

TE OGH 2001/3/15 6Ob18/01t

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 15.03.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Ehmayr als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schiemer, Dr. Huber, Dr. Prückner und Dr. Schenk als weitere Richter in der Landpachtsache des Antragstellers Georg R***** vertreten durch Dr. Michael Pressl, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die Antragsgegnerin Herma-Anna O*****, vertreten durch Dr. Wilhelm Sluka, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Verlängerung der Dauer des Landpachtvertrages, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Beschluss des Landesgerichtes Salzburg als Rekursgericht vom 4. Dezember 2000, GZ 54 R 240/00h-39, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Salzburg vom 10. Mai 2000, GZ 16 Psch 4/99-29, zum Teil bestätigt und zum Teil abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin von Liegenschaften in L*****, zu denen das Gartengrundstück "Grüntor" gehört. Ihr Vater hatte dieses Grundstück mit Pachtvertrag vom 1. 1. 1977 dem Antragsteller auf die Dauer von 10 Jahren verpachtet. Am 10. 9. 1981 schloss die Antragsgegnerin mit dem Antragsteller einen Pachtvertrag beginnend mit 1. 1. 1981 und einer Laufzeit von 8 Jahren ab und am 23. 12. 1986 einen weiteren Pachtvertrag auf drei Jahre beginnend mit 1. 1. 1987. Der letztgenannte, als "Hauptvertrag" bezeichnete Pachtvertrag wurde in der Folge verlängert. Mit Vereinbarung vom 12. 7. 1994/18. 8. 1994 schränkten die Streitteile das Pachtverhältnis auf ein Viertel der Fläche "Grüntor" bei gleichzeitiger Weitergeltung der Bestimmungen des "Hauptvertrages" bis 30. 4. 1996 ein. Nach einer Vermessung der tatsächlich vom Antragsteller benützten Flächen nahm die Antragsgegnerin insofern eine Vertragsänderung vor, als die Pachtfläche auf ein Drittel des Grundstücks "Grüntor" erweitert wurde. Mit der als "Anschlussvertrag zum Grundvertrag vom 23. 12. 1986" bezeichneten Vereinbarung vom 1. 7. 1996 nahmen die Streitteile eine Erweiterung des Pachtobjekts auf insgesamt die Hälfte der Fläche des Grundstücks "Grüntor" vor. Gleichzeitig vereinbarten sie eine Verlängerung des bestehenden Pachtvertrages bis zum 30. 4. 1998. Ab 1977 betrieb der Antragsteller auf den gepachteten Flächen eine Baumschule mit Freilandpflanzen und seit 1993 teilweise auch mit Containerpflanzen. Dies erforderte Aufwendungen wie Wasserzufuhr und Drainagierung. Zuletzt bestand die Nutzung zu 50 % für Containerpflanzen. Der Antragsteller verfügt nicht nur über die von der Antragsgegnerin in Bestand

genommenen, sondern auch noch über andere Pachtflächen. Eine Baumschulfläche kann in rund acht Wochen von Containerpflanzen freigemacht werden, für das Freimachen von Freilandpflanzen sind etwa ein bis drei Jahre und bei größerer Solitärware über fünf Jahre erforderlich.

1997 kam es aus Anlass eines geplanten Stadionprojekts zu einem Kontakt zwischen der Antragsgegnerin und der Gemeinde W*****, die Infrastrukturanlagen und Parkplätze auf den Pachtflächen errichten wollte. In einem Vorvertrag verpflichtete sich die Antraggegnerin, ihr gehörige Grundstücke, darin auch die an den Antragsteller verpachteten Flächen mittels Baurechtsvereinbarung der Stadion-Betriebsgesellschaft zur Verfügung zu stellen. Es ist unbestritten, dass das daraus zu erwartende Entgelt ein Vielfaches der vom Antragsteller bezahlten Pachtzinse beträgt.

Die Antragsgegnerin ging davon aus, dass der Antragsteller den Endtermin des Pachtvertrags 30. 4. 1998 einhalten werde, sie nahm zunächst die Pachtzinszahlungen für April bis Juli 1998 entgegen und wies erst mit Schreiben vom 17. 7. 1998 auf den Ablauf der Pachtzeit hin. Die Verfahren über die von ihr eingebrachte gerichtliche Aufkündigung und ihr Räumungsbegehren wurden unterbrochen. Innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung dieser Klagen begehrte der Antragsteller im vorliegenden Verfahren am 14. 12. 1998 eine Verlängerung des Pachtvertrags um die zulässige Höchstdauer von vier Jahren sowie weitere Eventualbegehren. Die Pachtverträge seien jeweils auf drei Jahre geschlossen worden, der letzte sei über den vereinbarten Zeitraum (bis 30. 4. 1998) hinaus verlängert worden. Angesichts der getätigten Investitionen würde eine Beendigung des Pachtverhältnisses zu dem von der Antragsgegnerin gewünschten Zeitpunkt seinen wirtschaftlichen Ruin bedeuten. Sein Interesse an der Fortsetzung des Pachtverhältnisses überwiege sohin jenes der Verpächterin an dessen Beendigung.

Die Antragsgegnerin beantragte die Zurückweisung bzw die Abweisung des Verlängerungsantrages. Die Richtpachtzeit von zehn Jahren sei längst überschritten; überdies falle die Interessenabwägung zu ihre Gunsten aus, könne sie doch aufgrund des mit der Stadion S***** Planungs- und Errichtungs GesmbH abgeschlossenen Optionsvertrages einen Baurechtszins von jährlich 1.311.480 S für die pachtgegenständliche Liegenschaft beziehen, wogegen der Antragsteller nur etwa 72.000 S bezahle.

Das Erstgericht verlängerte das Pachtverhältnis hinsichtlich des mit Pflanzencontainern besetzten nördlichen Teils bis zum Jahresende 2000 und hinsichtlich des südlich gelegenen Teils sowie einer weiteren 400 m² umfassenden Fläche bis spätestens Jahresende 2002. Die Mehrbegehren wies es ab. Vom eingangs wiedergegebenen Sachverhalt ausgehend urteilte es die im Jahr 1996 vorgenommene Erweiterung der verpachteten Fläche von einem Drittel auf die Hälfte des Grundstücks "Grüntor" als neues Pachtverhältnis, womit die Richtpachtzeit von zehn Jahren neu zu laufen begonnen habe. Die Antragstellung sei daher nicht im Sinn des § 6 Abs 3 LPG unzulässig. Angesichts der Annahme der Pachtzinse für die April 1998 folgenden Monate sei eine Verlängerung des Pachtverhältnisses um ein Jahr eingetreten, woraus sich die Rechtzeitigkeit des Antrags auf Pachtzinsverlängerung ergebe. Im Hinblick auf die vorzunehmende Interessenabwägung sei für Containerpflanzen eine Verlängerung des Pachtvertrags bis zum Jahresende 2000 und für jene Pachtflächen, die mit Freilandpflanzen versehen seien, eine solche bis Ende des Jahres 2002 als ausreichend anzusehen. Das Erstgericht verlängerte das Pachtverhältnis hinsichtlich des mit Pflanzencontainern besetzten nördlichen Teils bis zum Jahresende 2000 und hinsichtlich des südlich gelegenen Teils sowie einer weiteren 400 m² umfassenden Fläche bis spätestens Jahresende 2002. Die Mehrbegehren wies es ab. Vom eingangs wiedergegebenen Sachverhalt ausgehend urteilte es die im Jahr 1996 vorgenommene Erweiterung der verpachteten Fläche von einem Drittel auf die Hälfte des Grundstücks "Grüntor" als neues Pachtverhältnis, womit die Richtpachtzeit von zehn Jahren neu zu laufen begonnen habe. Die Antragstellung sei daher nicht im Sinn des Paragraph 6, Absatz 3, LPG unzulässig. Angesichts der Annahme der Pachtzinse für die April 1998 folgenden Monate sei eine Verlängerung des Pachtverhältnisses um ein Jahr eingetreten, woraus sich die Rechtzeitigkeit des Antrags auf Pachtzinsverlängerung ergebe. Im Hinblick auf die vorzunehmende Interessenabwägung sei für Containerpflanzen eine Verlängerung des Pachtvertrags bis zum Jahresende 2000 und für jene Pachtflächen, die mit Freilandpflanzen versehen seien, eine solche bis Ende des Jahres 2002 als ausreichend anzusehen.

Beide Parteien erhoben Rekurs. Das Rekursgericht gab dem Rechtsmittel des Antragstellers nicht Folge, wohl aber jenem der Antragsgegnerin. Es wies die auf Verlängerung der Pachtzeit gerichteten Haupt- und Eventualbegehren ab. Der Antrag auf Verlängerung der Pachtzeit sei schon wegen Ablaufs der Richtpachtzeit gemäß § 6 Abs 3 LPG unzulässig und daher abzuweisen. Überdies seien die Interessen der Verpächterin an einer Versagung der Verlängerung gegenüber jenen des Pächters an einer Verlängerung als überwiegend zu beurteilen. Der Antragsteller lehne Gespräche über Ersatzgrundstücke ab - das Erstgericht hatte noch festgestellt, dass dem Antragsteller

Ersatzgrundstücke angeboten worden seien - und erhebe Geldforderungen. Demgegenüber habe die Antragsgegnerin die einmalige Chance, Grünlandgrundstücke zu Baulandpreisen zu verwerten; nach dem vorgelegten Baurechtsvertrag erhalte sie einen Gesamtbauorechtszins von jährlich 1,3 Mio S auf 99 Jahre. Der Pachtzins des Antragstellers sei demgegenüber geradezu unbedeutend. Überdies habe der Antragsteller selbst zugestanden, schwer herzkrank zu sein; er sei im pensionsfähigen Alter und daher nicht schutzwürdig. Das Interesse der Verpächterin an der Beendigung des Landpachtvertrags müsse daher im Vergleich zu jenem des Pächters an seiner Aufrechterhaltung als eminent bezeichnet werden. Dies stehe einer Pachtverlängerung entgegen. Darüber hinaus habe durch vertraglich vorgesehene Veränderung des Flächenausmaßes innerhalb des immer gleichen Grundstücks eine neue Richtpachtzeit nicht zu laufen begonnen. Beide Parteien erhoben Rekurs. Das Rekursgericht gab dem Rechtsmittel des Antragstellers nicht Folge, wohl aber jenem der Antragsgegnerin. Es wies die auf Verlängerung der Pachtzeit gerichteten Haupt- und Eventualbegehren ab. Der Antrag auf Verlängerung der Pachtzeit sei schon wegen Ablaufs der Richtpachtzeit gemäß Paragraph 6, Absatz 3, LPG unzulässig und daher abzuweisen. Überdies seien die Interessen der Verpächterin an einer Versagung der Verlängerung gegenüber jenen des Pächters an einer Verlängerung als überwiegend zu beurteilen. Der Antragsteller lehne Gespräche über Ersatzgrundstücke ab - das Erstgericht hatte noch festgestellt, dass dem Antragsteller Ersatzgrundstücke angeboten worden seien - und erhebe Geldforderungen. Demgegenüber habe die Antragsgegnerin die einmalige Chance, Grünlandgrundstücke zu Baulandpreisen zu verwerten; nach dem vorgelegten Baurechtsvertrag erhalte sie einen Gesamtbauorechtszins von jährlich 1,3 Mio S auf 99 Jahre. Der Pachtzins des Antragstellers sei demgegenüber geradezu unbedeutend. Überdies habe der Antragsteller selbst zugestanden, schwer herzkrank zu sein; er sei im pensionsfähigen Alter und daher nicht schutzwürdig. Das Interesse der Verpächterin an der Beendigung des Landpachtvertrags müsse daher im Vergleich zu jenem des Pächters an seiner Aufrechterhaltung als eminent bezeichnet werden. Dies stehe einer Pachtverlängerung entgegen. Darüber hinaus habe durch vertraglich vorgesehene Veränderung des Flächenausmaßes innerhalb des immer gleichen Grundstücks eine neue Richtpachtzeit nicht zu laufen begonnen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes 260.000 S übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, weil die Frage, ob die Richtpachtzeit bei sich änderndem Flächenausmaß innerhalb desselben Grundstücks bei einer Vergrößerung neu zu laufen beginne, eine erhebliche Rechtsfrage bedeute.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs des Antragstellers ist - entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts - nicht zulässig:

Der Anspruch auf Verlängerung eines Landpachtvertrages setzt grundsätzlich voraus, dass die zwingend angeordnete Interessenabwägung ein Überwiegen der Interessen des Pächters an der Fortsetzung des Pachtvertrags ergibt. Schon die Gleichwertigkeit der Interessen schließt eine Verlängerung aus (Würth in Rummel, ABGB2 II Rz 1 zu § 6 LPG; Ryschawy, ImmZ 1970, 165 [167], MietSlg 34.522/16; RV 1216 BlgNR 11. GP, 8). Ob nun die vom Pächter ins Treffen geführten Interessen an einer Vertragsverlängerung jene der Verpächterin an seiner Beendigung überwiegen, hängt von den jeweiligen Umständen des zu beurteilenden Falles ab, denen - von auffallender Fehlbeurteilung abgesehen - keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukommt. Das Rekursgericht hat die Interessen der Antragsgegnerin an der Beendigung des Landpachtvertrages angesichts der für sie bestehenden Möglichkeit, das Grundstück im Rahmen eines Baurechtsvertrages zu Baulandpreisen zu verwerten, als erheblich höher als jenes des Antragstellers beurteilt. Eine auffallende Fehlbeurteilung ist dabei nicht unterlaufen. Zur Begründung seiner Interessen an der Fortsetzung des (zumindest über den größeren Teil des Grundstücks seit 1977 kontinuierlich bestehenden Pachtverhältnisses) macht der Antragsteller zwar beachtliche Umstände geltend (wie die Kosten eines Ersatzgrundstückes, den Verlust von Pflanzen durch die Übersiedlung und die Übesiedlungskosten), dass diese Interessen aber jene der Verpächterin an der Verwertung des Grundstückes im Rahmen des vorliegenden (und vom Antragsteller auch nicht bestrittenen) Optionsvertrages überwiegen, ist nicht zu erkennen. Das Fehlen eines überwiegenden Interesses des Pächters schließt jedoch eine Verlängerung aus, ohne dass es noch auf die vom Rekursgericht angesprochene Frage ankäme, ob die Richtpachtzeit bei sich änderndem Flächenausmaß innerhalb desselben gepachteten Grundstückes im Falle einer Vergrößerung der Pachtfläche neu zu laufen beginne. Der Anspruch auf Verlängerung eines Landpachtvertrages setzt grundsätzlich voraus, dass die zwingend angeordnete Interessenabwägung ein Überwiegen der Interessen des Pächters an der Fortsetzung des Pachtvertrags ergibt. Schon die Gleichwertigkeit der Interessen schließt eine Verlängerung aus (Würth in Rummel, ABGB2 römisch II Rz 1 zu

Paragraph 6, LPG; Ryschawy, ImmZ 1970, 165 [167], MietSlg 34.522/16; RV 1216 BlgNR 11. GP, 8). Ob nun die vom Pächter ins Treffen geführten Interessen an einer Vertragsverlängerung jene der Verpächterin an seiner Beendigung überwiegen, hängt von den jeweiligen Umständen des zu beurteilenden Falles ab, denen - von auffallender Fehlbeurteilung abgesehen - keine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung zukommt. Das Rekursgericht hat die Interessen der Antragsgegnerin an der Beendigung des Landpachtvertrages angesichts der für sie bestehenden Möglichkeit, das Grundstück im Rahmen eines Baurechtsvertrages zu Baulandpreisen zu verwerten, als erheblich höher als jenes des Antragstellers beurteilt. Eine auffallende Fehlbeurteilung ist dabei nicht unterlaufen. Zur Begründung seiner Interessen an der Fortsetzung des (zumindest über den größeren Teil des Grundstücks seit 1977 kontinuierlich bestehenden Pachtverhältnisses) macht der Antragsteller zwar beachtliche Umstände geltend (wie die Kosten eines Ersatzgrundstückes, den Verlust von Pflanzen durch die Übersiedlung und die Übesiedlungskosten), dass diese Interessen aber jene der Verpächterin an der Verwertung des Grundstückes im Rahmen des vorliegenden (und vom Antragsteller auch nicht bestrittenen) Optionsvertrages überwiegen, ist nicht zu erkennen. Das Fehlen eines überwiegenden Interesses des Pächters schließt jedoch eine Verlängerung aus, ohne dass es noch auf die vom Rekursgericht angesprochene Frage ankäme, ob die Richtpachtzeit bei sich änderndem Flächenausmaß innerhalb desselben gepachteten Grundstückes im Falle einer Vergrößerung der Pachtfläche neu zu laufen beginne.

Mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage wird der Revisionsrekurs des Antragstellers somit zurückgewiesen (§§ 528 Abs 1, 528a ZPO iVm § 12 Z 2 LPG). Mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage wird der Revisionsrekurs des Antragstellers somit zurückgewiesen (Paragraphen 528, Absatz eins,, 528a ZPO in Verbindung mit Paragraph 12, Ziffer 2, LPG).

Anmerkung

E61079 06A00181

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0060OB00018.01T.0315.000

Dokumentnummer

JJT_20010315_OGH0002_0060OB00018_01T0000_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