

TE OGH 2022/5/24 10Ob29/21v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.05.2022

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Vizepräsidenten Univ.-Prof. Dr. Neumayr als Vorsitzenden, die Hofrätin und Hofräte Mag. Ziegelbauer, Dr. Faber, Mag. Schober und Dr. Annerl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Ing. N* und 2. H-

*, im Verfahren gegen die erst-, zweit- und viert-

bis elftbeklagte Partei vertreten durch Mag. Bernd Trappmaier, Rechtsanwalt in Korneuburg, im Verfahren gegen die drittbeklagte Partei vertreten durch Mag. Sandra Cejpek, Rechtsanwältin in Guntramsdorf, gegen die beklagten Parteien 1. C*, 2. Mag. S* (AZ 18 C 56/17t, führendes Verfahren), 3. G*, (AZ 18 C 57/17i), 4. Ing. J* und 5. C* (AZ 18 C 61/17b), 6. E* und 7. G* (AZ 18 C 63/17x), 8. Ing. M* und 9. A* (AZ 18 C 64/17v), 10. B* (AZ 18 C 69/17d) und 11. H* (AZ 18 C 71/17y), alle vertreten durch Dr. Martin Alt, Rechtsanwalt in Wien, wegen Übergabe, über die Revision der dritt- bis elftbeklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 28. Mai 2021, GZ 19 R 4/21f-51, mit dem über Berufungen der erst- bis elftbeklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichts Mödling vom 29. Oktober 2020, GZ 18 C 56/17t-44, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Vizepräsidenten Univ.-Prof. Dr. Neumayr als Vorsitzenden, die Hofrätin und Hofräte Mag. Ziegelbauer, Dr. Faber, Mag. Schober und Dr. Annerl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Ing. N* und 2. H-, *, im Verfahren gegen die erst-, zweit- und viert-, bis elftbeklagte Partei vertreten durch Mag. Bernd Trappmaier, Rechtsanwalt in Korneuburg, im Verfahren gegen die drittbeklagte Partei vertreten durch Mag. Sandra Cejpek, Rechtsanwältin in Guntramsdorf, gegen die beklagten Parteien 1. C*, 2. Mag. S* (AZ 18 C 56/17t, führendes Verfahren), 3. G*, (AZ 18 C 57/17i), 4. Ing. J* und 5. C* (AZ 18 C 61/17b), 6. E* und 7. G* (AZ 18 C 63/17x), 8. Ing. M* und 9. A* (AZ 18 C 64/17v), 10. B* (AZ 18 C 69/17d) und 11. H* (AZ 18 C 71/17y), alle vertreten durch Dr. Martin Alt, Rechtsanwalt in Wien, wegen Übergabe, über die Revision der dritt- bis elftbeklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 28. Mai 2021, GZ 19 R 4/21f-51, mit dem über Berufungen der erst- bis elftbeklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichts Mödling vom 29. Oktober 2020, GZ 18 C 56/17t-44, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

I. Die Ruhensbekanntgabe betreffend die zehntbeklagte Partei B* wird zur Kenntnis genommen.römisch eins. Die Ruhensbekanntgabe betreffend die zehntbeklagte Partei B* wird zur Kenntnis genommen.

II. Der Antrag auf Unterbrechung des Verfahrens bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Verfahren AZ 18 C 178/20p des Bezirksgerichts Mödling wird abgewiesen.römisch zwei. Der Antrag auf Unterbrechung des Verfahrens bis zur rechtskräftigen Entscheidung im Verfahren AZ 18 C 178/20p des Bezirksgerichts Mödling wird abgewiesen.

III. Die Revision der dritt- bis neuntbeklagten Parteien und der elftbeklagten Partei wird zurückgewiesenrömisch drei. Die Revision der dritt- bis neuntbeklagten Parteien und der elftbeklagten Partei wird zurückgewiesen.

IV. Die drittbeklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit 460,40 EUR (darin 76,73 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.römisch vier. Die drittbeklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit 460,40 EUR (darin 76,73 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die viert- bis neuntbeklagten Parteien sind schuldig, den klagenden Parteien die mit je 117,16 EUR (darin 19,53 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die elftbeklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit 234,32 EUR (darin 39,05 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] 1. Die Kläger sind Eigentümer von Liegenschaften, auf denen sich ein Baggersee befindet. Diese sind in Parzellen unterteilt, die an die Beklagten bzw deren Rechtsvorgänger vermietet wurden. Die Beklagten bzw ihre Rechtsvorgänger errichteten auf den Parzellen bauliche Objekte, die Superädifikate sind. Die Mietverträge, die ab dem Jahr 1986 abgeschlossen wurden, enthalten unter anderem folgende einheitliche Bestimmungen:

„II.

Das Bestandverhältnis hat am [...] begonnen und wird für die Zeit bis 31.12.2015 [...] abgeschlossen.

[...]

XIII.römisch dreizehn.

1. Wenn die Vermieter nach Ablauf der verein-barten Vertragsdauer das Mietobjekt zu neuen Bedingungen weitervermieten wollen, steht dem/den Mieter(n) das Vormietrecht zu, wobei bei der Bemessung des neuen Mietzinses davon auszugehen ist, dass der neue Mieter die Baulichkeiten auf den Mietobjekten dem alten Mieter um den Schätzwert (Abs 3) käuflich abzulösen hat. Der Inhalt des vorgesehenen neuen Mietvertrages ist dem/den bisherigen Mieter(n) von den Vermietern schriftlich bekanntzugeben, wobei der Mieter die Ausübung seines Vormietrechtes binnen 30 Tagen durch Abfertigung eines an die Vermieter gerichteten Einschreibebriefes ausüben kann.1. Wenn die Vermieter nach Ablauf der verein-barten Vertragsdauer das Mietobjekt zu neuen Bedingungen weitervermieten wollen, steht dem/den Mieter(n) das Vormietrecht zu, wobei bei der Bemessung des neuen Mietzinses davon auszugehen ist, dass der neue Mieter die Baulichkeiten auf den Mietobjekten dem alten Mieter um den Schätzwert (Absatz 3,) käuflich abzulösen hat. Der Inhalt des vorgesehenen neuen Mietvertrages ist dem/den bisherigen Mieter(n) von den Vermietern schriftlich bekanntzugeben, wobei der Mieter die Ausübung seines Vormietrechtes binnen 30 Tagen durch Abfertigung eines an die Vermieter gerichteten Einschreibebriefes ausüben kann.

Tritt kein neuer Mietinteressent auf, ist der bisherige Mieter berechtigt, die Verlängerung des Mietverhältnisses zu den bisherigen Bedingungen jeweils um ein weiteres Jahr zu begehren. Tut er dies nicht, wird also das Mietverhältnis weder von ihm noch einem neuen Mieter im Sinne des Absatzes eins fortgesetzt, fallen die auf dem vertragsgegenständlichen Grundstücksteil stehenden Baulichkeiten entschädigungslos an die Vermieter.

2. Sollten die Vermieter das Mietverhältnis nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer nicht mehr zu analogen Bedingungen mit dem/den Mieter(n) fortsetzen wollen, sind sie verpflichtet, die auf dem Mietobjekt befindlichen Baulichkeiten dem/den Mieter(n) um den vollen Schätzwert (Abs 3) käuflich abzulösen. Das Vormietrecht ist in diesem Fall erloschen, ebenso das nur für die Vertragsdauer geltende Vorkaufsrecht.2. Sollten die Vermieter das Mietverhältnis nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer nicht mehr zu analogen Bedingungen mit dem/den Mieter(n) fortsetzen wollen, sind sie verpflichtet, die auf dem Mietobjekt befindlichen Baulichkeiten dem/den Mieter(n) um den vollen Schätzwert (Absatz 3,) käuflich abzulösen. Das Vormietrecht ist in diesem Fall erloschen, ebenso das nur für die Vertragsdauer geltende Vorkaufsrecht.

3. Der Schätzwert ist zum Stichtag der Schätzung von dem Sachverständigen festzustellen, der an erster Stelle in der betreffenden Branchenliste des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien aufscheint. Die Kosten werden je zur Hälfte getragen.“

[2] In den zu AZ 18 C 62/16y (führendes Verfahren) verbundenen Verfahren des Erstgerichts (Vorverfahren) wurden Feststellungsklagen der hier Beklagten (dort Kläger) gerichtet auf Feststellung, dass zwischen ihnen und den hier Klägern (dort Beklagten) ein unbefristetes Mietverhältnis besteht, das den Kündigungsbestimmungen des MRG unterliegt, erhoben. Diese Klagebegehren wurden letztlich vom Obersten Gerichtshof zu 10 Ob 88/18s abgewiesen.

[3] Die Kläger begehren die Erlassung von Übergabsaufträgen über die an die Beklagten vermieteten Badeparzellen „geräumt von eigenen Fahrnissen“.

[4] Die Beklagten erhoben gegen die Übergabsaufträge Einwendungen und begehrten deren Aufhebung.

[5] Das Erstgericht verwarf die Einrede der Unzulässigkeit des Rechtswegs wegen Nichtanrufung eines vereinsinternen Schiedsgerichts, erklärte die Übergabsaufträge für rechtswirksam und verpflichtete die Beklagten, das jeweilige Bestandsobjekt geräumt von eigenen Fahrnissen zu übergeben.

[6] Das Berufungsgericht verwarf die Nichtigkeitsberufung der Beklagten und bejahte die Zulässigkeit des Rechtswegs. Im Übrigen gab es der Berufung der Erst- bis Neunt- und der Elftbeklagten nicht Folge. Im Vorverfahren sei bindend geklärt worden, dass die vereinbarten Befristungen zulässig seien. Nach der vertraglichen Vereinbarung bestehe keine Verpflichtung des Vermieters, den Bestandgegenstand neu zu vermieten. Es gebe auch keine Verpflichtung der Vermieter, gleichzeitig mit der Ablehnung der Vertragsverlängerung die Ablöse des Superädifikats anzubieten. Die Bestandsverhältnisse hätten daher mit Fristablauf zum 31. 12. 2015 geendet.

[7] Die Revision wurde vom Berufungsgericht zur Frage zugelassen, ob ein vom Mieter errichtetes Superädifikat als nützlicher Aufwand iSd § 1097 ABGB anzusehen sei, sodass bei einer vertraglichen Regelung, die nur die Höhe des Aufwandsatzes beinhalte, hinsichtlich der Entstehung und der Fälligkeit des Aufwandsatzes § 1097 ABGB anwendbar sei. [7] Die Revision wurde vom Berufungsgericht zur Frage zugelassen, ob ein vom Mieter errichtetes Superädifikat als nützlicher Aufwand iSd Paragraph 1097, ABGB anzusehen sei, sodass bei einer vertraglichen Regelung, die nur die Höhe des Aufwandsatzes beinhalte, hinsichtlich der Entstehung und der Fälligkeit des Aufwandsatzes Paragraph 1097, ABGB anwendbar sei.

[8] Der Berufung der Zehntbeklagten gab das Berufungsgericht Folge, fasste einen Aufhebungsbeschluss und ließ den Rekurs an den Obersten Gerichtshof zu.

[9] Gegen diese Entscheidung richtet sich die Revision der Dritt- bis Elftbeklagten (auch die Zehntbeklagte erhob ungeachtet des Aufhebungsbeschlusses Revision) mit dem Antrag, die Urteile der Vorinstanzen dahingehend abzuändern, dass das Klagebegehren abgewiesen wird. In eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

[10] Die Kläger beantragen, die Revision als unzulässig zurückzuweisen bzw ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[11] Zu I.: Hinsichtlich der Zehntbeklagten ist Ruhen des Verfahrens bekanntgegeben worden. [11] Zu römisch eins.: Hinsichtlich der Zehntbeklagten ist Ruhen des Verfahrens bekanntgegeben worden.

[12] Nach § 483 Abs 3 erster Satz ZPO kann das Ruhen des Verfahrens auch noch im Berufungsverfahren vereinbart werden. Diese Bestimmung ist gemäß § 513 ZPO auch auf das Revisionsverfahren anzuwenden (RIS-Justiz RS0041994 [T3]). Durch die Ruhensvereinbarung der Kläger mit der Zehntbeklagten entfällt – für die Dauer des Ruhens – eine Sachentscheidung des Obersten Gerichtshofs (RS0041994). Der nachfolgende Teil der Entscheidung bezieht sich daher ausschließlich auf die Beklagten, die eine Revision erhoben haben und deren Verfahren nicht ruht. [12] Nach Paragraph 483, Absatz 3, erster Satz ZPO kann das Ruhen des Verfahrens auch noch im Berufungsverfahren vereinbart werden. Diese Bestimmung ist gemäß Paragraph 513, ZPO auch auf das Revisionsverfahren anzuwenden (RIS-Justiz RS0041994 [T3]). Durch die Ruhensvereinbarung der Kläger mit der Zehntbeklagten entfällt – für die Dauer des Ruhens – eine Sachentscheidung des Obersten Gerichtshofs (RS0041994). Der nachfolgende Teil der Entscheidung bezieht sich daher ausschließlich auf die Beklagten, die eine Revision erhoben haben und deren Verfahren nicht ruht.

[13] Zu II.: In der Revision wurde von den Beklagten ein Antrag auf Unterbrechung des Verfahrens nach § 190 ZPO bis zur Beendigung des beim Bezirksgericht Mödling zu AZ 18 C 178/20p anhängigen Verfahrens auf Feststellung

des Bestehens eines aufrechten, unbefristeten Mietverhältnisses gestellt. [13] Zu römisch zwei.: In der Revision wurde von den Beklagten ein Antrag auf Unterbrechung des Verfahrens nach Paragraph 190, ZPO bis zur Beendigung des beim Bezirksgericht Mödling zu AZ 18 C 178/20p anhängigen Verfahrens auf Feststellung des Bestehens eines aufrechten, unbefristeten Mietverhältnisses gestellt.

[14] Ein Unterbrechungsantrag ist zwar grundsätzlich auch im Revisionsverfahren zulässig (RS0036801; RS0036769 [T1]), er ist aber im konkreten Fall nicht berechtigt:

[15] Nach § 190 Abs 1 ZPO hat das Gericht unter sorgfältiger Berücksichtigung aller Umstände nach freiem Ermessen vor allem unter dem Gesichtspunkt der Zweckmäßigkeit zu beurteilen, ob die Unterbrechung des Rechtsstreits bis zur rechtskräftigen Erledigung des anderen Verfahrens nach Lage des Falls gerechtfertigt ist (RS0036765). Abzustellen ist auf den Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung erster Instanz. Daher muss bereits zu diesem Zeitpunkt dasjenige Verfahren, dessen rechtskräftige Erledigung abgewartet werden soll, anhängig gewesen sein (vgl RS0036801 [T2]). Beruhen jedoch die den Unterbrechungsantrag tragenden Ausführungen der Revision lediglich auf im Rechtsmittelverfahren unbeachtlichen Neuerungen, fehlt es an einem tauglichen Unterbrechungsgrund (RS0036801 [T5]). [15] Nach Paragraph 190, Absatz eins, ZPO hat das Gericht unter sorgfältiger Berücksichtigung aller Umstände nach freiem Ermessen vor allem unter dem Gesichtspunkt der Zweckmäßigkeit zu beurteilen, ob die Unterbrechung des Rechtsstreits bis zur rechtskräftigen Erledigung des anderen Verfahrens nach Lage des Falls gerechtfertigt ist (RS0036765). Abzustellen ist auf den Zeitpunkt des Schlusses der Verhandlung erster Instanz. Daher muss bereits zu diesem Zeitpunkt dasjenige Verfahren, dessen rechtskräftige Erledigung abgewartet werden soll, anhängig gewesen sein vergleiche RS0036801 [T2]). Beruhen jedoch die den Unterbrechungsantrag tragenden Ausführungen der Revision lediglich auf im Rechtsmittelverfahren unbeachtlichen Neuerungen, fehlt es an einem tauglichen Unterbrechungsgrund (RS0036801 [T5]).

[16] Da die Klage im Verfahren AZ 18 C 178/20p des Bezirksgerichts Mödling erst nach Schluss der Verhandlung erster Instanz im vorliegenden Verfahren eingebracht wurde, ist der Unterbrechungsantrag abzuweisen.

[17] Zu III.: Die Revision der Dritt- bis Neunt- und der Elftbeklagten ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts (§ 508a Abs 1 ZPO) mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig. [17] Zu römisch drei.: Die Revision der Dritt- bis Neunt- und der Elftbeklagten ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichts (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO) mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zulässig.

[18] Die bereits in den Entscheidungen 9 Ob 72/21k und 5 Ob 189/21m ausgeführten Erwägungen sind auch im vorliegenden, denselben Baggersee betreffenden Fall maßgeblich.

[19] 1. Bejahen die Vorinstanzen die Zulässigkeit des ordentlichen Rechtswegs ausdrücklich und übereinstimmend, liegt eine den Obersten Gerichtshof bindende Entscheidung nach § 42 Abs 3 JN über die erörterte absolute Prozessvoraussetzung vor (RS0046249 [T1]). Dies gilt auch, wenn die Vorinstanzen übereinstimmend die Zulässigkeit des Rechtswegs für den Anspruch aus einer Streitigkeit aus einem Vereinsverhältnis bejaht haben (vgl RS0046249 [T6]). Die Unzulässigkeit des Rechtswegs kann in einem solchen Fall in dritter Instanz nicht mehr geltend gemacht werden (vgl RS0044536 [T5, T10, T12, T18]). [19] 1. Bejahen die Vorinstanzen die Zulässigkeit des ordentlichen Rechtswegs ausdrücklich und übereinstimmend, liegt eine den Obersten Gerichtshof bindende Entscheidung nach Paragraph 42, Absatz 3, JN über die erörterte absolute Prozessvoraussetzung vor (RS0046249 [T1]). Dies gilt auch, wenn die Vorinstanzen übereinstimmend die Zulässigkeit des Rechtswegs für den Anspruch aus einer Streitigkeit aus einem Vereinsverhältnis bejaht haben vergleiche RS0046249 [T6]). Die Unzulässigkeit des Rechtswegs kann in einem solchen Fall in dritter Instanz nicht mehr geltend gemacht werden vergleiche RS0044536 [T5, T10, T12, T18]).

[20] 2. Soweit die Beklagten monieren, dass das Berufungsgericht zu Unrecht einen Verstoß des Erstgerichts gegen Art 6 EMRK verneint habe, machen sie inhaltlich eine Nichtigkeit bzw Mangelhaftigkeit des erstgerichtlichen Verfahrens geltend. Die Verwerfung einer Nichtigkeitsberufung kann aber nicht erfolgreich mit Revision bekämpft werden. Dies gilt auch dann, wenn sie nur in den Entscheidungsgründen erfolgt (RS0042917 ua). [20] 2. Soweit die Beklagten monieren, dass das Berufungsgericht zu Unrecht einen Verstoß des Erstgerichts gegen Artikel 6, EMRK verneint habe, machen sie inhaltlich eine Nichtigkeit bzw Mangelhaftigkeit des erstgerichtlichen Verfahrens geltend. Die Verwerfung einer Nichtigkeitsberufung kann aber nicht erfolgreich mit Revision bekämpft werden. Dies gilt auch dann, wenn sie nur in den Entscheidungsgründen erfolgt (RS0042917 ua).

[21] Soweit ihre Ausführungen zur Nichtigkeit über das in der Berufung Vorgetragene hinausgehen, gilt, dass eine angebliche Nichtigkeit des Ersturteils, die in der Berufung nicht gerügt wurde, mit Revision nicht mehr geltend gemacht werden kann (RS0042925 [T3] ua).

[22] Auch eine Mangelhaftigkeit des erstinstanzlichen Verfahrens, die in der Berufung zwar geltend gemacht, vom Berufungsgericht aber verneint wurde, kann in der Revision nicht mehr erfolgreich gerügt werden (RS0042963). Nur wenn das Berufungsgericht infolge unrichtiger Anwendung verfahrensrechtlicher Vorschriften eine Erledigung der Mängelrüge unterlassen hat, liegt ein Mangel des Berufungsverfahrens selbst vor. Das wird aber von den Beklagten nicht behauptet.

[23] Angebliche Verfahrensmängel, eine unrichtige Beweiswürdigung oder eine unrichtige rechtliche Beurteilung im Vorverfahren waren im Rahmen des dortigen Rechtsmittelverfahrens geltend zu machen. Dass im Vorverfahren dem Standpunkt der Beklagten nicht gefolgt wurde, stellt für sich allein jedenfalls keine Verletzung des Rechts auf ein faires Verfahren dar.

[24] 3. Die Bindungswirkung einer rechtskräftigen Entscheidung ist dann gegeben, wenn der als Hauptfrage rechtskräftig entschiedene Anspruch eine Vorfrage für den Anspruch im zweiten Prozess bildet (RS0127052 [T1]; vgl auch RS0041251 ua). Das Ausmaß der Bindungswirkung wird zwar nur durch den Urteilsspruch bestimmt, doch sind die Entscheidungsgründe zur Auslegung und Individualisierung des rechtskräftig entschiedenen Anspruchs heranzuziehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Rechtskraftwirkung eines abweisenden Urteils festgestellt werden soll (RS0041331). [24] 3. Die Bindungswirkung einer rechtskräftigen Entscheidung ist dann gegeben, wenn der als Hauptfrage rechtskräftig entschiedene Anspruch eine Vorfrage für den Anspruch im zweiten Prozess bildet (RS0127052 [T1]; vergleiche auch RS0041251 ua). Das Ausmaß der Bindungswirkung wird zwar nur durch den Urteilsspruch bestimmt, doch sind die Entscheidungsgründe zur Auslegung und Individualisierung des rechtskräftig entschiedenen Anspruchs heranzuziehen. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Rechtskraftwirkung eines abweisenden Urteils festgestellt werden soll (RS0041331).

[25] Als Ergebnis des Vorverfahrens steht rechtskräftig fest, dass die Bestandverhältnisse der Beklagten unabhängig davon, ob sie dem MRG unterliegen oder nicht, nicht unzulässig befristet sind, mit anderen Worten von den Parteien des Vertrags eine durchsetzbare Befristung vereinbart wurde. Soweit daher die Vorinstanzen davon ausgegangen sind, dass das Vorbringen einzelner Beklagter zum Fehlen von Voraussetzungen einer zulässigen Befristung (etwa Schriftlichkeit) aufgrund der Bindungswirkung der Vorentscheidung nicht beachtlich ist, ist dies nicht zu beanstanden.

[26] 4. Zur Auslegung von Punkt XIII. der Verträge stellt sich nicht die Frage der unrichtigen Annahme einer Bindungswirkung, sondern der Vertretbarkeit einer von den Vorinstanzen – wenn auch in inhaltlicher Übereinstimmung mit den Ausführungen des Obersten Gerichtshofs im Vorverfahren – vorgenommenen Vertragsauslegung. [26] 4. Zur Auslegung von Punkt römisch dreizehn. der Verträge stellt sich nicht die Frage der unrichtigen Annahme einer Bindungswirkung, sondern der Vertretbarkeit einer von den Vorinstanzen – wenn auch in inhaltlicher Übereinstimmung mit den Ausführungen des Obersten Gerichtshofs im Vorverfahren – vorgenommenen Vertragsauslegung.

[27] Nach § 914 ABGB ist bei der Auslegung von Verträgen zunächst vom Wortlaut des schriftlichen Vertragstextes oder vom Wortsinn der mündlichen Vertragserklärungen auszugehen, aber nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften, sondern der Wille der Parteien zu erforschen. Wird kein – vom Vertragstext oder Wortsinn abweichender oder diesen präzisierender oder ergänzender – übereinstimmender Parteiwille behauptet oder festgestellt, so ist für die Auslegung der objektive Erklärungswert des Vertragstextes bzw der Erklärungen mit Rücksicht auf den Geschäftszweck maßgebend. Der Vertrag ist so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht (vgl RS0017915 [T8]; RS0017797 ua). [27] Nach Paragraph 914, ABGB ist bei der Auslegung von Verträgen zunächst vom Wortlaut des schriftlichen Vertragstextes oder vom Wortsinn der mündlichen Vertragserklärungen auszugehen, aber nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks zu haften, sondern der Wille der Parteien zu erforschen. Wird kein – vom Vertragstext oder Wortsinn abweichender oder diesen präzisierender oder ergänzender – übereinstimmender Parteiwille behauptet oder festgestellt, so ist für die Auslegung der objektive Erklärungswert des Vertragstextes bzw der Erklärungen mit Rücksicht auf den Geschäftszweck maßgebend. Der Vertrag ist so zu verstehen, wie es der Übung des redlichen Verkehrs entspricht vergleiche RS0017915 [T8]; RS0017797 ua).

[28] Ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt und den verwendeten Begriffen der richtige Inhalt beigemessen wurde, stellt nur dann eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung dar, wenn wegen wesentlicher Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RS0042936 [T5]; vgl. auch RS0042776; RS0044358). Das ist hier nicht der Fall. [28] Ob ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt und den verwendeten Begriffen der richtige Inhalt beigemessen wurde, stellt nur dann eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung dar, wenn wegen wesentlicher Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RS0042936 [T5]; vergleiche auch RS0042776; RS0044358). Das ist hier nicht der Fall.

[29] Die Vorinstanzen verstanden Punkt XIII. des Bestandvertrags dahingehend, dass dem Vermieter freistehe, nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer eine Verlängerung des Mietvertrags abzulehnen. Tue er dies, habe er die auf dem Mietobjekt befindlichen Baulichkeiten um den vollen Schätzwert käuflich abzulösen. Dabei gingen sie – wie der Oberste Gerichtshof in der Vorentscheidung – davon aus, dass „zu analogen Bedingungen“ als „zu den bisherigen Bedingungen“ zu verstehen ist. Diese Auslegung, gegen die die Beklagten keine überzeugenden Argumente vorbringen, ist nicht korrekturbedürftig. [29] Die Vorinstanzen verstanden Punkt römisch dreizehn. des Bestandvertrags dahingehend, dass dem Vermieter freistehe, nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer eine Verlängerung des Mietvertrags abzulehnen. Tue er dies, habe er die auf dem Mietobjekt befindlichen Baulichkeiten um den vollen Schätzwert käuflich abzulösen. Dabei gingen sie – wie der Oberste Gerichtshof in der Vorentscheidung – davon aus, dass „zu analogen Bedingungen“ als „zu den bisherigen Bedingungen“ zu verstehen ist. Diese Auslegung, gegen die die Beklagten keine überzeugenden Argumente vorbringen, ist nicht korrekturbedürftig.

[30] Die Auffassung der Beklagten, dass ein „Widerspruchsrecht“ des Vermieters nur zulässig sei, wenn er überhaupt keine weitere Vermietung beabsichtigt, lässt sich mit der Bezugnahme auf „analoge Bedingungen“ schon deshalb nicht vereinbaren, weil dann Voraussetzung für die Ablehnung einer Verlängerung wäre, dass der Vermieter überhaupt nicht, zu welchen Bedingungen auch immer, vermieten möchte.

[31] Richtig ist zwar, dass das ebenfalls vereinbarte Vormietrecht durch die Auslegung der Vorinstanzen eine gewisse Entwertung erfährt. Allerdings übergehen die Beklagten, dass im Vertrag das Erlöschen des Vormietrechts für den Fall, dass der Vermieter den Vertrag nicht fortsetzt, sogar ausdrücklich vorgesehen ist. Zugleich wird aber der Vermieter verpflichtet, die Baulichkeit um den vollen Schätzwert käuflich abzulösen. Die Parteien haben daher für diesen Fall eine ihnen adäquat erscheinende Abgeltung vorgesehen.

[32] Entgegen den Revisionen ist auch aus der Vorentscheidung keine andere Auslegung abzuleiten, wurde in dieser doch ausdrücklich davon ausgegangen, dass weder eine Verpflichtung des Vermieters besteht, den Bestandgegenstand neu zu vermieten, noch den Mietern eine Vertragsverlängerung zu bisherigen Konditionen anzubieten.

[33] 5. Unstrittig haben die Mieter eine Verlängerung um ein Jahr zu den bisherigen Bedingungen begehrt. Aus ihrem eigenen Vorbringen ergibt sich aber weiters, dass jedenfalls im Herbst und im Winter 2015 Verhandlungen über neue Mietverträge geführt wurden, wobei die Kläger nicht zu den gleichen Bedingungen weiter vermieten wollen.

[34] Damit können sich die Beklagten aber nicht auf ein Vertrauen darauf berufen, dass die Kläger eine Verlängerung um ein Jahr zu denselben Bedingungen akzeptieren würden. Es kann damit dahingestellt bleiben, ob die Kläger dem Verlängerungsbegehren ausdrücklich zustimmen hätten müssen oder ob eine, wie die Beklagten meinen, „zeitnahe Ablehnung“ erfolgen hätte müssen.

[35] 6. Ob Rechtsmissbrauch vorliegt, ist ebenfalls eine nach den Umständen des Einzelfalls zu klärende Rechtsfrage (RS0110900).

[36] Die Beurteilung der Vorinstanzen, das Verhalten der Vermieter, mangels Einigung über den Inhalt eines neuen Mietvertrags den wirksam vereinbarten Endtermin durchsetzen zu wollen, sei nicht als schikanös anzusehen, ist nicht korrekturbedürftig.

[37] 7. Es entspricht der Rechtsprechung zu § 1097 ABGB, dass der Ersatz von getätigten nützlichen Aufwendungen in der Regel erst begehrt werden kann, wenn das Bestandverhältnis bereits beendet ist, da erst dann feststeht, ob die vom Mieter getätigten Aufwendungen überhaupt noch wirksam und daher dem Bestandgeber zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen (RS0019892). Auch zu § 16 KIGG wird judiziert, dass erst im Zeitpunkt der Rückstellung des Kleingartens beurteilt werden könne, welche Aufwendungen für die kleingärtnerische Nutzung

notwendig und nützlich seien, weshalb der Aufwandsersatzanspruch vorher nicht fällig sei (1 Ob 536/91 ua). [37] 7. Es entspricht der Rechtsprechung zu Paragraph 1097, ABGB, dass der Ersatz von getätigten nützlichen Aufwendungen in der Regel erst begehrt werden kann, wenn das Bestandverhältnis bereits beendet ist, da erst dann feststeht, ob die vom Mieter getätigten Aufwendungen überhaupt noch wirksam und daher dem Bestandgeber zum klaren und überwiegenden Vorteil gereichen (RS0019892). Auch zu Paragraph 16, KIGG wird judiziert, dass erst im Zeitpunkt der Rückstellung des Kleingartens beurteilt werden könne, welche Aufwendungen für die kleingärtnerische Nutzung notwendig und nützlich seien, weshalb der Aufwandsersatzanspruch vorher nicht fällig sei (1 Ob 536/91 ua).

[38] Es kann dahingestellt bleiben, ob § 1097 ABGB im vorliegenden Fall anwendbar ist. Die Auslegung des Berufungsgerichts, dass die zur Fälligkeit des Ersatzes für nützliche Aufwendungen zu § 1097 ABGB vertretene Wertung auch im vorliegenden Fall zum Tragen kommt, hält sich jedenfalls im Rahmen des gesetzlich eingeräumten Ermessensspielraums. Wie schon das Berufungsgericht dargelegt hat, folgt aus der vereinbarten verpflichtenden Schätzung für den Fall, dass keine anderweitige Einigung erzielt wird, dass eine Fälligkeit erst nach Rückstellung eintreten kann, da erst dann beurteilt werden kann, welche Werte auf den Vermieter übertragen werden. Käme es zu Verzögerungen der Rückstellung wäre der Vermieter sonst an ein lange zurückliegendes Ablöseanbot gebunden, obwohl der Wert des Superädifikats der Schätzung nicht mehr entspricht. [38] Es kann dahingestellt bleiben, ob Paragraph 1097, ABGB im vorliegenden Fall anwendbar ist. Die Auslegung des Berufungsgerichts, dass die zur Fälligkeit des Ersatzes für nützliche Aufwendungen zu Paragraph 1097, ABGB vertretene Wertung auch im vorliegenden Fall zum Tragen kommt, hält sich jedenfalls im Rahmen des gesetzlich eingeräumten Ermessensspielraums. Wie schon das Berufungsgericht dargelegt hat, folgt aus der vereinbarten verpflichtenden Schätzung für den Fall, dass keine anderweitige Einigung erzielt wird, dass eine Fälligkeit erst nach Rückstellung eintreten kann, da erst dann beurteilt werden kann, welche Werte auf den Vermieter übertragen werden. Käme es zu Verzögerungen der Rückstellung wäre der Vermieter sonst an ein lange zurückliegendes Ablöseanbot gebunden, obwohl der Wert des Superädifikats der Schätzung nicht mehr entspricht.

[39] Davon ausgehend waren die Kläger aber weder verpflichtet, gleichzeitig mit der Forderung auf Rückstellung der Liegenschaften einen konkreten Ablösebetrag anzubieten, noch ist die Räumungsverpflichtung nur Zug um Zug gegen Zahlung oder Sicherstellung des Schätzwerts auszusprechen.

[40] 8. Wenn auch ein Überbau teilweise rechtlich wie eine bewegliche Sache zu behandeln ist, ist er keine „wegschaffbare“ bewegliche Sache iSd § 349 Abs 1 EO (3 Ob 176/08s ua). Die Entfernung eines Überbaues kann nur nach Erwirkung eines entsprechenden Exekutionstitels mit einer Exekution nach § 353 EO durchgesetzt werden (RS0004398; 4 Ob 51/15a). Der Auftrag zur Räumung der Liegenschaft umfasst daher schon aus rechtlichen Gründen nicht das Superädifikat, das nach der vertraglichen Vereinbarung auf der Liegenschaft verbleiben kann. Insoweit ist der Exekutionstitel entgegen der Revision nicht zu weit gefasst. [40] 8. Wenn auch ein Überbau teilweise rechtlich wie eine bewegliche Sache zu behandeln ist, ist er keine „wegschaffbare“ bewegliche Sache iSd Paragraph 349, Absatz eins, EO (3 Ob 176/08s ua). Die Entfernung eines Überbaues kann nur nach Erwirkung eines entsprechenden Exekutionstitels mit einer Exekution nach Paragraph 353, EO durchgesetzt werden (RS0004398; 4 Ob 51/15a). Der Auftrag zur Räumung der Liegenschaft umfasst daher schon aus rechtlichen Gründen nicht das Superädifikat, das nach der vertraglichen Vereinbarung auf der Liegenschaft verbleiben kann. Insoweit ist der Exekutionstitel entgegen der Revision nicht zu weit gefasst.

[41] Richtig ist, dass mit der Räumung das Eigentumsrecht am Superädifikat noch nicht auf die Kläger übergeht. Aus der Vereinbarung eines sogenannten „Heimfallrechts“ folgt die Verpflichtung des Eigentümers des Superädifikats zur Übergabe des Superädifikats an den Grundeigentümer, dieser hat Anspruch auf Räumung des Superädifikats sowie auf Übergabe des geräumten Objekts. Darüber hinaus trifft den Eigentümer des Superädifikats die Pflicht zur Mitwirkung an der den Eigentumserwerb dokumentierenden Urkundenhinterlegung (vgl 1 Ob 14/06z mwN). [41] Richtig ist, dass mit der Räumung das Eigentumsrecht am Superädifikat noch nicht auf die Kläger übergeht. Aus der Vereinbarung eines sogenannten „Heimfallrechts“ folgt die Verpflichtung des Eigentümers des Superädifikats zur Übergabe des Superädifikats an den Grundeigentümer, dieser hat Anspruch auf Räumung des Superädifikats sowie auf Übergabe des geräumten Objekts. Darüber hinaus trifft den Eigentümer des Superädifikats die Pflicht zur Mitwirkung an der den Eigentumserwerb dokumentierenden Urkundenhinterlegung vergleiche 1 Ob 14/06z mwN).

[42] Dass die Eigentumsübertragung am Superädifikat nicht mit der Räumung zusammenfällt, hindert die Erlassung des Übergabsauftrags nicht. Das Eigentum an einem Superädifikat allein verschafft kein dingliches oder obligatorisches

Recht zur Benützung einer Liegenschaft. Dass den auf der Liegenschaft befindlichen Bauten Superädifikatscharakter zukommt, kann nicht erfolgreich dem auf Beendigung des Grundbenutzungsverhältnisses gegründeten Anspruch auf Räumung der Liegenschaft entgegengehalten werden (vgl 7 Ob 224/13m). [42] Dass die Eigentumsübertragung am Superädifikat nicht mit der Räumung zusammenfällt, hindert die Erlassung des Übergabsauftrags nicht. Das Eigentum an einem Superädifikat allein verschafft kein dingliches oder obligatorisches Recht zur Benützung einer Liegenschaft. Dass den auf der Liegenschaft befindlichen Bauten Superädifikatscharakter zukommt, kann nicht erfolgreich dem auf Beendigung des Grundbenutzungsverhältnisses gegründeten Anspruch auf Räumung der Liegenschaft entgegengehalten werden vergleiche 7 Ob 224/13m).

[43] Die in der Revision zitierte Entscheidung 9 Ob 508/95 ist nicht einschlägig, weil dort nicht geklärt war, welche Vereinbarungen die Parteien zur Errichtung und Benutzung bzw Belassung des Superädifikats getroffen hatten.

[44] Die Beklagten können daher nicht mit Erfolg geltend machen, dass durch eine Räumung der Liegenschaft ihr Nutzungsrecht am Superädifikat beeinträchtigt wird.

[45] 9. Soweit in den Revisionen Besonderheiten hinsichtlich der Vertragsverhältnisse einzelner Beklagter behauptet werden, die nicht berücksichtigt worden seien, ist darauf zu verweisen, dass diese Beklagten nicht (mehr) Parteien des Revisionsverfahrens sind, weshalb auf diese Ausführungen nicht weiter einzugehen ist.

[46] 10. Insgesamt gelingt den Beklagten daher nicht, Bedenken gegen die Entscheidungen der Vorinstanzen aufzuzeigen. Die Revisionen sind daher mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd § 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen. [46] 10. Insgesamt gelingt den Beklagten daher nicht, Bedenken gegen die Entscheidungen der Vorinstanzen aufzuzeigen. Die Revisionen sind daher mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückzuweisen.

[47] Zu IV.: Die Kostenentscheidung gründet auf §§ 41, 50 ZPO. In sechs verbundenen Verfahren mit einem Streitwert von je 2.000 EUR wurde Revision erhoben. Die Kläger brachten zwei Revisionsbeantwortungen ein, und zwar hinsichtlich des Drittbeklagten vertreten durch Mag. Sandra Cejpek, hinsichtlich der Viert- bis Elftbeklagten (fünf verbundene Verfahren) vertreten durch Mag. Trappmaier. Die Bemessungsgrundlage für die hinsichtlich des Drittbeklagten erstattete Revisionsbeantwortung beträgt 2.000 EUR, jene für die hinsichtlich der Viert- bis Elftbeklagten erstatteten Revisionsbeantwortung beträgt 10.000 EUR. Der Ansatz der Tarifpost 3C beträgt daher nur 433 EUR. In den Verfahren mit nur einem Beklagten hat daher jeder Beklagte 1/5, in den Verfahren mit zwei Beklagten hat jeder Beklagte 1/10 der Kosten der Kläger zu tragen. Die Kostenentscheidung umfasst allerdings nur die vier Verfahren, in denen eine Entscheidung ergangen ist, das Verfahren gegen die Zehntbeklagte ruht. [47] Zu römisch vier.: Die Kostenentscheidung gründet auf Paragraphen 41, 50, ZPO. In sechs verbundenen Verfahren mit einem Streitwert von je 2.000 EUR wurde Revision erhoben. Die Kläger brachten zwei Revisionsbeantwortungen ein, und zwar hinsichtlich des Drittbeklagten vertreten durch Mag. Sandra Cejpek, hinsichtlich der Viert- bis Elftbeklagten (fünf verbundene Verfahren) vertreten durch Mag. Trappmaier. Die Bemessungsgrundlage für die hinsichtlich des Drittbeklagten erstattete Revisionsbeantwortung beträgt 2.000 EUR, jene für die hinsichtlich der Viert- bis Elftbeklagten erstatteten Revisionsbeantwortung beträgt 10.000 EUR. Der Ansatz der Tarifpost 3C beträgt daher nur 433 EUR. In den Verfahren mit nur einem Beklagten hat daher jeder Beklagte 1/5, in den Verfahren mit zwei Beklagten hat jeder Beklagte 1/10 der Kosten der Kläger zu tragen. Die Kostenentscheidung umfasst allerdings nur die vier Verfahren, in denen eine Entscheidung ergangen ist, das Verfahren gegen die Zehntbeklagte ruht.

Textnummer

E135166

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:0100OB00029.21V.0524.000

Im RIS seit

24.06.2022

Zuletzt aktualisiert am

24.06.2022

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