

TE OGH 1989/5/24 1Ob587/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.05.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert, Dr. Hofmann, Dr. Schlosser und Dr. Graf als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Erna H***, Sekretärin, Graz, Grazerstraße 34 d, vertreten durch Dr. Annemarie Schreiner, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagte Partei Gert T***, Kaufmann, Graz, Plüddemanngasse 2, vertreten durch Dr. Manfred Schnurer, Rechtsanwalt in Graz, wegen Räumung (Streitwert 30.000 S), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Graz als Berufungsgerichtes vom 15. Feber 1989, GZ 3 R 20/89-49, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 10. August 1988, GZ 8 C 1171/86-41, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 2.966,40 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 494,40 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Vertrag vom 3. August 1982 hat die Klägerin dem Beklagten die ihr gehörigen landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften EZ 4 und 10 KG Rohrbach mit Ausnahme des Wohnhauses in Rohrbach Nr. 8 und eines Schweinestalles für die Zeit vom 1.Jänner 1982 bis 31.Dezember 1991 gegen einen jährlichen Pachtzins von 36.000 S in Bestand gegeben. § 6 des Vertrages lautet:

"Der Pächter ist verpflichtet, die gepachtete Liegenschaft wie ein guter Landwirt zu halten.

.....

Die laufenden, gewöhnlichen Ausbesserungen der Bauten und Anlagen, insbesondere der Wohn- und Wirtschaftsgebäude, der Wege, Gräben und Einfriedungen obliegen dem Pächter auf seine Kosten.

Hiezu gehören beispielsweise: das Ausweißen der Ställe, Streichen der Zimmer und der Fensterrahmen, das Ausräumen der Düngerstätten, der Aborte und Senkgruben, das Fegen und Reinigen aller Rinnen, Kanäle und Wasserläufe, die Behebung von Frostschäden an Leitungen und Brunnen, das Bestreuen des Hofraumes mit Sand und Kies, die Desinfektion bei Krankheiten, der Ersatz von Zaunlatten, Fensterscheiben, einzelner Dachziegel, der Türen, Türschlösser, Schlüssel usw."

Mit der am 1. Dezember 1986 überreichten Klage begehrte die Klägerin die Verurteilung des Beklagten zur Räumung des Bestandgegenstandes einschließlich eines Schweinestalles, jedoch mit Ausnahme des Wohnhauses Rohrbach Nr.

3, und zu dessen Übergabe an sie. Sie brachte teils in der Klage, teils aber erst im Zuge des weiteren Verfahrens vor, der Beklagte habe für die auf dem Bestandgegenstand gehaltenen Pferde keine Koppeln errichtet, so daß die Tiere immer wieder ausbrächen und auf den angrenzenden Wiesen und Feldern erhebliche Schäden anrichteten. Anrainer hätten sich wiederholt wegen der Ausritte über ihre Grundstücke beim Bürgermeister, der von der Klägerin Abhilfe gefordert habe, beschwert; trotz wiederholter Aufforderung habe der Beklagte diese Mißstände jedoch nicht abgestellt und gefährde damit wichtige Interessen der Klägerin. Er habe das Bestandsobjekt überdies trotz vertraglichen Verbotes in Unterpacht weitergegeben. Durch kultur- und bauliche Änderungen und durch Unterlassung der nach dem Vertrag ihm obliegenden Ausbesserungen habe er auch die Substanz des Bestandgegenstandes beeinträchtigt; er habe ferner eine 100-jährige Linde gefällt und das Holz für sich verwendet. Durch den vertragswidrigen und landwirtschaftlichen Grundsätzen widersprechenden Überbelag mit 14 Pferden habe die Liegenschaft auch erheblichen Schaden gelitten. Die Klägerin habe deshalb den Bestandvertrag wegen erheblich nachteiligen Gebrauches durch den Beklagten gemäß § 1118 ABGB auf.

Der Beklagte wendete im wesentlichen ein, er habe das Bestandsobjekt nicht gepachtet, sondern zum Betrieb eines Reitstalles gemietet. Dieser Betrieb zeitige keine nennenswerten Beeinträchtigungen der Interessen der Klägerin. Die behaupteten kultur- und baulichen Änderungen gereichten ihr nicht zum Nachteil.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es stellte fest:

Die Klägerin habe sich mit der Absicht getragen, ihre bisher von ihrem Bruder bewirtschafteten Liegenschaften zu verpachten. Über Vermittlung durch einen Immobilienmakler habe sie mit dem Beklagten Vertragsverhandlungen aufgenommen. Dieser habe dabei die Absicht geäußert, die Liegenschaften zu pachten, um dort seine Pferde und die Pferde seiner Freunde einzustellen; er wolle Koppeln anlegen, wo die Pferde weiden könnten. Die Wiesen um die Koppeln werde er mähen, weil er für die Tiere zusätzlich Heu benötige. Die Klägerin sei dagegen an einer pfleglichen Bewirtschaftung ihrer Grundstück interessiert gewesen; sie habe wegen des Berufes des Beklagten, der damals Gastwirt gewesen sei, Bedenken gehabt, daß er die Landwirtschaft ordnungsgemäß bestellen könne, und habe sich deshalb auch nicht sogleich zum Abschluß eines Vertrages mit dem Beklagten entschließen können. Der Beklagte habe die Klägerin jedoch weiterhin bedrängt, ihm die Landwirtschaft zu verpachten; dabei habe er immer wieder versichert, er sei durchaus in der Lage, die Landwirtschaft ordnungsgemäß zu führen; er habe auch einen Bekannten, der auf diesem Gebiet ausreichende Erfahrung habe. Bei diesen Vertragsgesprächen sei nie davon die Rede gewesen, daß der Beklagte auf der Pachtliegenschaft einen Reitbetrieb eröffnen werde; die Klägerin wäre von vornherein gegen einen solchen Betrieb gewesen. Es hätten nur drei bis fünf Pferde eingestellt werden sollen. Der Beklagte und seine Freunde hätten aber schon am 9. April 1982 fünf Pferde gekauft. Zur Vertragsunterzeichnung sei es erst gekommen, nachdem der Beklagte die Liegenschaften bereits in Benützung genommen hatte. Der Vertrag selbst sei in Gegenwart des Bürgermeisters von Rohrbach, Franz K***, der auch das Formblatt zur Verfügung gestellt habe, ausgefertigt und unterzeichnet worden. Anlässlich der Unterfertigung sei der Vertrag Punkt für Punkt durchbesprochen worden. Die "zusätzlichen Vereinbarungen" (§ 13 des Vertrages) seien über Wunsch des Beklagten angefügt worden. Es sei zwar vereinbart gewesen, daß der Beklagte Pferde einstelle, von der Vermietung dieser Tiere an andere Personen sei bei den Vertragsverhandlungen jedoch nicht die Rede gewesen. Auf der Liegenschaft wohne Josef K***, der die Pferde betreue. Zeitweise seien dort bis zu 14 Tiere gehalten worden. Die Pferde würden zum Ausritt vermietet. Beim Ausritt sei es immer wieder zu Schäden an den umliegenden Grundstücken gekommen, deren Eigentümer deshalb beim Bürgermeister Beschwerde geführt hätten. Ein zum Bestandsobjekt gehöriger Heustadel sei 1987 eingestürzt; im Stallgebäude fehle ein Fensterstock. Auf dem südlichen sumpfigen Teil des zu den Pachtliegenschaften gehörigen Grundstücks 566/10 (0,25 ha) sei vom Beklagten Rollschotter aufgebracht und eine Reitbahn im Ausmaß von etwa 40 x 20 m angelegt worden. Der Rollschotter führe zum Abfluß des stauenden Wassers, doch seien nicht die notwendigen Drainagen vorhanden. Auf der Schotterdecke sei eine etwa 12 cm starke Holzschnitzelschicht aufgebracht, um die Bahn für die Pferde besser begehbar zu machen. Das Grundstück 757 (östlich vom Wohnhaus - 0,54 ha) werde hauptsächlich als Auslauf und für Reitzwecke genutzt. Durch das ständige Begehen durch die beschlagenen Pferde sei die Grasnarbe nahezu völlig zerstört, was zu starker Verunkrautung - überwiegend Großer Ampfer - geführt habe. Dieses Unkraut sei wegen seiner großen Widerstandskraft und der Verbreitungsfähigkeit seines Samens besonders gefürchtet. Auf dem 0,28 ha großen Grundstück 758 sei das Wirtschaftsgebäude errichtet, in dem derzeit acht Pferde eingestellt seien. Auch dort sei die Grasnarbe durch den ständigen Aus- und Eintrieb arg in Mitleidenschaft gezogen. Das gesamte Pachtobjekt sei eingezäunt und in mehrere Weiden unterteilt. Bei laufender Instandhaltung verhinderten

die Zäune das Ausbrechen der Pferde. Der Rasen des Grundstückes 566 weise in vertretbarem Rahmen Trittschäden auf, die sich jedoch bei entsprechendem Wechsel in der Beweidung während der Vegetationszeit von selbst behöben. Die Bewirtschaftung entspreche nicht jener eines "guten Landwirt", weil die 2,44 ha großen Flächen nur für die Haltung von vier Pferden ausreichten. Auf dem Pachtobjekt würde kein Heu gemacht, dieses werde vielmehr zugekauft. Der einseitige Weidebetrieb durch Pferde führe zu Schädigungen der Grasnarbe und begünstige die Verunkrautung. Die Nutzung beschränke sich auf Grasnutzung, obgleich Boden und Klima andere Nutzungsarten nicht ausschließen. Bei Haltung weniger Pferde könne das Pachtobjekt ordnungsgemäß bewirtschaftet werden. Bei der Übergabe sei der Bestandgegenstand in gutem Zustand gewesen.

Daraus schloß das Erstgericht, angesichts der Überweidung der Grundflächen und der mangelnden Instandhaltung der Wirtschaftsgebäude liege ein erheblich nachteiliger Gebrauch des Bestandgegenstandes durch den Beklagten im Sinne des § 1118 ABGB vor. Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes zwar 60.000 S, nicht aber 300.000 S übersteige und die Revision zulässig sei. Es übernahm die erstinstanzlichen Feststellungen und führte in Erledigung der Rechtsrüge aus, der Aufhebungsgrund des § 1118 erster Fall ABGB liege dann vor, wenn der Bestandnehmer durch wiederholte, längerdauernde vertragswidrige Benützung des Bestandobjektes oder durch längerwährende Unterlassung notwendiger Vorkehrungen wichtige Interessen des Bestandgebers verletze oder die Substanz des Bestandgegenstandes erheblich beeinträchtigt sei oder eine solche Beeinträchtigung drohe; maßgeblich seien dabei die Umstände des Einzelfalles. Es genüge, wenn dem Bestandnehmer die Schädlichkeit des Gebrauches oder das von ihm gemäß § 1111 ABGB zu verantwortende Verhalten eines Dritten erkennbar gewesen sei. Unter diesen Voraussetzungen sei auch eine vorangehende Abmahnung als Erfordernis redlicher Rechtsausübung nicht erforderlich. Der Vertrag werde durch einseitige empfangsbedürftige Erklärung, in welcher der Grund für die vorzeitige Vertragsauflösung anzugeben sei, aufgehoben. Auf Grund einer solchen Erklärung könne der Bestandgeber auf Übergabe der Bestandsache klagen. Die Erklärung könne aber auch erst in der Klage abgegeben werden; dann komme es auf die Verhältnisse bei der Klagszustellung an. Die Frage, ob die nach Auffassung des Bestandgebers zur vorzeitigen Vertragsaufhebung berechtigenden Gründe bereits in der Aufhebungserklärung oder in der diese ersetzenden Klage anzugeben seien oder in dem über das Räumungsbegehren eingeleiteten Verfahren nachgeholt werden könnten, werde in Lehre und Rechtsprechung unterschiedlich beantwortet. Selbst wenn man jedoch in der Änderung oder Erweiterung der Tatsachen, aus welchen der nachteilige Gebrauch abgeleitet werde, eine weitere Aufhebungserklärung und somit eine Änderung des Klagegrundes erblicken wollte, wäre für den Beklagten nichts gewonnen, weil er den Klagsänderungen nicht widersprochen habe. Der Beurteilung der Rechtswirksamkeit der Vertragsaufhebung seien daher neben den in der Klage angeführten Gründen zumindest auch jene weiteren zugrunde zu legen, auf die die Klägerin ihre Auflösungserklärung im Verlaufe des erstinstanzlichen Verfahrens ausdrücklich gestützt habe. Der in der Klage vorgebrachte Sachverhalt allein vermöge die Aufhebungserklärung nicht zu stützen. Sei erwiesen, daß die Klägerin laufend mit Beschwerden von Anrainern wegen der unberechtigten Benützung deren Grundstücke durch den Beklagten und die von ihm aufgenommenen Personen konfrontiert werde, der Beklagte eine 100-jährige Linde umgeschnitten habe, sich der Pachtgegenstand wegen entgegen vertraglicher Abmachung unterlassener Ausbesserungsarbeiten in desolatem Zustand befinde und in seiner Substanz gefährdet sei, sowie durch den Überbelag an Pferden die Verunkrautung der Flächen und die Schädigung bzw. Zerstörung der Grasnarbe bewirkt worden seien, würden damit wichtige Interessen der Bestandgeberin verletzt. Da der Beklagte einen vom Text des Pachtvertrages abweichenden Parteiwillen nicht bewiesen habe, sei ihm das genannte Verhalten auch insoweit als erheblich nachteiliger Gebrauch des Bestandobjektes vorzuwerfen, als es sich um die Folgen der Pferdehaltung und des Reitbetriebes handle. Demnach habe das Erstgericht zutreffend den auf § 1118 ABGB und für den Schweinestall zulässigerweise auf titellose Benützung gestützten Räumungsanspruch der Klägerin als berechtigt erkannt.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision des Beklagten ist nicht berechtigt.

Die Klägerin hat jene Tatsachen, in welchen sie einen erheblich nachteiligen Gebrauch durch den Beklagten erblickt, nur zum Teil schon in der Klageschrift vorgebracht; eine Reihe solcher Tatsachen hat sie dagegen erst im Zuge des Verfahrens nachgetragen. Der Auffassung des Beklagten, das Gericht dürfe bei der Beurteilung der Vertragsaufhebung nur auf die schon in der Klage selbst, mit der die Klägerin den Bestandvertrag für aufgelöst erklärte, vorgebrachten Umstände Bedacht nehmen, kann nicht beigelegt werden. Gemäß § 1118 ABGB wird der Bestandvertrag durch

einseitige empfangsbedürftige Erklärung, die mit dem Zugang an den Bestandnehmer wirksam wird, aufgehoben. Die Erklärung kann jedoch - wie dies im vorliegenden Fall geschehen ist - auch erst in der Klage abgegeben werden; der Räumungsklage muß somit die Vertragsaufhebungserklärung nicht vorausgehen (MietSlg 29.183 uva; Würth in Rummel, ABGB, § 1118 Rz 6 mwN; Binder in Schwimann, ABGB, § 1118 Rz 30). Da die Vertragsaufhebung mit dem Zugang der Erklärung bzw. mit der Zustellung der Klage wirksam wird, sind die Verhältnisse bei der Vertragsaufhebung für deren Berechtigung maßgebend (MietSlg 25.156 ua; Würth aaO; vgl. auch Binder aaO Rz 45).

Der vom Berufungsgericht aufgeworfenen Frage, ob der Bestandgeber auch schon die Gründe, auf die er die Vertragsaufhebung stützen will, in der Erklärung bzw. in der Klage zu nennen hat (so JBI 1956, 208 ua; Klang in Klang2 V 118; Würth aaO Rz 3) oder ob die Gründe auch noch in der Verhandlung nachgetragen werden können (so JBI 1962, 319), kommt im vorliegenden Fall, wie das Gericht zweiter Instanz selbst richtig erkannt hat, keine streitentscheidende Bedeutung zu, auch wenn man mit Würth (aaO Rz 3) die Nachholung der Gründe als weitere (neue) Auflösungserklärung ansieht. Die Klägerin hat die Vertragsaufhebung (und das Räumungsbegehren) - auch - auf im Verlauf des Verfahrens neu vorgebrachte Tatsachen gestützt. Der Beklagte hat dieses neue Vorbringen zwar bestritten, aber gegen die damit vorgenommene Klagsänderung keine Einwendungen erhoben, sondern über die geänderte Klage verhandelt (§ 235 Abs 2 ZPO). Das neue Vorbringen der Klägerin ist deshalb, gleichviel ob darin das bloße Nachtragen der Gründe erblickt und dieses für zulässig gehalten wird oder darin weitere Vertragsaufhebungserklärungen im Wege wirksam gewordener Klagsänderung gesehen werden, jedenfalls in die Beurteilung, ob der Bestandvertrag von der Klägerin wirksam aufgelöst wurde, mit einzubeziehen.

Zu Recht haben die Vorinstanzen aber auch den von der Klägerin geltend gemachten erheblich nachteiligen Gebrauch durch den Beklagten als gegeben angenommen. Ein solcher liegt in der wiederholten längerwährenden vertragswidrigen Benützung des Bestandgegenstandes oder in der Unterlassung notwendiger Vorkehrungen, sofern hiedurch wichtige Interessen des Bestandgebers verletzt werden oder die Substanz des Bestandgegenstandes erheblich beeinträchtigt wird (MietSlg 34.260 uva; Schimetschek in ImmZ 1980, 199). Der nachteilige Gebrauch muß nicht in einer Beschädigung der Bestandsache zum Ausdruck gelangen (vgl. Klang aaO 122), er ist vielmehr auch dann anzunehmen, wenn wirtschaftliche oder sonstige wichtige Interessen des Bestandgebers durch die Art der Benützung geschädigt werden oder gefährdet erscheinen (MietSlg 34.262 ua). Daß der Bestandgeber hiedurch bereits einen Schaden erlitten habe, ist dagegen nicht Voraussetzung (MietSlg 23.183 ua). Das Recht des Bestandgebers, den Vertrag vorzeitig aufzuheben, setzt auch kein Verschulden des Bestandnehmers voraus; es genügt vielmehr, daß diesem der nachteilige Gebrauch durch ihn oder jene Personen, für deren Verhalten er dem Bestandgeber gegenüber einzustehen hat (vgl. § 1111 ABGB), bewußt war oder doch bewußt sein mußte (MietSlg 26.229 ua; Würth aaO Rz 12).

Wird der Bestandgegenstand vertragswidrig umgewidmet, ist der Bestandgeber zur Vertragsaufhebung berechtigt, wenn dabei seine Interessen in wesentlichen Belangen beeinträchtigt werden (MietSlg 23.183 ua). Kommt der Bestandnehmer seinen ihm vertraglich auferlegten Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungspflichten nicht nach, ist der Tatbestand des erheblich nachteiligen Gebrauches dann verwirklicht, wenn dem Bestandgeber daraus eine Beeinträchtigung wichtiger wirtschaftlicher Interessen droht (vgl. Binder aaO Rz 58 mwN). Das Recht zur Vertragsaufhebung wurde dem Bestandgeber von der Rechtsprechung auch bei der Haltung von Haustieren durch den Bestandnehmer in zu großer Anzahl zugebilligt, wenn diese übermäßige Tierhaltung die Verunreinigung des Bestandgegenstandes, eine Geruchsbelästigung oder die Zerstörung der Grasnarbe zur Folge hatte (MietSlg 23.186 ua). Als Auflösungsgrund wurden gerade im Bereich der Landpacht vor allem die (eigenmächtige) Umwidmung in eine andere Betriebsform (SZ 2/108) und die Vernachlässigung des Bodens (SZ 22/203) anerkannt.

Unter Bedachtnahme auf diese Grundsätze haben die Vorinstanzen dem Räumungsbegehren der Klägerin zu Recht stattgegeben. Steht fest, daß die Klägerin laufend mit Beschwerden ihrer Anrainer wegen der eigenmächtigen Benützung deren Grundstücke durch den Beklagten, seine Freunde und die Kunden seines Reitbetriebes beim Austritt konfrontiert wurde, der Kläger den Bestandgegenstand trotz der ihm obliegenden Instandhaltungspflichten geradezu verkommen ließ, eine 100-jährige Linde umschnitt und die Grasnarbe der in Bestand gegebenen Grundstücke durch den Überbelag mit Pferden sowie durch die Anlegung einer Reitbahn der Zerstörung preisgab, hat er damit entgegen seinen Behauptungen nicht nur die Substanz des Bestandgegenstandes, sondern auch sonstige wirtschaftliche Interessen der Klägerin beeinträchtigt, zumal er nach dem festgestellten Parteiwillen zur Einrichtung eines Reitbetriebes auf den Bestandleigenschaften gar nicht berechtigt, wohl aber nach dem Vertrag verpflichtet war, das Bestandsobjekt als "guter Landwirt" zu halten und damit jedenfalls in jenem guten Zustand, in dem ihm die Landwirtschaft übergeben

wurde, zu erhalten. Selbst wenn die Klägerin bei Vertragsabschluß gewußt haben sollte, daß der Beklagte Pferde auf den Bestandliegenschaften halten werde, berechnete dies doch noch nicht zur Eröffnung eines in Form der Vermietung seiner Pferde geführten Reitbetriebs und schon gar nicht zu dem festgestellten Überbelag von bis zu 14 anstatt vier bis fünf Pferden. Auch daß der Schaden in geraumer Zeit behoben werden könnte, ändert nichts am erheblich nachteiligen Gebrauch, weil ein solcher Gebrauch nicht die Zufügung eines nicht mehr wiedergutmachenden Schadens voraussetzt.

Der Revision ist deshalb ein Erfolg zu versagen.

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

Anmerkung

E17652

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0010OB00587.89.0524.000

Dokumentnummer

JJT_19890524_OGH0002_0010OB00587_8900000_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