jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1990/11/29 8Ob662/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.11.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr.Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kropfitsch, Dr. Huber, Dr. Graf und Dr. Jelinek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Bauunternehmen Ing. T*** Gesellschaft mbH, Hermagor, Kühwegboden 19, vertreten durch Dr. Jakob Oberhofer und Dr. Johannes Hiebler, Rechtsanwälte in Lienz, wider die beklagte Partei Josef S***, Baumeister, Dellach 40, vertreten durch Dr. Georg Pertl, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen S 350.000 sA und Feststellung (Streitwert S 30.000), infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgerichtes vom 24. Mai 1989, GZ 3 R 94/89-14, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Hermagor vom 19. November 1988, GZ C 324/88a-7, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Auf Grund des Vertrages der Streitteile vom 29. April 1987 nahm die klagende Partei eine Teilfläche des dem Beklagten gehörenden Grundstückes 1249 LN KG Möderndorf zum Zwecke der Aufstellung und des Betriebes einer Fertigbetonmischanlage ab 15. April 1987 auf unbestimmte Zeit in Bestand. Es wurde ein beiderseitiges Recht zur Kündigung jeweils zum Jahresende mit einjähriger Kündigungsfrist vereinbart, auf dessen Ausübung der Beklagte bis zum 31. Dezember 1992 verzichtete. Mit "Vertrag vom 5.11.1987 bzw. 29.12.1987" verkaufte der Beklagte das gegenständliche Grundstück an die Stadtgemeinde Hermagor.

Die klagende Partei begehrt nunmehr vom Beklagten die Zahlung eines Schadenersatzbetrages von S 350.000 mit der Begründung, die Stadtgemeinde Hermagor habe als neue Liegenschaftseigentümerin nach der Gesetzeslage zulässigerweise die Räumung des lediglich aus einer Grundfläche bestehenden Bestandgegenstandes bis zum 30. Juni 1988 verlangt und nur entgegenkommenderweise hiezu die vorgenannte Frist gewährt. Durch den Verkauf der Liegenschaft habe die klagende Partei den mit dem Beklagten vereinbarten Kündigungsschutz verloren und deswegen einen Schaden erlitten, den ihr der Beklagte zu ersetzen habe. Die Abtragung, der Transport und der Wiederaufbau der Anlage erfordere einen Aufwand von S 150.000 und eine Arbeitszeit von einem Monat; während dieses Zeitraumes entgehe der klagenden Partei ein täglicher Verdienst von S 10.000, wovon vorläufig nur ein Teilbetrag von S 200.000

geltend gemacht werde. In der mündlichen Verhandlung stellte die klagende Partei weiters ein Feststellungsbegehren, wonach ihr der Beklagte für alle aus der vorzeitigen Auflösung des Bestandverhältnisses hervorgehenden Nachteile zu haften habe. Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Er brachte vor, die Stadtgemeinde Hermagor sei als Rechtsnachfolgerin in alle Rechte und Pflichten aus dem zwischen den Streitteilen geschlossenen Bestandvertrag eingetreten und die klagende Partei hätte daher einer Auflösung des Bestandvertrages nicht zustimmen müssen; ihre Zustimmung sei freiwillig erfolgt. Demgemäß bestehe auch kein Ersatzanspruch gegenüber dem Beklagten. Die mit der Abtragung und dem Wiederaufbau der Mischanlage verbundenen Kosten wären bei Beendigung des Bestandverhältnisses jedenfalls entstanden; der dafür geltend gemachte Betrag sei der Höhe nach unangemessen. Da die Anlage aber noch gar nicht abgebaut worden sei, könne auch ein Verdienstentfall nicht vorliegen. Überdies habe die klagende Partei ihre Schadenminderungspflicht verletzt, da sie die Demontage der Anlage bereits vor Beginn der Bausaison hätte vornehmen können. Das Erstgericht schränkte das Verfahren auf den Grund des Anspruches ein und wies das Klagebegehren ab. Es traf die auf den Seiten 4 bis 8 des Urteiles enthaltenen Sachverhaltsfeststellungen und folgerte hieraus rechtlich, die klagende Partei habe das gemäß § 1120 ABGB auf die Liegenschaftskäuferin übergegangene Bestandverhältnis einvernehmlich aufgelöst. Dies ergebe sich daraus, daß einerseits die Stadtgemeinde Hermagor die weitere Benützung des Bestandobjektes durch die klagende Partei bis zum 30.Juni 1988 unentgeltlich gestattet und andererseits sich diese zur Räumung der Liegenschaft mit dem genannten Zeitpunkt verpflichtet und solcherart das Bestandrecht freiwillig aufgegeben habe.

Das Berufungsgericht gab der von der klagenden Partei wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobenen Berufung Folge, hob das angefochtene Urteil unter Rechtskraftvorbehalt auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es verwies auf die Bestimmungen der §§ 1120 und 1095 ABGB sowie die hiezu ergangene Rechtsprechung, wonach der Liegenschaftserwerber an den zwischen dem Voreigentümer und dem Bestandnehmer vereinbarten Kündigungsverzicht nicht gebunden und berechtigt sei, die Auflösung des Bestandverhältnisses im Rahmen der gesetzlichen Kündigungsbestimmungen zu begehren. Die Stadtgemeinde Hermagor sei nach den unbekämpften Feststellungen bereits vor der am 22. August 1988 erfolgten bücherlichen Einverleibung ihres Eigentumsrechtes in das Bestandverhältnis eingetreten und habe den Kaufgegenstand bereits mit der Unterfertigung des Kaufvertrages in ihren Besitz übernommen. Die klagende Partei habe ihrerseits durch die am 25. Jänner 1988 geschlossene Räumungsvereinbarung unzweifelhaft zum Ausdruck gebracht, daß sie dem früheren Eintritt des Erwerbers als Vertragspartner in das Bestandverhältnis zustimme. Somit sei aber die Stadtgemeinde Hermagor gemäß § 1120 ABGB berechtigt gewesen, den nicht dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Bestandvertrag sodann mit den gesetzlichen Kündigungsfristen und -terminen aufzukündigen. Das Mietrechtsgesetz erfasse nur die Miete von Räumlichkeiten und auch bei Geschäftsräumlichkeiten nur solche im sprachgebräuchlichen Sinn, nicht also gemietete Grundstücke mit "Superädifikaten", die nicht als Geschäftsräumlichkeiten anzusehen seien, sondern sonstige Bauwerke darstellten, wie Anlagen verschiedenster Art, z.B. Plakatierungsplanken, Schlepplift- oder Sportplatzanlagen, Zufahrtsrampen, Brücken usw. Auch eine Betonmischanlage stelle eine derartige sonstige Anlage dar. Das gegenständliche Mietverhältnis unterliege demnach im Sinne auch der Entscheidung MietSlg. 36.236/48 nicht den Kündigungsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes, sodaß es die Erwerberin gemäß § 560 Abs 1 Z 2 lit e ZPO unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist vierteljährlich und frühestens am 30. Juni 1988, bei Annahme der Maßgeblichkeit des Datums der Verbücherung ihres Eigentumsrechtes am 31. Dezember 1988, hätte aufkündigen können. Ob letzteres Datum gelte, könne dahingestellt bleiben, weil der klagenden Partei unabhängig von möglichen Kündigungsterminen trotz der von ihr unterzeichneten Räumungsverpflichtung gegenüber dem Beklagten grundsätzlich Anspruch auf Schadenersatz gemäß § 1120 letzter Satz ABGB zustehe. Der Beklagte sei seiner Verpflichtung, den mit der klagenden Partei bestehenden Bestandvertrag samt den hierin enthaltenen Kündigungsbeschränkungen auf die Erwerberin zu überbinden, um den Bestandnehmer vor der sonst möglichen Kündigung durch den neuen Eigentümer zu schützen, nicht nachgekommen. Grundsätzlich müsse der Bestandnehmer zwar nur nach gehöriger Aufkündigung weichen. Der Ausübung des Kündigungsrechtes habe die Rechtsprechung aber den Fall gleichgesetzt, daß der Bestandnehmer nur wegen der vom Erwerber geforderten Bestandzinserhöhung gewichen sei. Überhaupt müsse darin, daß der Bestandnehmer ohne Kündigung räume oder gegen diese keine Einwendungen erhebe, nicht immer ein Verzicht und eine Verwirkung des Ersatzanspruches nach § 1120 ABGB liegen. Wesentlich erscheine, daß der Bestandnehmer allein auf Grund der Weigerung des Erwerbers, das Bestandverhältnis - zu denselben Bedingungen - fortzusetzen, gewichen sei und daß aus den Umständen der Aufgabe der Bestandrechte nicht auf einen Verzicht auf den Ersatzanspruch geschlossen

werden könne. Im vorliegenden Falle sei eine freiwillige Aufgabe der Bestandrechte und damit ein Verzicht der klagenden Partei auf den Ersatzanspruch trotz der mit der Stadtgemeinde Hermagor getroffenen Räumungsvereinbarung nicht zugrundezulegen, denn die klagende Partei sei nur unter dem Druck der Erwerberin gewichen, die das Bestandverhältnis mit ihr ausdrücklich nicht habe fortsetzen wollen und die zum 30. Juni 1988 oder 31. Dezember 1988 jedenfalls hätte kündigen können. Der Umstand, daß die Erwerberin der klagenden Partei die unentgeltliche Benützung des Bestandgegenstandes bis zum Räumungstermin gestattet habe, rechtfertige nicht die Annahme einer freiwilligen Aufgabe des Bestandrechtes durch die klagende Partei. Somit stünden dieser die Ersatzansprüche nach § 1120 ABGB zu. Demgemäß bedürfe es entsprechender erstinstanzlicher Tatsachenfeststellungen über den Eintritt und die Höhe des behaupteten Schadens.

In seinem gegen den rekursgerichtlichen Aufhebungsbeschluß gerichteten, die Wiederherstellung des erstgerichtlichen Urteiles begehrenden Rekurs vertritt der Beklagte die Rechtsauffassung, das gegenständliche Bestandverhältnis sei den Bestimmungen des § 1 Abs 1 MRG zu unterstellen. Die Stadtgemeinde Hermagor sei gemäß § 2 Abs 1 Satz 2 und 3 MRG ohne die Kündigungsmöglichkeit des § 1120 ABGB in dieses Bestandverhältnis eingetreten und hätte nur vertragsgemäß bzw. im Rahmen des § 30 MRG kündigen dürfen, weshalb ein Ersatzanspruch nach § 1120 ABGB ausgeschlossen erscheine. Davon abgesehen sei die Verweigerung oder Verwehrung der Fortsetzung des Bestandverhältnisses nur im Wege gehöriger Aufkündigung möglich. Im vorliegenden Falle seien keine härteren Bedingungen gestellt und keine Mietzinserhöhung begehrt worden, vielmehr sei es zwischen der klagenden Partei und der Stadtgemeinde Hermagor zu einer Einigung über die Räumung nach zwischenzeitiger unentgeltlicher Benützung gekommen. Eine Pflicht der klagenden Partei zur Räumung zum 30. Juni 1988 hätte nur bestanden, wenn die Stadtgemeinde Hermagor bereits vor Einverleibung ihres Eigentumsrechtes zur Aufkündigung legitimiert gewesen und eine gehörige Aufkündigung erfolgt wäre und wenn das Bestandverhältnis nicht unter die Bestimmung des § 1 Abs 1 MRG fiele. Tatsächlich sei der frühestmögliche Kündigungszeitpunkt der 31. Dezember 1988 gewesen, woraus sich ergebe, daß die klagende Partei mit 30. Juni 1988 freiwillig geräumt und demgemäß auf Ersatzansprüche verzichtet habe. In diesem Zusammenhang sei auf die von der Rekurswerberin in der Berufungsbeantwortung bekämpften erstgerichtlichen Feststellungen über eine Ausübung wirtschaftlichen Druckes der Stadtgemeinde Hermagor gegenüber der klagenden Partei zu verweisen.

Rechtliche Beurteilung

Den Rekursausführungen kann nicht gefolgt werden.

Im Sinne der Rechtsprechung handelt es sich dann nicht um eine dem § 1 Abs 1 MRG zu unterstellende Raummiete, wenn auf der gemieteten Grundfläche kein "Räumlichkeiten" umfassendes Superädifikat (MietSlg. 37.222/13; 1 Ob 616/86; 8 Ob 640/88 ua) besteht oder errichtet werden soll, sondern der Mieter auf dem Grundstück nur irgendwelche sonstige Einrichtungen zu geschäftlichen Zwecken aufstellt (5 Ob 593/87 = WBl 1988, 65). Eine auf der gemieteten Grundfläche aufgestellte Betonmischmaschine stellt mangels behaupteter und festgestellter besonderer Ausgestaltung somit ebenfalls keine "Räumlichkeit" (vgl. MietSlg. 33.451/26 und Würth in Rummel ABGB Rz 6 zu § 1 MRG) dar. Die Anwendbarkeit des nur für die "Raummiete" geltenden MRG auf den vorliegenden Fall wurde daher vom Berufungsgericht zu Recht verneint.

Gemäß § 1120 ABGB muß der Bestandnehmer, dessen Recht nicht bücherlich einverleibt ist, im Falle der Veräußerung und Übergabe des Bestandgegenstandes an den neuen Eigentümer auf Grund dessen gehöriger Aufkündigung den Bestandgegenstand räumen, kann jedoch vom Bestandgeber hinsichtlich des hiedurch erlittenen Schadens und entgangenen Nutzens volle Genugtuung fordern. Zu einer solchen Aufkündigung ist nach der übereinstimmenden Lehre und Rechtsprechung auch der noch nicht verbücherte Käufer einer Liegenschaft legitimiert, wenn er den physischen Besitz und die Nutznießung an dieser bereits erlangt hat und mit wenigstens konkludenter Zustimmung des Bestandnehmers in den Bestandvertrag eingetreten ist (Würth in Rummel ABGB Rz 7 zu § 1120; 1 Ob 688/54; MietSlg. 24.180; 1 Ob 638/76; MietSlg. 30.237; SZ 57/156; SZ 59/127

= MietSlg. 38.219/31 ua). Die Bestimmung des § 1120 ABGB wird in Lehre und Rechtsprechung auch dahin ausgelegt, daß eine derartige vorzeitige Beendigung des Bestandverhältnisses nicht jedenfalls einer förmlichen Aufkündigung bedarf. Der Ausübung des Kündigungsrechtes steht es zB gleich, wenn der Erwerber sich lediglich bereit erklärt, den Vertrag gegen Zahlung eines höheren Mietzinses oder sonst unter härteren Bedingungen fortzusetzen (Klang in Klang2 V 132 f; Würth aaO Rz 9 zu § 1120; 1 Ob 702/76 ua). Überhaupt muß der Umstand, daß der Bestandnehmer ohne

Kündigung räumt, nicht auch schon eine Verwirkung seines Ersatzanspruches gegenüber dem Bestandgeber zur Folge haben (Klang aaO). Es kommt grundsätzlich darauf an, ob die Räumung durch den Bestandnehmer aufgrund eines diesbezüglichen Verlangens des Erwerbers erfolgt ist und terminmäßig nicht vor der ansonsten von diesem offenbar beabsichtigten gesetzmäßigen Aufkündigung liegt. Eine unter solchen Umständen vom Bestandnehmer mit dem Erwerber geschlossene Räumungsvereinbarung läßt den Ersatzanspruch gegenüber dem Bestandgeber ebenfalls unberührt.

Aus dieser Rechtslage folgt für den vorliegenden Fall zunächst, daß die Stadtgemeinde Hermagor als Erwerberin der Liegenschaft im Hinblick auf die am 5. November 1987 bzw. am 29. Dezember 1987 erfolgte Unterfertigung des zwischen ihr und dem Beklagten über die Bestandliegenschaft geschlossenen Kaufvertrages (Beilage ./II) sowie mit Rücksicht auf dessen Punkt 4., nach welchem (Seite 6 des erstgerichtlichen Urteiles) mit der Unterfertigung die Übergabe und die Übernahme der Kaufliegenschaft in ihren Besitz und in ihre Nutzung verbunden war, im Zeitpunkt der zwischen ihr und der klagenden Partei - die ihrem Eintritt in den Bestandvertrag solcherart konkludent zugestimmt hatte - geschlossenen Räumungsvereinbarung vom 25. Jänner 1988 zur Aufkündigung des Bestandverhältnisses per 30. Juni 1988 (§ 560 Abs 1 Z 2 lit e ZPO) legitimiert war und daß eine solche Aufkündigung auch zulässig gewesen wäre, weil nach den Feststellungen entgegen der Prozeßbehauptung des Beklagten eine Überbindung seines gegenüber dem Kläger für die Zeit bis zum 31. Dezember 1992 abgegebenen Räumungsverzichtes auf die Erwerberin nicht erfolgt ist. Eine solche Aufkündigung wurde zwar nicht förmlich angebracht. Der Beklagte geht in seinem Schriftsatz ON 3 aber selbst davon aus, daß die klagende Partei von der Stadtgemeinde Hermagor zur Auflösung des Bestandverhältnisses "angehalten" wurde. Laut Punkt 5. des zwischen ihm und dieser geschlossenen Kaufvertrages hatte er Gewähr dafür geleistet, daß die Kaufliegenschaft frei von Lasten und Besitzrechten Dritter in ihr Eigentum übergeht (siehe Seite 5 unten des erstgerichtlichen Urteiles). Der Beklagte hatte daher selbst von vornherein dafür zu sorgen, daß die klagende Partei die Liegenschaft räumt und mußte demgemäß auch jedenfalls damit rechnen, daß das Bestandverhältnis von der Erwerberin zum nächstmöglichen gesetzlichen Kündigungstermin aufgekündigt wird. Nach den unbekämpften erstgerichtlichen Feststellungen fanden nach dem Verkauf der Liegenschaft an die Stadtgemeinde Hermagor zwischen deren Bürgermeister und dem Geschäftsführer der klagenden Partei sowie einem Vertreter der Firma I*** Gespräche "wegen der Betonmischanlage" statt. (Im Sinne der vom Erstgericht nicht verwerteten weiteren Beweisergebnisse sollte die gekaufte Liegenschaft von der Stadtgemeinde Hermagor zum Zwecke der Arbeitsplatzbeschaffung dem bereits auf der angrenzenden Liegenschaft tätigen Unternehmen zur Verfügung gestellt werden und dieses begehrte laut Aussage des Bürgermeisters der Stadt Hermagor (ON 5 AS 23) die Räumung mit 30. Juni 1988.) Bei diesen Gesprächen verwies der Geschäftsführer der klagenden Partei darauf, daß er die Anlage länger betreiben wolle (Seite 6 des erstgerichtlichen Urteiles). In seiner Beweiswürdigung verwies das Erstgericht darauf (Seite 8/9 des Urteiles), daß sich der Bürgermeister der Stadtgemeinde Hermagor selbst um die Räumung des gekauften Grundstückes durch die klagende Partei gekümmert habe, obschon nach dem Inhalt des Kaufvertrages der Beklagte verpflichtet war, die Liegenschaft lastenfrei und frei von Besitzrechten Dritter an die Stadtgemeinde Hermagor zu übergeben. Gemäß der Urteilsfeststellung Seite 6 wurden nach der weiteren Angabe des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Hermagor bereits im Dezember 1987 mit der klagenden Partei Gespräche über die Räumung der Liegenschaft geführt. Unter allen diesen Umständen kann keine Rede davon sein, daß die klagende Partei gegenüber der offenbar auf Räumung drängenden Erwerberin der Liegenschaft die rechtliche Möglichkeit gehabt hätte, einen späteren Räumungstermin als jenen durchzusetzen, der einer gesetzmäßigen Aufkündigung im Sinne des § 1120 ABGB entsprach. Durch den Abschluß der dieser Rechtslage entsprechenden Räumungsvereinbarung verlor sie ihr gemäß dem mit dem Beklagten geschlossenen Bestandvertrag bis zum 31. Dezember 1992 unkündbares Bestandrecht. Im Sinne der zutreffenden Rechtsansicht des Berufungsgerichtes ist sie demgemäß grundsätzlich berechtigt, vom Beklagten Schadenersatz gemäß § 1120 ABGB zu fordern (SZ 26/303;1 Ob 702/76; SZ 56/72).

Dem Rekurs gegen den berufungsgerichtlichen Aufhebungsbeschluß war somit nicht Folge zu geben.

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gründet sich auf§ 52 ZPO.

Anmerkung

E22630

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0080OB00662.89.1129.000

Dokumentnummer

JJT_19901129_OGH0002_0080OB00662_8900000_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