jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/4/24 1Ob535/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.04.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hofmann, Dr. Kellner, Dr. Schiemer und Dr. Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Lola P*****, vertreten durch Dr. Susanne K*****, diese vertreten durch Dr. Karl Zingher, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Edwin L*****, vertreten durch Dr. Bertram Broesigke, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 6.Dezember 1990, GZ 41 R 761/90-43, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Donaustadt vom 30.Juni 1990, GZ 7 C 17/88-39, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 3.264 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 544 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Stadt Wien ist Eigentümerin des Grundstückes 1460/19 (EZ 5723) KG L*****. Die Klägerin ist Bestandnehmerin dieses Grundstückes. Am 14.Juli 1982 gab sie dem Beklagten mit Zustimmung der Stadt Wien eine Teilfläche dieses Grundstückes im Ausmaß von 64 m2 zur Errichtung eines Superädifikates in Miete. Der Klägerin war bekannt, daß der Beklagte auf diesem Grundstücksteil sein nach der Idee "Kugelmugel" in Katzelsdorf errichtetes Bauwerk, das er abtragen mußte, auf diesem Grundstücksteil aufstellen werde. Mit Unterstützung der Stadt Wien wurde dieses Bauwerk nach Wien transferiert und auf der in Bestand genommenen Fläche erneut aufgestellt. Dieses Superädifikat dient dem Beklagten als Maler und Architekten zu kulturellen und künstlerischen Zwecken.

Die Klägerin kündigte dem Beklagten diese Grundfläche zum 31. Dezember 1988 auf. Sie brachte vor, der Bestandgegenstand unterliege nicht dem Mietrechtsgesetz.

Wie der Oberste Gerichtshof in seinem in dieser Sache ergangenen Beschluß vom 6.9.1989,1 Ob 588/89 = JBl.1990, 48 = WoBl.1989/73, auf dessen nähere Begründung verwiesen wird, ausführte, ist für die Beurteilung, ob das Bestandverhältnis den Kündigungsschutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliege, maßgebend, ob über das Aufstellen des Superädifikates hinaus nach dem Parteiwillen der damit geschaffene Innenraum des Superädifikates zu über Privatzwecke des Beklagten hinausgehende künstlerische und kulturelle Geschäftszwecke im Sinn des § 1 MietG bzw. § 1 MRG dienen sollte. Dies werde zu prüfen und festzustellen sein.

Das Erstgericht hat im zweiten Rechtsgang die Aufkündigung aufgehoben und das Räumungsbegehren abgewiesen. Es

stellte fest, bei einem längeren Gespräch anläßlich eines Essens, zu dem die Klägerin den Beklagten und seinen Sohn eingeladen hatte, habe die Klägerin den Beklagten gefragt, was er in dem Kugelmugel-Haus machen wolle. Dieser habe ihr gesagt, er wolle dort malen, Vernissagen veranstalten und verschiedene andere künstlerische Dinge ausführen, die unter den erweiterten Kunstbegriff fielen. Dieses Gespräch habe im Mai oder Juni 1982, also vor Abschluß des schriftlichen Vertrages, stattgefunden. Der Klägerin sei damit klar gewesen, daß Zweck der Aufstellung des Superädifikates auch die Veranstaltung von Vernissagen im Innenraum sein sollte.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge, die ordentliche Revision erklärte es für zulässig. Es übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als Ergebnis einer nicht wirksam bekämpften Beweiswürdigung. Die Ankündigung, Vernissagen in dem kugelförmigen Bauwerk abzuhalten, sei Ankündigung geschäftlicher Tätigkeit im Objekt. Die Mitteilungen des Beklagten anläßlich des Gespräches mit der Klägerin seien unzweifelhaft nicht als mündliche Vereinbarung über die Ausgestaltung des künftigen Vertrages anzusehen. Dies scheitere nicht nur daran, daß nicht einmal der Beklagte seine damaligen Äußerungen als Vertragserklärungen angesehen habe, sondern schon daran, daß entsprechende als Willenserklärungen aufzufassende Äußerungen der Klägerin nicht einmal behauptet worden seien. Bis zum Zeitpunkt der Unterfertigung der Vertragsurkunde sei somit keine Einigung der Streitteile vorgelegen. Dennoch habe den Vertragspartnern bei Unterzeichnung des Bestandvertrages auf Grund des informellen Gespräches bewußt sein müssen, welchem Verwendungszweck das in der Vertragsurkunde als Superädifikat umschriebene kugelförmige Bauwerk dienen sollte. Lese man mit diesem Wissensstand den schriftlich niedergelegten Verwendungszweck der Errichtung eines Superädifikates, so habe der Beklagte davon ausgehen können, daß seine Mitteilungen über die künftige Verwendung des von ihm auf der Grundstücksfläche aufzustellenden Bauwerkes akzeptiert worden seien. Sei diese Nutzung Inhalt der in der Vertragsurkunde verwendeten Begriffe Errichtung eines Superädifikates geworden, so unterliege das Mietverhältnis wegen der damit vertraglich ermöglichten Verwendung zu Vernissagen dem Kündigungsschutz des Mietrechtsgesetzes.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Klägerin ist nicht berechtigt.

Ob das vom Beklagten auf dem von der Klägerin in Bestand genommenen Grundstück zu errichtende Superädifikat als Geschäftsraum dienen sollte, hängt maßgeblich vom Vertragszweck ab (MietSlg 34.371, 32.261; Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19 Rz 30 zu § 1 MRG, Rz 21 zu§ 12 MRG; Würth in Rummel, ABGB, Rz 3 zu§ 1 MRG). Entgegen den Ausführungen der Revision kann sich der hier entscheidungswesentliche Vertragszweck für die Verwendung des aufzustellenden Superädifikates auch aus den Erklärungen der Parteien, die vor Vertragsabschluß dem anderen Teil gegenüber abgegeben wurden, ergeben (vgl. SZ 59/223; JBl.1986, 173;

JBl.1982, 142; 4 Ob 137/83; Rummel in Rummel2 Rz 7 zu § 914;

Binder in Schwimann, ABGB, Rz 24 zu § 914; Gschnitzer in Klang2 IV/1, 406). Es ist immer das Gesamtverhalten der am Vertragsabschluß beteiligten Personen und der Zweck der von ihnen abgegebenen Erklärungen zu berücksichtigen (Mayer-Maly in Münchener Kommentar2 Rz 44 zu § 133 BGB). Hat der Beklagte vor Vertragsabschluß der Klägerin mitgeteilt, er werde den im Superädifikat vorhandenen Raum zu Vernissagen, somit zu einer geschäftlichen Betätigung, verwenden und schloß die Klägerin, ohne diesem erklärten Vertragszweck zu widersprechen, in der Folge mit dem Beklagten einen Unterbestandvertrag ab, so kann nach dem maßgeblichen objektiven Erklärungswert daraus nur der Schluß gezogen werden, daß die Klägerin mit diesem vom Beklagten angestrebten Vertragszweck einverstanden war. Soweit die Klägerin ausführt, der Beklagte habe ihr diesen Vertragszweck nicht genannt, entfernt sie sich von den Feststellungen des Erstgerichtes.

Der Revision ist der Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E26437

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0010OB00535.91.0424.000

Dokumentnummer

JJT_19910424_OGH0002_0010OB00535_9100000_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