erhöhten Mietzins abgeschlossen wurde, ist die Ansicht der Vorinstanzen, auch bei Anwendung des Sportstättenschutzgesetzes sei kein Rechtsgrund für die Vergleichszahlung ersichtlich, zu billigen.

Aus welchen (miet-)rechtlichen Bestimmungen die klagende Partei die Berechtigung der Forderung der Bestandgeberin auf Zahlung eines höheren als den vereinbarten Mietzins für den maßgeblichen Zeitraum 1. 1. 1993 bis 31. 3. 1994 ableitet, bleibt daher unerfindlich. Demnach entbehrt die im Vergleichswege eingegangene Zahlungsverpflichtung der klagenden Partei, die sie auf die beklagte Partei überwälzen will, der rechtlichen Basis. Von einer von der klagenden Partei behaupteten Bereicherung des Beklagten nach dem bisher Gesagten gar keine Rede sein kann. Daß das in der Revision betonte Bestreben der klagenden Partei, die Geneigtheit der Bestandgeberin, einen neuen Mietvertrag mit der Betriebsgesellschaft abzuschließen, nicht zu beeinträchtigen, bloß ein Motiv und keinen

tauglichen Rechtsgrund für den Vergleichsabschluß darstellen kann, bedarf keiner weiteren Erläuterung. Im übrigen war der neue Bestandvertrag im Vergleichszeitpunkt ohnehin bereits abgeschlossen. Ein Haftungsgrund des Beklagten für die Zahlung des Vergleichsbetrages bzw die Kosten des anwaltlichen Vertreters der klagenden Partei im Außerstreitverfahren ist demnach jedenfalls nicht gegeben.

Die Revision muß erfolglos bleiben.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41 und 50 ZPO.

**Anmerkung**

E54793 07A01609

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1999:0070OB00160.99A.0728.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19990728\_OGH0002\_0070OB00160\_99A0000\_000

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

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)