jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/12/3 8Ob641/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 03.12.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.-Prof.-Dr.Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Huber, Dr.Graf, Dr.Jelinek und Dr.Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei H***** I*****gesesellschaftm.b.H, *****, *****, vertreten durch Dr.Alfred Holzberger und Dr.Stefan Stoiber, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei F***** Betriebsgesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch Cerha, Hempel & Spiegelfeld, Rechtsanwälte in Wien, und den auf Seite der beklagten Partei beigetretenen Nebenintervienten 1.) R***** Gesellschaft m.b.H, ***** vertreten durch Dr.Herwig Hauser, Rechtsanwalt in Wien, 2.) Österreichische Bundesbahnen, 1010 Wien, Gauermanngasse 2-4, vertreten durch die Finanzprokuratur, 3.) Peter S*****, vertreten durch Dr.Erhart C.J. Weber, Rechtsanwalt in Wien, und 4.) Karl R*****, wegen S 3,885.510,55 sA. und Räumung, infolge Revision der beklagten Partei und der Nebenintervientin Österreichische Bundesbahnen, gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 22. Jänner 1992, GZ 48 R 823/91-41, womit infolge Berufung der beklagten Partei und der Nebenintervientin Österreichische Bundesbahnen das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 19. Juli 1991, GZ 20 c 261/90s-34, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Der Antrag der klagenden Partei auf Zuspruch von Kosten des Revisionsverfahrens wird abgewiesen.

Text

Begründung:

Die Klägerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ *****, KG ***** mit dem Haus *****, ***** H*****straße 2. Sie hat diese Liegenschaft am 4.8.1987 von der Stadt Wien erworben. Die bis dahin bestehende Verpflichtung der Klägerin zur Zahlung eines Baurechtszinses ist damit entfallen.

Im November 1972 wurde zwischen der Rechtsvorgängerin der Klägerin als Bestandgeberin und der Beklagten als Bestandnehmerin ein Bestandvertrag über bestimmte Räumlichkeiten in diesem, damals noch nicht errichteten Haus geschlossen. Der Vertrag enthält unter anderem folgende Bestimmungen:

I. (1) Die Bestandgeberin wird aufgrund des Baurechtsvertrages mit der Gemeinde Wien ***** vom 20.6.1972 auf der Liegenschaft EZ ***** an der ***** H*****straße auf einer Fläche von rund 10.993 m2 ein Hotel, einen *****Terminal, eine Tiefgarage und sonstige Mietobjekte errichten und damit an dem so errichteten Bauwerk das Eigentum erwerben.

I. (2) Am 31.12.2051 gehen die vorstehend genannten, von der Bestandgeberin errichteten Bauten, nach genanntem Baurechtsvertrag in das Eigentum der Gemeinde Wien über.

IV. Das Bestandverhältnis .....

Es wird von beiden Seiten unkündbar bis 31.12.2051 abgeschlossen

(vgl. Punkt X des Vertrages). Soferne der im Punkt I Abs (1) genannte

Baurechtsvertrag vorzeitig beendet wird, endet mit diesem Zeitpunkt

auch der gegenständliche Bestandvertrag. Sollte anderseits die

Bestandgeberin über den 31.12.2051 hinaus (zB. infolge eines neuen

Baurechtsvertrages zur Vermietung berechtigt sein, verlängert sich

dieser Bestandvertrag dementsprechend.

V. (1) Als Bestandzins wird ein Betrag von jährlich S

.....pro/m2 im Erdgeschoß und S .....pro/m2 für die

Kellerräume vereinbart. Dieser Zins ist ab Beginn des

Bestandverhältnisses (Punkt IV dieses Vertrages) in zwölf gleichen

Monatsraten jeweils bis zum dritten Tag eines jeden Monates, jeweils

im vorhinein zu bezahlen..... Ab dem 1.1. jenes Kalenderjahres, das

dem vollen 15. Kalenderjahr nach Übergabe folgt, verändert sich der

Bestandzins wie folgt:.... (.... wesentlich niedrigere Bestandzinse

pro m2). Auch dieser Bestandzins ist in zwölf gleichen Monatsraten am ersten Tag eines jeden Monats, jeweils im vorhinein zu bezahlen.

V. (2) Wertsicherung

V. (3) Zuzüglich zu dem im (1) genannten Bestandzins übernimmt die Bestandnehmerin die Zahlung eines Anteiles an dem von der Bestandgeberin an die Gemeinde Wien aufgrund des unter I. (1) bestehenden Vertrages zu zahlenden Baurechtszinses.

Dieser von der Bestandnehmerin an die Bestandgeberin zusätzlich zu zahlende Kostenanteil beträgt in den ersten 15 Jahren ab Beginn des Bestandverhältnisses etwa 26 % des gesamten von der Bestandgeberin an die Gemeinde Wien zu zahlenden Baurechtszinses, ab dem 16. Jahr etwa 18 %. Der endgültige Prozentsatz wird nach Fertigstellung einvernehmlich ermittelt, wobei die unverbaute Fläche entsprechend beiliegendem Plan von Dr.P***** (Beilage./3) aufgeteilt wird, die verbaute nach Nutzflächen. Das Ergebnis wird auf volle Prozente auf- bzw. abgerundet.

V. (4) Dieser Baurechtszinsanteil ist am 2.1. eines jeden Jahres im vorhinein zu bezahlen.

V. (7) Der genannte Bestandzins sowie der Anteil am Baurechtszins und der Betriebskostenanteil verstehen sich ohne irgendwelche Abzüge, insbesondere ist die Mehrwertsteuer nicht inbegriffen und gesondert zu bezahlen.

Bis 1990 hat der Baurechtszinsanteil 26 % des gesamten von der Klägerin an die Gemeinde Wien zu zahlenden Baurechtszinses betragen, ab 1991 18 %. Seit Jänner 1989 zahlt die beklagte Partei keinen Baurechtszinsanteil mehr an die Klägerin.

Mit der vorliegenden Klage begehrte die Klägerin den Teil des Bestandzinses, der sich aus dem Baurechtszins errechnet, für die Jahre 1989, 1990 und 1991 in der Höhe von insgesamt S 3,885,510,55 sA. Die Klägerin erklärte die Auflösung des Bestandverhältnisses gemäß § 1118 ABGB und begehrte die Räumung des Bestandobjektes.

Die Beklagte wendete ein, den vereinbarten Bestandzins bezahlt zu haben; mit dem Kauf der Liegenschaft durch die Klägerin sei die Verpflichtung zur Zahlung eines Baurechtszinsanteiles entfallen, weil auch die Klägerin einen Baurechtszins nicht mehr zu entrichten hat.

Das Erstgericht verurteilte mit Teilurteil vom 19.7.1991 die beklagte Partei zur Zahlung eines Betrages von S 3,885.510,55. Der Ausspruch über das Zinsen- und das Räumungsbegehren blieb dem Endurteil vorbehalten. Es traf über den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt noch folgende wesentliche Feststellungen:

Bei den Verhandlungen, die zum Abschluß des Bestandvertrages zwischen der Beklagten und der Rechtsvorgängerin der Klägerin (G*****gesellschaft m.b.H.) führten, ging man davon aus, daß die Klägerin das Benützungsrecht an der Liegenschaft aufgrund eines Baurechtsvertrages mit der Gemeinde Wien besitzt. Der mögliche Kauf einer Liegenschaft durch die G*****gesellschaft m.b.H. wurde weder ausdrücklich noch indirekt zur Sprache gebracht. Mit dem für die ersten 15 Jahre vereinbarten "Bestandzins" sollten die anteiligen Baukosten abgedeckt werden, ab Beginn des 16. Jahres war der monatliche "Bestandzins" erheblich niedriger. Es konnte nicht festgestellt werden, wie sich die Vertragspartner zur Frage, aus welchem Grund eine Aufteilung in "Bestandzins" und Baurechtszinsanteil erfolgte, äußerten.

In rechtlicher Hinsicht legte das Erstgericht den zwischen den Parteien abgeschlossenen Vertrag dahin aus, daß auch der Betrag, den die Beklagte als "Anteil am Baurechtszins" zu bezahlen habe, Entgelt für die Überlassung der gegenständlichen Liegenschaftsanteile sei. Daraus folge, daß der Erwerb der Liegenschaft durch die Klägerin im Jahre 1987 und der damit verbundene Entfall der Verpflichtung zur Zahlung eines Baurechtszinses an den früheren Liegenschaftseigentümer für die Frage der Höhe des von der Beklagten zu entrichtenden Entgeltes keine Bedeutung habe. Zwar hätten die Parteien des Bestandvertrages vereinbart, daß das Bestandverhältnis vorzeitig enden solle, wenn der zwischen der Rechtsvorgängerin der Klägerin und der Gemeinde Wien bestehende Baurechtsvertrag vorzeitig beendet werde. Gleichzeitig hätten sie aber vereinbart, daß, sollte die Bestandgeberin über den 31.12.2051 hinaus zur Vermietung berechtigt sein, sich der Bestandvertrag dementsprechend verlängere. Für den Fall des Erwerbes des Eigentums an der Liegenschaft durch die Klägerin seien beide Parteien davon ausgegangen, daß der Bestandvertrag trotz der dadurch erfolgten Beendigung des Baurechtsvertrages weiter aufrecht bleiben solle. Da die Parteien bei Abschluß des Bestandvertrages und Vereinbarung des Bestandzinses nicht daran gedacht hätten, daß die Klägerin das Eigentum an der Liegenschaft erwerben werde und was für diesen Fall bei der Entgeltberechnung zu gelten habe, liege eine Vertragslücke vor, die mit Hilfe ergänzender Vertragsauslegung zu schließen sei. Hätten redliche Parteien bei Vertragsverfassung an den Konfliktsfall gedacht, hätten sie vereinbart, daß der Bestandzins auch nach Erwerb des Liegenschaftseigentums in der gesamten vereinbarten Höhe zu bezahlen sei, sodaß die beklagte Partei weiterhin verpflichtet sei, den Anteil am Baurechtszins zu entrichten. Die objektiven Wertverhältnisse von Leistung und Gegenleistung hätten sich durch den Eigentumserwerb nicht geändert, auch die subjektive Äquivalenz sei weiter gegeben, da kein Vertragspartner aufgrund der bei Vertragsabschluß ins Auge gefaßten Sachlage damit hätte rechnen können, daß während der Vertragsdauer weniger zu zahlen sei. Selbst wenn man aber die Überwälzung des Baurechtszinsanteiles auf die Beklagte als Aufwandersatz konstruiere, ergebe eine ergänzende Vertragsauslegung nichts anderes, als daß die Beklagte das Entgelt in Höhe des exakt fixierten Baurechtszinses weiterhin zu bezahlen habe, weil eine derartige Vertragsauslegung möglich nahe an dem tatsächlich Vereinbarten und Gewollten zu bleiben habe. Auch wenn man einen Teil des Kaufpreises als kapitalisierten Bauzins bedenke, ergebe sich daraus die Verpflichtung der Beklagten zur weiteren Entgeltzahlung.

Das von der Beklagten und der Nebenintervientin Österreichische Bundesbahnen angerufene Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und schloß sich der Vertragsauslegung durch das Erstgericht an. Die von der Beklagten vorgenommene Auslegung des hypothetischen Parteiwillens lasse völlig außer Betracht, daß die Klägerin für den Kaufpreis zum Erwerb des Liegenschaftseigentums Zinsen zu entrichten habe, die den Baurechtszins überstiegen. Selbst unter Betrachtung der Baurechtszinszahlungsverpflichtung als Aufwandersatz lasse sich der von der Beklagten gewünschte Schluß auf den hypothetischen Parteiwillen, die Beklagte habe diesfalls weniger zu zahlen, nicht ziehen. Die von der Nebenintervientin als relevant beurteilte Unterscheidung der Entgeltbestandteile in "Bestandzins" und "Baurechtszinsanteil" sage über deren rechtliche Zuordnung nichts aus.

Die ordentliche Revision wurde zugelassen, weil zur Frage der Überwälzbarkeit eines Baurechtszinsanteiles nach Erwerb des Eigentums an der Bestandsache durch den Bestandgeber keine Judikatur des Obersten Gerichtshofes vorliege.

Gegen dieses Urteil richten sich die Revisionen der beklagten Partei und der Nebenintervientin Österreichische Bundesbahnen mit dem Antrag, das angefochtene Urteil abzuändern und das Klagebegehren abzuweisen; die beklagte Partei stellt einen Eventualantrag auf Aufhebung der Berufungsentscheidung oder auch der Entscheidung des

Erstgerichtes.

Die Klägerin begehrte in der Revisionsbeantwortung, dem Rechtsmittel der Beklagten und der Nebenintervientin keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist unzulässig, weil eine erhebliche Rechtsfrage im Sinne des§ 502 Abs 1 ZPO nicht zu beurteilen ist; das Revisionsgericht ist bei der Prüfung der Zulässigkeit der Revision an den Ausspruch des Berufungsgerichtes nach § 500 Abs 2 ZPO nicht gebunden (2 Ob 600/89 ua).

Unter dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung macht die beklagte Partei im wesentlichen geltend, es liege entgegen der Ansicht der Vorinstanzen keine Vertragslücke vor, vielmehr ergebe sich aus Punkt V Abs 3 des Mietvertrages ganz klar und eindeutig, daß bei Entfall der Verpflichtung der klagenden Partei, einen Baurechtszins zu bezahlen, auch die Verpflichtung der beklagten Partei zur Zahlung eines Anteiles hievon entfalle. Die von den Vorinstanzen durchgeführte ergänzende Vertragsauslegung sei aber nur dann zulässig, wenn Probleme auftreten, für die die Vertragsschließenden weder nach dem objektiven Wortlaut noch durch übereinstimmenden Willen etwas geregelt hätten. Genau das Gegenteil treffe aber auf den vorliegenden Fall zu, weil die Parteien ausdrücklich auf den "zu zahlenden Baurechtszins" abgestellt hätten.

Reduziere sich dieser "zu zahlende Baurechtszins" auf S 0,--, so

ergebe sich durch einfache Vertragsauslegung, daß die Beklagte auch

einen Anteil an S 0,--, sohin ebenfalls S 0,-- zu bezahlen habe. Nach

den fundamentalsten Auslegungsregeln sei das eindeutige objektive

Verständnis grundsätzlich beachtlich, soferne nicht erwiesen werde,

daß die vertragsschließenden Parteien den gewählten Worten

einvernehmlich einen anderen Bedeutungsinhalt zugrunde legten. Dies

sei im vorliegenden Fall aber nicht geschehen. Schließlich hätten redliche und vernünftige Vertragsparteien - falls eine Lückenfüllung nach dem hypothetischen Parteiwillen wirklich in Betracht kommen sollte - jedenfalls vereinbart, daß bei Entlastung des Vermieters von einem bisherigen Aufwand diese Entlastung auch an den Vertragspartner weitergegeben werde.

Die Nebenintervientin vertritt in ihrem Rechtsmittel die Ansicht, die

Untergerichte hätte bei richtiger Vertragsauslegung nicht zu sehr den

nachträglichen viktiven Überlegungen zum Vertragsinhalt Bedeutung

beimessen dürfen, sondern es wäre dem im Beweisverfahren durchaus

überzeugend hervorgekommenen Willen der Parteien Rechnung zu tragen gewesen.

Die Beklagte und die Nebenintervientin machen mit diesen Ausführungen

insgesamt geltend, daß der mit der Klägerin abgeschlossene Vertrag

nach dem im vorliegenden Fall gegebenen Umständen in anderer Weise

auszulegen sei, als dies die Vorinstanzen getan haben. Sie übersehen dabei jedoch, daß nur dann, wenn aufgezeigt wird, daß die Auslegung eines Vertrages durch die Vorinstanzen bestehenden Auslegungsregeln widerspricht, unlogisch oder gar mit den Sprachregeln unvereinbar ist, der Auslegungsfrage eine über den konkreten Einzelfall hinausreichend erhebliche Bedeutung im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO zukommt (MietSlg XXXVIII/32; 7 Ob 1535/88, 2 Ob 600/89, 8 Ob 1581/92). Keine dieser Zulässigkeitsvoraussetzungen wird von der Beklagten und der Nebenintervientin in ihren Revisionen aufgezeigt. Unstrittig ist, daß eine ergänzende Vertragsauslegung nur dann Platz zu greifen hat, wenn eine "Vertragslücke" vorliegt (Rummel in Rummel2, Rz 9 zu § 914); ob dies hier der Fall ist, ist eine Frage des Einzelfalls, der eine, über den vorliegenden Rechtsstreit hinausgehende Bedeutung jedoch nicht zukommt.

Die Revisionen der Beklagten und der Nebenintervientin sind daher mangels Vorliegens der im§ 502 Abs 1 ZPO normierten Voraussetzungen als unzulässig zurückzuweisen.

Der Antrag der Revisionsgegnerin auf Zuspruch von Kosten für die Revisionsbeantwortung ist abzuweisen, da in der Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen wurde (7 Ob 554/91).

Anmerkung

E30950

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0080OB00641.92.1203.000

Dokumentnummer

JJT_19921203_OGH0002_0080OB00641_9200000_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