jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/3/6 1Ob536/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 06.03.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hofmann, Dr. Schlosser, Dr. Graf und Dr. Schiemer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ingeborg W*****, vertreten durch Dr. Elisabeth Fechter-Petter, Rechtsanwältin in Wien, als Verfahrenshelferin, wider die beklagte Partei ZENTRALVERBAND *****, vertreten durch Dr. Alois Bergbauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 525.000,- sA, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 24. Jänner 1990, GZ 48 R 739/89-31, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 28. März 1988, GZ 8 C 2413/87d-9, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der außerordentlichen Revision wird nicht Folge gegeben. Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 12.749,50 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (hievon S 2.125,- Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin war auf Grund des mit der beklagten Partei abgeschlossenen Vertrages vom 17. Oktober 1977 Unterpächterin (iS des § 10 KleingartenG - KlGG) einer Parzelle in der Kleingartenanlage ***** in Wien. Die beklagte Partei war Generalpächterin. Die Klägerin erklärte mit Schreiben vom 21. September 1987 sowohl der beklagten Partei als auch dem Kleingartenverein ***** gegenüber die außerordentliche Kündigung dieses Unterpachtverhältnisses und den Austritt aus der Mitgliedschaft im Kleingartenverein und sprach gleichzeitig einen auf ein Privatgutachten gestützten Aufwandersatz von S 525.000,-

an. Die beklagte Partei bestätigte mit Schreiben vom 25. September 1987 den Eingang des klägerischen Schreibens, erklärte ausdrücklich, die mit sofortiger Wirkung erfolgte außerordentliche Kündigung der Kleingartenparzelle zur Kenntnis zu nehmen, und informierte die Klägerin darüber, daß diese Kündigung neben der bereits von der beklagten Partei gegen die Klägerin im Mai 1987 beim Bezirksgericht Fünfhaus eingebrachten gerichtlichen Aufkündigung per Ende November 1987 bestehe. Der Aufwandersatzanspruch wurde als weit überhöht abgelehnt. Im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung erster Instanz (1. Februar 1988) hatte die Klägerin ihre Parzelle noch nicht an die beklagte Partei übergeben.

Die Klägerin begehrte von der beklagten Partei die Zahlung von S 525.000,- sA als Aufwandersatz nach § 16 Abs 1 KlGG.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren mangels Fälligkeit ab, weil die von der Klägerin gepachtete Parzelle bei Schluß der mündlichen Verhandlung erster Instanz noch nicht der beklagten Partei zurückgestellt worden sei. Erst nach Zurückstellung der Parzelle sei eindeutig zu klären, welche Aufwendungen der Unterpächterin tatsächlich auf der Parzelle zurückgeblieben seien; eine Veränderung der Kulturen, Anlagen und Baulichkeiten durch den Unterpächter sei

dann nicht mehr möglich.

Das Berufungsgericht bestätigte nach Beweisergänzung dieses Urteil und sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Es billigte im wesentlichen die Rechtsauffassung der ersten Instanz.

Rechtliche Beurteilung

Die außerordentliche Revision der Klägerin ist zulässig, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage fehlt, ob Fälligkeitsvoraussetzung für den Anspruch des Unterpächters auf Aufwandersatz nach § 16 KlGG neben der Beendigung des Unterpachtverhältnisses auch die Zurückstellung des Kleingartens ist; die außerordentliche Revision ist aber nicht berechtigt.

Gemäß § 16 Abs 1 KlGG kann "bei Beendigung des Unterpachtverhältnisses" der Unterpächter vom Generalpächter den Ersatz für die von ihm gemachten Aufwendungen beanspruchen, die zur kleingärtnerischen Nutzung notwendig oder nützlich sind, insbesondere für Obstbäume, Sträucher und sonstige Kulturen; für Baulichkeiten jedoch nur, wenn sie den Bauvorschriften entsprechend errichtet worden sind. Der Ersatz gebührt nach dem gegenwärtigen Werte, insofern er den wirklich gemachten Aufwand nicht übersteigt. Einen gleichartigen Anspruch hat nach § 9 Abs 1 KlGG bei Beendigung des Generalpachtverhältnisses der Generalpächter gegenüber dem Grundeigentümer.

Das KlGG regelt das Kleingartenwesen nicht abschließend. Es enthält teilweise dem MG (MRG) nachgebildete Vorschriften (§§ 2, 3, 5, 11, 6 ff, 12 f, 9, 16); in allen anderen nicht besonders geregelten Punkten unterliegen Kleingärtenverträge den

allgemeinen Bestimmungen der §§ 1090 ff ABGB (SZ 57/35 =

EvBl 1984/83 = MietSlg 36.604/4; SZ 35/101). Ersatzansprüche für

notwendige und nützliche Aufwendungen des Unterpächters nach§ 16 KlGG sind daher längstens innerhalb der sechsmonatigen Präklusivfrist des § 1097 ABGB gerichtlich geltend zu machen (SZ 57/35). Was den Aufwandersatz des Bestandnehmers gemäß § 1097 ABGB betrifft, so ist anerkannt, daß Aufwendungen des Bestandnehmers, soweit es sich nicht um einen dem Bestandgeber obliegenden Aufwand handelt, insoweit verlangt werden können, als sie bei Beendigung des Bestandverhältnisses als zum klaren und überwiegenden Vorteil des Bestandgebers erbracht, anzusehen sind (JBl. 1989, 527, 1985, 421 = MietSlg. 36.144; Würth in Rummel2 Rz 4 zu § 1097).

§ 16 KlGG knüpft den Ersatzanspruch an die Beendigung des Unterpachtverhältnisses. Der Unterpachtvertrag wurde im vorliegenden Fall nach den getroffenen Feststellungen durch Annahme der von der Klägerin mit Schreiben vom 21. September 1987 erklärten außerordentlichen Kündigung (verbunden mit dem Austritt aus dem Kleingartenverein) durch die beklagte Partei beendet, der Kleingarten wurde aber bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung erster Instanz der beklagten Partei nicht übergeben. Da aber erst im Zeitpunkt der Zurückstellung des Kleingartens an die beklagte Partei beurteilt werden kann, welche Aufwendungen für die kleingärtnerische Nutzung notwendig oder nützlich sind, ist den Vorinstanzen darin beizupflichten, daß der Aufwandersatzanspruch vorher nicht fällig wird. Die Regelung des § 16 KlGG ist daher, zumal nicht von der Beendigung des Unterpachtvertrages, sondern des Unterpachtverhältnisses gesprochen wird, dahin zu verstehen, daß der Anspruch auf Aufwandersatz erst nach Rückstellung des Kleingartens fällig wird.

Demzufolge ist spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E25395

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0010OB00536.91.0306.000

Dokumentnummer

JJT_19910306_OGH0002_0010OB00536_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