

# TE OGH 1992/5/7 7Ob536/92 (537/92)

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 07.05.1992

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Wurz als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Warta, Dr. Egermann, Dr. Niederreiter und Dr. Schalich als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Gemeinde T\*\*\*\*\*\*, 2. Urbarialgemeinde T\*\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Univ.Prof.DDr.Walter Barfuß und andere Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Union S\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Josef Lenz, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung infolge Revision der erstklagenden Partei und Rekurses der beklagten Partei gegen das Urteil und den damit verbundenen Beschuß des Landesgerichtes Eisenstadt als Berufungsgerichtes vom 12. September 1991, GZ R 143/91-16, womit infolge Berufungen der erstklagenden Partei und der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Eisenstadt vom 26. Mai 1991, GZ 2 C 480/91-8, teils bestätigt und teils aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt und beschlossen:

## Spruch

1. Dem Rekurs der beklagten Partei wird Folge gegeben. Der Beschuß des Berufungsgerichtes betreffend die Aufkündigung

K 3/91 des Bezirksgerichtes Eisenstadt wird aufgehoben. Es wird in der Sache selbst entschieden, daß das Urteil des Erstgerichtes betreffend diese Aufkündigung mit der Maßgabe wiederhergestellt wird, daß die Räumung des Grundstückes Nr. 4876/2 in EZ 10 KG T\*\*\*\*\* bis 31. Dezember 1992 zu erfolgen hat.

2. Der Revision der Gemeinde T\*\*\*\*\* wird Folge gegeben. Das die Aufkündigung K 2/91 des Bezirksgerichtes Eisenstadt betreffende Urteil des Berufungsgerichtes wird dahin abgeändert, daß es zu lauten hat:

"Die Aufkündigung vom 15.3.1991 K 2/91 des Bezirksgerichtes Eisenstadt wird für wirksam erklärt.

Die beklagte Partei ist schuldig, die Grundstücke 4314, 4315, 4797/1, 4823/2 inneliegend in EZ 4 KG T\*\*\*\*\* und die Grundstücke 4316/1, 4822/3, 4823/1 und 4856 inneliegend in EZ 3 KG T\*\*\*\*\* der Klägerin Gemeinde T\*\*\*\*\* bis 31.12.1992 geräumt zu übergeben. Die beklagte Partei ist ferner schuldig, der Klägerin Gemeinde T\*\*\*\*\* die mit 8.299,92 S bestimmten Kosten (darin 450 S Barauslagen und 1.308,32 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen."

Die beklagte Partei ist ferner schuldig, die Kosten des Rechtsmittelverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen, und zwar der Gemeinde T\*\*\*\*\* 22.289,60 S (darin 2.300 S Barauslagen und 3.331,60 S Umsatzsteuer) sowie der Urbarialgemeinde T\*\*\*\*\* 12.447 S (darin 2.074,50 S Umsatzsteuer).

## Text

Entscheidungsgründe:

Die beiden Klägerinnen haben mit gemeinsamem "Pachtvertrag" vom 23. Dezember 1963 bzw. 7.Jänner 1964 den ehemals dem Reichsfiskus (Luftfahrt) gehörigen Flugplatz in der Gemeinde T\*\*\*\*\* der Beklagten für Zwecke der Luftfahrt in Bestand gegeben. Zum Flugplatz gehören jene Grundstücke, die Gegenstand der vorliegenden

Aufkündigungen sind. Eigentümerin des Grundstückes 4876/2 EZ 10 KG T\*\*\*\*\* ist die Urbarialgemeinde T\*\*\*\*\*, während die restlichen Grundstücke (4314, 4315, 4797/1, 4823/2 sämtliche EZ 4 KG T\*\*\*\*\*, sowie 4316/1, 4822/3, 4823/1 und 4856 sämtliche EZ 3 KG T\*\*\*\*\*) im Eigentum der Gemeinde T\*\*\*\* stehen bzw. öffentliches Gut sind. Nach dem schriftlichen Vertrag wurde der "Pachtvertrag" auf die Dauer von 20 Jahren abgeschlossen, wobei als Beginn der 24. Mai 1963 festgesetzt wurde. Für die Dauer der bedungenen Pachtzeit wurde Unkündbarkeit des Vertrages vereinbart. Während dieser Zeit konnte eine Auflösung nur erfolgen, wenn die Beklagte das Flugplatzgelände für nichtfliegerische Zwecke verwendet oder wenn der jährliche Pachtschilling nicht fristgerecht bezahlt wird. Bereits im Jahre 1984 erwirkten die Klägerinnen bezüglich des Flugplatzgeländes Übergabsaufträge, wobei sie sich nur auf den Ablauf der Pachtzeit gestützt hatten. Diese Übergabsaufträge wurden rechtskräftig aufgehoben, wobei der Oberste Gerichtshof in letzter Instanz mit der Entscheidung vom 30. Jänner 1985, 3 Ob 576, 577/84, die Rechtsansicht vertrat, es handle sich um einen Mietvertrag, bezüglich dessen im Hinblick auf die Übergangsregelung des § 49 Abs 1 MRG noch befristet Kündigungsschutz bestehe. Die Klägerinnen hätten daher nur aus wichtigen Gründen kündigen können.

In den beiden vorliegenden, zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Aufkündigungen jeweils zum 30. Juni 1991 machen die beiden Klägerinnen keine Gründe geltend. In den beiden Kündigungen wird jeweils auf die andere Kündigung verwiesen.

Die Beklagte hat im wesentlichen eingewendet, das Bestandverhältnis unterliege dem Sportstättenschutzgesetz,BGBI. 456/1990, weshalb eine Aufkündigung ohne Angabe wichtiger Gründe nicht zulässig sei. Im übrigen hätten die Klägerinnen auf eine Aufkündigung solange verzichtet, solange der Platz als Flugplatz verwendet werde. Schließlich habe die Beklagte am 1. Jänner 1991 die für das Jahr 1991 vereinbarte Jahresmiete von 40.000 S überwiesen. Dadurch, daß die Klägerinnen diese Zahlung widerspruchslos angenommen hätten, erscheine die Aufkündigung zum 30. Juni 1991 unzulässig.

Das Erstgericht hat die Kündigung der Urbarialgemeinde T\*\*\*\*\* betreffend das in ihrem Eigentum stehende Grundstück 4876/2 EZ 10 KG T\*\*\*\*\* für rechtswirksam erklärt und im übrigen die Kündigungen bezüglich der anderen Grundstücke aufgehoben. Es hat die Rechtsansicht vertreten, das Sportstättenschutzgesetz gelte nur für Vermietungen durch Gebietskörperschaften. Bei der Urbarialgemeinde T\*\*\*\*\* handle es sich um keine Gebietskörperschaft, weshalb bezüglich des in ihrem Eigentum stehenden Grundstückes der durch das genannte Gesetz festgesetzte Kündigungsschutz nicht bestehe. Ein Verzicht auf die Kündigung sei nicht bewiesen worden. In der Annahme des Pachtzinses für das laufende Jahr könne auch ein stillschweigender Verzicht nicht erblickt werden.

Soweit mit dem Vertrag im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstücke in Bestand gegeben worden seien, stehe der Kündigung das Sportstättenschutzgesetz entgegen, weil die Gemeinde T\*\*\*\*\* eine Gebietskörperschaft sei.

Das Berufungsgericht hat der von der Gemeinde T\*\*\*\*\* gegen die erstgerichtliche Entscheidung erhobenen Berufung nicht Folge gegeben, infolge Berufung der Beklagten die das Grundstück 4876/2 EZ 10 KG T\*\*\*\*\* betreffende Entscheidung jedoch aufgehoben. Bezuglich beider Entscheidungen hat es den Rechtszug an den Obersten Gerichtshof für zulässig erklärt und ausgesprochen, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes 50.000 S übersteigt. Es billigte die Rechtsansicht des Erstgerichtes bezüglich der Anwendbarkeit bzw. Nichtanwendbarkeit des Sportstättenschutzgesetzes, weshalb die die Grundstücke der Gemeinde T\*\*\*\*\* betreffenden Aufkündigungen ohne weiteres Verfahren aufzuheben seien. Auf das Grundstück der Urbarialgemeinde T\*\*\*\*\* sei jedoch das Sportstättenschutzgesetz nicht anwendbar, weil diese Urbarialgemeinde keine Gebietskörperschaft sei. Zu der Frage eines Kündigungsverzichtes seien jedoch weitere Erhebungen erforderlich. Im übrigen müsse in der Entgegennahme einer Mietzinsvorauszahlung in der Regel ein Kündigungsverzicht für jenen Zeitraum erblickt werden, auf den sich die Mietzinsvorauszahlung bezieht.

Beide Rechtsmittel sind berechtigt, der Rekurs der beklagten Partei allerdings nur im Ergebnis.

### **Rechtliche Beurteilung**

#### **1. Zum Rekurs der beklagten Partei:**

In diesem Rekurs wird ausschließlich geltend gemacht, auch auf das im Eigentum der Urbarialgemeinde T\*\*\*\*\* stehende Grundstück sei das Sportstättenschutzgesetz anwendbar, weil es sich bei dieser Gemeinde um eine Gebietskörperschaft im Sinne des erwähnten Gesetzes handle.

Nach § 1 Abs 1 des Sportstättenschutzgesetzes ist dieses auf Grundflächen, die von Gebietskörperschaften zum

Zwecke einer im Interesse der Allgemeinheit liegenden Sportausübung an Personen im Rahmen ihrer gemeinnützigen Tätigkeit am 31. Dezember 1988 drei Jahre oder länger vermietet waren, anzuwenden. Es ist richtig, daß der Ausdruck "Gebietskörperschaft" in der Bundesverfassung selbst nicht aufscheint. Allerdings handelt es sich hierbei um einen Begriff, der in der Verfassungsrechtslehre einen feststehenden Inhalt hat. Demnach sind Gebietskörperschaften juristische Personen des öffentlichen Rechts, die alle Personen erfassen, die in einer örtlichen Beziehung zu einem bestimmten Gebiet stehen. Bestehende Gebietskörperschaften sind Bund, Länder und Gemeinden (Walter-Mayer, Grundriß des österreichischen Bundesverfassungsrechtes<sup>6</sup> Rz 863, Antoniolli, Allgemeines Verwaltungsrecht, 137, Adamovich Handbuch des österreichischen Verwaltungsrechtes<sup>5</sup>, 47, Adamovich-Funk Allgemeines Verwaltungsrecht<sup>3</sup>, 319 ua). Zum Wesen einer Gebietskörperschaft gehört die Herrschaftsunterworfenheit sämtlicher Personen, die sich auf ihrem Gebiet aufhalten. Der Gebietskörperschaft kommt also in diesem Umfang behördliche Funktion zu. Dadurch unterscheidet sie sich von anderen Körperschaften öffentlichen Rechts, die nur bestimmte Angelegenheiten ihrer Mitglieder zu regeln haben. Derartigen Körperschaften öffentlichen Rechts sind nicht sämtliche Personen, die sich in ihrem Sprengel aufhalten, unterworfen, sondern nur ihre Mitglieder (Antonioli aaO ua). Nicht jede Körperschaft öffentlichen Rechtes ist demnach eine Gebietskörperschaft. Daß in einem Teil der Verfassungsrechtslehre die Anführung des Bundes, der Länder und der Gemeinden nicht als ausschließliche Nennung der Gebietskörperschaften betrachtet wird, ergibt sich daraus, daß selbst die Bundesverfassung (beispielsweise in Art 120) die Möglichkeit der Errichtung weiterer Gebietskörperschaften vorsieht. Nach dem Wesen der Bundesverfassung kann es sich hierbei jedoch immer nur um eine weitere Spezialisierung und Untergliederung bestehender Gebietskörperschaften handeln, nicht aber um Körperschaften, seien es auch solche des öffentlichen Rechtes, denen die Grundvoraussetzungen der Gebietskörperschaft, nämlich die Gebietshoheit im oben aufgezeigten Sinn fehlen. Eine Urbarialgemeinde wie die Klägerin hat nur bestimmte Angelegenheiten ihrer Mitglieder zu regeln, ist jedoch keine Behörde in bezug auf sämtliche sich auf ihrem Gebiet aufhaltenden Personen. Sie ist daher nicht Gebietskörperschaft und wird demnach auch nicht von den Bestimmungen des Sportstättenschutzgesetzes erfaßt.

Daß ungeachtet dieser Erwägungen der Rekurs berechtigt ist, allerdings mit einem anderen als dem von der beklagten Partei angestrebten Ergebnis, wird noch auszuführen sein.

## 2. Zu der Revision der Gemeinde T\*\*\*\*\*:

Im Gegensatz zum Berufungsgericht teilt der erkennende Senat die Bedenken der Revision gegen die Verfassungsmäßigkeit des Kündigungsschutzes für dem Flugsport dienende Anlagen. Der Hinweis des Berufungsgerichtes auf die eingehende Erörterung der verfassungsrechtlichen Fragen bei der Gesetzwerdung übersieht, daß eine solche eingehende Auseinandersetzung zwar in den erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage (1331 BlgNr. XVII GP) enthalten ist, die Regierungsvorlage jedoch die dem Flugsport dienenden Bestandgegenstände ausdrücklich aus dem Geltungsbereich des Gesetzes ausgeklammert hat, wobei gerade diese Ausklammerung eingehend begründet wird. Erst aufgrund des Berichtes des Justizausschusses (1446 BlgNR XVII GP) wurde die in der Regierungsvorlage vorgesehene Ausnahme beseitigt, wobei die Beseitigung nur sehr ungefähr und absolut nicht überzeugend begründet wurde. Während nämlich die Regierungsvorlage tatsächlich eine eingehende Auseinandersetzung mit der Materie enthält, verweist der Justizausschuß lediglich auf die Gefahr einer ungleichen Behandlung, sieht diese aber bei der nunmehr verbleibenden Ausnahme für Skipisten und Langlaufloipen deshalb nicht, weil es sich hierbei kaum um einen Platz mit topographisch abgegrenzten Konturen handle. Dabei wird allerdings übersehen, daß eine verbindliche Vermietung einer Grundfläche die Bestimmtheit des Bestandgegenstandes voraussetzt. Schließlich übersieht der Bericht des Justizausschusses zur Gänze, daß maßgebendes Kriterium für die Rechtfertigung einer Eigentumsbeschränkung das Allgemeinwohl ist und hier sehr wohl bezüglich einzelner Sportstätten Unterschiede bestehen können. Wie die Erläuterungen zu der Regierungsvorlage des Sportstättenschutzgesetzes zutreffend ausführen, hat nach Art 1 des ersten Zusatzprotokolles zur EMRK jede natürliche oder juristische Person ein Recht auf Achtung ihres Eigentums. Bei Eigentumsbeschränkungen ist auf ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen dem Schutz des Allgemeininteresses unter Achtung der Grundrechte der Menschen zu achten. Der Gesetzgeber hat dabei zwar einen weiten Ermessensspielraum, doch ist dem Verhältnismäßigkeitsprinzip insoferne besonderes Augenmerk zuzuwenden, als Eigentumsbeschränkungen so gering wie möglich zu halten sind und diese Beschränkungen im Interesse der Allgemeinheit zu liegen haben. Hierbei ist eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffes und der ihn rechtfertigenden Gründe, somit eine Bedachtnahme auf eine Balance der Interessen zu nehmen. Nach der Auffassung der Straßburger Organe entsprechen

die im Wege des Mietrechtes vorgenommenen Eigentumsbeschränkungen zur Gewährleistung der Versorgung der österreichischen Bevölkerung mit Wohnraum aufgrund der dahinstehenden sozialpolitischen Überlegungen "gerade noch" den Maßstäben des erwähnten Artikels der EMRK. Um eine Grundrechtskonformität zu erreichen, ist es daher erforderlich, bei der Normierung von Kündigungsbeschränkungen Abweichungen von den Regelungen des Mietrechtsgesetzes vorzusehen, und zwar schon deshalb, weil das Allgemeininteresse an der Schaffung von Wohnraum zweifellos ein stärkeres ist als das allgemeine Interesse an der Erhaltung einer ausreichenden Infrastruktur an sportlichen Einrichtungen.

Legt man hier die aufgezeigten Erwägungen zugrunde, so erweist sich, daß ein Kündigungsschutz für Sportplätze grundsätzlich mit dem Kündigungsschutz zugunsten von Wohn- oder Geschäftsraum nicht verglichen werden kann. Andere Interessen der Allgemeinheit mögen für einen Kündigungsschutz bestimmter Sportplätze sprechen. Die Allgemeinheit hat zweifelsohne ein Interesse an der gesundheitlichen und körperlichen Entwicklung der Bevölkerung. Demnach wird es vertretbar erscheinen, Sporteinrichtungen zu schaffen und zu schützen, die dem Breitensport dienen. Keinesfalls kann dies aber für Sportarten gelten, die nur exklusiv von einer verschwindenden Minderheit ausgeübt werden, wobei hier, wie dies gerade beim Flugsport der Fall ist, in Zweifel gezogen werden muß, ob durch sie das Interesse an einer Erhaltung der Gesundheit der Bevölkerung überhaupt wahrgenommen wird. Dazu kommt, daß heutzutage das Interesse an der Erhaltung der Umwelt und das Geringhalten der Belästigung der Bevölkerung durch lärmende Tätigkeiten entsprechend groß geworden ist. Es bedarf wohl keiner näheren Begründung, daß Sportflugplätze im Hinblick auf Umweltschutz und auf Lärmbelästigung der in ihrer Umgebung lebenden Bevölkerung nachteilig sind. Diese Nachteile können nicht durch die Befriedigung, die einzelne Personen bei der Ausübung derartiger Sportarten finden, aufgewogen werden.

Der Hinweis der Beklagten auf das angebliche allgemeine Interesse an der Erhaltung des Flugplatzes für Zwecke des Bundesheeres oder des Flugverkehrs geht an der Sache vorbei. Das Sportstättenschutzgesetz schützt nur die Benützung einer Fläche als Sportfläche, nicht aber die Benützung für andere Zwecke. Ob ein Flugplatz als solcher für den Flugverkehr benötigt wird, haben die dazu berufenen Behörden im entsprechenden Bewilligungsverfahren zu beurteilen. Ferner ist es ausschließlich Sache der Republik Österreich, Maßnahmen zur Erhaltung und Förderung des Bundesheeres zu setzen. Ein Sportverein kann das ausschließlich zum Schutz von Sportstätten geschaffene Gesetz nicht mit der Begründung für sich in Anspruch nehmen, hiedurch würden auch mit der Sportausübung unmittelbar nicht im Zusammenhang stehende staatliche Aufgaben gefördert.

Aus den aufgezeigten Erwägungen wäre demnach ein Verfahren nach Art 140 B-VG insoweit einzuleiten, als die Kündigungsbeschränkungen des Sportstättenschutzgesetzes auch für dem Flugsport dienende Anlagen festgesetzt wurden. Der erkennende Senat kommt jedoch zu dem Ergebnis, daß auf den vorliegenden Fall die Bestimmungen des erwähnten Gesetzes auch auf die im Eigentum der Gemeinde T\*\*\*\*\* stehenden Grundstücke nicht anzuwenden sind.

Die aufgezeigten verfassungsrechtlichen Bedenken führen zu dem Ergebnis, daß zumindest die Auslegung des Sportstättenschutzgesetzes so einschränkend wie möglich vorgenommen werden muß. Schon nach dem Wortlaut dieses Gesetzes besteht der dort festgesetzte Schutz nicht für Vermietungen durch andere Personen als Gebietskörperschaften. Das Gesetz stellt nun nicht auf das Eigentum an dem Mietobjekt, sondern nur auf die Person des Vermieters ab. Der Gesetzgeber ging offensichtlich davon aus, daß man derart weitgehende Eigentumsbeschränkungen nur Gebietskörperschaften zumuten kann. Daraus ergibt sich aber, daß die Schutzbestimmungen dieses Gesetzes nur dann anwendbar sind, wenn ausschließlich eine Gebietskörperschaft Vermieter von Grundflächen ist. Wird der Mietvertrag neben einer Gebietskörperschaft auch von anderen Personen abgeschlossen, so trifft ein Eingriff in die Rechte des Vermieters nicht nur die Gebietskörperschaft, sondern auch diese andere Person, was eben durch die Beschränkung des Sportstättenschutzgesetzes auf Gebietskörperschaften vermieden werden soll. Die Bestimmungen dieses Gesetzes sind daher nur anwendbar, wenn Vermieter ausschließlich eine Gebietskörperschaft ist. Wird jedoch der Mietvertrag einheitlich von einer Gebietskörperschaft in Gemeinschaft mit einer anderen Person abgeschlossen, so liegt keine Vermietung ausschließlich durch eine Gebietskörperschaft mehr vor. Ein derartiges Mietverhältnis kann daher nach § 1 Abs 1 des Sportstättenschutzgesetzes diesem Gesetz nicht mehr unterstellt werden.

Im vorliegenden Fall wurden sämtliche Grundflächen durch einen einheitlichen Vertrag in Bestand gegeben, wobei auf Vermieterseite beide klagenden Parteien auftraten. Wie bereits oben dargelegt wurde, ist nur eine dieser beiden Parteien eine Gebietskörperschaft. Wer Eigentümer der einzelnen Grundstücke ist, spielt keine Rolle, weil auch im

fremden Eigentum stehende Sachen vermietet werden können. Da der Mietvertrag die gesamte Bestandfläche als eine Einheit behandelt und sich aus ihm eindeutig ergibt, daß eine Sonderbehandlung einzelner Teile nicht in Frage kommt, muß von einer gemeinsamen Vermietung der gesamten Fläche durch die beiden Kläger ausgegangen werden. Dies führt aber dazu, daß die Schutzbestimmungen des Sportstättenschutzgesetzes auf den Vertrag nicht anzuwenden sind, weshalb sich eine Auseinandersetzung mit der Frage der Gemeinnützigkeit der Beklagten und des Zweckes der Vermietung erübrigt.

Läßt man die Bestimmungen des Sportstättenschutzgesetzes außer Betracht, war im vorliegenden Fall nur der behauptete Verzicht der Kläger auf die Kündigung zu behandeln. Ein solcher Verzicht ist von den Beklagten tatsächlich eingewendet worden. Bei der Beurteilung der Frage, ob diese Einwendung überhaupt schlüssig ist, muß von dem Inhalt des Beklagtenvorbringens ausgegangen werden. Die Beklagte hat nicht einen von den Klägern ihr gegenüber abgegebenen Kündigungsverzicht eingewendet. Der Hinweis auf Punkt VII des Mietvertrages besagt diesbezüglich nichts, weil dieser Punkt nur eine Regelung für die im Vertrag aufscheinende 20-jährige Vertragsdauer enthält. Vielmehr läuft die Einwendung darauf hinaus (was durch die Ausführungen der Berufung der Beklagten auf Seite 49 des Aktes noch verdeutlicht wird), die Voreigentümerin (Republik Österreich) habe den Klägern die Grundstücke mit der Verpflichtung übertragen, den Fortbetrieb des Flugplatzes durch die gekündigte Partei auf Dauer zu gewährleisten. Einen eigenen Anspruch aus einer solchen Übertragung könnte die Beklagte daher nur erwerben, wenn ein echter Vertrag zugunsten Dritter vorläge. Nach § 881 Abs 2 ABGB ist im Zweifel ein echter Vertrag zugunsten Dritter nur anzunehmen, wenn die Leistung hauptsächlich dem Dritten zum Vorteil gereichen soll (Koziol-Welser<sup>8</sup> I, 292, SZ 53/25, SZ 51/82 ua). Ob die Leistung hauptsächlich dem Dritten zum Vorteil gereichen soll, ist eine Frage der Vertragsauslegung (Rummel in Rummel<sup>2</sup> Rz 2 zu § 881). Auch eine solche Auslegung ist aber nur unter Zugrundelegung der Behauptungen desjenigen vorzunehmen, der einen Anspruch aus einem Vertrag ableiten will. Die Beklagte behauptet in ihren Einwendungen zwar, die Frist- und Kündigungsbestimmungen seien in den Vertrag nur "pro forma" aufgenommen worden, doch zeigt die chronologische Schilderung und die Einleitung des Satzes mit "insofern" (bezogen auf die chronologische Darstellung), daß sie ihre Einwendung nicht aus einer Vereinbarung mit den Klägern, sondern aus dem historischen Verlauf ableitet. Wenn aber zwischen den Klägern und der Republik Österreich tatsächlich die behauptete Vereinbarung abgeschlossen worden sein sollte, die Kläger aber nachträglich mit der Beklagten einen befristeten Vertrag abgeschlossen haben, so kann dies ohne eine Zusatzvereinbarung zwischen den nunmehrigen Parteien nur dahin ausgelegt werden, daß die Beklagte zumindest kein klagbares Recht aus dem Vertrag mit der Republik Österreich erhalten sollte. Eine Zusatzvereinbarung hat die Beklagte aber nicht behauptet. Dazu kommt, daß die Beklagte die von ihr behauptete Überbindung einer Verpflichtung durch die Voreigentümerin damit begründet, es habe ein öffentliches Interesse am Fortbestand des Flugplatzes bestanden. Im Zuge des Rechtsmittelverfahrens macht sie in diesem Zusammenhang Ausbildungszwecke des Bundesheeres und die angebliche Notwendigkeit für die Zivilluftfahrt geltend. Derartige öffentliche Interessen sind jedoch nicht von einem Sportverein, sondern von der öffentlichen Hand zu wahren. Die Beklagte läßt einwandfrei erkennen, daß ihr Interesse ausschließlich an der Sportausübung besteht. Daß hiebei auch nebenbei öffentliche Interessen teilweise befriedigt werden könnten, nimmt sie quasi als Abfallprodukt in Kauf. Der Interessenträger der öffentlichen Interessen ist nicht sie, sondern die öffentliche Hand. Wenn daher die behauptete Überbindung von Verpflichtungen durch die Republik Österreich erfolgt sein sollte, so wäre offenkundig diese der Hauptinteressent einer solchen Überbindung. Ein derartiger Vertrag würde daher hauptsächlich ihr zum Vorteil gereichen. Daß daneben auch private Interessen der Beklagten (Sportausübung) befriedigt werden, spielt keine Rolle, weil ein echter Vertrag zugunsten Dritter gemäß § 881 Abs 2 ABGB nur dann anzunehmen ist, wenn der Vertrag - natürlich aus der Sicht der Vertragspartner - hauptsächlich dem Dritten zum Vorteil gereichen soll. Wenn es aber tatsächlich darum geht, öffentliche Interessen zu wahren, so kann nicht angenommen werden, daß der Träger der öffentlichen Interessen einem Dritten durch Einräumung eines unmittelbaren Klagerechtes die Erfüllung nach Belieben auf Dauer in die Hand geben wollte. Ein derart ungewöhnlicher Vorgang müßte ausdrücklich behauptet und bewiesen werden. Hier fehlt schon die Behauptung konkreter Tatsachen über den Willen der Republik Österreich, der Beklagten einen klagbaren Anspruch gegen die Kläger einzuräumen. Da die Beklagte selbst als Zweck der von ihr behaupteten Überbindung nur öffentliche Interessen angibt, behauptet sie demnach gar keinen echten Vertrag zugunsten Dritter, weshalb sie sich gegenüber den Klägern auf die behauptete Vereinbarung nicht berufen kann.

Zu dieser Frage bedurfte es daher, entgegen der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, keiner Verfahrensergänzung mehr.

Die Erwägungen des Berufungsgerichtes betreffend einen Kündigungsverzicht durch Annahme des Mietzinses für das Jahr 1991 sind nicht haltbar. Bei der von der Beklagten eingewendeten Zahlung handelt es sich nicht um eine Mietzinsvorauszahlung, sondern um die fällige Mietzinszahlung zu dem sich aus dem Vertrag ergebenden Termin. Die Beklagte war verpflichtet, diese Zahlung zu leisten und die Kläger konnten die Annahme des geschuldeten Mietzinses nicht verweigern. In der widerspruchslosen Annahme des für die laufende Zinsperiode des fälligen Mietzinses bei aufrechtem Mietverhältnis kann keinesfalls ein Verzicht auf Beendigung dieses Verhältnisses liegen. Zutreffend verweist im übrigen das Erstgericht schon darauf, daß Zahlungen bis zur tatsächlichen Übergabe des Bestandobjektes zu leisten sind. Im Hinblick auf die zu erwartenden Schwierigkeiten des Kündigungsverfahrens mußte daher beiderseits damit gerechnet werden, daß die Mietzinszahlung für das Jahr 1991 auf jeden Fall zur Gänze zu leisten sein werde.

Die Rechtssache ist demnach im Sinne der Aufkündigungen spruchreif. Daß die Urbarialgemeinde T\*\*\*\*\* gegen den Aufhebungsbeschuß keinen Rekurs erhoben hat, spielt keine Rolle, weil im Rekursverfahren gegen einen berufungsgerichtlichen Aufhebungsbeschuß das Verbot der reformatio in peius nicht gilt (ÖBl. 1985, 14; NZ 1982, 138 u.a.). Da die zu der Revision der Gemeinde T\*\*\*\*\* angestellten Erwägungen auch für die zweite Kündigung zutreffen, war auch auf Grund des diese Kündigung betreffenden Rekurses in der Sache selbst gleichlautend zu entscheiden.

§ 573 Abs 1 ZPO setzt zwar für Urteile, die die Übergabe eines Bestandgegenstandes anordnen, generell eine Leistungsfrist von 14 Tagen fest. Dem liegt die Erwägung zugrunde, daß infolge des Bestandvertrages der Schuldner von der Räumungsverpflichtung nicht überrascht werden kann. Er kann sich also schon rechtzeitig darauf einstellen. Im vorliegenden Fall hat jedoch ein zweifelhafter Gesetzgebungsakt Unklarheiten geschaffen, weshalb von der Beklagten eine Einstellung auf die Räumungsverpflichtung nicht erwartet werden konnte. Außerdem liegt hier der Sonderfall vor, daß die Räumung umfangreiche Arbeiten voraussetzt. Es erschien daher gerechtfertigt, in analoger Anwendung des § 409 Abs 2 ZPO für die Räumung eine angemessene Frist zu bestimmen.

Die Kostenentscheidung stützt sich für die erste Instanz auf § 43 Abs 1 ZPO, für das Rechtsmittelverfahren auf die §§ 41, 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E28908

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1992:0070OB00536.92.0507.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19920507\_OGH0002\_0070OB00536\_9200000\_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](http://www.jusline.at)