

TE OGH 1990/5/10 60b559/90

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.05.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schobel, Dr. Schlosser, Dr. Redl und Dr. Kellner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Peter F***, Privater, 2. Elfriede F***, Geschäftsfrau, beide 6832 Muntlix 74, vertreten durch Dr. Reinhold Nachbaur, Rechtsanwalt in Feldkirch, wider die beklagte Partei Leopold H***, Malermeister, 6832 Sulz, Batschuns 99, vertreten durch Dr. Christian Cerha, Rechtsanwalt in Feldkirch, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes Feldkirch als Berufungsgerichtes vom 24. Oktober 1989, GZ 1 a R 382/89-12, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Feldkirch vom 20. Juli 1989, GZ 4 C 812/89g-7, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Der Antrag der beklagten Partei, den klagenden Parteien den Ersatz der Kosten des Revisionsverfahrens aufzutragen, wird abgewiesen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagenden Parteien beehrten mit der am 21. April 1989 beim Erstgericht eingelangten Aufkündigung, dem Kündigungsgegner aufzutragen, die Grundstücke 478/17 und 478/18, vorgetragen in EZ 1100 KG Zwischenwasser, bis spätestens 31. Dezember 1989 zu räumen und den klagenden Parteien geräumt zu übergeben. Sie brachten dazu vor, die Grundstücke seien dem Beklagten mit "Pachtvertrag" vom 1. September 1982 verpachtet worden. Das Vertragsverhältnis habe für fünf Jahre als unkündbar und für die Folgezeit als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gegolten. Für diesen Fall sei beiden Vertragsteilen ein sechsmonatiges Kündigungsrecht mittels eingeschriebenen Briefes jeweils zum Ende eines Kalenderhalbjahres zugestanden. Die Aufkündigung zum 31. Dezember 1989 sei daher jedenfalls möglich. Der Beklagte sei Malermeister, die Liegenschaft werde nicht landwirtschaftlich, gärtnerisch oder forstwirtschaftlich genützt.

Der Beklagte wandte gegen die bewilligte Aufkündigung ein, das Bestandverhältnis falle in den Bereich der analogen Anwendung des § 1 MRG. Die gegenständlichen Grundstücksflächen seien dem Beklagten ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken in Bestand gegeben worden, um auf der Liegenschaft Lager-, Trocknungs- und Werkstattträumlichkeiten einzurichten, die seinem Betrieb hätten dienen sollen. Dies sei den klagenden Parteien bekannt gewesen. Der Beklagte habe auf eigene Kosten solche Betriebsräumlichkeiten errichtet, die auf unbestimmte Zeit auf der Liegenschaft hätten verbleiben sollen und für den Maler- und Raumausstattungsbetrieb in Verwendung stünden. Diese Betriebsstätte unterliege daher den Kündigungsbeschränkungen der §§ 30 ff MRG.

Die klagenden Parteien brachten daraufhin vor, sie hätten dem Beklagten eine unverbaute Liegenschaft in Bestand gegeben. Im Pachtvertrag sei zur Bedingung gemacht worden, daß bei Bauten, Umbauten oder Änderungen am Pachtobjekt die ausdrückliche Einwilligung der Verpächter einzuholen sei. Der Beklagte habe über die bewilligten Maßnahmen hinaus feste Fundamente errichtet und damit einen grob nachteiligen Gebrauch von der Liegenschaft gemacht. Es werde daher die Aufhebung des Pachtvertrages mit sofortiger Wirkung erklärt und das Eventualbegehren bestellt, daß der zwischen den Streitteilen am 1. September 1982 abgeschlossene Pachtvertrag hinsichtlich der klagsgegenständlichen Grundparzellen aufgehoben und der Beklagte schuldig sei, diese Parzellen zu räumen und den klagenden Parteien geräumt zu übergeben.

Das Erstgericht gab dem Hauptbegehren unter Zugrundelegung folgender wesentlicher Feststellungen statt:

Die beiden klagenden Parteien sind je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaften EZ 1100 KG Zwischenwasser, bestehend aus den Grundstücken 478/17 und 478/18 mit einem Ausmaß von ca. 1100 m². Auf der Liegenschaft befindet sich rechts von der Zufahrtsstraße ein auf vier Betonsockeln stehendes Metallgerüst von rund 8 bis 10 m Länge, 1,5 m Breite und 2 m Höhe. Links der Zufahrt befindet sich ein Gemüsegarten im Ausmaß von 10 x 5 m. Am Ende der Zufahrt steht ein überdachter Holzschuppen von 10 m Länge, 6,5 m Breite und 5 m Höhe, der einen geschlossenen und einen offenen Teil aufweist. Der geschlossene Teil wird zum Trocknen und Lagern sowie zum Bemalen von Fensterläden verwendet, der daran anschließende, nach vorne offene Teil wird als Abstellplatz für diverse Geräte sowie für das Firmenauto des Beklagten genützt. Das Holzgebäude steht auf 12 Betonsockeln. Das Privathaus des Beklagten samt Garage ist von der gegenständlichen Liegenschaft etwa 30 m entfernt. Bis zum Jahre 1982 führte der Beklagte seinen Malerbetrieb in seinem Wohnhaus. Durch Vergrößerung des Betriebes reichte das Platzangebot nicht mehr aus. Der Beklagte wollte daher von den klagenden Parteien die Liegenschaft, welche unverbaut und mit Gebüsch und diverser Gehölz bewachsen war und nicht genutzt wurde, als Abstellplatz für seine Geschäftsfahrzeuge und jene seiner Arbeiter und zum Lagern von Sachen aus dem Malerbetrieb in Bestand nehmen und zu diesem Zweck eine "Art Gebäude" bestehend aus Holzschuppen und Garage errichten. Der Erstkläger war damit einverstanden, soferne das zu errichtende Gebäude nur auf Betonsockeln und nicht auf festen Fundamenten errichtet werde, dies um einen Einspruch eines Nachbarn gegen das Bauvorhaben zu vermeiden. Daß die Verwendung von Betonsockeln bedungen war, um bei Auflösung des Vertrages das rasche Entfernen des Gebäudes zu gewährleisten, konnte nicht festgestellt werden. Da der Beklagte wegen der geplanten Errichtung des Holzschuppens die Gewähr haben wollte, daß er diesen nicht schon nach kurzer Zeit wieder entfernen müsse, wollte er einen Bestandvertrag auf eine Dauer von zumindest 10 Jahren abschließen. Der Erstkläger war damit nicht einverstanden und schlug eine unkündbare Dauer des Pachtverhältnisses von fünf Jahren und dann auf unbestimmte Zeit mit einer sechsmonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Ende des Kalenderjahres vor. Er wies darauf hin, daß er sich nur für einen Zeitraum von fünf Jahren binden wolle, danach müsse die Möglichkeit gegeben sein, das Bestandverhältnis aufzulösen, da er nicht wisse, was mit der Liegenschaft in weiterer Folge geschehe. Er meinte, "daß man nach fünf Jahren weitersehen könne". Dabei wurde auch die Möglichkeit eines allfälligen späteren Ankaufes der Liegenschaft durch den Beklagten erörtert. Hinsichtlich der sechsmonatigen Kündigungsfrist wies der Erstkläger den Beklagten darauf hin, daß dieser bei einer allfälligen Kündigung dann ausreichend Zeit habe, um das Gebäude von den Betonsockeln wieder zu entfernen. Der Beklagte dachte dabei auch an die Möglichkeit, im schlechtesten Falle nach fünf Jahren sein Gebäude wieder entfernen zu müssen, rechnete jedoch damit, das Grundstück nach Ablauf dieser Frist weiterhin in Bestand zu nehmen oder auch kaufen zu können. Am 1. September 1982 schlossen die Streitteile einen vom Erstkläger selbst formulierten Vertrag mit folgendem wesentlichen Inhalt:

"Pachtvertrag

I.

Herr Peter F*** und Frau Elfriede F*** geb. W*** - nachstehend kurz "Verpächter(in)" genannt - sind Alleineigentümer der Grundstücke Gp 478/17 und 478/18 in EZL. 1100 der Katastralgemeinde Zwischenwasser.

Sie verpachten an Herrn Leopold H*** - nachstehend kurz Pächter genannt - und dieser pachtet und übernimmt für geschäftliche Zwecke die Grundstücke samt Fruchtgenuß, sowie die Erstellung von Garagen- Abstellplätzen; auf eigene Kosten, jedoch auf folgende Bedingungen.

II.

....

Für die Versicherung der zu erstellenden Gebäude

Garagen / Flugdach / Abstellplätze / Waren hat der Pächter selbst zu sorgen und gehen zu Lasten des Pächters.

III.

Der Pachtvertrag beginnt mit 1. September 1982 und wird auf 5 Jahre für die beide Teile unkündbar abgeschlossen. Nach dieser Zeit wird für unbestimmte Zeit abgeschlossen. Beiden Vertragsteilen steht dann ein sechsmonatiges Kündigungsrecht derart zu, daß bei einem jeden Kalenderhalbjahres, die Kündigung mittels eingeschriebenen Briefes aussprechen könne.

....

IV.

Das gegenständliche Pachtobjekt wird in dem, beim Abschluß dieses Vertrages befindlichen Zustande übergeben. Dem Pächter steht es frei, auf seine ausschließlichen Kosten Investitionen am Pachtobjekt vorzunehmen. Die Verpächter(in) gibt hiezu ihre grundsätzliche Einwilligung (Bauten usw.) und verlangt lediglich, daß bei Bauten oder Umbauten, oder Änderung am Pachtobjekt, vorher jeweils die entsprechenden Pläne vorzulegen sind und ihre ausdrückliche Einwilligung eingeholt wird.

Dem Pächter stehen keinerlei Ansprüche auf Ersatzleistungen von Seiten der Verpächter(in) für die von ihm vorgenommenen Investitionen oder allfälligen Bauten / Umbauten oder Änderungen am Pachtobjekt zu.

V.

Eine Weiterverpachtung des Pachtobjektes oder eines Teiles desselben, die Verpachtung eines allenfalls im Pachtobjekt errichteten Gebäude jeglicher Art, oder Umwandlung in eine Handelsgesellschaft, ist nur mit der ausdrücklichen und schriftlichen Zustimmung der Verpächter(in) gestattet. Ein Verstoß gegen diese Vertragsbestimmung berechtigt den Verpächter(in) ebenfalls, den Pachtvertrag einmonatlich aufzukündigen.

....

VIII.

Der Pächter darf auch auf seine Kosten Wasser, Strom, Kanalanschlüsse anschließen, aber nachträglich keinerlei Anschlußkosten an den Verpächter(in) zu verlangen. Bei Auflösung des Pachtvertrages dürfen selbige Anlagen nicht abgebrochen werden und gehen ohne Bezahlung automatisch an den Verpächter(in) über.

....

XI.

Die Vertragsteile vereinbaren ausdrücklich, daß dieser Vertrag auch für die jeweiligen beiderseitigen Erben oder Rechtsnachfolger mit den gleichen Bedingungen Gültigkeit haben soll."

Nach Vertragsunterzeichnung rodete der Beklagte das Grundstück und überließ den klagenden Parteien das angefallene Holz. Unter Vorlage einer Planurkunde stellte der Beklagte ein Bauansuchen zur Errichtung eines Holzlagerschuppens bzw. einer Garage an den Bürgermeister der Gemeinde Zwischenwasser. Zur Bauverhandlung war auch der Erstkläger geladen, er erschien jedoch nicht, weil der Einreichplan für das Gebäude den getroffenen Vereinbarungen entsprach. Mit Bescheid des Bürgermeisters von Zwischenwasser vom 25. Jänner 1983 wurde das Bauvorhaben bewilligt. Die Gültigkeit der Baubewilligung wurde entsprechend dem beigelegten Pachtvertrag auf fünf Jahre befristet. In der Folge wurden der Holzschuppen samt Garage sowie ein Metallgerüst errichtet. Der Beklagte nützte die Liegenschaft samt dem darauf errichteten Gebäude und "Gerüstlager" für seine geschäftlichen Zwecke im Rahmen seines Malerbetriebes. 1986 legte die Ehefrau des Beklagten einen Gemüsegarten an, dessen Erträge ausschließlich für den Haushalt des Beklagten verwendet wurden. Da die klagenden Parteien in der Folge beabsichtigten, die Liegenschaft zu verkaufen, richteten sie am 30. März 1987 folgendes Schreiben an den Beklagten:

"Betrifft: Pachtvertrag

Wir kündigen ab heute, dem 30. März 1987, den Pachtvertrag der Grundstücke 478/17 und 478/18 der Kat.Gemeinde Zwischenwasser. Sollte was drauf stehen, so ist es bis 1. September 1987 zu räumen. Da wir die Absicht haben, diese zwei Bauplätze zu verkaufen, und wir zwei gute Angebote haben.

Sollten Sie Interesse haben, so ist das Angebot bis 10. 4. 1987 einzureichen. Zuschlagsrecht bleibt vorbehalten."

Die klagenden Parteien stellten dann den Beklagten vor die Wahl, die Liegenschaft entweder zu kaufen oder zu räumen. Es kam zu keiner Einigung.

Der Beklagte versuchte zunächst, eine Verlängerung der Baubewilligung zu erhalten. Nachdem ihm mitgeteilt worden war, daß hiezu eine Verlängerung des Pachtvertrages erforderlich sei, bemühte er sich wegen des Schreibens der klagenden Parteien vom 30. März 1987 nicht weiter darum.

Rechtlich führte das Erstgericht aus, es entspreche ständiger Rechtsprechung, daß die Überlassung eines Grundstückes zur Errichtung einer Verkaufshütte oder zum Betrieb einer Tankstelle Mieta darstelle. § 1 MRG sei auf solche Mietverhältnisse dann nicht analog anzuwenden, wenn die Mieta von Grundstücken zur Errichtung eines Geschäftsraumes nicht zum Zwecke dauernder geschäftlicher Tätigkeit erfolge. Zur Beurteilung dieser Frage sei die Parteienabsicht maßgeblich. Eine Absicht der klagenden Parteien, auch über eine Vertragsdauer von fünf Jahren hinaus gebunden zu sein, sei für den Beklagten erkennbar nicht vorgelegen. Damit sei das Hauptbegehren der klagenden Parteien berechtigt. Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten Folge und änderte das Ersturteil im Sinne einer Abweisung des Haupt- und des Eventualbegehrens ab und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 300.000,- übersteige.

Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und kam rechtlich zu dem Ergebnis, die Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG seien auf das vorliegende Bestandverhältnis anzuwenden. Für Mietverträge und gleich zu behandelnde Verträge bestehe eine Vermutung für die Anwendung des Mietrechtsgesetzes, welche nur durch den Nachweis eines konkreten Ausnahmetatbestandes widerlegt werden könne. Nach dem Sinn und Zweck des - unrichtig als Pachtvertrag bezeichneten - Bestandvertrages habe der Beklagte die Grundstücke zum Zwecke in Bestand genommen, darauf Bauten für sein Malerunternehmen zu errichten, wobei diese Bauten bei Auflösung des Vertrages nach dessen Punkten IV und VII nicht hätten abgebrochen werden, sondern automatisch "an den Verpächter" hätten übergehen sollen. Das Bestandverhältnis hätte auf mindestens fünf Jahre unkündbar sein und nach Ablauf dieser Frist nicht ex lege enden sondern vielmehr danach als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gelten sollen. Es unterliege daher den Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG. Die Vermieter hätten in der Aufkündigung entgegen der Bestimmung des § 33 Abs.1 MRG überhaupt keine Kündigungsgründe geltend gemacht. Das Vorbringen in der mündlichen Streitverhandlung sei wegen der herrschenden Eventualmaxime verspätet.

Rechtliche Beurteilung

Die wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobene Revision der klagenden Parteien ist nicht berechtigt.

Ein Pachtverhältnis liegt nicht vor. Die Vorinstanzen haben zutreffend den Bestandvertrag - ungeachtet der von den Parteien gewählten Bezeichnung als Pachtvertrag - als Mieta beurteilt, weil die Nutzung der vom Bestandnehmer auf der Bestandfläche errichteten Baulichkeiten für geschäftliche Zwecke seines eigenen Unternehmens nicht der einen Pachtvertrag über ein Grundstück kennzeichnenden Bearbeitung und Aufwendung von Fleiß und Mühe im Sinne des § 1091 ABGB entspricht (Bydlinski, Superädifikate und Kündigungsschutz, JBl. 1984, 241 ff, SZ 58/25 mwN). Die "Rodung" von Gebüsch und Sträuchern diene lediglich der Schaffung der Voraussetzungen für die Errichtung des Superädifikates, das dabei angefallene Holz wurde auch folgerichtig nicht vom Beklagten verbraucht sondern den klagenden Parteien übergeben. Die Anlegung eines Gemüsegartens für den eigenen Haushalt (weil, wie die Ehefrau des Beklagten angab, der Platz einfach frei und ungenützt war) trat gegenüber der bezweckten Nutzung für Geschäftsangelegenheiten in den Hintergrund.

Wie der Oberste Gerichtshof in Übereinstimmung mit Bydlinski (aaO) in seinen Entscheidungen SZ 58/25 und SZ 57/194 ausführlich dargelegt und begründet hat, sind auf die Vermietung eines unbebauten Grundstückes zum Zwecke der Errichtung eines Superädifikates, das der Befriedigung eines dauernden Wohnbedürfnisses oder dauernden geschäftlichen Zwecken dienen soll, die Kündigungsschutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes analog anzuwenden. Bereits im unmittelbaren Geltungsbereich des gesetzlichen Kündigungsschutzes, wenn auch in engen Schranken, werden gewisse Befristungsvereinbarungen für wirksam erklärt, so daß der Kündigungsschutz insoweit gar nicht

eingreifen kann. Eine genaue analoge Anwendung der Ausnahmegesetze in den Fällen der Bodenmiete mit zu errichtendem Superädifikat kann nicht erfolgen, da das Gesetz verschiedene Fristen für verschiedene Mietgegenstände vorsieht und die vermietete freie Grundfläche keinem der gesetzlich als Ausnahmetatbestand genannten Mietgegenstände entspricht. Eine bestimmte Befristung, für die das Gesetz keine Anhaltspunkte liefert, kann daher nicht zur Beurteilung herangezogen werden. Es muß deshalb eine Orientierung an der Wertung, die der beschränkten gesetzlichen Zulassung von Befristungen bei Mietverhältnissen nach dem Mietrechtsgesetz zugrundeliegt, erfolgen. Dies bedeutet, daß dort, wo der Mieter von vornherein nur mit einer sehr vorübergehenden Befriedigung seines Wohnbedarfes oder seiner geschäftlichen Nutzung rechnen kann, der Vermieter dagegen binnen absehbarer Zeit damit rechnen darf, über sein Eigentum neu und anders verfügen zu können, der Kündigungsschutz des Gesetzes nicht eingreift. Maßgeblich ist, ob der Mieter, dem Vermieter erkennbar, eine dauernde oder nur vorübergehende Befriedigung seines Wohnbedürfnisses oder der Geschäftsraumnutzung mit Hilfe des Mietgrundstückes beabsichtigt (Bydlinski, aaO, 247 und 251). Es kommt daher auf die Absicht und das Verhalten der Vertragspartner an. Fest steht, daß der Beklagte wegen der geplanten Errichtung des Holzschuppens die Gewähr haben wollte, daß er diesen nicht schon nach kurzer Zeit wieder entfernen müsse. Beiden Vertragsteilen war bewußt, daß eine langfristige Nutzung zu geschäftlichen Zwecken beabsichtigt war. So wurde auch keineswegs ein befristeter Bestandvertrag abgeschlossen, welcher nach Ablauf der bedungenen Zeit ohne besondere Aufkündigung enden sollte, der Bestandvertrag sollte vielmehr während der ersten fünf Jahre für beide Teile unkündbar sein (also mindestens fünf Jahren dauern) und galt danach unter Vereinbarung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es liegt daher sowohl nach der Absicht der Parteien als auch nach der Formulierung im schriftlichen Bestandvertrag ein Bestandverhältnis auf unbestimmte Zeit vor. Daß das Superädifikat dauernder geschäftlicher Nutzung dienen sollte, ist unbestritten. Damit aber ist auf das Bestandverhältnis § 1 Abs.1 MRG analog anzuwenden, es unterliegt daher den Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG. Die klagenden Parteien haben folgerichtig aus ihrem Schreiben vom 30. März 1987 keine Rechtsfolgen abgeleitet und entsprechend § 33 Abs.1 MRG den Bestandvertrag zum 31. Dezember 1989 gerichtlich aufgekündigt, es jedoch unterlassen, Kündigungsgründe anzuführen. Wegen der im Kündigungsverfahren geltenden Eventualmaxime war das erst in der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung vom 26. Mai 1989, nach Erstattung der Einwendungen durch den Beklagten, erstmals erhobene Vorbringen eines angeblich nachteiligen Gebrauches der Bestandliegenschaft jedenfalls verspätet und im vorliegenden Verfahren unbeachtlich.

Der Antrag der beklagten Partei, den klagenden Parteien den Ersatz der Kosten des Revisionsverfahrens aufzutragen, war abzuweisen, weil in der Revisionsbeantwortung keine Kosten verzeichnet wurden.

Anmerkung

E20985

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0060OB00559.9.0510.000

Dokumentnummer

JJT_19900510_OGH0002_0060OB00559_9000000_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