jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2007/7/13 3Ob27/07b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.07.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Prückner, Hon.-Prof. Dr. Sailer und Dr. Jensik sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Fichtenau als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M***** reg. Genossenschaft mbH, ***** vertreten durch Dr. Hans Günther Medwed, Mag. Heinz Kupferschmid, Mag. Michael Medwed und Dr. Ingrid Nöstlthaller-Resch, Rechtsanwälte in Graz, wider die beklagte Partei L***** Gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Mag. Manfred Pollitsch und Mag. Hannes Pichler, Rechtsanwälte in Graz, wegen Feststellung (Streitwert EUR 57.696,04), infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 16. November 2006, GZ 3 R 138/06w-14, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Graz vom 28. Juni 2006, GZ 54 C 54/06d-9, abgeändert wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentlichen Revision wird Folge gegeben.

Das Urteil des Berufungsgerichts wird aufgehoben. Die Rechtssache wird an das Berufungsgericht zur neuerlichen Entscheidung über die Berufung der klagenden Partei zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens sind weitere Kosten des Berufungsverfahrens.

Text

Begründung:

Die Stadt Graz war bis 2003 Eigentümerin einer Liegenschaft in Graz und überließ diese der nun klagenden reg. Genossenschaft mbH zur Nutzung bis 31. Dezember 2063. Bereits 1999 befanden sich auf der Liegenschaft 20 oder 21 baulich selbständige und als Superädifikate errichtete Messehallen, darunter auch die aufgrund einer Baubewilligung vom 20. Dezember 1960 errichtete Halle 3. Die klagende Partei veranstaltete und veranstaltet zweimal jährlich auf der Liegenschaft in jedem Herbst und jedem Frühjahr „Publikumsmessen", an denen sich die beklagte GmbH, die ein Möbelhaus betreibt, schon vor 1999 regelmäßig auf Basis der umfangreichen und von den Vorinstanzen festgestellten Messe- und Betriebsordnung in der Halle 4 als Ausstellerin beteiligte.

Am 25. Jänner 1999 schlossen die Streitteile eine als „Anhang zum Messevertrag" titulierte Vereinbarung (im Folgenden Vertrag ex 1999) über die Nutzung der gesamten Halle 3 (Erdgeschoss und Obergeschoss) in teilweiser Abänderung der Messe- und Betriebsordnung ab. Diese schriftliche Vereinbarung hat im Wesentlichen den Inhalt, dass die klagende Partei der beklagten Partei „diverse Verkaufs- und Ausstellungsflächen in der Halle 3 (Erd- und Obergeschoss)" für die Dauer von fünf Frühjahrs- bzw. Herbstmessen, beginnend mit der Frühjahrsmesse 1999 bis zum Ende der fünften

Herbstmesse im Oktober 2003, jedoch spätestens bis 31. Dezember 2003 um einen „Beteiligungsbeitrag" von 375.000 ATS pro Messe zuzüglich diverser Nebenkosten zuweist und die beklagte Partei sich zur Messeteilnahme verpflichtet. Für die außerhalb der Frühjahrs- und Herbstmessen liegenden Zeiträume wurden gemäß Punkt 5. dieses Vertrags der beklagten Partei die Ausstellungsflächen in der Halle 3 auf die Dauer des Vertragsverhältnisses kostenlos zur branchenbezogenen Nutzung überlassen. Die beklagte Partei sollte lediglich alle „nutzungsbezogenen Betriebskosten" übernehmen. De facto hatte die beklagte Partei einen Beteiligungsbetrag pro Jahr für die Nutzung der Halle 3 während der messefreien Zeit zu entrichten. Für die ersten fünf Jahre der Nutzungsdauer wurde im Hinblick auf die von der beklagten Partei zu tätigenden Investitionen im Ausmaß von etwa 4,7-5 Mio ATS ein reduzierter „Beteiligungsbetrag" zugrundegelegt. Die beklagte Partei zog eine Zwischendecke ein, renovierte die Fassade der Halle und ließ eine Heizung und Sanitäranlagen installieren sowie eine Zufahrt herstellen.

Am 10. Jänner 2003 schlossen die Streitteile einen weiteren Vertrag (im Folgenden Vertrag ex 2003), dessen hier maßgeblicher Inhalt auszugsweise wie folgt lautet:

„I.: Grundlage dieser Vereinbarung ist der am 25. Jänner 1999

abgeschlossene Vertrag, welcher als ´Anhang zum Messevertrag´

bezeichnet wurde. Entsprechend Punkt 1. des angeführten Vertrags wird

die Vertragsdauer, wie bereits beabsichtigt war, um fünf Jahre, somit

bis zum Jahre 2008 verlängert, ohne dass allfällig bereits erworbene

Rechte der Firma ... [beklagte Partei] mit Ausnahme der folgenden

ausdrücklich ausverhandelten Punkte geschmälert werden. Die

Vertragsparteien beabsichtigen, miteinander unverbindliche Gespräche

über eine allfällige Vertragsverlängerung zu führen, wobei sich die

... [klagende Partei] verpflichtet, bis längstens 31.03.2007 eine

rechtsverbindliche Erklärung der ... [beklagten Partei] gegenüber

dahingehend abzugeben, ob das gegenständliche Bestandverhältnis

verlängert wird, widrigenfalls das gegenständliche Vertragsverhältnis

jedenfalls unabhängig von der derzeitigen Rechtslage in ein

unbefristetes übergeht.

II.: Abweichend von der Vereinbarung vom 25. Jänner 1999 wird

festgehalten, dass der Bestandgegenstand ... Halle Nr. 3 Erdgeschoß

samt eingezogener Zwischendecke im Ausmaß von etwa 590 m2 und 545 m2

im Zwischengeschoss, ... umfasst. Aufgrund der Verkleinerung des

Bestandobjektes wird ein Benutzungsentgelt von jährlich € 47.000,-- vereinbart."

Der Vertragstext wurde von der klagenden Partei verfasst. Die Formulierung „unentgeltliche Nutzung" in den Zeiträumen zwischen den Frühjahrs- und Herbstmessen sowie die Bezeichnung „Anhang zum Messevertrag" wählte sie deshalb, weil sie keinen Mietvertrag schließen wollte, um Probleme mit der Auflösung der Nutzungsvereinbarung bzw. der Durchsetzung der Befristung zu verhindern.

Die klagende Partei begehrte gegenüber der beklagten Partei die Feststellung, das auf Grund des Vertrags ex 2003 den Parteien bestehende Vertragsverhältnis betreffend die auf der Liegenschaft ... gelegene Halle 3, Erdgeschoß samt eingezogener Zwischendecke, im Ausmaß von ... sei befristet und ende daher mit 31. Dezember 2008. Das rechtliche Interesse an der Feststellung sei gegeben, weil die beklagte Partei nunmehr behaupte, sie verfüge über ein „kündigungsgeschütztes" Mietverhältnis. Im Vertrag ex 1999 sei jedoch lediglich vereinbart worden, dass sich die beklagte Partei ab der Frühjahrsmesse 1999 an den von der klagenden Partei jährlich veranstalteten zwei Publikumsmessen beteilige und für die Dauer von fünf Frühjahrs- und Herbstmessen die Zuweisung von Verkaufs-

und Ausstellungsflächen in der Halle 3 erfolge. Sollte diese Vereinbarung als Bestandvertrag zu qualifizieren sein, so liege kein Miet-, sondern ein Pachtvertrag vor. Allenfalls liege im Hinblick auf die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 3 MRG ein Mietvertrag vor, auf den die Bestimmungen des MRG keine Anwendung fänden, weshalb dessen Befristung ebenso zulässig gewesen sei wie der Abschluss am 10. Jänner 2003 eines nach Ablauf der Vereinbarung erneut auf fünf Jahre befristeten Vertragsverhältnisses. Sollte der Vertrag ex 2003 doch als unbefristeter Mietvertrag qualifiziert werden, werde er wegen listiger Irreführung angefochten.Die klagende Partei begehrte gegenüber der beklagten Partei die Feststellung, das auf Grund des Vertrags ex 2003 den Parteien bestehende Vertragsverhältnis betreffend die auf der Liegenschaft ... gelegene Halle 3, Erdgeschoß samt eingezogener Zwischendecke, im Ausmaß von ... sei befristet und ende daher mit 31. Dezember 2008. Das rechtliche Interesse an der Feststellung sei gegeben, weil die beklagte Partei nunmehr behaupte, sie verfüge über ein „kündigungsgeschütztes" Mietverhältnis. Im Vertrag ex 1999 sei jedoch lediglich vereinbart worden, dass sich die beklagte Partei ab der Frühjahrsmesse 1999 an den von der klagenden Partei jährlich veranstalteten zwei Publikumsmessen beteilige und für die Dauer von fünf Frühjahrs- und Herbstmessen die Zuweisung von Verkaufs- und Ausstellungsflächen in der Halle 3 erfolge. Sollte diese Vereinbarung als Bestandvertrag zu qualifizieren sein, so liege kein Miet-, sondern ein Pachtvertrag vor. Allenfalls liege im Hinblick auf die Ausnahmebestimmung des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 3, MRG ein Mietvertrag vor, auf den die Bestimmungen des MRG keine Anwendung fänden, weshalb dessen Befristung ebenso zulässig gewesen sei wie der Abschluss am 10. Jänner 2003 eines nach Ablauf der Vereinbarung erneut auf fünf Jahre befristeten Vertragsverhältnisses. Sollte der Vertrag ex 2003 doch als unbefristeter Mietvertrag qualifiziert werden, werde er wegen listiger Irreführung angefochten.

Die beklagte Partei wendete im Wesentlichen ein, beide Parteien hätten bereits bei Vertragsabschluss im Jahr 1999 ein (einheitliches) unbefristetes Mietverhältnis betreffend die Halle 3 begründen wollen. Im Zuge der Vertragsverhandlungen und auch bei Unterfertigung des Vertrags sei versichert worden, dass die beklagte Partei ihr Möbelhaus in den Bestandräumlichkeiten werde betreiben können, solange sie wolle. Die fünfjährige Befristung sei gemäß § 29 Abs 1 MRG (in der damals geltenden Fassung) nicht durchsetzbar gewesen, sodass zum Zeitpunkt der Vertragsverlängerung im Jahr 2003 bereits ein unbefristetes Mietverhältnis bestanden habe. Die Parteien hätten sich daher im Vertrag ex 2003 nur darauf geeinigt, das Vertragsverhältnis jedenfalls um fünf Jahre zu verlängern, ohne dass dadurch allfällig bereits erworbene Rechte der beklagten Partei aus einem unbefristeten Mietverhältnis geschmälert würden. Ein Pachtverhältnis liege insbesondere deshalb nicht vor, weil die Rückstellung eines lebenden Unternehmens nicht vereinbart worden sei und außerhalb der Messezeiten keine Betriebspflicht bestehe. Hintergrund des Vertrags ex 2003 sei gewesen, dass die klagende Partei auf Grund eines bevorstehenden Umbaus Teile des Bestandobjekts benötigt habe, weshalb eine Verkleinerung vereinbart worden sei. Der Vertrag ex 2003 sei nicht geeignet, das bestandene unbefristete Mietverhältnis nun in ein befristetes umzuwandeln; er enthalte außerdem keinen unbedingten Endtermin.Die beklagte Partei wendete im Wesentlichen ein, beide Parteien hätten bereits bei Vertragsabschluss im Jahr 1999 ein (einheitliches) unbefristetes Mietverhältnis betreffend die Halle 3 begründen wollen. Im Zuge der Vertragsverhandlungen und auch bei Unterfertigung des Vertrags sei versichert worden, dass die beklagte Partei ihr Möbelhaus in den Bestandräumlichkeiten werde betreiben können, solange sie wolle. Die fünfjährige Befristung sei gemäß Paragraph 29, Absatz eins, MRG (in der damals geltenden Fassung) nicht durchsetzbar gewesen, sodass zum Zeitpunkt der Vertragsverlängerung im Jahr 2003 bereits ein unbefristetes Mietverhältnis bestanden habe. Die Parteien hätten sich daher im Vertrag ex 2003 nur darauf geeinigt, das Vertragsverhältnis jedenfalls um fünf Jahre zu verlängern, ohne dass dadurch allfällig bereits erworbene Rechte der beklagten Partei aus einem unbefristeten Mietverhältnis geschmälert würden. Ein Pachtverhältnis liege insbesondere deshalb nicht vor, weil die Rückstellung eines lebenden Unternehmens nicht vereinbart worden sei und außerhalb der Messezeiten keine Betriebspflicht bestehe. Hintergrund des Vertrags ex 2003 sei gewesen, dass die klagende Partei auf Grund eines bevorstehenden Umbaus Teile des Bestandobjekts benötigt habe, weshalb eine Verkleinerung vereinbart worden sei. Der Vertrag ex 2003 sei nicht geeignet, das bestandene unbefristete Mietverhältnis nun in ein befristetes umzuwandeln; er enthalte außerdem keinen unbedingten Endtermin.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab und stellte noch fest: 1999 sei der Geschäftsführer der beklagten Partei an den damaligen Geschäftsführer der klagenden Partei mit dem Wunsch herangetreten, die Halle 3 ganzjährig als Möbelhaus zu nutzen. Im Hinblick auf zu tätigende Investitionen habe der Geschäftsführer der beklagten Partei eine

längere als eine nur fünfjährige Nutzung angestrebt; der damalige Vorstand der klagenden Partei habe eine fünf Jahre übersteigende Bindung abgelehnt. Mündlich sei aber dem Geschäftsführer der beklagten Partei versichert worden, eine Vertragsverlängerung werde „kein Problem sein".

Der Erstrichter ging im Wesentlichen von folgenden Erwägungen aus:

Der Vertrag ex 1999 sei als einheitliches Bestandverhältnis zu qualifizieren. Es liege kein Pachtvertrag vor. Da bei Mietverträgen grundsätzlich die Vollanwendbarkeit des MRG anzunehmen sei, sei die klagende Partei, sofern sie die Anwendbarkeit des MRG bestreite, behauptungs- und beweispflichtig. Die klagende Partei habe lediglich den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 3a MRG behauptet. Dieser liege aber nicht vor, weil ein einheitliches Bestandverhältnis abgeschlossen worden sei, welches die Dauer von einem halben Jahr überschritten habe. Es sei daher beim Vertrag ex 1999 vom Anwendungsbereich des MRG auszugehen. Gemäß § 29 MRG in der damals geltenden Fassung sei eine Befristung im Fall einer Geschäftsraummiete nur möglich gewesen, wenn es sich um eine Untermiete gehandelt oder an der vermieteten Räumlichkeit Wohnungseigentum bestanden habe; beides treffe nicht zu. Da durch den Vertrag ex 2003 allfällig bereits erworbene Rechte der beklagten Partei nicht geschmälert werden sollten, liege weiterhin ein unbefristetes Bestandverhältnis vor. Eine listige Irreführung der klagenden Partei sei zu verneinen. Zu einer wirksamen Befristung der Vereinbarung hätte es außerdem eines unbedingten Endtermins bedurft. Dieses Kriterium sei durch die in Punkt I. des Vertrags ex 2003 gewählte Formulierung nicht erfüllt.Der Vertrag ex 1999 sei als einheitliches Bestandverhältnis zu qualifizieren. Es liege kein Pachtvertrag vor. Da bei Mietverträgen grundsätzlich die Vollanwendbarkeit des MRG anzunehmen sei, sei die klagende Partei, sofern sie die Anwendbarkeit des MRG bestreite, behauptungs- und beweispflichtig. Die klagende Partei habe lediglich den Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 3 a, MRG behauptet. Dieser liege aber nicht vor, weil ein einheitliches Bestandverhältnis abgeschlossen worden sei, welches die Dauer von einem halben Jahr überschritten habe. Es sei daher beim Vertrag ex 1999 vom Anwendungsbereich des MRG auszugehen. Gemäß Paragraph 29, MRG in der damals geltenden Fassung sei eine Befristung im Fall einer Geschäftsraummiete nur möglich gewesen, wenn es sich um eine Untermiete gehandelt oder an der vermieteten Räumlichkeit Wohnungseigentum bestanden habe; beides treffe nicht zu. Da durch den Vertrag ex 2003 allfällig bereits erworbene Rechte der beklagten Partei nicht geschmälert werden sollten, liege weiterhin ein unbefristetes Bestandverhältnis vor. Eine listige Irreführung der klagenden Partei sei zu verneinen. Zu einer wirksamen Befristung der Vereinbarung hätte es außerdem eines unbedingten Endtermins bedurft. Dieses Kriterium sei durch die in Punkt römisch eins. des Vertrags ex 2003 gewählte Formulierung nicht erfüllt.

Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil in ein klagsstattgebendes Urteil ab.

Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteige und die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Es legte die von der Beweis- und Tatsachenrüge der klagenden Partei unberührt geblieben Feststellungen seiner Entscheidung zugrunde. Aus rechtlichen Erwägungen sei auf die von der klagenden Partei erhobene Beweis- und Tatsachenrüge nicht näher einzugehen, weil es nicht auf den Vertrag ex 1999, sondern nur auf den Vertrag ex 2003 ankomme:

Die klagende Partei habe der beklagten Partei mit Vertrag ex 1999 Ausstellungs- und Verkaufsflächen in der Halle 3 für fünf Frühjahrs- und Herbstmessen entgeltlich zur - für die beklagte Partei verpflichtenden - Messeteilnahme als Ausstellerin und außerhalb der Messen unentgeltlich (und ohne Betriebspflicht) „zur branchenbezogenen Nutzung" überlassen, wobei der Vertrag spätestens am 31. Dezember 2003 vereinbarungsgemäß enden sollte. Es könne bei der Beurteilung dieses Falles dahingestellt bleiben, ob mit diesem Vertrag ein einheitlicher (während der Messen entgeltlicher, sonst unentgeltlicher) Gebrauchsüberlassungsvertrag begründet worden sei - die Einräumung des Rechts zur ständigen geschäftlichen Tätigkeit („zur branchenbezogenen Nutzung") sei über das Recht zur Belassung der Messestandplatzeinrichtungen zwischen den Messen weit hinausgegangen - ,weil die klagende Partei der beklagten Partei keine räumlich (zumindest an fünf Seiten) umschlossenen, als Geschäftsräume nutzbaren Gebilde, sondern bloß Ausstellungs- und Verkaufsflächen in einer Messehalle überlassen habe. Der Anwendungsbereich des MRG umfasse aber nur die „Raummiete", wobei als Geschäftsräumlichkeit iSd § 1 Abs 1 MRG nur baulich umschlossene Einheiten gelten würden, während räumliche Teile eines Geschäftsraums ohne bauliche Abgrenzung keine Geschäftsräumlichkeiten iSd § 1 Abs 1 MRG seien. Ihre entgeltliche Zur-Verfügung-Stellung falle nicht in den Anwendungsbereich des MRG. Bei einer „den wirtschaftlichen Zweck berücksichtigenden Betrachtung des Leistungsgegenstands" müsse die Gestaltung des vorliegenden Einzelvertrags vor dem Hintergrund beurteilt werden, dass ein Messeveranstalter wie die klagende Partei bei der Vergabe von Ausstellungsflächen nicht allzu eng und

dauerhaft an bestimmte Aussteller gebunden sein soll, um das Ziel von Messen - die Vorführung eines möglichst umfassenden Angebots zur Schaffung der für die Selbstregulierung von Angebot und Nachfrage erforderlichen Markttransparenz - durch eine möglichst flexible Geschäftspolitik erreichen zu können.Die klagende Partei habe der beklagten Partei mit Vertrag ex 1999 Ausstellungs- und Verkaufsflächen in der Halle 3 für fünf Frühjahrs- und Herbstmessen entgeltlich zur - für die beklagte Partei verpflichtenden - Messeteilnahme als Ausstellerin und außerhalb der Messen unentgeltlich (und ohne Betriebspflicht) „zur branchenbezogenen Nutzung" überlassen, wobei der Vertrag spätestens am 31. Dezember 2003 vereinbarungsgemäß enden sollte. Es könne bei der Beurteilung dieses Falles dahingestellt bleiben, ob mit diesem Vertrag ein einheitlicher (während der Messen entgeltlicher, sonst unentgeltlicher) Gebrauchsüberlassungsvertrag begründet worden sei - die Einräumung des Rechts zur ständigen geschäftlichen Tätigkeit („zur branchenbezogenen Nutzung") sei über das Recht zur Belassung der Messestandplatzeinrichtungen zwischen den Messen weit hinausgegangen - ,weil die klagende Partei der beklagten Partei keine räumlich (zumindest an fünf Seiten) umschlossenen, als Geschäftsräume nutzbaren Gebilde, sondern bloß Ausstellungs- und Verkaufsflächen in einer Messehalle überlassen habe. Der Anwendungsbereich des MRG umfasse aber nur die „Raummiete", wobei als Geschäftsräumlichkeit iSd Paragraph eins, Absatz eins, MRG nur baulich umschlossene Einheiten gelten würden, während räumliche Teile eines Geschäftsraums ohne bauliche Abgrenzung keine Geschäftsräumlichkeiten iSd Paragraph eins, Absatz eins, MRG seien. Ihre entgeltliche Zur-Verfügung-Stellung falle nicht in den Anwendungsbereich des MRG. Bei einer „den wirtschaftlichen Zweck berücksichtigenden Betrachtung des Leistungsgegenstands" müsse die Gestaltung des vorliegenden Einzelvertrags vor dem Hintergrund beurteilt werden, dass ein Messeveranstalter wie die klagende Partei bei der Vergabe von Ausstellungsflächen nicht allzu eng und dauerhaft an bestimmte Aussteller gebunden sein soll, um das Ziel von Messen - die Vorführung eines möglichst umfassenden Angebots zur Schaffung der für die Selbstregulierung von Angebot und Nachfrage erforderlichen Markttransparenz - durch eine möglichst flexible Geschäftspolitik erreichen zu können.

Unabhängig davon, dass auch im Anwendungsbereich der Kündigungsschutzbestimmungen des MRG nach Übergabe des Bestandobjekts ein aufrecht bestehender unbefristeter Mietvertrag durch eine Auflösungsvereinbarung zu jedem beliebigen Zeitpunkt einvernehmlich beendet werden könne, habe die beklagte Partei bei Abschluss des Vertrags ex 2003 kein „Recht auf Kündigungsschutz erworben", sodass die Verlängerung des spätestens am 31. Dezember 2003 endenden Vertrags um fünf Jahre - also bis 31. Dezember 2006 - jedenfalls eine im Bereich der Vertragsautonomie zustande gekommene wirksame Befristungsvereinbarung sei. Selbst wenn mit dem Vertrag ex 2003 nicht Ausstellungsflächen, sondern Geschäftsräumlichkeiten in Bestand gegeben worden seien - die Beschreibung des (geänderten) Bestandobjekts als „Halle Nr. 3, Erdgeschoß samt eingezogener Zwischendecke im Ausmaß von ca. 590 m2 im Erdgeschoß und 545 m2 im Zwischengeschoß" erlaube anders als die Beschreibung des Bestandobjekts im Vertrag ex 2003 keine exakte Beurteilung - sei gemäß § 29 Abs 1 Z 3 lit a , § 49c Abs 9 MRG die auf fünf Jahre schriftlich befristete Neuvermietung einer Geschäftsräumlichkeit oder die auf fünf Jahre schriftlich befristete Verlängerung eines Mietvertrags über Geschäftsräumlichkeiten wirksam und so der so vereinbarte Endtermin durchsetzbar, weshalb das Feststellungsbegehren zu Recht bestehe.Unabhängig davon, dass auch im Anwendungsbereich der Kündigungsschutzbestimmungen des MRG nach Übergabe des Bestandobjekts ein aufrecht bestehender unbefristeter Mietvertrag durch eine Auflösungsvereinbarung zu jedem beliebigen Zeitpunkt einvernehmlich beendet werden könne, habe die beklagte Partei bei Abschluss des Vertrags ex 2003 kein „Recht auf Kündigungsschutz erworben", sodass die Verlängerung des spätestens am 31. Dezember 2003 endenden Vertrags um fünf Jahre - also bis 31. Dezember 2006 - jedenfalls eine im Bereich der Vertragsautonomie zustande gekommene wirksame Befristungsvereinbarung sei. Selbst wenn mit dem Vertrag ex 2003 nicht Ausstellungsflächen, sondern Geschäftsräumlichkeiten in Bestand gegeben worden seien - die Beschreibung des (geänderten) Bestandobjekts als „Halle Nr. 3, Erdgeschoß samt eingezogener Zwischendecke im Ausmaß von ca. 590 m2 im Erdgeschoß und 545 m2 im Zwischengeschoß" erlaube anders als die Beschreibung des Bestandobjekts im Vertrag ex 2003 keine exakte Beurteilung - sei gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a, , Paragraph 49 c, Absatz 9, MRG die auf fünf Jahre schriftlich befristete Neuvermietung einer Geschäftsräumlichkeit oder die auf fünf Jahre schriftlich befristete Verlängerung eines Mietvertrags über Geschäftsräumlichkeiten wirksam und so der so vereinbarte Endtermin durchsetzbar, weshalb das Feststellungsbegehren zu Recht bestehe.

Die außerordentliche Revision der beklagten Partei ist zulässig und iSd hilfsweise gestellten Aufhebungsantrags berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

a) Dass die klagende Partei ein rechtliches Interesse iSd§ 228 ZPO an der Feststellung der Dauer des mit der beklagten Partei abgeschlossenen Bestandverhältnisses hat, ist nicht strittig.a) Dass die klagende Partei ein rechtliches Interesse iSd Paragraph 228, ZPO an der Feststellung der Dauer des mit der beklagten Partei abgeschlossenen Bestandverhältnisses hat, ist nicht strittig.

b) Nach stRsp des Obersten Gerichtshofs fällt seit dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes (1. Jänner 1982) die bloße Flächenmiete - die bis dahin gemäß § 1 Abs 1 MG dem Geltungsbereich dieses Gesetzes unterlag, wenn sie zu Geschäftszwecken erfolgte - grundsätzlich nichtb) Nach stRsp des Obersten Gerichtshofs fällt seit dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes (1. Jänner 1982) die bloße Flächenmiete - die bis dahin gemäß Paragraph eins, Absatz eins, MG dem Geltungsbereich dieses Gesetzes unterlag, wenn sie zu Geschäftszwecken erfolgte - grundsätzlich nicht

mehr in den Bereich des Kündigungsschutzes des MRG (5 Ob 593/87 =

MietSlg 39.207/57 = WoBl 1988/32, 65; 7 Ob 619/93 u.v.a.; RIS-Justiz

RS0066883 [T1]; RS0069471 [T2]). Nach dem Wortlaut des § 1 Abs 1 MRG hat der Gesetzgeber neben der Miete von Wohnungen auch die Miete einzelner Wohnungsteile - etwa einzelner Zimmer - in den Anwendungsbereich einbezogen, hingegen durch die Verwendung des Begriffs "Geschäftsräumlichkeiten" die Miete solcher Objekte nur dann den Vorschriften des MRG unterstellt, wenn es sich um Räume, also baulich umschlossene Einheiten handelt (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht, § 1 MRG Rz 44 mwN). Zur Frage der Superädifikate, die auf vermieteten Grundstücken vertragsgemäß zu Wohn- oder Geschäftszwecken errichtet werden, muss hier nicht Stellung genommen werden.RS0066883 [T1]; RS0069471 [T2]). Nach dem Wortlaut des Paragraph eins, Absatz eins, MRG hat der Gesetzgeber neben der Miete von Wohnungen auch die Miete einzelner Wohnungsteile - etwa einzelner Zimmer - in den Anwendungsbereich einbezogen, hingegen durch die Verwendung des Begriffs "Geschäftsräumlichkeiten" die Miete solcher Objekte nur dann den Vorschriften des MRG unterstellt, wenn es sich um Räume, also baulich umschlossene Einheiten handelt (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht, Paragraph eins, MRG Rz 44 mwN). Zur Frage der Superädifikate, die auf vermieteten Grundstücken vertragsgemäß zu Wohn- oder Geschäftszwecken errichtet werden, muss hier nicht Stellung genommen werden.

Nach stRsp (5 Ob 67/87 = JBl 1988, 109 = MietSlg 39.208 = WoBl 1988,

17/2; krit Würth; 5 Ob 593/87; 1 Ob 663/90 = EvBl 1991/82 = WoBl

1991, 190/114 [Würth] = MietSlg 43.125; 7 Ob 619/93 u.a.; zuletzt 5

Ob 276/05g = immolex 2006/81, 181 [Pfiel] im Fall einer Überlassung

von EDV-Arbeitsplätzen) wird in wörtlicher Auslegung des den Anwendungsbereich des Gesetzes umschreibenden§ 1 Abs 1 MRG die Gebrauchsüberlassung bloß räumlicher Teile eines Geschäftsraums ohne bauliche Abgrenzung gegen Entgelt als nicht in den Geltungsbereich des MRG fallend angesehen, weil sie keine Geschäftsräumlichkeit iSd § 1 Abs 1 MRG seien. Der Begriff der „Geschäftsräumlichkeit" im § 1 Abs 1 MRG sei aber weit zu verstehen, was nicht zuletzt die in dieser Gesetzesstelle enthaltene, bloß beispielhafte Aufzählung zeigt (9 Ob 47/04h = SZ 2004/161 = WoBl 2005, 308/109 [Schauer] = immolex 2005, 118 [Pletzer 114] = RdW 2005, 354 zu einer Fernsehanlage u.a.). Die Rsp und Lehre (Würth/Zingher/Kovanyi21 § 1 MRG Rz 37 und Hausmann aaO, je mwN) stellt zusammengefasst auf den „normalen Sprachgebrauch" ab und versteht unter Geschäftsräumlichkeiten dreidimensional abgeschlossene, geschäftlichen Zwecken dienende Gebilde (9 Ob 47/04h u. a.; vgl. dazu auch F. Bydlinski, Superädifikate und Kündigungsschutz, JBl 1984, 241 [251]), wobei für den Begriff des „Raumes"eine fünffache Begrenzung (jedenfalls mit einer Begrenzung nach oben) ausreicht (1 Ob 663/90 u.a.) und daher auch die fehlende räumliche Abgrenzung auf einer Seite eines Mietobjekts zur Beurteilung als „Geschäftsräumlichkeit" iSd § 1 Abs 1 MRG nicht schadet. Ein Vertrag über die Miete einer ganzen Messehalle unterfällt daher grundsätzlich § 1 Abs 1 MRG.von EDV-Arbeitsplätzen) wird in wörtlicher Auslegung des den Anwendungsbereich des Gesetzes umschreibenden Paragraph eins, Absatz eins, MRG die Gebrauchsüberlassung bloß räumlicher Teile eines Geschäftsraums ohne bauliche Abgrenzung gegen Entgelt als nicht in den Geltungsbereich des MRG fallend angesehen, weil sie keine Geschäftsräumlichkeit iSd Paragraph eins, Absatz eins, MRG seien. Der Begriff der „Geschäftsräumlichkeit" im Paragraph eins, Absatz eins, MRG sei aber weit zu verstehen, was nicht zuletzt die in dieser Gesetzesstelle enthaltene, bloß beispielhafte Aufzählung zeigt (9 Ob 47/04h = SZ 2004/161 = WoBl 2005, 308/109 [Schauer] = immolex 2005, 118 [Pletzer 114] = RdW 2005, 354 zu einer

Fernsehanlage u.a.). Die Rsp und Lehre (Würth/Zingher/Kovanyi21 Paragraph eins, MRG Rz 37 und Hausmann aaO, je mwN) stellt zusammengefasst auf den „normalen Sprachgebrauch" ab und versteht unter Geschäftsräumlichkeiten dreidimensional abgeschlossene, geschäftlichen Zwecken dienende Gebilde (9 Ob 47/04h u. a.; vergleiche dazu auch F. Bydlinski, Superädifikate und Kündigungsschutz, JBl 1984, 241 [251]), wobei für den Begriff des „Raumes"eine fünffache Begrenzung (jedenfalls mit einer Begrenzung nach oben) ausreicht (1 Ob 663/90 u.a.) und daher auch die fehlende räumliche Abgrenzung auf einer Seite eines Mietobjekts zur Beurteilung als „Geschäftsräumlichkeit" iSd Paragraph eins, Absatz eins, MRG nicht schadet. Ein Vertrag über die Miete einer ganzen Messehalle unterfällt daher grundsätzlich Paragraph eins, Absatz eins, MRG.

Das Erstgericht legte seiner rechtlichen Beurteilung das Vorliegen einer Raummiete über die Halle 3 und die grundsätzliche Anwendbarkeit des MRG zugrunde und gelangte im Ergebnis zur Ansicht, es sei ein Umgehungsgeschäft abgeschlossen worden, weil die Streitteile einen Mietvertrag mit dem während des gesamten Jahres gleichbleibenden Geschäftszweck des Betriebs eines Möbelhauses vereinbart hätten, obwohl diese Absicht im Vertragstext nach außen hin so dargestellt worden sei, als ob der wirtschaftliche Hauptzweck in der zweimal jährlich stattfindenden Messeveranstaltung liege. Aus diesem Grund handle es sich um ein einheitliches und gleichbleibendes Dauerrechtsverhältnis und demnach sei der von den Parteien abgeschlossene Vertrag (über die unentgeltliche Gebrauchsüberlassung außerhalb der Messezeiten) ungültig. Das in Wahrheit beabsichtigte Rechtsgeschäft sei ein „einheitlicher Mietvertrag" über eine Geschäftsräumlichkeit. Durch die Fünfjahresbefristung sei Sinn und Zweck des § 29 MRG und die darin normierte Unzulässigkeit von Befristungen bei Geschäftsraummieten vereitelt worden. Das Berufungsgericht gelangte demgegenüber zur Auffassung, das MRG sei schon deshalb nicht anwendbar, weil eine Flächenmiete bloß über Teile eines Geschäftsraums vorliege. Diese rechtliche Beurteilung findet zwar im Vorbringen der klagenden Partei in erster Instanz durchaus noch Deckung, hatte sich diese doch schon von Anfang an darauf berufen, mit einem „Messevertrag" seien Geschäftsflächen zur Verfügung gestellt worden, nicht aber in den erstinstanzlichen Feststellungen. denn nach diesen schlossen die Streitteile den Vertrag ex 1999 „über die Nutzung der gesamten Halle 3 (EG + OG) ab, die Halle 3 war im EG und OG jeweils ´offen´, das heißt, es waren keine abgetrennten Räumlichkeiten vorhanden; EG und OG waren durch zwei Innenstiegen verbunden" (Seite 14 der Urteilsausfertigung unten, S 16 der Urteilsausfertigung oben). 2002/2003 einigten sich die Parteien über die Rückstellung des Obergeschosses (S 16 der Urteilsausfertigung Mitte). Das Erstgericht hat somit gerade nicht festgestellt, dass die klagende Partei der beklagten Partei 1999 außerhalb der Frühjahrs- und Herbstmessen diverse Verkaufs- und Ausstellungsflächen überließ, sondern nur, es sei Inhalt des Vertrags ex 1999 gewesen, dessen Bezeichnung „Anhang zum Messevertrag" sowie die darin verwendete Formulierung „unentgeltliche Nutzung" von der klagenden Partei deshalb gewählt wurde, weil diese keinen Mietvertrag schließen wollte, um Probleme mit der Durchsetzung der Befristung zu vermeiden. Die Inbestandnahme aller Flächen in einer Messehalle bedeutet den Abschluss eines Mietvertrags über eine Geschäftsräumlichkeit, sofern jedenfalls kein Pachtvertrag vorliegt. Die Urteilsannahmen des Berufungsgerichts über eine Flächenmiete stehen somit in unlösbarem Widerspruch zu denen des Erstrichters, wonach die Streitteile am 25. Jänner 1999 einen Vertrag über die Nutzung „der gesamten Halle 3 (Erdgeschoss und Obergeschoss)" abschlossen, das Mietobjekt also zunächst die gesamte (umzubauende) Halle 3 war.Das Erstgericht legte seiner rechtlichen Beurteilung das Vorliegen einer Raummiete über die Halle 3 und die grundsätzliche Anwendbarkeit des MRG zugrunde und gelangte im Ergebnis zur Ansicht, es sei ein Umgehungsgeschäft abgeschlossen worden, weil die Streitteile einen Mietvertrag mit dem während des gesamten Jahres gleichbleibenden Geschäftszweck des Betriebs eines Möbelhauses vereinbart hätten, obwohl diese Absicht im Vertragstext nach außen hin so dargestellt worden sei, als ob der wirtschaftliche Hauptzweck in der zweimal jährlich stattfindenden Messeveranstaltung liege. Aus diesem Grund handle es sich um ein einheitliches und gleichbleibendes Dauerrechtsverhältnis und demnach sei der von den Parteien abgeschlossene Vertrag (über die unentgeltliche Gebrauchsüberlassung außerhalb der Messezeiten) ungültig. Das in Wahrheit beabsichtigte Rechtsgeschäft sei ein „einheitlicher Mietvertrag" über eine Geschäftsräumlichkeit. Durch die Fünfjahresbefristung sei Sinn und Zweck des Paragraph 29, MRG und die darin normierte Unzulässigkeit von Befristungen bei Geschäftsraummieten vereitelt worden. Das Berufungsgericht gelangte demgegenüber zur Auffassung, das MRG sei schon deshalb nicht anwendbar, weil eine Flächenmiete bloß über Teile eines Geschäftsraums vorliege. Diese rechtliche Beurteilung findet zwar im Vorbringen der klagenden Partei in erster Instanz durchaus noch Deckung, hatte sich diese doch schon von Anfang an darauf berufen, mit einem „Messevertrag" seien Geschäftsflächen zur Verfügung gestellt worden, nicht aber in den erstinstanzlichen Feststellungen. denn nach diesen schlossen die Streitteile den Vertrag ex 1999 „über die Nutzung der gesamten Halle 3 (EG + OG) ab, die Halle 3

war im EG und OG jeweils ´offen´, das heißt, es waren keine abgetrennten Räumlichkeiten vorhanden; EG und OG waren durch zwei Innenstiegen verbunden" (Seite 14 der Urteilsausfertigung unten, S 16 der Urteilsausfertigung oben). 2002/2003 einigten sich die Parteien über die Rückstellung des Obergeschosses (S 16 der Urteilsausfertigung Mitte). Das Erstgericht hat somit gerade nicht festgestellt, dass die klagende Partei der beklagten Partei 1999 außerhalb der Frühjahrs- und Herbstmessen diverse Verkaufs- und Ausstellungsflächen überließ, sondern nur, es sei Inhalt des Vertrags ex 1999 gewesen, dessen Bezeichnung „Anhang zum Messevertrag" sowie die darin verwendete Formulierung „unentgeltliche Nutzung" von der klagenden Partei deshalb gewählt wurde, weil diese keinen Mietvertrag schließen wollte, um Probleme mit der Durchsetzung der Befristung zu vermeiden. Die Inbestandnahme aller Flächen in einer Messehalle bedeutet den Abschluss eines Mietvertrags über eine Geschäftsräumlichkeit, sofern jedenfalls kein Pachtvertrag vorliegt. Die Urteilsannahmen des Berufungsgerichts über eine Flächenmiete stehen somit in unlösbarem Widerspruch zu denen des Erstrichters, wonach die Streitteile am 25. Jänner 1999 einen Vertrag über die Nutzung „der gesamten Halle 3 (Erdgeschoss und Obergeschoss)" abschlossen, das Mietobjekt also zunächst die gesamte (umzubauende) Halle 3 war.

Wenn nun das Berufungsgericht vom Vorliegen einer „Flächenmiete" ausging, gelangte es nicht aus rein rechtlichen Überlegungen zu einem abweichenden Urteil, sondern auf der Grundlage von - über jene des Erstgerichts hinausgehenden - Tatsachenannahmen, die es in nichtöffentlicher Sitzung und ohne Beweisergänzung traf. Die zweitinstanzlichen Ausführungen bedeuten somit inhaltlich, ohne Beweiswiederholung die erstinstanzlichen Feststellungen durch davon abweichende Konstatierungen ersetzt zu haben. Dies begründet einen wesentlichen Mangel des Berufungsverfahrens iSd § 503 Abs 1 Z 2 ZPO (Zechner in Fasching/Konecny2 § 503 ZPO Rz 129), weil es gegen den Grundsatz der Unmittelbarkeit der Beweisaufnahme verstieß. Selbst dann, wenn die erste Instanz eine Tatsachenfeststellung offen lässt, ist es dem Berufungsgericht verwehrt, diese fehlende Feststellung ohne eigene Beweisaufnahme nachzutragen.Wenn nun das Berufungsgericht vom Vorliegen einer „Flächenmiete" ausging, gelangte es nicht aus rein rechtlichen Überlegungen zu einem abweichenden Urteil, sondern auf der Grundlage von - über jene des Erstgerichts hinausgehenden - Tatsachenannahmen, die es in nichtöffentlicher Sitzung und ohne Beweisergänzung traf. Die zweitinstanzlichen Ausführungen bedeuten somit inhaltlich, ohne Beweiswiederholung die erstinstanzlichen Feststellungen durch davon abweichende Konstatierungen ersetzt zu haben. Dies begründet einen wesentlichen Mangel des Berufungsverfahrens iSd Paragraph 503, Absatz eins, Ziffer 2, ZPO (Zechner in Fasching/Konecny2 Paragraph 503, ZPO Rz 129), weil es gegen den Grundsatz der Unmittelbarkeit der Beweisaufnahme verstieß. Selbst dann, wenn die erste Instanz eine Tatsachenfeststellung offen lässt, ist es dem Berufungsgericht verwehrt, diese fehlende Feststellung ohne eigene Beweisaufnahme nachzutragen.

Aus diesen Erwägungen muss die zweitinstanzliche Entscheidung in Stattgebung der außerordentlichen Revision der beklagten Partei aufgehoben und dem Berufungsgericht die neuerliche Entscheidung über die Berufung der klagenden Partei aufgetragen werden, um nun deren Beweis- und Tatsachenrüge zu behandeln. Dabei wird auch die Frage einer allfälligen Flächenmiete zu klären sein.

Nach Punkt 1. des Vertrags ex 1999 „erfolgt die Zuweisung der

Verkaufs- und Ausstellungsflächen in der Halle 3" mit der

Frühjahrsmesse 1999; dies spricht ungeachtet der Verwendung der

Bezeichnung „Flächen" eher für die Zuweisung (Bestandgabe) aller

Flächen in der gesamten Halle wie Punkt 5. dieses Vertrags mit der

Formulierung „.... die vertragsgegenständlichen Ausstellungsflächen

in der Halle 3 ..." und die in Punkt 8. näher dargestellten

Investitionen. Allerdings heißt es dann weiter im Vertragspunkt 3.

„... Mit dieser Überlassung des Teiles der Halle 3 ...". Auch die

Feststellung, die Hallengeschosse seien „offen", es seien keine abgetrennte Räumlichkeiten vorhanden, ist für die Tatfrage, wie das Bestandobjekt beschaffen ist, insbesondere, ob nur ein Teil einer Geschäftsräumlichkeit vermietet wurde, nicht aussagekräftig, zumal unklar bleibt, ob die Hallengeschosse innerhalb der Halle oder in Verbindung mit anderen Baulichkeiten „offen" sind. Im Vertrag ex 2003 ist unter Punkt II. dann von einer „Verkleinerung des

Bestandobjektes" die Rede, wozu das Vorbringen der beklagten Partei vorliegt, Grund für den Vertrag ex 2003 sei gewesen, dass die klagende Partei aufgrund des bevorstehenden Umbaus unbedingt Teile des Bestandobjekts der beklagten Partei benötigt habe, weshalb eine Verkleinerung des Objekts vereinbart worden sei.Feststellung, die Hallengeschosse seien „offen", es seien keine abgetrennte Räumlichkeiten vorhanden, ist für die Tatfrage, wie das Bestandobjekt beschaffen ist, insbesondere, ob nur ein Teil einer Geschäftsräumlichkeit vermietet wurde, nicht aussagekräftig, zumal unklar bleibt, ob die Hallengeschosse innerhalb der Halle oder in Verbindung mit anderen Baulichkeiten „offen" sind. Im Vertrag ex 2003 ist unter Punkt römisch II. dann von einer „Verkleinerung des Bestandobjektes" die Rede, wozu das Vorbringen der beklagten Partei vorliegt, Grund für den Vertrag ex 2003 sei gewesen, dass die klagende Partei aufgrund des bevorstehenden Umbaus unbedingt Teile des Bestandobjekts der beklagten Partei benötigt habe, weshalb eine Verkleinerung des Objekts vereinbart worden sei.

c) Erst nach Klärung dieser Tatfragen kann zu den strittig verbliebenen Rechtsfragen Stellung genommen werden. Demnach ist spruchgemäß zu entscheiden.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO.Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO.

Anmerkung

E846593Ob27.07b

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inMietSlg 59.223 = MietSlg 59.668XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0030OB00027.07B.0713.000

Zuletzt aktualisiert am

28.08.2009

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