

# TE OGH 1999/9/1 70b236/99b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.09.1999

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Schlich als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Tittel, Dr. Baumann, Hon. Prof. Dr. Danzl und Dr. Schaumüller als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Z\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Rainer Schischka, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Silvia Franziska B\*\*\*\*\*, vertreten durch ihren Sachwalter Dr. Alexander Gruber, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 23. März 1999, GZ 39 R 800/98f-15, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Hietzing vom 16. Oktober 1998, GZ 9 C 820/98k-10, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, daß es zu lauten hat:

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei binnen 14 Tagen den in der Kleingartenanlage des Kleingartenvereins "B\*\*\*\*\*" in \*\*\*\*\* gelegenen Kleingarten mit der Parzellennummer 26/Gruppe II, samt dem darauf befindlichen Kleingartenhaus von ihren Fahrnissen geräumt zu übergeben. Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei binnen 14 Tagen den in der Kleingartenanlage des Kleingartenvereins "B\*\*\*\*\*" in \*\*\*\*\* gelegenen Kleingarten mit der Parzellennummer 26/Gruppe römisch II, samt dem darauf befindlichen Kleingartenhaus von ihren Fahrnissen geräumt zu übergeben.

Das Mehrbegehren, die vorgenannte Kleingartenanlage samt Kleingartenhaus von sonstigen Fahrnissen geräumt zu übergeben, wird abgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei zu Händen ihres Vertreters binnen 14 Tagen die mit S 9.197,68 (hierin enthalten S 670 Barauslagen und S 1.421,28 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Verfahrens erster Instanz, die mit S 5.325,60 (hierin enthalten S 887,60 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens sowie die mit S 5.635,68 (hierin enthalten S 609,28 Umsatzsteuer und S 1.980 Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der am 4. 6. 1997 verstorbene Vater der Beklagten, Stefan B\*\*\*\*\*, hatte mit Unterpachtvertrag vom 1. 10. 1957 von der klagenden Partei als Generalpächterin die Parzelle 26, Gruppe II des Kleingartenvereins W\*\*\*\*\*, "B\*\*\*\*\*" in Unterpacht zur kleingärtnerischen Nutzung auf die Dauer des Bestandes des Hauptpachtvertrages in Bestand genommen. Punkt 9. des Unterpachtvertrages lautete dabei wie folgt: Der am 4. 6. 1997 verstorbene Vater der

Beklagten, Stefan B\*\*\*\*\*, hatte mit Unterpachtvertrag vom 1. 10. 1957 von der klagenden Partei als Generalpächterin die Parzelle 26, Gruppe römisch II des Kleingartenvereins W\*\*\*\*\*, "B\*\*\*\*\*" in Unterpacht zur kleingärtnerischen Nutzung auf die Dauer des Bestandes des Hauptpachtvertrages in Bestand genommen. Punkt 9. des Unterpachtvertrages lautete dabei wie folgt:

"9. Der Unterpachtvertrag erlischt:

- a) mit dem Austritt des Unterpächters aus dem unter 1. genannten Kleingartenverein,
- b) mit dem Tod des Unterpächters.

Durch den Tod des Unterpächters wird das Unterpachtverhältnis nur dann nicht aufgelöst, wenn Erbe oder Vermächtnisnehmer des Unterpächters, dessen Ehegatte oder dessen Verwandte in gerader Linie sind. Kommen nach diesen Bestimmungen mehrere Personen als eintrittsberechtigt in den Unterpachtvertrag in Betracht und einigen sich diese Erben nicht binnen drei Monaten nach dem Tod des Unterpächters darüber, wer von ihnen in den Unterpachtvertrag eintritt, so gilt der Unterpachtvertrag gleichfalls als mit dem Tod des Unterpächters erloschen."

Der Beklagtenvertreter wurde mit Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 9. 2. 1996, \*\*\*\*\* zum Sachwalter für die Beklagte zur Vertretung in wirtschaftlichen und finanziellen Angelegenheiten sowie zur Vertretung vor Ämtern, Behörden, Gerichten und Versorgungsinstitutionen bestellt.

Bereits seit dem Herbst 1996 wohnt die Beklagte nahezu ständig im Kleingartenhaus auf der von ihrem Vater gepachteten Parzelle. Mit Bescheid vom 2. 1. 1997 erteilte die MA 37 die Benützungsbewilligung für dieses Kleingartenhaus.

Nach dem Tod ihres Vaters wurden mit Beschluß des Verlassenschaftsgerichtes vom 11. 12. 1997 die aufgrund des Gesetzes von der erblasserischen Witwe (und Mutter der Beklagten) zu einem Drittel und von der Beklagten (vertreten durch ihren Sachwalter) zu zwei Drittel des Nachlasses abgegebenen bedingten Erbserklärungen zu Gericht angenommen. Bei Schluß der Verhandlung erster Instanz war das Verlassenschaftsverfahren noch nicht abgeschlossen.

Daß die Witwe seit dem Tod ihres Ehegatten nicht mehr im Kleingartenhaus übernachtet hat und die Beklagte dieses auch nach dem Tod ihres Vaters ständig bewohnt, war und ist dem Obmann des Kleingartenvereins "B\*\*\*\*\*" bekannt. Erst mit Schreiben vom 16. 12. 1997 teilte der Sachwalter dem Klagevertreter als Vertreter des Zentralverbandes der Kleingärtner mit, daß die Beklagte als Tochter des verstorbenen Unterpächters in ein etwaiges Unterpachtverhältnis eintrete. Vor diesem Schreiben erfolgte keine schriftliche Mitteilung an die klagende Partei, daß die Beklagte den Unterpachtvertrag fortsetzen wolle.

Mit der am 15. 6. 1998 eingebrachten Klage stellte die klagende Partei das Begehren, die beklagte Partei zur Räumung der Kleingartenanlage binnen 14 Tagen samt dem darauf befindlichen Kleingartenhaus einschließlich nicht mitverpachteter Fahrnisse der klagenden Partei zu verpflichten. Da nach dem Tod des Unterpächters Stefan B\*\*\*\*\* niemand von den im Gesetz, nämlich § 15 Abs 1 Kleingartengesetz (im folgenden kurz: KIGG) legitimierten Personen innerhalb von zwei Monaten der klagenden Partei gegenüber schriftlich seine Bereitschaft erklärt habe, den Unterpachtvertrag fortzusetzen, sei dieser mit dem Tod des Unterpächters aufgelöst und benütze die Beklagte seither den Kleingarten ohne Rechtstitel. Mit der am 15. 6. 1998 eingebrachten Klage stellte die klagende Partei das Begehren, die beklagte Partei zur Räumung der Kleingartenanlage binnen 14 Tagen samt dem darauf befindlichen Kleingartenhaus einschließlich nicht mitverpachteter Fahrnisse der klagenden Partei zu verpflichten. Da nach dem Tod des Unterpächters Stefan B\*\*\*\*\* niemand von den im Gesetz, nämlich Paragraph 15, Absatz eins, Kleingartengesetz (im folgenden kurz: KIGG) legitimierten Personen innerhalb von zwei Monaten der klagenden Partei gegenüber schriftlich seine Bereitschaft erklärt habe, den Unterpachtvertrag fortzusetzen, sei dieser mit dem Tod des Unterpächters aufgelöst und benütze die Beklagte seither den Kleingarten ohne Rechtstitel.

Die beklagte Partei bestreitet das Klagebegehren und wendete im wesentlichen ein, daß das Unterpachtverhältnis durch den Tod des Unterpächters gemäß Punkt 9. b des Vertrages nicht aufgelöst worden sei, da die Beklagte als dessen Tochter in den Unterpachtvertrag eingetreten sei. Aus Punkt 9. b des Vertrages gehe keinerlei Anzeigeverpflichtung des Eintrittsberechtigten hervor, sodaß das Schreiben des Sachwalters vom 16. 12. 1997 rechtswirksam sei. Bis dahin sei die Beklagte aufgrund ihres gesundheitlichen Zustandes auch nicht fähig gewesen, irgendwelche Rechtsangelegenheiten selbst zu regeln, insbesondere eine Eintrittserklärung in den Unterpachtvertrag abzugeben.

Jedenfalls habe die Beklagte dadurch, daß sie das Kleingartenhaus ständig und ausschließlich benützt habe, konkludent zum Ausdruck gebracht, daß sie das Unterpachtverhältnis fortsetzen wolle, was auch den übrigen Bewohnern der Kleingartensiedlung, insbesondere aber deren Obmann, bekannt gewesen sei.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es führte in rechtlicher Hinsicht aus, daß der Sachverhalt nach § 15 KIGG zu beurteilen sei. Danach hätte ein Eintritt in den Unterpachtvertrag nur in Form einer schriftlichen Erklärung innerhalb von zwei Monaten nach dem Tod des ursprünglichen Unterpächters erklärt werden können. Punkt 9. b des Unterpachtvertrages regle lediglich das Verhältnis mehrerer am Eintritt interessierter Erben zueinander. Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es führte in rechtlicher Hinsicht aus, daß der Sachverhalt nach Paragraph 15, KIGG zu beurteilen sei. Danach hätte ein Eintritt in den Unterpachtvertrag nur in Form einer schriftlichen Erklärung innerhalb von zwei Monaten nach dem Tod des ursprünglichen Unterpächters erklärt werden können. Punkt 9. b des Unterpachtvertrages regle lediglich das Verhältnis mehrerer am Eintritt interessierter Erben zueinander.

Das Berufungsgericht gab der von der beklagten Partei erhobenen Berufung Folge und änderte das Urteil des Erstgerichtes im Sinne einer Klageabweisung ab. Es sprach weiters aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei. Das KIGG habe ähnlich wie das MRG den Zweck, einen typischerweise in einer schwächeren Position befindlichen Vertragspartner gesetzlich dadurch zu schützen, daß Mindeststandards angeordnet werden, von welchen nur zugunsten der typischerweise unterlegenen Partei abgewichen werden dürfe. Davon ausgehend, handle es sich bei der Regelung des § 15 KIGG (betreffend die Rechtsnachfolge bei Tod eines Unterpächters in dessen Bestandverhältnis) um relativ zwingendes Recht, von dem durch Punkt 9. b des zeitlich früher geschlossenen Unterpachtvertrages rechtsgültig zugunsten des Unterpächters bzw dessen Erben abgewichen habe werden können. Die in dieser Vertragsbestimmung geforderte Erklärung der Erben darüber, wer von mehreren in Frage kommenden Eintrittsberechtigten das Unterpachtverhältnis fortsetzen wolle, sei im vorliegenden Fall darin zu erblicken, daß die Beklagte auch nach dem Tod ihres Vaters das Kleingartenhaus ständig bewohnt habe, während ihre ebenfalls eintrittsberechtigte Mutter seit dem Tod ihres Ehegatten nicht mehr dort übernachtet habe, was dem Obmann des Kleingartenvereins auch bekannt gewesen sei. Es sei kein vernünftiger Grund im Sinne des § 863 Abs 1 ABGB ersichtlich, weshalb das Verhalten der Beklagten anders gedeutet werden sollte. Dieser Kleingartenverein sei auch Vertragspartner des Verstorbenen gewesen. Der Umstand, daß der Beklagten ein Sachwalter beigelegt worden sei, schade deshalb nicht, weil ein Betroffener innerhalb des Wirkungskreises des Sachwalters einem Unmündigen über sieben Jahre gleichstehe. Die konkludente Willenserklärung der Beklagten sei daher bis zur Genehmigung durch ihren Sachwalter mit Schreiben vom 16. 12. 1997 schwebend unwirksam gewesen und mit Genehmigung desselben rückwirkend als voll wirksam anzusehen, sodaß die vertraglich (im Unterpachtvertrag) vorgesehene Dreimonatsfrist gewahrt sei. Das Berufungsgericht gab der von der beklagten Partei erhobenen Berufung Folge und änderte das Urteil des Erstgerichtes im Sinne einer Klageabweisung ab. Es sprach weiters aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei. Das KIGG habe ähnlich wie das MRG den Zweck, einen typischerweise in einer schwächeren Position befindlichen Vertragspartner gesetzlich dadurch zu schützen, daß Mindeststandards angeordnet werden, von welchen nur zugunsten der typischerweise unterlegenen Partei abgewichen werden dürfe. Davon ausgehend, handle es sich bei der Regelung des Paragraph 15, KIGG (betreffend die Rechtsnachfolge bei Tod eines Unterpächters in dessen Bestandverhältnis) um relativ zwingendes Recht, von dem durch Punkt 9. b des zeitlich früher geschlossenen Unterpachtvertrages rechtsgültig zugunsten des Unterpächters bzw dessen Erben abgewichen habe werden können. Die in dieser Vertragsbestimmung geforderte Erklärung der Erben darüber, wer von mehreren in Frage kommenden Eintrittsberechtigten das Unterpachtverhältnis fortsetzen wolle, sei im vorliegenden Fall darin zu erblicken, daß die Beklagte auch nach dem Tod ihres Vaters das Kleingartenhaus ständig bewohnt habe, während ihre ebenfalls eintrittsberechtigte Mutter seit dem Tod ihres Ehegatten nicht mehr dort übernachtet habe, was dem Obmann des Kleingartenvereins auch bekannt gewesen sei. Es sei kein vernünftiger Grund im Sinne des Paragraph 863, Absatz eins, ABGB ersichtlich, weshalb das Verhalten der Beklagten anders gedeutet werden sollte. Dieser Kleingartenverein sei auch Vertragspartner des Verstorbenen gewesen. Der Umstand, daß der Beklagten ein Sachwalter beigelegt worden sei, schade deshalb nicht, weil ein Betroffener innerhalb des Wirkungskreises des Sachwalters einem Unmündigen über sieben Jahre gleichstehe. Die konkludente Willenserklärung der Beklagten sei daher bis zur Genehmigung durch ihren Sachwalter mit Schreiben vom 16. 12. 1997 schwebend unwirksam gewesen und mit Genehmigung desselben rückwirkend als voll wirksam anzusehen, sodaß die vertraglich (im Unterpachtvertrag) vorgesehene Dreimonatsfrist gewahrt sei.

Die Revision wurde gemäß § 502 Abs 5 Z 2 ZPO für zulässig erklärt, weil zur Frage, ob § 15 KIGG eine relativ zwingende

Norm sei, soweit überblickbar, keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege. Die Revision wurde gemäß Paragraph 502, Absatz 5, Ziffer 2, ZPO für zulässig erklärt, weil zur Frage, ob Paragraph 15, KIGG eine relativ zwingende Norm sei, soweit überblickbar, keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision der Klägerin ist zulässig und auch teilweise berechtigt.

Die zum Zeitpunkt des Abschlusses des verfahrensgegenständlichen Unterpachtvertrages vom 1. 10. 1957 gemäß § 1 Z 2 GBlÖ 1939/375 in Geltung stehende Kleingarten- und Kleinpachtordnung DRGBl 1919/150 enthielt keine besonderen Regelungen im Zusammenhang mit dem Ableben und damit im Zusammenhang stehend auch mit der Rechtsnachfolge eines Kleingartenpächters. Eine solche Regelung wurde erst durch das vom Nationalrat am 16. 12. 1958 beschlossene und im BGBl 1959/6 kundgemachte Kleingartengesetz (KIGG), durch dessen § 22 Z 1 auch das vorgenannte reichsdeutsche Gesetz ausgedrücklich aufgehoben wurde, eingeführt, wobei dessen jüngste Novellierung durch Art VI der Wohnrechtsnovelle (WRN) 1999 BGBl I 1999/147 auf den vorliegenden Sachverhalt noch nicht zur Anwendung zu kommen hat. Nach § 15 Abs 1 KIGG wird der Unterpachtvertrag - anders als nach der allgemeinen Regel des § 1116a ABGB (siehe hiezu auch RV 472 BlgNR 8. GP, 10) - durch den Tod eines Unterpächters aufgelöst, es sei denn, daß binnen zwei Monaten bestimmte, im Gesetz aufgezählte Einzelpersonen (RV aaO), darunter der Ehegatte, Verwandte in gerader Linie uam, "schriftlich die Bereitschaft erklären, den Unterpachtvertrag fortzusetzen." Nur im Falle der rechtzeitigen Abgabe einer solchen formentsprechenden Erklärung durch eine dazu berechtigte Person ist daher das Unterpachtrecht an einem Kleingarten vererblich (MietSlg 24.466). Nach § 20 Abs 9 leg cit (Übergangsbestimmungen) sollten die Bestimmungen des § 15 KIGG auch auf alle Verlassenschaften Anwendung finden, bei denen der Todesfall erst nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes eingetreten ist; der Lauf der Fristen des § 15 sollte in diesen Fällen mit dem Tage des Inkrafttretens desselben beginnen (dies war nach der Anordnung des Art 49 Abs 1 B-VG der 10. 1. 1959). Durch die Novelle BGBl 1990/158 wurde diese Übergangsbestimmung durch einen zur Gänze neu gefaßten § 20 ersetzt, ohne daß die Regelung des § 20 Abs 9 alte Fassung - betreffend Anwendung des § 15 KIGG - hierin fortgeschrieben wurde. Da der Unterpächter Stefan B\*\*\*\*\* erst am 4. 6. 1997 verstarb, zu welchem Zeitpunkt § 20 Abs 9 KIGG in der Fassung des Stammgesetzes BGBl 1959/6 nicht mehr in Geltung stand, brauchen die hiezu vom Berufungsgericht (und auch von der Revisionswerberin) angestellten Erwägungen, weil bereits vom zeitlichen Geltungsbereich überholt, nicht weiter einer beurteilenden Prüfung unterzogen zu werden. Nach dem Willen des Gesetzgebers (RV aaO 11) bezog sich Abs 9 leg cit überdies ausschließlich auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Gesetzes "bereits anhängige Verlassenschaftsverfahren", soweit freilich der Todesfall (des Unterpächters) erst nach diesem Datum eingetreten war; auch wenn dies im Gesetzeswortlaut selbst nicht so klar zum Ausdruck kommt, folgt dies doch - geradezu zwingend - schon aus dessen zweiten Satz, der andernfalls ja auch keinen logischen Sinn ergäbe. Die von der klagenden Partei noch in ihrer Berufungsbeantwortung vertretene, jedoch in der vorliegenden Revision ohnedies nicht mehr weiter aufrechterhaltene Auffassung, § 20 Abs 9 KIGG aF sei durch die Novelle BGBl 1990/158 "nicht beseitigt, sondern in die neue Übergangsbestimmung des § 20 Abs 1 als geltender Gesetzestext übergeleitet worden", ist damit jedenfalls nicht vereinbar. Die zum Zeitpunkt des Abschlusses des verfahrensgegenständlichen Unterpachtvertrages vom 1. 10. 1957 gemäß Paragraph eins, Ziffer 2, GBlÖ 1939/375 in Geltung stehende Kleingarten- und Kleinpachtordnung DRGBl 1919/150 enthielt keine besonderen Regelungen im Zusammenhang mit dem Ableben und damit im Zusammenhang stehend auch mit der Rechtsnachfolge eines Kleingartenpächters. Eine solche Regelung wurde erst durch das vom Nationalrat am 16. 12. 1958 beschlossene und i m BGBl 1959/6 kundgemachte Kleingartengesetz (KIGG), durch dessen Paragraph 22, Ziffer eins, auch das vorgenannte reichsdeutsche Gesetz ausgedrücklich aufgehoben wurde, eingeführt, wobei dessen jüngste Novellierung durch Art römisch VI der Wohnrechtsnovelle (WRN) 1999 BGBl römisch eins 1999/147 auf den vorliegenden Sachverhalt noch nicht zur Anwendung zu kommen hat. Nach Paragraph 15, Absatz eins, KIGG wird der Unterpachtvertrag - anders als nach der allgemeinen Regel des Paragraph 1116 a, ABGB (siehe hiezu auch RV 472 BlgNR 8. GP, 10) - durch den Tod eines Unterpächters aufgelöst, es sei denn, daß binnen zwei Monaten bestimmte, im Gesetz aufgezählte Einzelpersonen (RV aaO), darunter der Ehegatte, Verwandte in gerader Linie uam, "schriftlich die Bereitschaft erklären, den Unterpachtvertrag fortzusetzen." Nur im Falle der rechtzeitigen Abgabe einer solchen formentsprechenden Erklärung durch eine dazu berechtigte Person ist daher das Unterpachtrecht an einem Kleingarten vererblich (MietSlg 24.466). Nach Paragraph 20, Absatz 9, leg cit (Übergangsbestimmungen) sollten die Bestimmungen des Paragraph 15, KIGG auch auf alle Verlassenschaften Anwendung finden, bei denen der Todesfall

erst nach dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes eingetreten ist; der Lauf der Fristen des Paragraph 15, sollte in diesen Fällen mit dem Tage des Inkrafttretens desselben beginnen (dies war nach der Anordnung des Artikel 49, Absatz eins, B-VG der 10. 1. 1959). Durch die Novelle BGBl 1990/158 wurde diese Übergangsbestimmung durch einen zur Gänze neu gefaßten Paragraph 20, ersetzt, ohne daß die Regelung des Paragraph 20, Absatz 9, alte Fassung - betreffend Anwendung des Paragraph 15, KIGG - hierin fortgeschrieben wurde. Da der Unterpächter Stefan B\*\*\*\*\* erst am 4. 6. 1997 verstarb, zu welchem Zeitpunkt Paragraph 20, Absatz 9, KIGG in der Fassung des Stammgesetzes BGBl 1959/6 nicht mehr in Geltung stand, brauchen die hiezu vom Berufungsgericht (und auch von der Revisionswerberin) angestellten Erwägungen, weil bereits vom zeitlichen Geltungsbereich überholt, nicht weiter einer beurteilenden Prüfung unterzogen zu werden. Nach dem Willen des Gesetzgebers (RV aaO 11) bezog sich Absatz 9, leg cit überdies ausschließlich auf zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Gesetzes "bereits anhängige Verlassenschaftsverfahren", soweit freilich der Todesfall (des Unterpächters) erst nach diesem Datum eingetreten war; auch wenn dies im Gesetzeswortlaut selbst nicht so klar zum Ausdruck kommt, folgt dies doch - geradezu zwingend - schon aus dessen zweiten Satz, der andernfalls ja auch keinen logischen Sinn ergäbe. Die von der klagenden Partei noch in ihrer Berufungsbeantwortung vertretene, jedoch in der vorliegenden Revision ohnedies nicht mehr weiter aufrechterhaltene Auffassung, Paragraph 20, Absatz 9, KIGG aF sei durch die Novelle BGBl 1990/158 "nicht beseitigt, sondern in die neue Übergangsbestimmung des Paragraph 20, Absatz eins, als geltender Gesetzestext übergeleitet worden", ist damit jedenfalls nicht vereinbar.

Der Oberste Gerichtshof hat bereits in seiner Entscheidung 4 Ob 540/92, veröffentlicht in MietSlg 44/41, zum Fristen- und Schriftlichkeitserfordernis des § 15 Abs 1 KIGG bei Tod eines Unterpächters ausführlich Stellung genommen und ausgeführt: Das Schriftlichkeitserfordernis der zitierten Gesetzesstelle dient ersichtlich dem Zweck, eindeutig Klarheit darüber herbeizuführen, ob und bejahendenfalls wer den Unterpachtvertrag nach einem verstorbenen Unterpächter fortsetzt; die im Gesetz geforderte Bereitschaftserklärung kann daher nicht etwa durch telefonische oder sonstige mündliche Mitteilung an den Obmann (des Unterbestandgebers und Kleingartenvereins) ersetzt werden. Wird die vom Gesetz geforderte Form für den Abschluß eines Rechtsgeschäftes (hier: des Eintrittes in einen bestehenden Unterpachtvertrag) nicht eingehalten, so kommt das Rechtsgeschäft grundsätzlich nicht zustande. Inwieweit allerdings ein derartiger neuer (Unter-)Bestandvertrag allenfalls schlüssig (im Sinne des § 863 ABGB) dennoch zustande kommen könne, wurde in dieser Entscheidung - weil vom Sachverhalt her nicht indiziert - ausdrücklich offengelassen, freilich vom dort erkennenden Senat nicht von vornherein für unmöglich (unzulässig) erachtet. Das Auslegungsergebnis des Berufungsgerichtes, wonach es sich bei der hier in Rede stehenden Bestimmung des § 15 Abs 1 KIGG um eine Norm relativ zwingenden Charakters handelt, erachtet hiebei auch der in dieser Rechtssache erkennende Senat für zutreffend (§ 510 Abs 3 zweiter Satz ZPO). Darunter versteht man - allgemein - Vorschriften, die nur zugunsten, nicht hingegen zu Lasten (zum Nachteil) einer - regelmäßig in einer schwächeren Rechtsposition befindlichen - Partei abänderbar sind (Koziol/Welser I10 37; 9 ObA 240/98d). Würde in einem im Geltungsbereich des jetzigen KIGG geschlossenen Vertrag die Eintrittsfrist für bestimmte nahe Angehörige, zu denen die Beklagte als Verwandte in gerader Linie (Tochter) unstrittig zählt, länger als in dessen § 15 Abs 1 vorgesehen, also etwa (wie hier) mit drei Monaten statuiert werden, so wäre dies ein typisches Beispiel einer solchen zugunsten einer Partei abänderbaren Vorschrift; nichts grundsätzlich anderes kann für einen vor dem Geltungsbereich des neuen Gesetzes geschlossenen Vertrag gelten, dies umso mehr, als doch im Bestandrecht über Kleingärten vor Inkrafttreten des KIGG, soweit in den Vorgängerbestimmungen (hiezu ausführlich ErlBem RV aaO 7 sowie VfGH Slg 12.003) Regelungsfreiraum gegeben war, so daß die entsprechenden Verträge dem ABGB und damit wirksamer privatautonomer Bestimmung speziell im hier verfahrensgegenständlichen Fall der Beendigung durch Tod des Bestandnehmers unterlagen. Die Grenzen der Privatautonomie (im Vertragsrecht) liegen nämlich nur dort, wo durch freies Parteihandeln die Rechtsordnung selbst, die in ihr verankerten Grundwerte oder sonstige höhere Zwecke gefährdet würden, wie dies etwa § 879 ABGB normiert (Koziol/Welser I10 83). Im vorliegenden Fall ist von derartigen, die Vertragsfreiheit einengenden Einschränkungen hingegen nicht auszugehen. Der Oberste Gerichtshof hat bereits in seiner Entscheidung 4 Ob 540/92, veröffentlicht in MietSlg 44/41, zum Fristen- und Schriftlichkeitserfordernis des Paragraph 15, Absatz eins, KIGG bei Tod eines Unterpächters ausführlich Stellung genommen und ausgeführt: Das Schriftlichkeitserfordernis der zitierten Gesetzesstelle dient ersichtlich dem Zweck, eindeutig Klarheit darüber herbeizuführen, ob und bejahendenfalls wer den Unterpachtvertrag nach einem verstorbenen Unterpächter fortsetzt; die im Gesetz geforderte Bereitschaftserklärung kann daher nicht etwa durch telefonische oder sonstige mündliche Mitteilung an den Obmann (des Unterbestandgebers und Kleingartenvereins) ersetzt werden. Wird die vom Gesetz geforderte Form für den

Abschluß eines Rechtsgeschäftes (hier: des Eintrittes in einen bestehenden Unterpachtvertrag) nicht eingehalten, so kommt das Rechtsgeschäft grundsätzlich nicht zustande. Inwieweit allerdings ein derartiger neuer (Unter-)Bestandvertrag allenfalls schlüssig (im Sinne des Paragraph 863, ABGB) dennoch zustande kommen könne, wurde in dieser Entscheidung - weil vom Sachverhalt her nicht indiziert - ausdrücklich offengelassen, freilich vom dort erkennenden Senat nicht von vornherein für unmöglich (unzulässig) erachtet. Das Auslegungsergebnis des Berufungsgerichtes, wonach es sich bei der hier in Rede stehenden Bestimmung des Paragraph 15, Absatz eins, KIGG um eine Norm relativ zwingenden Charakters handelt, erachtet hiebei auch der in dieser Rechtssache erkennende Senat für zutreffend (Paragraph 510, Absatz 3, zweiter Satz ZPO). Darunter versteht man - allgemein - Vorschriften, die nur zugunsten, nicht hingegen zu Lasten (zum Nachteil) einer - regelmäßig in einer schwächeren Rechtsposition befindlichen - Partei abänderbar sind (Koziol/Welser I10 37; 9 ObA 240/98d). Würde in einem im Geltungsbereich des jetzigen KIGG geschlossenen Vertrag die Eintrittsfrist für bestimmte nahe Angehörige, zu denen die Beklagte als Verwandte in gerader Linie (Tochter) unstrittig zählt, länger als in dessen Paragraph 15, Absatz eins, vorgesehen, also etwa (wie hier) mit drei Monaten statuiert werden, so wäre dies ein typisches Beispiel einer solchen zugunsten einer Partei abänderbaren Vorschrift; nichts grundsätzlich anderes kann für einen vor dem Geltungsbereich des neuen Gesetzes geschlossenen Vertrag gelten, dies umso mehr, als doch im Bestandrecht über Kleingärten vor Inkrafttreten des KIGG, soweit in den Vorgängerbestimmungen (hiezue ausführlich ErlBem RV aaO 7 sowie VfGH Slg 12.003) Regelungsfreiraum gegeben war, so daß die entsprechenden Verträge dem ABGB und damit wirksamer privatautonomer Bestimmung speziell im hier verfahrensgegenständlichen Fall der Beendigung durch Tod des Bestandnehmers unterlagen. Die Grenzen der Privatautonomie (im Vertragsrecht) liegen nämlich nur dort, wo durch freies Parteihandeln die Rechtsordnung selbst, die in ihr verankerten Grundwerte oder sonstige höhere Zwecke gefährdet würden, wie dies etwa Paragraph 879, ABGB normiert (Koziol/Welser I10 83). Im vorliegenden Fall ist von derartigen, die Vertragsfreiheit einengenden Einschränkungen hingegen nicht auszugehen.

Auch innerhalb dieser längeren als der gesetzlichen Frist (von drei Monaten laut Punkt 9. des Unterpachtvertrages) hat die beklagte Partei (gleichfalls unstrittig) keine (schriftliche) Eintritts-(Fortsetzungs-)erklärung erstattet. Da es sich bei der Fortsetzung des Unterpachtverhältnisses jedenfalls um einen vom Beststellungsbeschluß des Sachwalterschaftsgerichtes umfaßten Fall einer "wirtschaftlichen und finanziellen Angelegenheit" (Pachtzins; Instandhaltungs- und sonstige Verbandsbeiträge: P. 2 und 7 des Vertrages) handelte, hat es zu dieser rechtsgeschäftlichen Erklärung der Mitwirkung ihres bestellten gesetzlichen Vertreters bedurft. Hiefür wäre der im Todeszeitpunkt bereits aufrecht und rechtskräftig bestellte Sachwalter (und nunmehrige Beklagtenvertreter) berufen gewesen. Tatsächlich erfolgte dessen schriftliche und damit dem Formgebot des § 15 Abs 1 KIGG entsprechende Erklärung erst am 16. 12. 1997. Während jedoch § 15 Abs 1 leg cit eine (schriftliche) Bereitschaftserklärung, den Unterpachtvertrag fortzusetzen, ausnahmslos in jedem Falle der Sonderrechtsnachfolge nach Tod des bisherigen Unterpächters normiert, statuiert der vorliegende Unterpachtvertrag vom 1. 10. 1957 ein solches (freilich nicht an irgendwelche Formvorschriften gebundenes) Erklären nur für den Fall einer Nichteinigung mehrerer (aufgrund des Angehörigenverhältnisses) als eintrittsberechtigt in Frage kommender Erben oder Vermächtnisnehmer, und dies auch bloß mittelbar, als "diese Erben" binnen drei Monaten nach dem Tod des Unterpächters eine Einigung darüber zu erzielen haben, wer von ihnen in das Unterpachtverhältnis eintritt, wobei die erzielte Einigung (nach der ratio auch dieser Regelung, nämlich Klarheit in der Rechtsnachfolge und damit über den [neuen] Vertragspartners gegenüber dem Verpächter diesem gegenüber (zweckmäßigerweise wohl schriftlich) zur Vermeidung der Rechtsfolge des Erlöschens des Unterpachtvertrages zu erklären ist. Nur so ließ sich vor - wie auch nunmehr nach - Geltung des KIGG der Schwebestand, ob und wenn ja wer die Rechtsnachfolge antritt, klar und zweifelsfrei beenden (vgl hiezue etwa MietSlg 20.597); die diesbezüglichen Ausführungen des Berufungsgerichtes (Seite 4 seines Urteils) sind somit gleichfalls zutreffend und gemäß § 510 Abs 3 zweiter Satz ZPO ohne weitergehende Ausführungen zu billigen. Auch innerhalb dieser längeren als der gesetzlichen Frist (von drei Monaten laut Punkt 9. des Unterpachtvertrages) hat die beklagte Partei (gleichfalls unstrittig) keine (schriftliche) Eintritts-(Fortsetzungs-)erklärung erstattet. Da es sich bei der Fortsetzung des Unterpachtverhältnisses jedenfalls um einen vom Beststellungsbeschluß des Sachwalterschaftsgerichtes umfaßten Fall einer "wirtschaftlichen und finanziellen Angelegenheit" (Pachtzins; Instandhaltungs- und sonstige Verbandsbeiträge: P. 2 und 7 des Vertrages) handelte, hat es zu dieser rechtsgeschäftlichen Erklärung der Mitwirkung ihres bestellten gesetzlichen Vertreters bedurft. Hiefür wäre der im Todeszeitpunkt bereits aufrecht und rechtskräftig bestellte Sachwalter (und nunmehrige Beklagtenvertreter) berufen gewesen. Tatsächlich erfolgte dessen schriftliche und damit dem Formgebot des Paragraph 15, Absatz eins, KIGG

entsprechende Erklärung erst am 16. 12. 1997. Während jedoch Paragraph 15, Absatz eins, leg cit eine (schriftliche) Bereitschaftserklärung, den Unterpachtvertrag fortzusetzen, ausnahmslos in jedem Falle der Sonderrechtsnachfolge nach Tod des bisherigen Unterpächters normiert, statuiert der vorliegende Unterpachtvertrag vom 1. 10. 1957 ein solches (freilich nicht an irgendwelche Formvorschriften gebundenes) Erklären nur für den Fall einer Nichteinigung mehrerer (aufgrund des Angehörigenverhältnisses) als eintrittsberechtigt in Frage kommender Erben oder Vermächtnisnehmer, und dies auch bloß mittelbar, als "diese Erben" binnen drei Monaten nach dem Tod des Unterpächters eine Einigung darüber zu erzielen haben, wer von ihnen in das Unterpachtverhältnis eintritt, wobei die erzielte Einigung (nach der ratio auch dieser Regelung, nämlich Klarheit in der Rechtsnachfolge und damit über den [neuen] Vertragspartners gegenüber dem Verpächter diesem gegenüber (zweckmäßigerweise wohl schriftlich) zur Vermeidung der Rechtsfolge des Erlöschens des Unterpachtvertrages zu erklären ist. Nur so ließ sich vor - wie auch nunmehr nach - Geltung des KIGG der Schwebzustand, ob und wenn ja wer die Rechtsnachfolge antritt, klar und zweifelsfrei beenden vergleiche hiezu etwa MietSlg 20.597); die diesbezüglichen Ausführungen des Berufungsgerichtes (Seite 4 seines Urteils) sind somit gleichfalls zutreffend und gemäß Paragraph 510, Absatz 3, zweiter Satz ZPO ohne weitergehende Ausführungen zu billigen.

Nach § 863 ABGB kann man "seinen Willen nicht nur ausdrücklich durch Worte und allgemein angenommene Zeichen, sondern auch stillschweigend durch solche Handlungen erklären, welche mit Überlegung aller Umstände keinen vernünftigen Grund, daran zu zweifeln, übrig lassen" (Abs 1), wobei "in bezug auf die Bedeutung und Wirkung von Handlungen und Unterlassungen auf die im redlichen Verkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuche Rücksicht zu nehmen ist" (Abs 2). Nach Paragraph 863, ABGB kann man "seinen Willen nicht nur ausdrücklich durch Worte und allgemein angenommene Zeichen, sondern auch stillschweigend durch solche Handlungen erklären, welche mit Überlegung aller Umstände keinen vernünftigen Grund, daran zu zweifeln, übrig lassen" (Absatz eins,), wobei "in bezug auf die Bedeutung und Wirkung von Handlungen und Unterlassungen auf die im redlichen Verkehr geltenden Gewohnheiten und Gebräuche Rücksicht zu nehmen ist" (Absatz 2,).

Das Berufungsgericht erblickte ein solcherart ausreichendes schlüssiges Verhalten in der (vom Erstgericht festgestellten und im Berufungsverfahren seitens der klagenden Partei unbekämpft gebliebenen) Tatsache, daß die Beklagte (auch) nach dem Tod ihres Vaters das Kleingartenhaus auf der Parzelle "ständig bewohnt" hat, ihre (als Miterbin grundsätzlich ebenfalls für die Rechtsnachfolge in Frage kommende) Mutter seit dem Tod ihres Mannes dort nicht mehr nächtigte und dem "Obmann des Kleingartenvereins 'B\*\*\*\*\*' all dies bekannt war"; hiedurch habe die Beklagte an ihrem Willen, das Vertragsverhältnis ihres Vaters fortzusetzen, "gegenüber ihrem bzw des Vaters Vertragspartner" keinen Zweifel offengelassen. Dem hält die Revisionswerberin jedoch - zutreffend - entgegen, daß der genannte Kleingartenverein mit der klagenden Partei nicht ident sowie kein Organ derselben ist, das (rechtens) befähigt (gewesen) wäre, ausdrückliche oder schlüssige Willenserklärungen der Beklagten mit rechtsverbindlicher Wirkung für die klagende Partei zur Kenntnis zu nehmen; in Angelegenheiten des Unterpachtverhältnisses sei - so die Revisionswerberin - der Kleingartenverein weder Verwalter noch Erfüllungsgehilfe des Generalpächters. Tatsächlich war (entgegen den Annahmen des Berufungsgerichtes) nicht der Kleingartenverein "B\*\*\*\*\*" (vertreten durch den jeweiligen Obmann) Vertragspartner des vormaligen Unterpächters Stefan B\*\*\*\*\*, sondern - wie sich aus der Vertragsurkunde Beilage 1 ergibt - der nunmehr klagende Zentralverband (als Ver- und Generalpächter); der Obmann des Kleingartenvereins hat diese Vertragsurkunde nur deshalb mitgezeichnet (und gesiegelt), weil der Unterpächter Mitglied dieses Vereines sein mußte (ansonsten Erlöschen des Vertrages nach Punkt 9. lit a). Das Berufungsgericht erblickte ein solcherart ausreichendes schlüssiges Verhalten in der (vom Erstgericht festgestellten und im Berufungsverfahren seitens der klagenden Partei unbekämpft gebliebenen) Tatsache, daß die Beklagte (auch) nach dem Tod ihres Vaters das Kleingartenhaus auf der Parzelle "ständig bewohnt" hat, ihre (als Miterbin grundsätzlich ebenfalls für die Rechtsnachfolge in Frage kommende) Mutter seit dem Tod ihres Mannes dort nicht mehr nächtigte und dem "Obmann des Kleingartenvereins 'B\*\*\*\*\*' all dies bekannt war"; hiedurch habe die Beklagte an ihrem Willen, das Vertragsverhältnis ihres Vaters fortzusetzen, "gegenüber ihrem bzw des Vaters Vertragspartner" keinen Zweifel offengelassen. Dem hält die Revisionswerberin jedoch - zutreffend - entgegen, daß der genannte Kleingartenverein mit der klagenden Partei nicht ident sowie kein Organ derselben ist, das (rechtens) befähigt (gewesen) wäre, ausdrückliche oder schlüssige Willenserklärungen der Beklagten mit rechtsverbindlicher Wirkung für die klagende Partei zur Kenntnis zu nehmen; in Angelegenheiten des Unterpachtverhältnisses sei - so die Revisionswerberin - der Kleingartenverein weder Verwalter noch Erfüllungsgehilfe des Generalpächters. Tatsächlich war (entgegen den Annahmen des Berufungsgerichtes) nicht der Kleingartenverein "B\*\*\*\*\*" (vertreten durch den jeweiligen Obmann) Vertragspartner

des vormaligen Unterpächters Stefan B\*\*\*\*\*, sondern - wie sich aus der Vertragsurkunde Beilage 1 ergibt - der nunmehr klagende Zentralverband (als Ver- und Generalpächter); der Obmann des Kleingartenvereins hat diese Vertragsurkunde nur deshalb mitgezeichnet (und gesiegelt), weil der Unterpächter Mitglied dieses Vereines sein mußte (ansonsten Erlöschen des Vertrages nach Punkt 9. Litera a.).

Rechtsgeschäftliche Erklärungen (und gleichermaßen auch schlüssige, zu Rechtsfolgen führen sollende Verhaltensweisen) sind regelmäßig gegenüber dem (präsumtiven) Vertragspartner oder unter Umständen dessen Bevollmächtigten oder gesetzlichen Vertreter abzugeben. Auch juristische Personen können durch konkludente Handlungen verpflichtet werden (MGA ABGB35 E 23 zu § 863), vorausgesetzt freilich, daß das Verhalten durch das bzw auch gegenüber dem zur Abgabe rechtsgeschäftlicher Erklärungen berufenen Organ derselben gesetzt wurde (E 24 und 24 c, aaO; SZ 43/213; ZVR 1988/50; JBI 1991, 517). So sind Erklärungen und damit auch schlüssiges Verhalten von Organen des Bundes nur innerhalb der ihnen eingeräumten Vertretungsbefugnis verbindlich (DRdA 1995, 56). Daß die Beklagte durch ihr - bis Schluß der Verhandlung erster Instanz - "nahezu ständiges Wohnen im Kleingartenhaus seit Herbst 1996" (also rund ein halbes Jahr vor dem Tod ihres Vaters und Unterpächters) eine Fortdauer (Fortsetzung) des mit ihrem Vater aufrechten Pachtverhältnisses mit ihr wirklich gewollt hat (Apathy in Schwimann, ABGB2 Rz 5 zu § 863), kann nach den Feststellungen der Vorinstanzen nicht ernsthaft in Abrede gestellt werden. Festgestellt wurde hiezu allerdings nur, daß dieses "ständige Übernachten" der Tochter samt "Nichtmehrübernachten der Witwe" dem Obmann des Kleingartenvereins "B\*\*\*\*\*" bekannt war, daß dies aber auch für den Obmann der klagenden Partei zutraf, ergibt sich aber weder aus den Feststellungen noch wurde derartiges von der hiefür beweispflichtigen Beklagten vorgebracht (siehe hiezu insbesondere das Vorbringen Seite 1 und 2 im Protokoll ON 9 = AS 25 f) und wäre - nach Auffassung des erkennenden Senates - selbst bei Bejahung einer Zurechnung des Wissens des Obmannes des ersteren Vereins auch Verantwortungsträgern der klagenden Partei gegenüber nichts gewonnen, weil nämlich diesfalls das von der klagenden Partei hiezu an den Tag gelegte bloße Stillschweigen nach den Gesamtumständen keineswegs geradezu zwingend (kein vernünftiger Grund, daran zu zweifeln) im Sinne einer Zustimmung zur Vertragsfortsetzung ausgelegt werden könnte; hiebei ist nämlich generell Zurückhaltung und Vorsicht geboten (Apathy, aaO Rz 14, 15 und 19 ff zu § 863; zu Bestandverträgen insbesondere: Rz 24 lit b; Koziol/Welser I10 87; Rummel in Rummel ABGB2 Rz 14 zu § 863) - dies hier umso mehr, als nach den eigenen Angaben der Beklagten der Obmann des Kleingartenvereins ihr schon 1994 und/oder 1995 (!) ein "Gartenverbot" erteilte und sie daher schon daraus nicht dessen (stillschweigende) Zustimmung in den Eintritt eines Dauerschuldverhältnisses ableiten konnte. Bei der Interpretation eines nach § 863 ABGB zu beurteilenden Verhaltens ist wesentlich, welche Umstände aus der Sicht des Empfängers auf eine bestimmte Erklärungsbedeutung schließen lassen (Rummel, aaO Rz 8 zu § 863). Auch auf die vom Berufungsgericht im Zusammenhang mit der Sachwalterschaft über die Person der Beklagten bejahte Annahme eines "Schwebezustandes" bis zur "Genehmigung" durch ihren Sachwalter mit dessen Schreiben vom 16. 12. 1997 braucht damit nicht mehr weiter eingegangen zu werden.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen (und gleichermaßen auch schlüssige, zu Rechtsfolgen führen sollende Verhaltensweisen) sind regelmäßig gegenüber dem (präsumtiven) Vertragspartner oder unter Umständen dessen Bevollmächtigten oder gesetzlichen Vertreter abzugeben. Auch juristische Personen können durch konkludente Handlungen verpflichtet werden (MGA ABGB35 E 23 zu Paragraph 863), vorausgesetzt freilich, daß das Verhalten durch das bzw auch gegenüber dem zur Abgabe rechtsgeschäftlicher Erklärungen berufenen Organ derselben gesetzt wurde (E 24 und 24 c, aaO; SZ 43/213; ZVR 1988/50; JBI 1991, 517). So sind Erklärungen und damit auch schlüssiges Verhalten von Organen des Bundes nur innerhalb der ihnen eingeräumten Vertretungsbefugnis verbindlich (DRdA 1995, 56). Daß die Beklagte durch ihr - bis Schluß der Verhandlung erster Instanz - "nahezu ständiges Wohnen im Kleingartenhaus seit Herbst 1996" (also rund ein halbes Jahr vor dem Tod ihres Vaters und Unterpächters) eine Fortdauer (Fortsetzung) des mit ihrem Vater aufrechten Pachtverhältnisses mit ihr wirklich gewollt hat (Apathy in Schwimann, ABGB2 Rz 5 zu Paragraph 863), kann nach den Feststellungen der Vorinstanzen nicht ernsthaft in Abrede gestellt werden. Festgestellt wurde hiezu allerdings nur, daß dieses "ständige Übernachten" der Tochter samt "Nichtmehrübernachten der Witwe" dem Obmann des Kleingartenvereins "B\*\*\*\*\*" bekannt war, daß dies aber auch für den Obmann der klagenden Partei zutraf, ergibt sich aber weder aus den Feststellungen noch wurde derartiges von der hiefür beweispflichtigen Beklagten vorgebracht (siehe hiezu insbesondere das Vorbringen Seite 1 und 2 im Protokoll ON 9 = AS 25 f) und wäre - nach Auffassung des erkennenden Senates - selbst bei Bejahung einer Zurechnung des Wissens des Obmannes des ersteren Vereins auch Verantwortungsträgern der klagenden Partei gegenüber nichts gewonnen, weil nämlich diesfalls das von der klagenden Partei hiezu an den Tag gelegte bloße Stillschweigen nach den Gesamtumständen keineswegs geradezu zwingend (kein vernünftiger Grund, daran zu

zweifeln) im Sinne einer Zustimmung zur Vertragsfortsetzung ausgelegt werden könnte; hiebei ist nämlich generell Zurückhaltung und Vorsicht geboten (Apathy, aaO Rz 14, 15 und 19 ff zu Paragraph 863 ;, zu Bestandverträgen insbesondere: Rz 24 Litera b, ;, Koziol/Welser I10 87; Rummel in Rummel ABGB2 Rz 14 zu Paragraph 863,) - dies hier umso mehr, als nach den eigenen Angaben der Beklagten der Obmann des Kleingartenvereins ihr schon 1994 und/oder 1995 (!) ein "Gartenverbot" erteilte und sie daher schon daraus nicht dessen (stillschweigende) Zustimmung in den Eintritt eines Dauerschuldverhältnisses ableiten konnte. Bei der Interpretation eines nach Paragraph 863, ABGB zu beurteilenden Verhaltens ist wesentlich, welche Umstände aus der Sicht des Empfängers auf eine bestimmte Erklärungsbedeutung schließen lassen (Rummel, aaO Rz 8 zu Paragraph 863,). Auch auf die vom Berufungsgericht im Zusammenhang mit der Sachwalterschaft über die Person der Beklagten bejahte Annahme eines "Schwebezustandes" bis zur "Genehmigung" durch ihren Sachwalter mit dessen Schreiben vom 16. 12. 1997 braucht damit nicht mehr weiter eingegangen zu werden.

Daraus folgt - zusammenfassend -, daß es weder im Lichte des § 15 KIGG noch unter Berücksichtigung konkludenten Verhaltens im Lichte des § 863 ABGB zu einer rechtswirksamen Fortsetzung des Unterpachtvertrages durch die beklagte Partei gekommen ist. Demgemäß kommt dem Räumungsbegehren der klagenden Partei grundsätzliche Berechtigung zu. Dabei war allerdings zu beachten, daß eine Räumungsverpflichtung hinsichtlich der auf und in der Kleingartenanlage befindlichen Fahrnisse im Hinblick auf das (wie vom Obersten Gerichtshof amtswegig erhoben wurde) nach wie vor anhängige und noch nicht abgeschlossene Verlassenschaftsverfahren nach dem verstorbenen Vater der Beklagten lediglich hinsichtlich der von dieser persönlich eingebrachten und gehörigen Fahrnisse bestehen kann, während hinsichtlich sonstiger (im Eigentum des Verstorbenen gestandener) Fahrnisse ein solcher Räumungsanspruch - derzeit - lediglich gegen die Verlassenschaft (ruhender Nachlaß) bestehen kann, gegen den insoweit damit allenfalls auch ein gesonderter Räumungstitel erwirkt werden müßte. Das diesbezügliche Mehrbegehren mußte damit der Abweisung verfallen. In Stattgebung ihrer Revision war daher wie aus dem Spruch ersichtlich zu entscheiden. Daraus folgt - zusammenfassend -, daß es weder im Lichte des Paragraph 15, KIGG noch unter Berücksichtigung konkludenten Verhaltens im Lichte des Paragraph 863, ABGB zu einer rechtswirksamen Fortsetzung des Unterpachtvertrages durch die beklagte Partei gekommen ist. Demgemäß kommt dem Räumungsbegehren der klagenden Partei grundsätzliche Berechtigung zu. Dabei war allerdings zu beachten, daß eine Räumungsverpflichtung hinsichtlich der auf und in der Kleingartenanlage befindlichen Fahrnisse im Hinblick auf das (wie vom Obersten Gerichtshof amtswegig erhoben wurde) nach wie vor anhängige und noch nicht abgeschlossene Verlassenschaftsverfahren nach dem verstorbenen Vater der Beklagten lediglich hinsichtlich der von dieser persönlich eingebrachten und gehörigen Fahrnisse bestehen kann, während hinsichtlich sonstiger (im Eigentum des Verstorbenen gestandener) Fahrnisse ein solcher Räumungsanspruch - derzeit - lediglich gegen die Verlassenschaft (ruhender Nachlaß) bestehen kann, gegen den insoweit damit allenfalls auch ein gesonderter Räumungstitel erwirkt werden müßte. Das diesbezügliche Mehrbegehren mußte damit der Abweisung verfallen. In Stattgebung ihrer Revision war daher wie aus dem Spruch ersichtlich zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung aller drei Instanzen beruht auf §§ 43 Abs 2, 50 ZPO, weil durch die (geringfügige) Mehrbegehrensabweisung kein nennenswerter Verfahrens- und damit Kostenmehraufwand verbunden war. Die Kostenentscheidung aller drei Instanzen beruht auf Paragraphen 43, Absatz 2,, 50 ZPO, weil durch die (geringfügige) Mehrbegehrensabweisung kein nennenswerter Verfahrens- und damit Kostenmehraufwand verbunden war.

#### **Anmerkung**

E55283 07A02369

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1999:0070OB00236.99B.0901.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19990901\_OGH0002\_0070OB00236\_99B0000\_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](http://www.jusline.at)