

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

# TE OGH 2001/11/20 30b148/00m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.11.2001

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Angst als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Verlassenschaft nach Willibald F\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Martin Schatz, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagte Partei Gerd J\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Walter Lenfeld und Dr. Wilfried Leys, Rechtsanwälte in Landeck, wegen Aufkündigung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 12. April 2000, GZ 2 R 588/99p-16, mit dem infolge Berufung des Beklagten das Urteil des Bezirksgerichts Imst vom 13. September 1999, GZ 3 C 38/99k-8, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, dem Beklagten die mit 3.655,68 S (darin 609,28 S Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

#### Text

## Entscheidungsgründe:

Mit dem als "Pachtvertrag" bezeichneten Bestandvertrag vom 25. 5. 1979 nahm der Beklagte vom Rechtsvorgänger der klagenden Partei ein Grundstück in Imst (in der Natur eine sumpfige, später von ihm entwässerte Wiese) zu einem Bestandzins in Höhe von 500 S monatlich (wertgesichert) auf unbestimmte Zeit in Bestand. In Punkt I des Vertrags wurde festgehalten, dass das Bestandverhältnis bereits am 1. 4. 1979 begonnen habe. Während das Bestandverhältnis seitens des Verpächters auf die Dauer von fünf Jahren unkündbar sein sollte, könne es sonst unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist aufgekündigt werden. Nach Punkt III des Vertrags beabsichtigte der Beklagte, auf der Wiese "mobile Garagen zur Weitervermietung zu errichten". In der Folge entwässerte er die Wiese, betonierte darin Fundamente und stellte darauf 20 Garagen auf, von denen auch derzeit noch der Großteil vermietet ist. Dass der ursprüngliche Bestandgeber oder späterhin dessen Rechtsnachfolger (der Erblasser) gegenüber dem Beklagten auf jegliche Kündigung verzichtet hätten, war nicht feststellbar.Mit dem als "Pachtvertrag" bezeichneten Bestandvertrag vom 25. 5. 1979 nahm der Beklagte vom Rechtsvorgänger der klagenden Partei ein Grundstück in Imst (in der Natur eine sumpfige, später von ihm entwässerte Wiese) zu einem Bestandzins in Höhe von 500 S monatlich (wertgesichert) auf unbestimmte Zeit in Bestand. In Punkt römisch eins des Vertrags wurde festgehalten, dass das Bestandverhältnis bereits am 1. 4. 1979 begonnen habe. Während das Bestandverhältnis seitens des Verpächters auf die Dauer von fünf Jahren unkündbar sein sollte, könne es sonst unter Einhaltung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist aufgekündigt werden. Nach Punkt römisch III des Vertrags beabsichtigte der Beklagte, auf der Wiese "mobile Garagen zur Weitervermietung zu errichten". In der Folge entwässerte er die Wiese, betonierte darin Fundamente und stellte

darauf 20 Garagen auf, von denen auch derzeit noch der Großteil vermietet ist. Dass der ursprüngliche Bestandgeber oder späterhin dessen Rechtsnachfolger (der Erblasser) gegenüber dem Beklagten auf jegliche Kündigung verzichtet hätten, war nicht feststellbar.

Mit der vorliegenden Klage kündigte die klagende Partei das Bestandverhältnis gemäß 560 Abs 1 Z 1 ZPO unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten zwölfmonatigen Kündigungsfrist zum 30. 6. 2000 auf. Entgegen den Einwendungsbehauptungen des Beklagten sei ein Kündigungsverzicht auf Bestandgeberseite nicht erklärt worden. Mit der vorliegenden Klage kündigte die klagende Partei das Bestandverhältnis gemäß Paragraph 560, Absatz eins, Ziffer eins, ZPO unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten zwölfmonatigen Kündigungsfrist zum 30. 6. 2000 auf. Entgegen den Einwendungsbehauptungen des Beklagten sei ein Kündigungsverzicht auf Bestandgeberseite nicht erklärt worden.

Der Beklagte beantragte die Aufhebung der Aufkündigung und wendete ein, er habe entsprechend dem ausdrücklich vereinbarten Vertragszweck auf der Bestandliegenschaft Garagen aufgestellt und diese an Dritte vermietet, weshalb das Bestandverhältnis als Geschäftsraummiete zu qualifizieren sei und damit den kündigungsrechtlichen Bestimmungen des MRG unterliege. Überdies hätten sowohl der Rechtsvorgänger der klagenden Partei wie auch diese selbst einen Kündigungsverzicht erklärt.

Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für rechtswirksam und verpflichtete den Beklagten zur Räumung der Bestandliegenschaft. Da auch eine geschäftlich genutzte Platzmiete nicht den kündigungsrechtlichen Bestimmungen des MRG unterliege und ein Kündigungsverzicht nicht festgestellt haben werden können, sei die rechtzeitig angebrachte Aufkündigung für rechtswirksam zu erklären und der Beklagte zur Räumung zu verpflichten.

Das Berufungsgericht hob in Stattgebung der Berufung des Beklagten die Aufkündigung auf, wies das Räumungsbegehren ab und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Der vorliegende "Pachtvertrag" sei rechtlich zweifelsfrei als Mietvertrag zu qualifizieren. Zwar sei darin von einer beabsichtigten Aufstellung mobiler Garagen die Rede. Dass aber die Bestandgeberseite in der Folge sich gegen eine Betonfundamendierung ausgesprochen hätte, sei nicht behauptet worden und auch nicht vorgekommen. Der Fall sei ähnlich zu beurteilen wie jener der Entscheidung 4 Ob 533/91, in den ein auf ein Betonfundament gestellter Würstelstand als Superädifikat qualifiziert worden sei. Sollte die Art der Verbindung der Garagenböden mit den Betonfundamenten derart massiv im Sinn des § 297 ABGB ausgefallen sein (und mit der dort erwähnten ständigen Belassungsabsicht - was allerdings nicht sicher feststehe), so wären die Garagen gar zum unselbständigen Bestandteil der Bestandliegenschaft geworden. Ausgehend vom festgestellten Sachverhalt seien die Garagen zumindest als Superädifikate zu qualifizieren. Im Sinn der ständigen Rechtsprechung sei der vorliegende Vertrag im Wege der Analogie den Bestandverträgen über eine Raummiete gleichzustellen. Damit unterliege das Bestandverhältnis grundsätzlich den kündigungsrechtlichen Bestimmungen des MRG bzw vormals des MietG. Die abschließende Klärung der Frage, ob aufgrund des Vertragsabschlusszeitpunktes (25. 5. 1979) gemäß § 43 Abs 1 MRG die kündigungsrechtlichen Bestimmungen des MRG analog anzuwenden seien oder aber gemäß § 49 Abs 1 letzter MRG jene des MietG, könne als entscheidungsunerheblich dahingestellt bleiben, weil die zum MietG ergangene Rechtsprechung in Ansehung der hier relevanten Fragen inhaltlich mit der zum MRG ergangenen Rechtsprechung voll übereinstimme. Da das Vorliegen eines Kündigungstatbestands gar nicht behauptet worden sei, sei das erstinstanzliche Urteil in die Aufhebung der Aufkündigung und Abweisung des Räumungsbegehrens abzuändern. Ob die klagende Partei oder ihr Rechtsvorgänger gegenüber dem Beklagten auf Kündigung verzichtet hätten, könne damit dahingestellt bleiben, weshalb auf die Beweisrüge des Beklagten zu diesem Punkt nicht weiter einzugehen sei. Das Berufungsgericht hob in Stattgebung der Berufung des Beklagten die Aufkündigung auf, wies das Räumungsbegehren ab und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Der vorliegende "Pachtvertrag" sei rechtlich zweifelsfrei als Mietvertrag zu qualifizieren. Zwar sei darin von einer beabsichtigten Aufstellung mobiler Garagen die Rede. Dass aber die Bestandgeberseite in der Folge sich gegen eine Betonfundamendierung ausgesprochen hätte, sei nicht behauptet worden und auch nicht vorgekommen. Der Fall sei ähnlich zu beurteilen wie jener der Entscheidung 4 Ob 533/91, in den ein auf ein Betonfundament gestellter Würstelstand als Superädifikat qualifiziert worden sei. Sollte die Art der Verbindung der Garagenböden mit den Betonfundamenten derart massiv im Sinn des Paragraph 297, ABGB ausgefallen sein (und mit der dort erwähnten ständigen Belassungsabsicht - was allerdings nicht sicher feststehe), so wären die Garagen gar zum unselbständigen Bestandteil der Bestandliegenschaft geworden. Ausgehend vom festgestellten Sachverhalt seien die Garagen zumindest als Superädifikate zu qualifizieren. Im Sinn der ständigen Rechtsprechung sei der vorliegende Vertrag im Wege der Analogie den Bestandverträgen über eine Raummiete gleichzustellen. Damit unterliege das

Bestandverhältnis grundsätzlich den kündigungsrechtlichen Bestimmungen des MRG bzw vormals des MietG. Die abschließende Klärung der Frage, ob aufgrund des Vertragsabschlusszeitpunktes (25. 5. 1979) gemäß Paragraph 43, Absatz eins, MRG die kündigungsrechtlichen Bestimmungen des MRG analog anzuwenden seien oder aber gemäß Paragraph 49, Absatz eins, letzter MRG jene des MietG, könne als entscheidungsunerheblich dahingestellt bleiben, weil die zum MietG ergangene Rechtsprechung in Ansehung der hier relevanten Fragen inhaltlich mit der zum MRG ergangenen Rechtsprechung voll übereinstimme. Da das Vorliegen eines Kündigungstatbestands gar nicht behauptet worden sei, sei das erstinstanzliche Urteil in die Aufhebung der Aufkündigung und Abweisung des Räumungsbegehrens abzuändern. Ob die klagende Partei oder ihr Rechtsvorgänger gegenüber dem Beklagten auf Kündigung verzichtet hätten, könne damit dahingestellt bleiben, weshalb auf die Beweisrüge des Beklagten zu diesem Punkt nicht weiter einzugehen sei.

Da zur Rechtsfrage, ob im Fall der Vermietung einer Liegenschaft in der vereinbarten Pateienabsicht, dass der Bestandnehmer dort eine größere Anzahl von ortsfesten Garagen errichte und an Dritte vermiete, diese Garagen als Geschäftsräumlichkeiten zu qualifizieren seien, noch keine Rechtsprechung vorliege, sei die Revision zuzulassen.

## **Rechtliche Beurteilung**

Die gegen das Urteil der zweiten Instanz gerichtete Revision der klagenden Partei ist nicht berechtigt:

Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung unterliegt den Bestimmungen des MRG ein Bestandvertrag über ein Grundstück (Flächenmiete), auf dem sich ein mit Zustimmung des Grundeigentümers vom Mieter errichtetes oder zu errichtendes Superädifikat befindet, das nach dem Willen der vertragsschließenden Parteien der dauernden Wohnraumversorgung oder der geschäftlichen Betätigung des Mieters dienen soll (SZ 58/25; WoBl 1992/7, 13 [Würth] mwN uva, etwa RIS-Justiz RS0069261; Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht20 § 1 Rz 33 mwN). Dem Berufungsgericht ist darin beizupflichten, dass die vereinbarungsgemäß vom Beklagten auf der von ihm "gepachteten" (richtig: gemieteten; weil die Nutzung der auf der Bestandfläche zu errichtenden Baulichkeiten [Garagen] für geschäftliche Zwecke des Mieters nicht der einen Pachtvertrag über ein Grundstück kennzeichenden Bearbeitung und Aufwendung von Mühe und Fleiß im Sinn des § 1091 ABGB entspricht [SZ 28/25 mwN]) "Sumpfwiese" nach deren Trockenlegung errichteten 20 auf Betonsockeln stehenden Garagen nach der ganzen Sachlage (auch des Pachtvertrags) als Superädifikate im Sinn des § 435 ABGB anzusehen sind. Denn sie wurden auf fremdem Grund in der (auch dem Grundeigentümer bekannten) Absicht aufgeführt, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen, zumal sie nach Punkt IV des Pachtvertrags nach Beendigung des Pachtverhältnisses auf Kosten des Pächters wieder zu beseitigen sind. Die gegenteilige, von der klagenden Partei in der Revision vertretene Ansicht ist nicht nachvollziehbar. Gerade der dort ins Treffen geführte Umstand, dass sich die Garagen früher an einem anderen Ort befanden, spricht dafür, dass es sich um Superädifikate handelt. Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung unterliegt den Bestimmungen des MRG ein Bestandvertrag über ein Grundstück (Flächenmiete), auf dem sich ein mit Zustimmung des Grundeigentümers vom Mieter errichtetes oder zu errichtendes Superädifikat befindet, das nach dem Willen der vertragsschließenden Parteien der dauernden Wohnraumversorgung oder der geschäftlichen Betätigung des Mieters dienen soll (SZ 58/25; WoBI 1992/7, 13 [Würth] mwN uva, etwa RIS-Justiz RS0069261; Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht20 Paragraph eins, Rz 33 mwN). Dem Berufungsgericht ist darin beizupflichten, dass die vereinbarungsgemäß vom Beklagten auf der von ihm "gepachteten" (richtig: gemieteten; weil die Nutzung der auf der Bestandfläche zu errichtenden Baulichkeiten [Garagen] für geschäftliche Zwecke des Mieters nicht der einen Pachtvertrag über ein Grundstück kennzeichenden Bearbeitung und Aufwendung von Mühe und Fleiß im Sinn des Paragraph 1091, ABGB entspricht [SZ 28/25 mwN]) "Sumpfwiese" nach deren Trockenlegung errichteten 20 auf Betonsockeln stehenden Garagen nach der ganzen Sachlage (auch des Pachtvertrags) als Superädifikate im Sinn des Paragraph 435, ABGB anzusehen sind. Denn sie wurden auf fremdem Grund in der (auch dem Grundeigentümer bekannten) Absicht aufgeführt, dass sie nicht stets darauf bleiben sollen, zumal sie nach Punkt römisch IV des Pachtvertrags nach Beendigung des Pachtverhältnisses auf Kosten des Pächters wieder zu beseitigen sind. Die gegenteilige, von der klagenden Partei in der Revision vertretene Ansicht ist nicht nachvollziehbar. Gerade der dort ins Treffen geführte Umstand, dass sich die Garagen früher an einem anderen Ort befanden, spricht dafür, dass es sich um Superädifikate handelt.

Der Einwand der klagenden Partei, im vorliegenden Fall liege der Ausnahmetatbestand des§ 1 Abs 2 Z 1 MRG (Vermietung im Rahmen eines Garagierungsunternehmens [des Beklagten]) vor, könnte vielleicht auf die vom Beklagten mit seinen Vertragspartnern geschlossenen Mietverträge zutreffen, nicht aber auf den vorliegenden - wohl auch vom Beklagten außerhalb eines Garagierungsunternehmens geschlossenen - Flächenmietvertrag. Der Einwand

der klagenden Partei, im vorliegenden Fall liege der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG (Vermietung im Rahmen eines Garagierungsunternehmens [des Beklagten]) vor, könnte vielleicht auf die vom Beklagten mit seinen Vertragspartnern geschlossenen Mietverträge zutreffen, nicht aber auf den vorliegenden - wohl auch vom Beklagten außerhalb eines Garagierungsunternehmens geschlossenen - Flächenmietvertrag.

Wie die Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof ergibt, liegt die in der Revision behauptete Aktenwidrigkeit des Berufungsurteils nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO). Da somit auf das vorliegende Bestandverhältnis die Bestimmungen des MRG (oder auch vormals des MietG) Anwendung finden und ein Kündigungsgrund von der klagenden Partei nicht einmal behauptet wurde, ist das klageabweisende Berufungsurteil zu bestätigen. Wie die Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof ergibt, liegt die in der Revision behauptete Aktenwidrigkeit des Berufungsurteils nicht vor (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO). Da somit auf das vorliegende Bestandverhältnis die Bestimmungen des MRG (oder auch vormals des MietG) Anwendung finden und ein Kündigungsgrund von der klagenden Partei nicht einmal behauptet wurde, ist das klageabweisende Berufungsurteil zu bestätigen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 50, 41 ZPODie Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 50,, 41 ZPO.

## **Anmerkung**

E63876 03A01480

**European Case Law Identifier (ECLI)** 

ECLI:AT:OGH0002:2001:0030OB00148.00M.1120.000

Dokumentnummer

JJT\_20011120\_OGH0002\_0030OB00148\_00M0000\_000

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