TE OGH 2002/8/8 8Ob240/01d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.08.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Petrag als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Langer, Dr. Rohrer, Dr. Spenling und Dr. Kuras als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei L*****, vertreten durch Dr. Rainer Schischka, Rechtsanwalt in Wien, und der auf Seiten der klagenden Partei beigetretenen Nebenintervenienten 1. Frieda A*****,

1. 2.Ziffer 2

Dipl.-Ing. Karl A*****, 3. Friedrich B*****, 4. Margaretha B*****,

2. 5.Ziffer 5

Manuela B*****, 6. Ludmilla B*****, 7. Michael B*****, 8. Stefan E*****, 9. Alois F*****, 10. Rupert F*****, 11. Werner F*****, 12. Irene F*****, 13. Erika G*****, 14. Waltraud G*****, 15. Brigitte H*****, 16. Manfred H*****, 17. Kurt H*****, 18. Josef H*****, 19. Maria H*****, 20. Margot H*****, 21. Renate H*****, 22. Regina I*****, 23. Rosina K*****, 24. August K*****, 25. Gertrude K*****,

26. Helene K*****, 27. Michaela K*****, 28. Erich K*****, 29. Gertraud K*****, 30. H*****, 31. Eva L*****, 32. Siegfried M*****,

33. Dipl.-Ing. Herfried M*****, 34. Hermann M*****, 35. Aloisia M*****, 36. Regina M*****, 37. Werner M*****, 38. Menhart P*****, 39. Hella R*****, 40. Dietmar R*****, 41. Angelika R*****, 42. Hans R*****, 43. Emilie R*****, 44. Vladimir R*****, 45. Maria S*****, 46. Ing. Ewald S*****, 47. Helmut S*****, 48. Elfriede S*****, 49. Lieselotte S*****, 50. J*****, 51. Karl S*****, 52. Bernt S*****, 53. Rudolf S*****, 54. Gertraud S*****, 55. Werner S*****, 56. Reinhart S*****, 57. Otmar T*****, 58. Irmgard T*****, 59. Manfred T*****, 60. Kurt V*****, 61. Josef V*****, 62. Anton W*****, 63. Michael W*****,

64. Ing. Walter W*****, 65. Erwin W*****, 66. Hilde W*****, 67. Harald Z*****, 68. Edeltraud Z*****, 69. Viktor B*****, 70. Helmut E*****, 71. Hilde E*****, 72. Bernhard G*****, 73. Franz G*****, 74. Sonja H*****, 75. Ernst H*****, 76. Hilde K*****, 77. Hermann K*****,

78. Alfred L*****, 79. Jörg P*****, 80. Werner P*****, 81. Ing. Helmut R*****, 82. Anton S*****, 83. Margarethe S*****, 84. Sonja S*****, 85. Fritz S*****, 86. Gabriele S*****, 87. Juliane S*****,

88. Edith W*****, alle vertreten durch Dr. Harold Schmid und Mag. Helmut Schmid, Rechtsanwälte in Graz, und 89. Mag. Andreas M*****, wider die beklagte Partei Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokurator, 1011 Wien, Singerstraße 17-19, wegen Feststellung (Streitwert EUR 10.900,93), infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 14. März 2001, GZ 3 R 51/01v-20, womit das Urteil des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 19. Oktober 2000, GZ 54 C 170/00d-13, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass das Klagebegehren, es werde festgestellt, dass der am 16. 9. 1997 vor dem Bezirksgericht für Zivilrechtssachen Graz zu ***** zwischen der klagenden und der beklagten Partei geschlossene Vergleich, mit dem sich die klagende Partei als Generalpächterin der ***** zur Räumung der Liegenschaften EZ ***** bis längstens 31. 12. 2000 verpflichtete, unwirksam sei, abgewiesen wird.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit EUR 3.897,37 (darin EUR 770,33 Barauslagen) bestimmten Kosten der Verfahren erster und zweiter Instanz sowie die mit EUR 1.920,36 (darin EUR 1.061,75 Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin war im Sinne der Bestimmungen des Kleingartengesetzes Pächterin einer Teilfläche des Grundstücks 1793/2 und des gesamten Grundstücks 1794/1. Dieses Pachtverhältnis wurde mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten im Jahr 1961 eingegangen und von dieser zum 31. 12. 1971 aufgekündigt. Diese Aufkündigung erwuchs in Rechtskraft.

Die Beklagte erwarb das Grundstück 1793/2 mit Kaufvertrag vom 13. 2. 1970 und das Grundstück 1794/1 mit Kaufvertrag vom 7. 1. 1981. Die Klägerin schloss mit der Rechtsvorgängerin der Beklagten hinsichtlich des Grundstücks 1794/1 folgende "Räumungsvergleiche" ab:

Nach Verhandlungen um den Jahreswechsel 1971/1972 am 21. 1. 1972 einen Vergleich mit Räumungsverpflichtung zum 31. 12. 1973; am 19. 10. 1973 einen Vergleich mit Räumungsverpflichtung zum 31. 12. 1975; am 20. 8. 1975 einen Vergleich mit Räumungsverpflichtung zum 31. 12. 1977; am 29. 6. 1977 einen Vergleich mit Räumungsverpflichtung zum 31. 12. 1978; am 13. 9. 1978 einen Vergleich mit Räumungsverpflichtung zum 31. 12. 1979 und am 21. 10. 1980 einen Vergleich mit Räumungsverpflichtung zum 31. 12. 1983. Hinsichtlich des Grundstücks 1793/2 schlossen Klägerin und Beklagte folgende "Räumungsvergleiche" ab: Am 17. 12. 1971 einen Vergleich mit Räumungsverpflichtung zum 31. 12. 1973; am 21. 9. 1973 einen Vergleich mit Räumungsverpflichtung zum 31. 12. 1975; am 20. 8. 1975 einen Vergleich mit Räumungsverpflichtung zum 31. 12. 1978 und am 20. 9. 1978 einen Vergleich mit Räumungsverpflichtung zum 31. 12. 1983. Hinsichtlich beider Liegenschaften schlossen Klägerin und Beklagte folgende "Räumungsvergleiche": Am 24. 10. 1986 einen Vergleich mit Räumungsverpflichtung zum 31. 12. 1989; am 19. 9. 1989 einen Vergleich mit Räumungsverpflichtung zum 31. 12. 1992; am 24. 11. 1992 einen Vergleich mit Räumungsverpflichtung zum 31. 12. 1994; am 30. 8. 1994 einen Vergleich mit Räumungsverpflichtung zum 31. 12. 1997 und am 16. 9. 1997 (den mit dieser Klage angefochtenen) Vergleich mit Räumungsverpflichtung zum 31. 12. 2000.

Die Beklagte erwarb die beiden Grundstücke ursprünglich, um dort Universitätsgebäude zu errichten. Sie verpflichtete daher anlässlich des Kaufvertragsabschlusses im Jahre 1970 die Verkäufer, den Generalpachtvertrag hinsichtlich beider Liegenschaften zum 31. 12. 1971 aufzukündigen. In der Folge wurde das Bauvorhaben auf den hier betroffenen Grundstücken immer wieder aufgeschoben, weshalb die Beklagte der Klägerin Anbote einer jeweils befristeten Verlängerung des Pachtvertrags unterbreitete. Zwischen den Streitteilen war immer klar, dass die Pachtgrundstücke für die Errichtung von Universitätsgebäuden verwendet werden sollten, wobei lediglich der Zeitpunkt der Realisierung des Projekts ungewiss war. Die Beklagte fand sich deshalb lediglich zum Abschluss von Verlängerungsvereinbarungen für Zeiträume von zwei bis drei Jahren bereit. Verschiedene Versuche der Klägerin, die Beklagte zum Abschluss längerfristiger Verträge zu bewegen, lehnte die Beklagte unter Hinweis auf das Bauvorhaben ab. Etwa vor einem Jahr gab die Beklagte ihre Pläne, das Bauvorhaben zu realisieren, auf und entschloss sich, die beiden Grundstücke zu verkaufen. Mit ihrer am 3. 7. 2000 beim Erstgericht eingelangten Klage beehrte die Klägerin die Feststellung, dass der am 16. 9. 1997 zwischen den Streitteilen geschlossene "Räumungsvergleich" nichtig und unwirksam und eine Exekutionsführung auf Grund dieses Vergleichs unzulässig sei. Auf Grund Generalpachtvertrags vom 8. 11. 1952 sei ihr beginnend mit 1. 1. 1953 vorläufig auf 10 Jahre das Recht eingeräumt worden, die Pachtfläche kleingärtnerisch zu nutzen. Mit Vertrag vom 21. 8. 1961 sei das Generalpachtverhältnis beginnend mit 1. 1. 1962 auf weitere 10 Jahre verlängert worden. Trotz Kündigung des gesamten Generalpachtvertrags zum 31. 12. 1971 sei das Pachtverhältnis auf Grundlage zweier Serien von insgesamt 16 Kettenräumungsvergleichen ohne Unterbrechung fortgesetzt worden, wobei im Zeitraum nach dem 31. 12. 1979 bis zum Räumungsvergleich vom 21. 10. 1980 das Pachtverhältnis stillschweigend verlängert worden sei. Die Beklagte habe von der Klägerin ab dem Jahr 1972 den vereinbarten Pachtzins erhalten. Der "Räumungsvergleich" vom 16. 9. 1997 sei unwirksam und nichtig. Gemäß § 2 KIGG seien

Pachtverträge auf bestimmte Zeit nur zulässig, wenn die Vertragsdauer mindestens 10 Jahre betrage. Pachtverträge, die auf eine kürzere Vertragsdauer geschlossen werden, gelten als auf 10 Jahre abgeschlossen. Es bestehe ein krasses Missverhältnis zwischen der ursprünglichen 10-jährigen Pachtdauer und der darauf folgenden 29-jährigen Verlängerung im Wege von "Räumungsvergleichen". Eine solche Zeitspanne für den Räumungsaufschub komme einer Verlängerung des Generalpachtvertrages gleich. Die "Räumungsvergleiche" seien zur Umgehung der zwingenden Vorschrift des § 2 KIGG hinsichtlich der Pachtdauer geschlossen worden. Der am 16. 9. 1997 geschlossene Räumungsvergleich sei, wenn ihm überhaupt eine rechtliche Bedeutung zukomme, so zu verstehen, dass er eine Verlängerung des schon zuvor schlüssig zustande gekommenen Generalpachtverhältnisses auf weitere 10 Jahre bewirkt habe. Nach § 6 Abs 6 KIGG seien Generalpachtverträge, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen seien, bei Zutreffen der im § 569 ZPO angeführten Voraussetzungen als auf unbestimmte Zeit verlängert anzusehen. Gehe man davon aus, dass der am 17. 12. 1971 geschlossene Räumungsvergleich materiellrechtlich die Begründung eines 10-jährigen, also bis 31. 12. 1981 abgeschlossenen, Generalpachtvertrages dokumentiere, sowie dass die Klägerin nach Ablauf des 31. 12. 1981 den Bestandgegenstand weiter gebraucht habe und die Beklagte es dabei habe bewenden lassen, habe sich der Bestandvertrag auf unbestimmte Zeit verlängert. Die Klägerin sei bei Abschluss aller "Räumungsvergleiche" unter Druck gestanden, weil ihr die Beklagte zu verstehen gegeben habe, anderenfalls auf Räumung binnen 14 Tagen ab dem Kündigungstermin zu bestehen. In dieser Zwangslage habe die Klägerin im Interesse ihrer ca 100 Unterpächter auf die "Räumungsvergleiche" eingehen müssen. Hinsichtlich des Teilgrundstücks 1793/2 sei die Vertragsverlängerung auf unbestimmte Zeit im Sinn des § 6 Abs 6 KIGG allein schon dadurch eingetreten, dass die Eigentümer die fortgesetzte Benützung der Pachtfläche über den im Vergleich vom 13. 9. 1978 vereinbarten Räumungstermin 31. 12. 1979 bis Oktober 1980 stillschweigend hingenommen haben. Die Beklagte wendete dagegen ein, dass die Mindestvertragsdauer von 10 Jahren eingehalten worden sei und eine Umgehung der gesetzlichen Bestimmungen nicht vorliege. Das Kleingartengesetz enthalte keinerlei Beschränkungen dahingehend, auf welche Zeit ein Pachtverhältnis verlängert werden könne, solange es nur ursprünglich zumindest 10 Jahre gedauert habe. Nach Ablauf von 10 Jahren könne das Pachtverhältnis beliebig befristet verlängert werden. Die Verlängerung der Räumungsvergleiche sei immer über Wunsch der Klägerin erfolgt. Die Beklagte sei nur bereit gewesen, jeweils auf eine bestimmte Zeit von der Räumung Abstand zu nehmen. Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es traf die eingangs wiedergegebenen Feststellungen und führte zur rechtlichen Beurteilung aus, im vorliegenden Fall seien in Wahrheit keine Räumungsvergleiche abgeschlossen worden, sondern jeweils weitere befristete Generalpachtverträge. § 2 KIGG sehe für auf bestimmte Zeit abgeschlossene Generalpachtverträge eine Mindestdauer von 10 Jahren vor. Pachtverträge, die auf kürzere Vertragsdauer zielten, seien als auf 10 Jahre abgeschlossen anzusehen. Auch ein unmittelbar an das Ende eines ausgelaufenen Bestandvertrages anschließender Vertrag sei ein neuer Bestandvertrag, für den ebenfalls die Mindestdauer von 10 Jahren gelte. Unterstelle man jeweils 10-jährige Vertragsdauer, laufe der Vertrag noch bis 31. 12. 2001. Wäre jeder der abgeschlossenen Räumungsvergleiche als Neuabschluss anzusehen, fielen das Ende des mit dem angefochtenen Vergleich geschlossenen Bestandverhältnisses auf den 15. 9. 2007. Da der im angefochtenen Vergleich gewählte Endtermin gegen die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen des § 2 KIGG verstoße, sei er unwirksam. Die Beklagte erwarb die beiden Grundstücke ursprünglich, um dort Universitätsgebäude zu errichten. Sie verpflichtete daher anlässlich des Kaufvertragsabschlusses im Jahre 1970 die Verkäufer, den Generalpachtvertrag hinsichtlich beider Liegenschaften zum 31. 12. 1971 aufzukündigen. In der Folge wurde das Bauvorhaben auf den hier betroffenen Grundstücken immer wieder aufgeschoben, weshalb die Beklagte der Klägerin Angebote einer jeweils befristeten Verlängerung des Pachtvertrags unterbreitete. Zwischen den Streitparteien war immer klar, dass die Pachtgrundstücke für die Errichtung von Universitätsgebäuden verwendet werden sollten, wobei lediglich der Zeitpunkt der Realisierung des Projekts ungewiss war. Die Beklagte fand sich deshalb lediglich zum Abschluss von Verlängerungsvereinbarungen für Zeiträume von zwei bis drei Jahren bereit. Verschiedene Versuche der Klägerin, die Beklagte zum Abschluss längerfristiger Verträge zu bewegen, lehnte die Beklagte unter Hinweis auf das Bauvorhaben ab. Etwa vor einem Jahr gab die Beklagte ihre Pläne, das Bauvorhaben zu realisieren, auf und entschloss sich, die beiden Grundstücke zu verkaufen. Mit ihrer am 3. 7. 2000 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrte die Klägerin die Feststellung, dass der am 16. 9. 1997 zwischen den Streitparteien geschlossene "Räumungsvergleich" nichtig und unwirksam und eine Exekutionsführung auf Grund dieses Vergleichs unzulässig sei. Auf Grund Generalpachtvertrags vom 8. 11. 1952 sei ihr beginnend mit 1. 1. 1953 vorläufig auf 10 Jahre das Recht eingeräumt worden, die Pachtfläche kleingärtnerisch zu nutzen. Mit Vertrag vom 21. 8. 1961 sei das Generalpachtverhältnis beginnend mit 1. 1. 1962 auf weitere 10 Jahre verlängert worden. Trotz Kündigung des gesamten Generalpachtvertrags zum 31. 12. 1971 sei das

Pachtverhältnis auf Grundlage zweier Serien von insgesamt 16 Kettenräumungsvergleichen ohne Unterbrechung fortgesetzt worden, wobei im Zeitraum nach dem 31. 12. 1979 bis zum Räumungsvergleich vom 21. 10. 1980 das Pachtverhältnis stillschweigend verlängert worden sei. Die Beklagte habe von der Klägerin ab dem Jahr 1972 den vereinbarten Pachtzins erhalten. Der "Räumungsvergleich" vom 16. 9. 1997 sei unwirksam und nichtig. Gemäß Paragraph 2, KIGG seien Pachtverträge auf bestimmte Zeit nur zulässig, wenn die Vertragsdauer mindestens 10 Jahre betrage. Pachtverträge, die auf eine kürzere Vertragsdauer geschlossen werden, gelten als auf 10 Jahre abgeschlossen. Es bestehe ein krasses Missverhältnis zwischen der ursprünglichen 10-jährigen Pachtdauer und der darauf folgenden 29-jährigen Verlängerung im Wege von "Räumungsvergleichen". Eine solche Zeitspanne für den Räumungsaufschub komme einer Verlängerung des Generalpachtvertrages gleich. Die "Räumungsvergleiche" seien zur Umgehung der zwingenden Vorschrift des Paragraph 2, KIGG hinsichtlich der Pachtdauer geschlossen worden. Der am 16. 9. 1997 geschlossene Räumungsvergleich sei, wenn ihm überhaupt eine rechtliche Bedeutung zukomme, so zu verstehen, dass er eine Verlängerung des schon zuvor schlüssig zustande gekommenen Generalpachtverhältnisses auf weitere 10 Jahre bewirkt habe. Nach Paragraph 6, Absatz 6, KIGG seien Generalpachtverträge, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen seien, bei Zutreffen der im Paragraph 569, ZPO angeführten Voraussetzungen als auf unbestimmte Zeit verlängert anzusehen. Gehe man davon aus, dass der am 17. 12. 1971 geschlossene Räumungsvergleich materiellrechtlich die Begründung eines 10-jährigen, also bis 31. 12. 1981 abgeschlossenen, Generalpachtvertrages dokumentiere, sowie dass die Klägerin nach Ablauf des 31. 12. 1981 den Bestandgegenstand weiter gebraucht habe und die Beklagte es dabei habe bewenden lassen, habe sich der Bestandvertrag auf unbestimmte Zeit verlängert. Die Klägerin sei bei Abschluss aller "Räumungsvergleiche" unter Druck gestanden, weil ihr die Beklagte zu verstehen gegeben habe, anderenfalls auf Räumung binnen 14 Tagen ab dem Kündigungstermin zu bestehen. In dieser Zwangslage habe die Klägerin im Interesse ihrer ca 100 Unterpächter auf die "Räumungsvergleiche" eingehen müssen. Hinsichtlich des Teilgrundstücks 1793/2 sei die Vertragsverlängerung auf unbestimmte Zeit im Sinn des Paragraph 6, Absatz 6, KIGG allein schon dadurch eingetreten, dass die Eigentümer die fortgesetzte Benützung der Pachtfläche über den im Vergleich vom 13. 9. 1978 vereinbarten Räumungstermin 31. 12. 1979 bis Oktober 1980 stillschweigend hingenommen haben. Die Beklagte wendete dagegen ein, dass die Mindestvertragsdauer von 10 Jahren eingehalten worden sei und eine Umgehung der gesetzlichen Bestimmungen nicht vorliege. Das Kleingartengesetz enthalte keinerlei Beschränkungen dahingehend, auf welche Zeit ein Pachtverhältnis verlängert werden könne, solange es nur ursprünglich zumindest 10 Jahre gedauert habe. Nach Ablauf von 10 Jahren könne das Pachtverhältnis beliebig befristet verlängert werden. Die Verlängerung der Räumungsvergleiche sei immer über Wunsch der Klägerin erfolgt. Die Beklagte sei nur bereit gewesen, jeweils auf eine bestimmte Zeit von der Räumung Abstand zu nehmen. Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es traf die eingangs wiedergegebenen Feststellungen und führte zur rechtlichen Beurteilung aus, im vorliegenden Fall seien in Wahrheit keine Räumungsvergleiche abgeschlossen worden, sondern jeweils weitere befristete Generalpachtverträge. Paragraph 2, KIGG sehe für auf bestimmte Zeit abgeschlossene Generalpachtverträge eine Mindestdauer von 10 Jahren vor. Pachtverträge, die auf kürzere Vertragsdauer zielten, seien als auf 10 Jahre abgeschlossen anzusehen. Auch ein unmittelbar an das Ende eines ausgelaufenen Bestandvertrages anschließender Vertrag sei ein neuer Bestandvertrag, für den ebenfalls die Mindestdauer von 10 Jahren gelte. Unterstelle man jeweils 10-jährige Vertragsdauer, laufe der Vertrag noch bis 31. 12. 2001. Wäre jeder der abgeschlossenen Räumungsvergleiche als Neuabschluss anzusehen, fiel das Ende des mit dem angefochtenen Vergleich geschlossenen Bestandverhältnisses auf den 15. 9. 2007. Da der im angefochtenen Vergleich gewählte Endtermin gegen die zwingenden gesetzlichen Bestimmungen des Paragraph 2, KIGG verstoße, sei er unwirksam.

Das Gericht zweiter Instanz gab der dagegen erhobenen Berufung der Beklagten nicht Folge, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes ATS 260.000 übersteige und dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Der Abschluss eines Räumungsvergleichs vor oder mit der beabsichtigten Verlängerung eines bislang wirksam befristeten Bestandvertrags sei nicht geeignet, eine auch nur abstrakte vom zu Grunde liegenden Rechtsverhältnis losgelöste Räumungsverpflichtung zu begründen. Die Verlängerung durch Abschluss von "Räumungsvergleichen" sei gewählt worden, weil die Beklagte wegen eines beabsichtigten Bauvorhabens eine Befristung gewünscht habe. Unter diesen Umständen stehe der Mieter in der Regel unter Druck. Die Vertragsfreiheit der Klägerin sei daher nicht gegeben gewesen, weshalb von einer einvernehmlichen Auflösung des Pachtverhältnisses nicht gesprochen werden könne. Vielmehr dienten die Räumungsvergleiche dazu, die gesetzlichen Befristungs- und Kündigungsbeschränkungen zu umgehen. Die beiden ersten vor dem Kündigungstermin 31. 12. 1971 geschlossenen "Räumungsvergleiche" stellten materiellrechtlich Pachtverträge dar, deren Dauer mit 10 Jahren, somit bis 31. 12. 1981, anzunehmen sei. Eine

Aufkündigung, die nur wegen der im Kleingartengesetz genannten Kündigungsgründe möglich gewesen wäre, sei nicht erfolgt, sodass das Pachtverhältnis in ein solches auf unbestimmte Dauer übergegangen sei. Dies gelte auch dann, wenn man einen Pachtvertrag mit unbedingtem Endtermin annehme, weil die nach Ablauf der Befristung andauernde Nutzung durch die Klägerin von der Beklagten geduldet worden sei. Mit dem Abschluss der weiteren, eine Räumungsverpflichtung nach dem 31. 12. 1981 enthaltenden "Räumungsvergleiche" seien zwingende gesetzliche Bestimmungen umgangen worden, weil damit unzulässigerweise jeweils befristete Pachtverhältnisse geschaffen werden sollten. Die Räumungsvergleiche seien demnach unwirksam.

Rechtliche Beurteilung

Die dagegen erhobene Revision der Beklagten ist zulässig und berechtigt.

Gemäß § 2 Kleingartengesetz (KIGG) können Pachtverträge (General-, Unter- und Einzelpachtverträge) auf unbestimmte oder bestimmte Zeit abgeschlossen werden. Pachtverträge auf bestimmte Zeit sind nur zulässig, wenn die Vertragsdauer mindestens 10 Jahre beträgt; werden Pachtverträge auf eine kürzere Vertragsdauer abgeschlossen, so gelten diese Pachtverträge als auf 10 Jahre abgeschlossen. Gemäß § 6 Abs 2 KIGG kann der Verpächter auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Generalpachtverträge nur aus einem der nachfolgend aufgezählten - hier nicht geltend gemachten - Gründe kündigen. Gemäß Abs 6 dieser Gesetzesstelle gelten Generalpachtverträge, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen sind, bei Zutreffen der in § 569 ZPO angeführten Voraussetzungen als auf unbestimmte Zeit verlängert. Nach den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage (472 BlgNR 8. GP) zu § 2 KIGG sollen Pachtverträge auf bestimmte Zeit mindestens als auf 10 Jahre abgeschlossen gelten, "weil die rationelle Bewirtschaftung eines Kleingartens Aufwendungen erfordert, die sich erst nach einer Reihe von Jahren ertragbringend auswirken." Entgegen der von der Klägerin in ihrer Revisionsbeantwortung vertretenen Ansicht stellen diese Erwägungen des Gesetzgebers kein Indiz dafür dar, jede Verlängerung eines Generalpachtvertrages müsse wieder auf 10 Jahre erfolgen. Da im Allgemeinen weder der General- noch der Unterpächter bei dem auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Pachtvertrag voraussehen wird können, ob es zu einer Verlängerung desselben kommt, kann sich der Hinweis auf die "rationelle Bewirtschaftung" lediglich auf die erste Pachtperiode beziehen, innerhalb derer ein sinnvolles Verhältnis zwischen Arbeits- und Materialeinsatz einerseits und Ertrag andererseits gewährleistet sein soll. Bedenkt man, dass im Zeitpunkt der Entstehung des KIGG die Bedeutung der Kleingartenbewirtschaftung in der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln lag (vgl Draxler, Das österreichische Recht IX f 30, 1; SZ 69/82), fällt die Parallele zum Landpachtgesetz (LPG) auf, das in seinem § 5 Abs 1 Z 2 als Richtpachtzeit unter anderem für die Pacht eines einzelnen Grundstückes das vorwiegend dem Erwerbsgartenbau, dem Weinbau oder dem Obstbau dient oder das nach dem Vertrag vorwiegend in dieser Art genutzt werden soll, ebenfalls 10 Jahre beträgt. Dass diese Frist lediglich für den ursprünglichen Pachtvertrag und nicht für dessen Verlängerung gilt, ergibt sich klar aus den folgenden Bestimmungen der §§ 6 ff über die Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrags, die unter anderem für die genannte Art der Pachtung eine Zeitspanne von drei Jahren vorsieht (§ 7 Abs 1 Z 2 LPG). Dieser - wenngleich nur punktuell zulässige - Vergleich zeigt, dass der Gesetzgeber zumindest für den Bereich der Gewinnung von Gartenfrüchten (auf die ebenfalls zu berücksichtigenden Erholungszwecke eines Kleingartens wird noch eingegangen werden) einen Zeitraum von 10 Jahren grundsätzlich für ausreichend erachtete, um die Ausgewogenheit von Mitteleinsatz und Ertrag zu erreichen. Der Oberste Gerichtshof hatte sich in seinen Entscheidungen SZ 65/72 und WoBl 2001, 24 mit den Kündigungsbeschränkungen des Sportstättenchutzgesetzes zu befassen und verneinte dessen Anwendbarkeit auf Sportflugplätze sowie Golfplatz- und Galopprennanlagen mit der wesentlichen Begründung, dass bei Eigentumsbeschränkungen auf ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen dem Schutz des Allgemeininteresses und jenem der Grundrechte des Menschen zu achten sei. Nach Art 1 des 1. ZP zur EMRK habe jede natürliche oder juristische Person ein Recht auf Achtung ihres Eigentums. Der Gesetzgeber habe sein Augenmerk darauf zu richten, Eigentumsbeschränkungen so gering wie möglich zu halten und eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und der ihn rechtfertigenden Gründe vorzunehmen. Nach der Auffassung der Strassburger Organe entsprächen die im Wege des Mietrechts vorgenommenen Eigentumsbeschränkungen zur Gewährleistung der Versorgung der österreichischen Bevölkerung mit Wohnraum auf Grund der dahinterstehenden sozialpolitischen Überlegungen "gerade noch" den Maßstäben des genannten Artikels der EMRK. Um eine Grundrechtskonformität zu erreichen, sei es daher erforderlich, bei der Normierung von Kündigungsbeschränkungen Abweichungen von den Regelungen des MRG vorzusehen, und zwar schon deshalb, weil das allgemeine Interesse an der Schaffung von Wohnraum zweifellos ein stärkeres sei als das allgemeine Interesse an der Erhaltung einer ausreichenden Infrastruktur

an sportlichen Einrichtungen. Kündigungsschutz für Sportplätze könne daher grundsätzlich mit dem Kündigungsschutz zu Gunsten von Wohn- und Geschäftsraum nicht verglichen werden. Gemäß Paragraph 2, Kleingartengesetz (KIGG) können Pachtverträge (General-, Unter- und Einzelpachtverträge) auf unbestimmte oder bestimmte Zeit abgeschlossen werden. Pachtverträge auf bestimmte Zeit sind nur zulässig, wenn die Vertragsdauer mindestens 10 Jahre beträgt; werden Pachtverträge auf eine kürzere Vertragsdauer abgeschlossen, so gelten diese Pachtverträge als auf 10 Jahre abgeschlossen. Gemäß Paragraph 6, Absatz 2, KIGG kann der Verpächter auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Generalpachtverträge nur aus einem der nachfolgend aufgezählten - hier nicht geltend gemachten - Gründe kündigen. Gemäß Absatz 6, dieser Gesetzesstelle gelten Generalpachtverträge, die auf bestimmte Zeit abgeschlossen sind, bei Zutreffen der in Paragraph 569, ZPO angeführten Voraussetzungen als auf unbestimmte Zeit verlängert. Nach den Erläuternden Bemerkungen zur Regierungsvorlage (472 BlgNR 8. GP) zu Paragraph 2, KIGG sollen Pachtverträge auf bestimmte Zeit mindestens als auf 10 Jahre abgeschlossen gelten, "weil die rationelle Bewirtschaftung eines Kleingartens Aufwendungen erfordert, die sich erst nach einer Reihe von Jahren ertragbringend auswirken." Entgegen der von der Klägerin in ihrer Revisionsbeantwortung vertretenen Ansicht stellen diese Erwägungen des Gesetzgebers kein Indiz dafür dar, jede Verlängerung eines Generalpachtvertrages müsse wieder auf 10 Jahre erfolgen. Da im Allgemeinen weder der General- noch der Unterpächter bei dem auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Pachtvertrag voraussehen wird können, ob es zu einer Verlängerung desselben kommt, kann sich der Hinweis auf die "rationelle Bewirtschaftung" lediglich auf die erste Pachtperiode beziehen, innerhalb derer ein sinnvolles Verhältnis zwischen Arbeits- und Materialeinsatz einerseits und Ertrag andererseits gewährleistet sein soll. Bedenkt man, dass im Zeitpunkt der Entstehung des KIGG die Bedeutung der Kleingartenbewirtschaftung in der Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln lag vergleiche Draxler, Das österreichische Recht römisch IX f 30, 1; SZ 69/82), fällt die Parallele zum Landpachtgesetz (LPG) auf, das in seinem Paragraph 5, Absatz eins, Ziffer 2, als Richtpachtzeit unter anderem für die Pacht eines einzelnen Grundstückes das vorwiegend dem Erwerbsgartenbau, dem Weinbau oder dem Obstbau dient oder das nach dem Vertrag vorwiegend in dieser Art genutzt werden soll, ebenfalls 10 Jahre beträgt. Dass diese Frist lediglich für den ursprünglichen Pachtvertrag und nicht für dessen Verlängerung gilt, ergibt sich klar aus den folgenden Bestimmungen der Paragraphen 6, ff über die Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrags, die unter anderem für die genannte Art der Pachtung eine Zeitspanne von drei Jahren vorsieht (Paragraph 7, Absatz eins, Ziffer 2, LPG). Dieser - wenngleich nur punktuell zulässige - Vergleich zeigt, dass der Gesetzgeber zumindest für den Bereich der Gewinnung von Gartenfrüchten (auf die ebenfalls zu berücksichtigenden Erholungszwecke eines Kleingartens wird noch eingegangen werden) einen Zeitraum von 10 Jahren grundsätzlich für ausreichend erachtete, um die Ausgewogenheit von Mitteleinsatz und Ertrag zu erreichen. Der Oberste Gerichtshof hatte sich in seinen Entscheidungen SZ 65/72 und WoBl 2001, 24 mit den Kündigungsbeschränkungen des Sportstättenchutzgesetzes zu befassen und verneinte dessen Anwendbarkeit auf Sportflugplätze sowie Golfplatz- und Galopprennanlagen mit der wesentlichen Begründung, dass bei Eigentumsbeschränkungen auf ein ausgewogenes Gleichgewicht zwischen dem Schutz des Allgemeininteresses und jenem der Grundrechte des Menschen zu achten sei. Nach Artikel eins, des 1. ZP zur EMRK habe jede natürliche oder juristische Person ein Recht auf Achtung ihres Eigentums. Der Gesetzgeber habe sein Augenmerk darauf zu richten, Eigentumsbeschränkungen so gering wie möglich zu halten und eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und der ihn rechtfertigenden Gründe vorzunehmen. Nach der Auffassung der Strassburger Organe entsprächen die im Wege des Mietrechts vorgenommenen Eigentumsbeschränkungen zur Gewährleistung der Versorgung der österreichischen Bevölkerung mit Wohnraum auf Grund der dahinterstehenden sozialpolitischen Überlegungen "gerade noch" den Maßstäben des genannten Artikels der EMRK. Um eine Grundrechtskonformität zu erreichen, sei es daher erforderlich, bei der Normierung von Kündigungsbeschränkungen Abweichungen von den Regelungen des MRG vorzusehen, und zwar schon deshalb, weil das allgemeine Interesse an der Schaffung von Wohnraum zweifellos ein stärkeres sei als das allgemeine Interesse an der Erhaltung einer ausreichenden Infrastruktur an sportlichen Einrichtungen. Kündigungsschutz für Sportplätze könne daher grundsätzlich mit dem Kündigungsschutz zu Gunsten von Wohn- und Geschäftsraum nicht verglichen werden.

In diesem Sinne argumentierte der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung SZ 69/82 auch zu den Bestimmungen des Kleingartengesetzes. Er verwies auf den bereits dargestellten ursprünglichen Zweck der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung durch die Pachtung von Kleingärten sowie darauf, dass nunmehr nicht mehr dieser Zweck, sondern jener der Erholung und Freizeitgestaltung im Vordergrund stehe. Auf die Miete von Wohnungen oder Wohnräumen, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu diesen Zwecken gemietet werden, sei aber gemäß § 1 Abs 2 Z 4 MRG das Mietrechtsgesetz nicht anzuwenden. Es lasse sich nicht rechtfertigen, warum etwas anderes gelten müsste,

wenn jemand statt einer Wohnung einen Kleingarten zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung in Bestand nehme. Jemand, der einen Bestandvertrag aus den angeführten Gründen abschließen wolle, befinde sich, wenn überhaupt, in einer ungleich geringeren und daher weniger schutzwürdigen Zwangslage als jemand, der eine Wohnung zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses mieten müsse. Es werde daher die Entscheidung SZ 35/101, welche die analoge Anwendung von Bestimmungen des Mietengesetzes als gerechtfertigt erachtete, abgelehnt. Das dort gebrauchte Argument, dass zahlreiche Bestimmungen des Mietengesetzes sogar wörtlich übernommen worden seien, spreche nach Ansicht des erkennenden Senats gegen eine analoge Anwendung von nicht im Kleingartengesetz enthaltenen Bestimmungen. Daraus sei nämlich abzuleiten, dass der Gesetzgeber des Kleingartengesetzes andere im Mietengesetz enthaltene Regelungen nicht übernehmen habe wollen und deren Fehlen daher keine planwidrige Unvollständigkeit darstelle. An dieser Rechtsansicht ist schon wegen des sonst gegebenen Wertungswiderspruchs zur Behandlung von Zweitwohnungen festzuhalten. In diesem Sinne argumentierte der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung SZ 69/82 auch zu den Bestimmungen des Kleingartengesetzes. Er verwies auf den bereits dargestellten ursprünglichen Zweck der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung durch die Pachtung von Kleingärten sowie darauf, dass nunmehr nicht mehr dieser Zweck, sondern jener der Erholung und Freizeitgestaltung im Vordergrund stehe. Auf die Miete von Wohnungen oder Wohnräumen, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu diesen Zwecken gemietet werden, sei aber gemäß Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MRG das Mietrechtsgesetz nicht anzuwenden. Es lasse sich nicht rechtfertigen, warum etwas anderes gelten müsste, wenn jemand statt einer Wohnung einen Kleingarten zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung in Bestand nehme. Jemand, der einen Bestandvertrag aus den angeführten Gründen abschließen wolle, befinde sich, wenn überhaupt, in einer ungleich geringeren und daher weniger schutzwürdigen Zwangslage als jemand, der eine Wohnung zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses mieten müsse. Es werde daher die Entscheidung SZ 35/101, welche die analoge Anwendung von Bestimmungen des Mietengesetzes als gerechtfertigt erachtete, abgelehnt. Das dort gebrauchte Argument, dass zahlreiche Bestimmungen des Mietengesetzes sogar wörtlich übernommen worden seien, spreche nach Ansicht des erkennenden Senats gegen eine analoge Anwendung von nicht im Kleingartengesetz enthaltenen Bestimmungen. Daraus sei nämlich abzuleiten, dass der Gesetzgeber des Kleingartengesetzes andere im Mietengesetz enthaltene Regelungen nicht übernehmen habe wollen und deren Fehlen daher keine planwidrige Unvollständigkeit darstelle. An dieser Rechtsansicht ist schon wegen des sonst gegebenen Wertungswiderspruchs zur Behandlung von Zweitwohnungen festzuhalten.

Eine grundrechts- und damit verfassungskonforme Auslegung der Bestimmungen des Kleingartengesetzes kann daher nur zu dem Ergebnis führen, dass der Inhalt des Pachtvertrages lediglich insoweit determiniert ist, als dem Pächter nach Vertragsschluss zumindest eine Pachtdauer von 10 Jahren gewährt sein muss, darüberhinaus jedoch Vertragsfreiheit besteht, und zwar sowohl hinsichtlich einer bereits ursprünglich vereinbarten längeren Pachtzeit als auch hinsichtlich nachfolgender Verlängerungen des Pachtvertrags.

Zu den den Bestimmungen des MRG unterliegenden Mietverhältnissen wurde bereits mehrfach ausgesprochen, dass gesetzliche Kündigungsbeschränkungen nicht durch eine vor oder gleichzeitig mit dem Abschluss des Mietvertrags getroffene Räumungsverpflichtung umgangen werden dürfen, sodass derartige Verpflichtungen unwirksam sind (SZ 63/42; SZ 70/143; RIS-Justiz RS0070116). Ein nicht durchsetzbarer Endtermin kann durch Abschluss eines Räumungsvergleichs nicht bestärkt werden. Ebenso ist die Verlängerung eines befristeten Vertrags mittels Räumungsvergleichs über die jeweilige Höchstdauer hinaus als Umgehung zu beurteilen, die zur Unwirksamkeit des Räumungsvergleichs führt (WoBl 1989, 76; WoBl 1996, 149 ua). Soweit dagegen der Mieter eines besonderen Schutzes nicht bedarf, ist die Vertragsfreiheit auch für den Bereich des MRG nicht aufgehoben. Die gesetzlich wirksame Befristung des Mietverhältnisses darf auch durch Vergleich bekräftigt werden (SZ 70/143). Für den Bereich des Kleingartengesetzes gilt letzterer Grundsatz, soweit die erstmalige Mindestdauer von 10 Jahren gewährt ist, uneingeschränkt. Der vielfache Abschluss von "Räumungsvergleichen", welcher sich in Wahrheit, da die bisherigen Benützungsverhältnisse unverändert blieben, als jeweils auf bestimmte Zeit eingegangene Vertragsverlängerung darstellt, ist daher nicht zu beanstanden. Die Klägerin hat im Verfahren vorgebracht, dass in bestimmten Zeiträumen nach Ende derartiger Vertragsverlängerungen die faktische Weiterbenützung von der Beklagten geduldet worden sei und es dadurch gemäß § 6 Abs 6 KIGG zu einer Umwandlung des auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Generalpachtvertrages in einen solchen auf unbestimmte Zeit gekommen sei, weil die Beklagte die 14-tägige Frist des § 569 ZPO ungenutzt habe verstreichen lassen. Obwohl das Erstgericht zu diesem Vorbringen keine Feststellungen getroffen hat, bedarf es aus rechtlichen Überlegungen nicht der Verfahrensergänzung: Zu den den Bestimmungen des MRG unterliegenden Mietverhältnissen wurde bereits mehrfach ausgesprochen, dass gesetzliche

Kündigungsbeschränkungen nicht durch eine vor oder gleichzeitig mit dem Abschluss des Mietvertrags getroffene Räumungsverpflichtung umgangen werden dürfen, sodass derartige Verpflichtungen unwirksam sind (SZ 63/42; SZ 70/143; RIS-Justiz RS0070116). Ein nicht durchsetzbarer Endtermin kann durch Abschluss eines Räumungsvergleichs nicht bestärkt werden. Ebenso ist die Verlängerung eines befristeten Vertrags mittels Räumungsvergleichs über die jeweilige Höchstdauer hinaus als Umgehung zu beurteilen, die zur Unwirksamkeit des Räumungsvergleichs führt (WoBl 1989, 76; WoBl 1996, 149 ua). Soweit dagegen der Mieter eines besonderen Schutzes nicht bedarf, ist die Vertragsfreiheit auch für den Bereich des MRG nicht aufgehoben. Die gesetzlich wirksame Befristung des Mietverhältnisses darf auch durch Vergleich bekräftigt werden (SZ 70/143). Für den Bereich des Kleingartengesetzes gilt letzterer Grundsatz, soweit die erstmalige Mindestdauer von 10 Jahren gewährt ist, uneingeschränkt. Der vielfache Abschluss von "Räumungsvergleichen", welcher sich in Wahrheit, da die bisherigen Benützungsverhältnisse unverändert blieben, als jeweils auf bestimmte Zeit eingegangene Vertragsverlängerung darstellt, ist daher nicht zu beanstanden. Die Klägerin hat im Verfahren vorgebracht, dass in bestimmten Zeiträumen nach Ende derartiger Vertragsverlängerungen die faktische Weiterbenützung von der Beklagten geduldet worden sei und es dadurch gemäß Paragraph 6, Absatz 6, KIGG zu einer Umwandlung des auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Generalpachtvertrages in einen solchen auf unbestimmte Zeit gekommen sei, weil die Beklagte die 14-tägige Frist des Paragraph 569, ZPO ungenutzt habe verstreichen lassen. Obwohl das Erstgericht zu diesem Vorbringen keine Feststellungen getroffen hat, bedarf es aus rechtlichen Überlegungen nicht der Verfahrensergänzung:

In Anbetracht der nach 10-jähriger Pachtdauer bestehenden Vertragsfreiheit konnte die Klägerin nämlich auch eine allenfalls bereits erworbene Rechtsposition wieder aufgeben und sich neuerlich mit einer Befristung des Vertragsverhältnisses einverstanden erklären. Da sich die Klägerin nach ihrem eigenen Vorbringen bereits in einer gesicherten Rechtsposition befand, liegen auch keinerlei Anhaltspunkte vor, es wäre auf sie ungerechtfertigter Druck ausgeübt worden. Dass die Klägerin in Irrtum geführt worden wäre, hat sie im Verfahren nicht behauptet.

Da somit die jeweiligen befristeten Vertragsabschlüsse nicht gesetzwidrig, sondern zulässig waren, ist der Revision Folge zu geben und das Klagebegehren abzuweisen.

Die Kosten der Verfahren aller drei Instanzen sind gemäß §§ 50, 41 ZPO dem Kläger allein aufzuerlegen, weil es an einer gesetzlichen Bestimmung, den unterlegenen Nebenintervenienten, mag er auch als streitgenössischer anzusehen sein, zum Kostenersatz zu verpflichten, mangelt (RIS-Justiz RS0036057). Allerdings sind die von der Beklagten für das Verfahren erster Instanz verzeichneten Kosten dahin zu korrigieren, dass gemäß § 23 RATG infolge des ATS 140.000 übersteigenden Streitwerts lediglich ein Einheitssatz von 50 % zuzuerkennen ist. Die Kosten der Verfahren aller drei Instanzen sind gemäß Paragraphen 50,, 41 ZPO dem Kläger allein aufzuerlegen, weil es an einer gesetzlichen Bestimmung, den unterlegenen Nebenintervenienten, mag er auch als streitgenössischer anzusehen sein, zum Kostenersatz zu verpflichten, mangelt (RIS-Justiz RS0036057). Allerdings sind die von der Beklagten für das Verfahren erster Instanz verzeichneten Kosten dahin zu korrigieren, dass gemäß Paragraph 23, RATG infolge des ATS 140.000 übersteigenden Streitwerts lediglich ein Einheitssatz von 50 % zuzuerkennen ist.

Anmerkung

E66664 8Ob240.01d

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0080OB00240.01D.0808.000

Dokumentnummer

JJT_20020808_OGH0002_0080OB00240_01D0000_000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at