jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2003/7/10 2Ob147/02k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.07.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Niederreiter als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schinko, Dr. Tittel, Dr. Baumann und Hon. Prof. Dr. Danzl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Anton G*****, vertreten durch Herbert Pflanzl und Mag. Gerhild Scharzenberger, Rechtsanwälte in Salzburg, gegen die beklagte Partei A***** AG, *****, vertreten durch Dr. Wolfgang Berger und Dr. Josef W. Aichlreiter, Rechtsanwälte in Salzburg, wegen Leistung und Unterlassung (Streitwert EUR 7.267,28), infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgericht vom 18. März 2002, GZ 54 R 366/01i-34, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes St. Johann im Pongau vom 14. September 2001, GZ 5 C 69/00f-27, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision der beklagten Partei wird Folge gegben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben.

Dem Erstgericht wird eine neuerliche Entscheidung nach allfälliger Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Kläger hatte von der beklagten Partei, die Schiliftanlagen sowie Schiabfahrten betreibt, mit Mietvertrag vom 11. 10. 1994 (./B) eine auf der Liegenschaft KG P*****, EZ ***** Grundstück 6***** errichtete Minigolfhütte (Blockhütte) im Ausmaß von 16 m 2 gemietet.

Eigentümerin dieser Liegenschaft ist die Wohnungseigentümergemeinschaft A*****. Auf dem Grundstück war von der beklagten Partei (neben einer Informationstafel und Spielgerät) auch (konsenslos) die Blockhütte errichtet worden. Mit "Pachtvertrag" vom 10. 7. 1996 (./D) verpachteten die Grundeigentümer den südwestlichen Teil dieses Grundstückes, auf welchem sich die Informationstafel und die Blockhütte befanden, an die beklagte Partei. Der Vertrag begann am 1. 1. 1996 und endete am 31. 8. 2000, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedurfte. Unter der Voraussetzung, dass bis zum Pachtende (31. 8. 2000) eine aufrechte Widmungs- und Baugenehmigung der auf dem Pachtgrund aufgestellten Objekte vorlag, war der Abschluss eines neuen Pachtvertrages grundsätzlich als möglich angesehen worden, doch hatte die Pächterin diesbezüglich zeitgerecht in Verhandlungen einzutreten. Nach Beendigung des Pachtvertrages war die Pächterin zur Beseitigung der Informationstafel, des Blockhauses sowie der Spielgeräte

innerhalb eines Monates nach Beendigung verpflichtet, andernfalls die Verpächter zur Entfernung der Einrichtungen auf Kosten der Pächterin berechtigt waren. Die Pächterin war auch verpflichtet, allfällige behördliche Genehmigungen bezüglich des Blockhauses und der Informationstafel einzuholen.

Der Kläger hatte diese oben genannte Blockhütte (Minigolfhütte) mit dem bereits erwähnten Mietvertrag vom 11. 10. 1994 gemietet. Das Mietverhältnis sollte so lange gelten, bis der Bedarf durch den Kläger nicht mehr gegeben ist bzw dieser die Führung einer Schischule nicht mehr ausübt oder von der beklagten Partei bauliche Veränderungen vorgenommen werden.

Mit "Pachtvereinbarung" vom 24. 6. 1997 hatte der Kläger von der Wohnungseigentümergemeinschaft Alpendorf jenen Teil des Grundstückes, auf dem sich das Blockhaus befand, für die Zeit vom 1. 11. bis 30. 4 des darauffolgenden Jahres gepachtet. Der Vertrag war auf unbestimmte Zeit mit einem beiderseitigen Kündigungsverzicht für die ersten fünf Jahre abgeschlossen worden. Danach war er unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zum 1. 11. eines jeden Jahres aufkündbar. In diesem Vertrag wird auch auf den zwischen der Wohnungseigentümergemeinschaft und der beklagten Partei geschlossenen Pachtvertrag vom 10. 7. 1996 Bezug genommen und auch dargelegt, dass das Blockhaus entsprechend einer eisenbahnrechtlichen Bewilligung dahin adaptiert wird, dass es sowohl als Informationsstelle für die beklagte Partei als auch als Büro für eine Schischule genützt werden kann.

Mit Schreiben vom 17. 1. 2000 hat die beklagte Partei die vorzeitige Aufhebung des Mietverhältnisses ausgesprochen und den Kläger aufgefordert, die Blockhütte bis zum 1. 2. 2000 geräumt zu übergeben. Tatsächlich wurde die Blockhütte am 13. 11. 2000 von ihrem Aufstellungsort abtransportiert.

Der Kläger begehrt zuletzt (nach Entfernung der Minigolfhütte) die beklagte Partei schuldig zu erkennen,

1. die Blockhütte bis 1. 12. 2001 wieder auf dem ursprünglichen Platz zu errichten,

2. es zu unterlassen, den Kläger in der Ausübung seiner Mietrechte an der Blockhütte laut Vertrag vom 11. 10. 1994 zu behindern und alles zu unterlassen, was die Ausübung dieser Mietrechte stört und schließlich (offensichtlich eventualiter)

3. für den Fall, das Punkt 1. von der beklagten Partei nicht erfüllt werden könne, die beklagte Partei schuldig zu erkennen, die Blockhütte auf die unmittelbar an die Grundstückparzelle 6*****/2 angrenzende Grundstücksparzelle 6*****/12 KG P*****, die im Eigentum der beklagten Partei stehe, entsprechend einem beiliegenden Lageplan auf eigene Kosten zu errichten.

Bei Abschluss des Mietvertrages am 11. 10. 1994 habe (bezüglich der Blockhütte) keine eisenbahnrechtliche Bewilligung vorgelegen, weshalb das Mietrechtsgesetz anwendbar sei. Die beklagte Partei habe alle behördlichen Bewilligungen (zur Benützung der Blockhütte) beschaffen sollen. Sie habe sich verpflichtet, die Hütte auf eine (nebenan liegende) ihr gehörende Grundstückparzelle zu versetzen, wenn es Schwierigkeiten mit der Beschaffung der Benützungsbewilligung geben sollte. Der Vertrag sei für die Dauer des Bedarfs des Klägers oder bis zum Zeitpunkt baulicher Veränderungen geschlossen worden. Es liege ein befristetes Mietverhältnis vor, das nur aus wichtigem Grund aufgekündigt werden könne. Die Hütte sei vertragskonform benützt worden. Die beklagte Partei sei nicht nur verpflichtet, das Mietobjekt in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten, sondern auch die rechtlichen Voraussetzungen für den Weiterbestand des Mietverhältnisses zu schaffen.

Die beklagte Partei beantragte die Abweisung des Klagebegehrens Bei der Blockhütte handle es sich um eine "Eisenbahnanlage", weshalb das Mietrechtsgesetz nach § 1 Abs 2 Z 1 MRG nicht anzuwenden sei. Die Aufkündigung sei aus wichtigem Grund berechtigt. Der beklagten Partei sei von der Gemeinde St. J***** die Beseitigung der Hütte aufgetragen worden, was zwischenzeitig geschehen sei. Eine Zusage, die Hütte auf eigenem Grund (der beklagten Partei) aufzustellen, sei nicht gemacht worden. Mit Entfernung der Hütte sei sowohl der Baukonsens als auch die eisenbahnrechtliche Bewilligung erloschen. Ein Wiederherstellen sei rechtlich nicht möglich.Die beklagte Partei beantragte die Abweisung des Klagebegehrens Bei der Blockhütte handle es sich um eine "Eisenbahnanlage", weshalb das Mietrechtsgesetz nach Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG nicht anzuwenden sei. Die Aufkündigung sei aus wichtigem Grund berechtigt. Der beklagten Partei sei von der Gemeinde St. J***** die Beseitigung der Hütte aufgetragen worden, was zwischenzeitig geschehen sei. Eine Zusage, die Hütte auf eigenem Grund (der beklagten Partei) aufzustellen, sei nicht gemacht worden. Mit Entfernung der Hütte sei sowohl der Baukonsens als auch die eisenbahnrechtliche Bewilligung erloschen. Ein Wiederherstellen sei rechtlich nicht möglich.

D a s Erstgericht gab dem Klagebegehren zur Gänze statt. Die Vorinstanzen ging noch von folgenden weiteren Feststellungen aus.

Am 11. 8. 1990 schloss der Vater des Klägers mit der beklagten Partei einen Dienstbarkeitsvertrag (./G) in welchem der beklagten Partei das unwiderrufliche Recht eingeräumt wurde, eine Beschneiungsanlage auf dem Grundstück des Vaters des Klägers auf Bestanddauer der von der beklagten Partei betriebenen Liftanlagen und Schiabfahren zu errichten. Als Gegenleistung hat sich der Vater des Klägers ausbedungen, dass dem Kläger das Recht eingeräumt wird, auf dem Grundstück der beklagten Partei einen Schisammelplatz sowie eine Minigolfhütte zu benützen. Am selben Tag (11. 8. 1990) gestattete die beklagte Partei dem Kläger, auf den Grundparzellen 6*****/12 und 8***** einen Schischulsammelplatz mit Schikindergarten zu errichten und zu betreiben und die Minigolfhütte für die Betreuung der Kinder zu benutzen (./A). Diese Vereinbarung galt als erloschen, falls der Bedarf durch den Kläger nicht mehr gegeben ist, oder dieser die Schischule nicht mehr führt. Bei diesem Gespräch anlässlich der Vertragsverhandlungen wurde auch darüber gesprochen, dass die Minigolfhütte vielleicht einmal als Schischulbüro benützt werden könne. Der Vertreter der beklagten Partei erklärte dazu, dass sie sich darum kümmern werde, dass die behördlichen Bewilligungen für die Benützung der Hütte eingeholt würden und teilte auch mit, dass die Hütte auf fremden Grund stehe. Die beklagte Partei werde sich diesbezüglich um die Zustimmung der Grundeigentümer kümmern. Falls es Schwierigkeiten mit den Grundeigentümern geben sollte, werde die Hütte 4-6m nach rechts auf den Grund der beklagten Partei versetzt. Der Vertreter der beklagten Partei erklärte auch, der Kläger könne die Hütte für die Kinderbetreuung nehmen und wenn es später möglich sei, als Schischulbüro. In den schriftlichen Vertrag wurde zwar nur die Berechtigung des Klägers, die Hütte für die Betreuung der Kinder zu benützen, aufgenommen, doch wurde ihm mündlich zugesagt, "das mit der Schischule werde so gehandhabt, wie mündlich besprochen".

Mit Mietvertrag vom 11. 10. 1994 (./B) vermietete die beklagte Partei dem Kläger beginnend ab 1. 12. 1993 jeweils für die Wintersaison vom 1. 12. bis zum 30. 4 die gegenständliche Minigolfhütte. Das Mietverhältnis galt solange, bis der Bedarf durch den Kläger nicht mehr gegeben ist, bzw dieser die Führung einer Schischule nicht mehr ausübt oder die beklagte Partei auf den betroffenen Parzellen bauliche Veränderungen durchführt. Der Mietgegenstand durfte ausschließlich zu den Zwecken, zu denen der Mieter behördlich befugt war, benützt werden.

Die Gemeinde St. J***** erteilte mit Bescheid vom 22. 8. 1995 der beklagten Partei auf Grund deren Ansuchens vom 31. 10. 1994 eine bis 31. 8. 2000 befristete baupolizeiliche Bewilligung bezüglich der Blockhütte (./1). Nach Ablauf der Bewilligungsfrist war das gesamte Objekt zu entfernen bzw war vor Ablauf um Verlängerung der Frist anzusuchen. Festgehalten wurde, dass "ungeachtet der behördlichen Bewilligung die vom Grundeigentümer zugestandene Grundbenützungsdauer als Rechtsgrundlage vorrangig" bleibe und die "behördliche Bestandsfrist mit dem Entzug der Grundbenützungsfrist die Wirksamkeit verlieren" würde.

In den Jahren 1995 oder 1996 sprach sich ein Miteigentümer des Grundstückes, auf dem sich die Hütte befand, gegen die Benützung derselben als Schischulbüro aus. Da diesbezügliche Bemühungen der beklagten Partei nichts fruchteten, erkundigte sich der Kläger bei der zuständigen Baubehörde und erhielt die Mitteilung, die beklagte Partei solle entweder einen Antrag bei der Eisenbahnbehörde stellen, damit die Hütte als Eisenbahnanlage genehmigt werde, oder die Hütte auf ein eigenes Grundstück versetzen. Der Kläger vereinbarte mit der beklagten Partei, dass die Hütte auf ihrem Platz stehen bleibe und ein Antrag auf eisenbahnrechtliche Genehmigung der Hütte gestellt werde. Grundlage hiefür war, dass sich der Kläger bereit erklärt hatte, die Hütte auch als Informationsstelle für die beklagte Partei zu verwenden. Mit Bescheid vom 10. 3. 1997 erteilte das Land Salzburg die eisenbahnrechtliche Baugenehmigung für die Blockhütte auf der Grundparzelle 6*****. In der Bescheidbegründung wurde ausgeführt, dass für die Hütte eine bis 31. 8. 2000 befristete baupolizeiliche Bewilligung als Minigolfhütte bestehe. Da die beklagte Partei beabsichtige, die bisher zur Lagerung von Material verwendete Hütte auch als Informationsbüro zu nützen, werde das Objekt durch wenigstens teilweise Nutzung für die Abwicklung des Eisenbahnbetriebes zur Eisenbahnanlage. Weiters müsse nachgewiesen werden, dass die Miteigentümer des Grundstückes 6***** mit der nunmehr vorgesehenen Nutzung des Blockhütte als Eisenbahnanlage einverstanden seien, bzw dass der Pachtvertrag vom 10. 7. 1996 die vorgesehene Widmungsänderung einschließe. Spätestens im August 2000 sei der Nachweis zu erbringen, dass eine weitere Zustimmung der Grundeigentümer zum Betrieb der Eisenbahnanlage auf Fremdgrund vorliege.

In der Folge haben der Kläger und seine Mitarbeiter in dem in der Hütte betriebenen Schischulbüro Auskunft über Busverkehr, das Schigebiet, Liftanlagen, Parkplätze, Erste Hilfe und allgemeine Informationen erteilt. Auf die beklagte

Partei wurde mit einem Informationsschild hingewiesen, darüber hinaus befand sich weiteres Informationsmaterial der beklagten Partei in der Hütte. Es bestand ein eigener kleiner Corner für dieses Informationsmaterial.

Am 18. 1. 1999 besichtigte ein Mitarbeiter des Amtes der Salzburger Landesregierung gemeinsam mit einem seilbahntechnischen Amtssachverständigen die Blockhütte. Beide stellten fest, dass sich an der Hütte außer einem grünen Schild mit der Aufschrift "Bergbahnen Information" lediglich Werbeaufschriften für die Schischule des Klägers befanden. Eine anwesende Bedienstete gab sich bei einer maximal 10 minütigen Befragung als Angestellte des Schischulunternehmens aus. Sie erklärte, es sei ihr nicht bekannt, dass sie auch Auskünfte über das Seilbahnunternehmen erteilen müsse und verteilte ein Seilbahnprospekt in dänischer Sprache, weil andere nicht zur Verfügung standen. Als sich der Mitarbeiter des Amtes der Salzburger Landesregierung und der Amtssachverständige als Vertreter der Seilbahnbehörde zu erkennen gaben, teilte die Angestellte, die am Beginn ihrer Tätigkeit war und sich in einer Ausnahmesituation befand, weil starker Betrieb war, mit, dass der Kläger die erforderlichen Auskünfte geben könne. Es wurde aber nicht versucht, den Kläger zu holen; auch wurden konkrete Fragen über den Seilbahnbetrieb nicht gestellt.

In der Folge wurde einem Vorstandsmitglied der beklagten Partei von den die Blockhütte besichtigenden Mitarbeitern des Amtes der Salzburger Landesregierung eröffnet, dass unter "solchen Voraussetzungen" nicht vom Betrieb einer Eisenbahnanlage gesprochen werden könne. Die beklagte Partei wurde aufgefordert, entweder jenen betrieblichen Zustand herbeizuführen, bei dem vom Vorhandensein einer Eisenbahnanlage gesprochen werden könne, oder eine Rückwidmung des Objektes zur Kenntnis zu nehmen.

Mit Schreiben vom 12. 11. 1999 an die Marktgemeinde St. J***** stellte das Land Salzburg fest, dass das Objekt offensichtlich nicht mehr als Eisenbahnanlage im Sinne des § 10 Eisenbahngestz 1957 verwendet werde. Die Marktgemeinde als zuständige Baubehörde werde ersucht, allenfalls nach eigener Überprüfung eine Rückwidmung des Objektes zur Kenntnis zu nehmen und allfällige weitere Veranlassungen zu treffen.Mit Schreiben vom 12. 11. 1999 an die Marktgemeinde St. J***** stellte das Land Salzburg fest, dass das Objekt offensichtlich nicht mehr als Eisenbahnanlage im Sinne des Paragraph 10, Eisenbahngestz 1957 verwendet werde. Die Marktgemeinde als zuständige Baubehörde werde ersucht, allenfalls nach eigener Überprüfung eine Rückwidmung des Objektes zur Kenntnis zu nehmen und allfällige weitere Veranlassungen zu treffen.

Mit Bescheid der Marktgemeinde St. J***** vom 3. 1. 2000 wurde der beklagten Partei aufgetragen, den gesetzlichen Zustand herzustellen, die Blochhütte sofort, spätestens bis 30. 1. 2000 zu räumen und alle Schischulwerbetafeln zu entfernen. Mit weiterem Schreiben vom 4. 10. 2000 forderte die Marktgemeinde die beklagte Partei auf, die Hütte ehestmöglich, spätestens bis zum 31. 12. 2000 zu entfernen. Dieses Schreiben hatte folgenden Inhalt:

"St. J*****, Zahl *****

An die A***** AG *****

Betrifft: Minigolfhütte - Ablauf der Bewilligungsfrist

Mit Bescheid der Marktgemeinde St. J***** vom 22. 8. 1995, Zahl ***** wurde ihnen gemäß § 9 Abs 2 und 3 des Baupolizeigesetzes eine befristete Baubewilligung zur Errichtung einer Minigolfhütte auf Teilen der Parzellen 6*****/2 und 6*****/12 der KG P***** erteilt. Diese Bewilligungsfrist ist mit 31. 8. 2000 erloschen, sodass die Minigolfhütte keinen rechtlichen Bestand mehr aufweist, da auch um eine Verlängerung der Baubewilligung nicht angesucht wurde. Die Minigolfhütte ist daher ehestmöglich, jedoch bis spätestens 31. 12. 2000 zu entfernen.Mit Bescheid der Marktgemeinde St. J***** vom 22. 8. 1995, Zahl ***** wurde ihnen gemäß Paragraph 9, Absatz 2 und 3 des Baupolizeigesetzes eine befristete Baubewilligung zur Errichtung einer Minigolfhütte auf Teilen der Parzellen 6*****/2 und 6*****/12 der KG P***** erteilt. Diese Bewilligungsfrist ist mit 31. 8. 2000 erloschen, sodass die Minigolfhütte keinen rechtlichen Bestand mehr aufweist, da auch um eine Verlängerung der Baubewilligung nicht angesucht wurde. Die Minigolfhütte ist daher ehestmöglich, jedoch bis spätestens 31. 12. 2000 zu entfernen.

Der Bürgermeister Dr. D*****

Die beklagte Partei verkaufte die Blockhütte am 16. 10. 2000, ließ sie im November 2000 abtransportieren und auf einem Grundstück eines ihrer Vorstandsmitglieder lagern.

Jetzt steht während der Sommersaison auf dem Platz, auf dem sich die nunmehr entfernte Hütte befand, ein der beklagten Partei gehörender Container zur Abwicklung des Minigolfbetriebes. Der Container wird im Winter zur Durchführung von Schirennen benötigt.

Der Kläger verfügt im Gebäude der Talstation der beklagten Partei über weitere Räumlichkeiten, die als Schiverleih und Schischulbüro benützt werden.

Rechtlich führte das Erstgericht aus, beim Mietvertrag vom 11. 10. 1994, in welchem vereinbart worden sei, dass das Mietverhältnis so lange dauern solle, bis der Bedarf durch den Kläger nicht mehr gegeben sei, handle es sich um ein befristetes Mietverhältnis, das nur aus wichtigem Grund aufgekündigt werden könne. Es könne dahingestellt bleiben, ob das Mietverhältnis unter das Mietrechtsgesetz falle oder nicht, weil der von der beklagten Partei vorgebrachte Aufkündigungsgrund nicht vorliege. Der Kläger habe seine Verpflichtung zur Erteilung von Informationen erfüllt. Wenn die Seilbahnbehörde aufgrund einer kurzen einmaligen Überprüfung davon ausgehe, dass die Voraussetzungen für die seinerzeit erteilte seilbahnrechtliche Bewilligung nicht mehr gegeben sei, könne dies das Gericht nicht binden, weil trotz dieses Überprüfungsergebnisses bisher kein gegenteiliger Bescheid erlassen worden sei. Folge man der Argumentation der beklagten Partei, wonach die seilbahnrechtliche Bewilligung erloschen sei, widerspreche dies ihrem Vorbringen, dass der Bestandgegenstand unter die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 1 MRG falle. In diesem Fall hätte die beklagte Partei das Bestandverhältnis gerichtlich aufkündigen müssen. Die Veräußerung der im Streit verfangenen Sache habe keinen Einfluss auf den Prozess. Es bestehe sohin ein aufrechtes Bestandverhältnis zwischen den Streitteilen über die Blockhütte. Sollte die beklagte Partei aufgrund des Widerstandes der Grundeigentümer nicht mehr in der Lage sein, die Hütte am ursprünglichen Platz aufzustellen, habe sie entsprechend ihrer Zusage die Hütte auf eigenem Grund aufzustellen und sich um die dazu notwendigen behördlichen Bewilligungen zu kümmern.Rechtlich führte das Erstgericht aus, beim Mietvertrag vom 11. 10. 1994, in welchem vereinbart worden sei, dass das Mietverhältnis so lange dauern solle, bis der Bedarf durch den Kläger nicht mehr gegeben sei, handle es sich um ein befristetes Mietverhältnis, das nur aus wichtigem Grund aufgekündigt werden könne. Es könne dahingestellt bleiben, ob das Mietverhältnis unter das Mietrechtsgesetz falle oder nicht, weil der von der beklagten Partei vorgebrachte Aufkündigungsgrund nicht vorliege. Der Kläger habe seine Verpflichtung zur Erteilung von Informationen erfüllt. Wenn die Seilbahnbehörde aufgrund einer kurzen einmaligen Überprüfung davon ausgehe, dass die Voraussetzungen für die seinerzeit erteilte seilbahnrechtliche Bewilligung nicht mehr gegeben sei, könne dies das Gericht nicht binden, weil trotz dieses Überprüfungsergebnisses bisher kein gegenteiliger Bescheid erlassen worden sei. Folge man der Argumentation der beklagten Partei, wonach die seilbahnrechtliche Bewilligung erloschen sei, widerspreche dies ihrem Vorbringen, dass der Bestandgegenstand unter die Ausnahmebestimmung des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG falle. In diesem Fall hätte die beklagte Partei das Bestandverhältnis gerichtlich aufkündigen müssen. Die Veräußerung der im Streit verfangenen Sache habe keinen Einfluss auf den Prozess. Es bestehe sohin ein aufrechtes Bestandverhältnis zwischen den Streitteilen über die Blockhütte. Sollte die beklagte Partei aufgrund des Widerstandes der Grundeigentümer nicht mehr in der Lage sein, die Hütte am ursprünglichen Platz aufzustellen, habe sie entsprechend ihrer Zusage die Hütte auf eigenem Grund aufzustellen und sich um die dazu notwendigen behördlichen Bewilligungen zu kümmern.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach über Antrag nach§ 508 ZPO aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei.Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach über Antrag nach Paragraph 508, ZPO aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei.

Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und erörterte rechtlich, auf die Beurteilung der Frage, ob dem Klagebegehren (auf Wiederrichtung der Hütte auf dem ursprünglichen Platz) der Abbruchbescheid der Marktgemeinde St. J***** entgegenstehe, komme es nicht an, weil die beklagte Partei unter Punkt 3. des Klagebegehrens schuldig erkannt worden sei, bei Unmöglichkeit der Errichtung der Hütte auf dem ursprünglichen Platz, diese auf eigenem Grund zu errichten. In Wahrheit handle es sich beim "Abbruchbescheid" der Marktgemeinde St. J***** vom 4. 10. 2000 um keinen solchen, weil sich in dem Schreiben vom 4. 10. 2000 das Wort "Bescheid" nicht finden lasse. Soweit die beklagte Partei argumentiere, sowohl die baubehördliche als auch die eisenbahnrechtliche Bewilligung sei mit Abtragung der Hütte erloschen, sei dem entgegenzuhalten, dass die Entfernung der Hütte durch die beklagte Partei selbst erfolgt sei. Durch den von ihr selbst herbeigeführten Zustand sei der zivilrechtliche Anspruch des Klägers nicht untergegangen. Sollten die verwaltungsrechtlichen Bewilligungen tatsächlich erloschen sein, werde es Aufgabe der beklagten Partei sein, für deren Wiederbeschaffung Sorge zu tragen. Da der Kläger aufgrund eines eigenen (auf

unbestimmte Zeit geschlossenen) Pachtvertrages mit der Wohnungseigentümergemeinschaft, berechtigt sei, das Blockhaus an der ursprünglichen Stelle zu benützen, komme es nicht darauf an, dass der zwischen der Wohnungseigentümergemeinschaft und der beklagten Partei geschlossene Pachtvertrag bereits am 31. 8. 2000 geendet habe. Sollte die Errichtung der Hütte auf dem Grundstück der beklagten Partei aus rechtlichen Gründen unmöglich sein, könne sie Punkt 1. des Klagebegehrens (Wiederrichtung der Hütte auf dem ursprünglichen Platz) erfüllen. Auf die Frage der Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes komme es nicht an, weil ein wichtiger Grund zur Auflösung des Bestandverhältnisses nicht vorliege. Schließlich sei die beklagte Partei nach dem Bescheid der Marktgemeinde St. J***** vom 3. 1. 2000 nicht zur Entfernung der Minigolfhütte, sondern nur zur Entfernung der Schischultafeln verpflichtet worden. Die beklagte Partei sei aufgrund dieses Bescheides nicht zur Entfernung der Hütte berechtigt gewesen.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil die zur Lösung anstehenden verwaltungsrechtlichen Vorfragen (Bescheidqualität des Schreibens der Marktgemeinde vom 4. 10. 2000, Erlöschen der eisenbahnrechtlichen Bewilligung) und die rechtlichen Wirkungen der Abtragung der Hütte über den Einzelfall hinausgehende Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung darstellten.

Die beklagte Partei macht in ihrem Rechtsmittel geltend, bei dem Schreiben der Marktgemeinde St. J***** vom 4. 10. 2000 handle es sich trotz der fehlenden Bezeichnung als "Bescheid" um einen ausdrücklichen Behördenauftrag und demnach um einen Bescheid iSd AVG; infolge der Abtragung der Hütte seien verwaltungsrechtliche Bewilligungen untergegangen.

Rechtliche Beurteilung

Dazu wurde erwogen:

Nach dem Inhalt des zwischen den Streitteilen geschlossenen Bestandvertrages vermietete die beklagte Partei dem Kläger eine auf fremden Grund stehende Minigolfhütte zunächst zur Betreuung der Kinder einer Kinderschischule. Mündlich wurde auch die Verwendung der Minigolfhütte für "Schischulzwecke" gestattet. Die beklagte Partei übernahm es sich darum zu kümmern, dass die behördlichen Bewilligungen erteilt würden und die Zustimmung der Grundeigentümer zu erlangen. Festgehalten wurde, dass es kein Problem sei, die Hütte 4 - 6 m nach rechts auf den Grund der beklagten Partei zu versetzen, wenn es Schwierigkeiten mit den Grundeigentümern geben sollte.

Die von der Marktgemeinde St. J***** befristet erteilte baubehördliche Genehmigung zur Aufstellung der Hütte ist am 31. 8. 2000 abgelaufen, weshalb mit Schreiben vom 4. 10. 2000 der beklagten Partei von der Marktgemeinde der Auftrag erteilt wurde, die Hütte ehestmöglich, spätestens bis 31. 12. 2000 zu entfernen.

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes kommt diesem Schreiben Bescheidqualität zu.

Nach der Rechtsprechung sind Bescheide alle jene hoheitlichen Erledigungen der Verwaltungsbehörden, durch die in bestimmten einzelnen Angelegenheiten gegenüber individuell bestimmten Personen in einer förmlichen und der Rechtskraft fähigen Weise über Rechtsverhältnisse materiellrechtlicher oder verfahrensrechtlicher Art abgesprochen wird, sei es, dass bestehende Rechtsverhältnisse (rechtserhebliche Tatsachen) festgestellt (deklarativer Inhalt) oder neue Rechtsverhältnisse gestaltet bzw Leistungspflichten geregelt werden (konstitutiver Inhalt) (Koja, Allgemeines Verwaltungsrecht3 597 mwN; Hengstschläger, Verwaltungsverfahrensrecht, Rz 419 mwN). Maßgebend für das Vorliegen eines Bescheides sind primär inhaltliche und nicht formelle Kriterien. Aus den Formalien muss ableitbar sein, von welcher Behörde der Bescheid stammt (Bezeichnung der Behörde), an wen er sich richtet (Adressat), welche normative Anordnung er trifft (Spruch) und von welchem Organwalter er erlassen wurde (Name, Unterschrift) (Koja aaO [509ff]; Hengstschläger aaO).

Der Mangel der ausdrücklichen Bezeichnung als "Bescheid" vermag nach herrschender Auffassung für sich allein einer Erledigung den rechtlichen Charakter eines Bescheides nicht zu nehmen, wenn sich der Inhalt in eindeutiger Weise als eine Begründung oder Feststellung von Rechtsverhältnissen darstellt (Koja, aaO 515; FN 115 mwN).

Dem Schreiben der Marktgemeinde St. J***** ist entgegen der Rechtsmeinung des Berufungsgerichtes sowohl zu entnehmen, welche Behörde gegenüber welcher individueller (juristischer) Person welchen konkreten Auftrag (Entfernung der Hütte) erteilt hat und welcher Organwalter unterfertigt hat. Dass die Bezeichnung "Bescheid" fehlt, schadet ebensowenig wie die Trennung in Spruch und Begründung sowie eine fehlende Rechtsmittelbelehrung.

Die beklagte Partei ist dem Begehren auf Wiederrichtung der von ihr entfernten Hütte mit der Begründung

entgegengetreten, sowohl die baubehördliche und eisenbahnrechtliche Bewilligung seien bereits erloschen.

Unabhängig davon, ob nun das vorliegende Bestandverhältnis dem MRG zu unterstellen ist oder nicht, ist die Rechtsprechung zu beachten, dass der rechtliche Untergang einer Bestandsache, für welchen § 1112 ABGB gilt, nicht nur dann vorliegt, wenn die Sache an sich aus dem Rechtsverkehr gezogen wurde, sondern schon dann, wenn die für die Vermietbarkeit überhaupt oder die Vermietung zu einem bestimmten Zweck erforderliche Qualifikation (endgültig und unabänderlich) verlorengeht (RIS-Justiz RS0033014). Der Vermieter ist aber aufgrund des§ 1096 ABGB zur Verschaffung und Erhaltung des bedungenen Gebrauches der Bestandsache verpflichtet. Er kann sich weder auf eine bereits anfängliche Nichtigkeit des Vertrages wegen der Bauvorschriften zuwiderlaufenden Vereinbarung der Benützung noch auf nachträgliche Unmöglichkeit wegen bescheidmäßiger Unmöglichkeit der Benützung berufen, wenn ihm die Verschaffung des bedungenen Gebrauches möglich ist. Die den Bestandgeber treffende Verpflichtung, die zum bedungenen Gebrauch erforderliche behördliche Bewilligung zu verschaffen, hat ihre Grenze nur in der rechtlichen Unmöglichkeit und in der Unwirtschaftlichkeit. Für den Umstand, dass eine Unmöglichkeit in diesem Sinne vorliegt, ist der Bestandgeber beweispflichtig (WoBl 1997/2 mwN).Unabhängig davon, ob nun das vorliegende Bestandverhältnis dem MRG zu unterstellen ist oder nicht, ist die Rechtsprechung zu beachten, dass der rechtliche Untergang einer Bestandsache, für welchen Paragraph 1112, ABGB gilt, nicht nur dann vorliegt, wenn die Sache an sich aus dem Rechtsverkehr gezogen wurde, sondern schon dann, wenn die für die Vermietbarkeit überhaupt oder die Vermietung zu einem bestimmten Zweck erforderliche Qualifikation (endgültig und unabänderlich) verlorengeht (RIS-Justiz RS0033014). Der Vermieter ist aber aufgrund des Paragraph 1096, ABGB zur Verschaffung und Erhaltung des bedungenen Gebrauches der Bestandsache verpflichtet. Er kann sich weder auf eine bereits anfängliche Nichtigkeit des Vertrages wegen der Bauvorschriften zuwiderlaufenden Vereinbarung der Benützung noch auf nachträgliche Unmöglichkeit wegen bescheidmäßiger Unmöglichkeit der Benützung berufen, wenn ihm die Verschaffung des bedungenen Gebrauches möglich ist. Die den Bestandgeber treffende Verpflichtung, die zum bedungenen Gebrauch erforderliche behördliche Bewilligung zu verschaffen, hat ihre Grenze nur in der rechtlichen Unmöglichkeit und in der Unwirtschaftlichkeit. Für den Umstand, dass eine Unmöglichkeit in diesem Sinne vorliegt, ist der Bestandgeber beweispflichtig (WoBl 1997/2 mwN).

Der erkennende Senat teilt diese Rechtsansichten.

Ob dem Vermieter wirtschaftlich zumutbar ist, eine nachträgliche Baubewilligung für die Minigolfhütte an ihrem ursprünglichen Standort durch Zustimmung der Grundeigentümer oder auf einem ihrer Grundstücke zu erreichen, lässt sich noch nicht abschließend beurteilen. Diese Frage ist aber entscheidungswesentlich. Bei Zustimmung der Grundeigentümer zur Errichtung der Minigolfhütte auf dem ursprünglichen Standort wäre nämlich dem Abbruchbescheid der Marktgemeinde St. J***** die Grundlage entzogen. Nach der Entscheidung des verstärkten Senates 3 Ob 37/94 (WoBl 1994/17 = ecolex 1994, 460 = JBl 1994, 618 = RdW 1994, 206) hat die Bindungs- und Tatbestandswirkung des Bescheides vom 4. 10. 2000 das Erlöschen des Bestandvertrages iSd § 1112 ABGB erst dann zur Folge, wenn der Sachverhalt, aus dem sie sich ergibt endgültig gewährleistet ist.Ob dem Vermieter wirtschaftlich zumutbar ist, eine nachträgliche Baubewilligung für die Minigolfhütte an ihrem ursprünglichen Standort durch Zustimmung der Grundeigentümer oder auf einem ihrer Grundstücke zu erreichen, lässt sich noch nicht abschließend beurteilen. Diese Frage ist aber entscheidungswesentlich. Bei Zustimmung der Grundeigentümer zur Errichtung der Minigolfhütte auf dem ursprünglichen Standort wäre nämlich dem Abbruchbescheid der Marktgemeinde St. J***** die Grundlage entzogen. Nach der Entscheidung des verstärkten Senates 3 Ob 37/94 (WoBl 1994/17 = ecolex 1994, 460 = JBl 1994, 618 = RdW 1994, 206) hat die Bindungs- und Tatbestandswirkung des Bescheides vom 4. 10. 2000 das Erlöschen des Bestandvertrages iSd Paragraph 1112, ABGB erst dann zur Folge, wenn der Sachverhalt, aus dem sie sich ergibt endgültig gewährleistet ist.

Im fortgesetzten Verfahren wird daher zu klären sein, ob eine nachträgliche baubehördliche Bewilligung durch Einholung der Zustimmung der Grundstückseigentümer möglich ist. Dass dies nicht zur Gänze ausgeschlossen ist, ergibt sich aus dem zwischen ihnen und dem Kläger geschlossenen Bestandvertrag vom 24. 6. 1997, mit welchem die Grundstückseigentümer (mehrheitlich) dem Kläger die Grundstücksfläche, auf welchem sich die Minigolfhütte befand, unbefristet "verpachtet" haben.

Sollte eine nachträgliche baubehördliche Bewilligung der Hütte auf fremden Grund nicht erlangt werden können, wird zu prüfen sein, ob eine solche auf dem nebenanliegenden Grundstück der beklagten Partei erreicht werden kann (Eventualbegehren).

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

Textnummer

E70468

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0020OB00147.02K.0710.000

Im RIS seit

09.08.2003

Zuletzt aktualisiert am

21.04.2011

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at