

TE OGH 1990/9/27 80b577/89

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.09.1990

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr.Kropfitsch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Huber, Dr.Klinger, Dr.Angst und Dr.Schwarz als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dipl.Ing.Egon P***, Architekt, 2700 Wiener Neustadt, Neunkirchnerstraße 42, vertreten durch Dr.Norbert Kosch und Dr.Ernst Schilcher, Rechtsanwälte in Wiener Neustadt, wider die beklagte Partei G*** S***, 2680 Semmering, vertreten durch Dr.Georg Krasser, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Kreisgerichtes Wiener Neustadt als Berufungsgerichtes vom 30.Jänner 1989, GZ R 402/88-26, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Gloggnitz vom 2.August 1988, GZ C 126/87-21, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, dem Kläger die mit S 2.966,40 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (einschließlich S 494,40 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger und sein Bruder Dipl.Ing.Anton P*** sind je zur Hälfte Eigentümer der den Golfplatz Semmering samt der sogenannten Meierei umfassenden Liegenschaften EZ 174 und EZ 226 KG Kurort Semmering. Zu diesen führt vom öffentlichen Wegenetz eine Privatstraße als Grundstück Nr 1114/6. Es gehört zu der im Alleineigentum des Klägers stehenden Liegenschaft EZ 655 KG Kurort Semmering.

Mit der Behauptung, ein über die Liegenschaften EZ 174 und 226 KG Kurort Semmering mit der beklagten Partei geschlossener Bestandvertrag sei aufgelöst worden, begehrt der Kläger von der beklagten Partei die Räumung dieser Liegenschaften (siehe AS 96) und brachte zur Begründung im wesentlichen vor:

Zwischen dem Kläger und seinem Bruder einerseits sowie der beklagten Partei andererseits sei ein bis zum 31.12.1985 gültiger Pachtvertrag - keinesfalls ein Mietvertrag - betreffend den Golfplatz mit Vereinbarung einer Betriebspflicht und dem Recht der Mitbenützung des Zufahrtsweges abgeschlossen und sodann bis 31.12.1986 verlängert worden. Aus persönlichen, hauptsächlich gegen die Person des nunmehrigen Beklagtenvertreters als Obmannes der beklagten Partei gerichteten Gründen habe der Kläger sodann unter ausdrücklichem Hinweis auf die Rechtslage schriftlich am 15.10.1986 und am 6.11.1986 vor Ablauf der Saison 1986 erklärt, einer weiteren Verlängerung des Bestandvertrages und weiterer Wegbenützung für die Saison 1987 nicht mehr zuzustimmen. Es sei daher zu keiner stillschweigenden weiteren Verlängerung des Vertrages gekommen. Dennoch werde das Bestandsobjekt seit April 1987 mit Zustimmung des Bruders des Klägers von der beklagten Partei bzw. ihren Mitgliedern weiterhin benützt. Die Bedingungen, die der

Kläger für den Abschluß eines neuen Bestandvertrages gesetzt habe, seien nicht erfüllt worden. Die seit dem Jahre 1987 geleisteten Zahlungen seien nur als Benützungsentgelt entgegengenommen worden. Während der Saison müsse der Golfplatz nach den Regeln des ÖGV betrieben werden und es bestehe die Pflicht zur Abhaltung von Turnieren, um dem Golfplatz seine Anerkennung zu sichern, sodaß eine entsprechende Wertbeständigkeit und Sicherung der Zahlung eines künftigen angemessenen Pachtzinses durch andere Interessenten gewährleistet sei. Der wesentliche Teil der Verpachtung habe den Golfplatz betroffen, die Räumlichkeiten der Meierei und andere Nebenräume gehörten zu diesem. Sollte der Pachtvertrag auf unbestimmte Zeit weiterhin aufrecht bestehen, so habe der Bruder des Klägers ausdrücklich erklärt, der gegenständlichen Klageführung beitreten zu wollen.

Die beklagte Partei beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und brachte vor:

Der seinerzeitige Bestandvertrag sei zum Jahresende 1984 aufgekündigt und im Frühjahr 1985 unter Erhöhung des Pachtzinses auf S 140.000,-- zuzüglich Umsatzsteuer unbefristet verlängert worden. Zusätzliche Bedingungen für die Verlängerung sei gewesen, daß die beklagte Partei für die Erlassung oder Bezahlung einer der Südbahnhotel GmbH., deren Gesellschafter die beiden Bestandgeber seien, vorgeschriebenen Kanalgebühr von S 160.000,-- sorgen müsse. Die beklagte Partei habe die Bezahlung dieses Betrages je zur Hälfte im Jahre 1985 und 1986 akzeptiert. Im April 1987 sei der Golfplatz instandgesetzt, der Spielbetrieb am 1.5.1987 aufgenommen und die Saison mit einem umfangreichen Turnierprogramm am 10.10.1987 beendet worden. Die Schreiben des Klägers und seines Bruders vom 28.12.1987 hätten die Verlängerung des Pachtvertrages nicht vermeiden können, weil in diesem eine Kündigungsklausel enthalten sei. Der Bruder des Klägers habe sich überdies zum ursprünglichen Pachtvertrag bekannt. Beide Bestandgeber hätten weiterhin den Bestandzins angenommen, der Kläger allerdings unter Protest. Beide hätten der Vertragsverlängerung jedenfalls bis zum Zeitpunkt des von ihnen allenfalls beabsichtigten Verkaufes der Liegenschaften zugestimmt. Eine Betriebspflicht betreffend die Räumlichkeiten bestehe nicht, sondern nur eine Anpassungspflicht. Entgegen Punkt VII des Pachtvertrages seien auf das Bestandverhältnis die Kündigungsschutzbestimmungen des MRG anzuwenden, denn die beklagte Partei übe eine Geschäftstätigkeit aus. Die freie Grundfläche genieße außerdem gemäß § 49 Abs. 1 MRG bis 31.12.1988 Kündigungsschutz. Sportanlagen käme als gemischten Bestandobjekten grundsätzlich Kündigungsschutz zu. Dem Kläger fehle als Hälfteigentümer auch die Klagelegitimation. Im weiteren stellte die beklagte Partei den Zwischenantrag auf Feststellung, daß der Pachtvertrag aus dem Jahre 1981 den Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes und Mietrechtsgesetzes unterliege.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte fest:

Der Golfplatz Semmering besteht schon seit dem Jahre 1926 und wurde immer vom G*** S*** benützt. Nach dem Erwerb der Liegenschaften EZ 174 und 226 KG Kurort Semmering durch den Kläger und seinen Bruder Dipl.Ing.Anton P*** wurde von deren Rechtsvertreter ein Pachtvertrag im wesentlichen nachfolgenden Inhaltes entworfen:

I. Die Verpächter sind Eigentümer der Liegenschaften EZ 174 und 226 KG Kurort Semmering. Auf diesem Areal befindet sich der Golfplatz Semmering und zwar in dem einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages bildenden Plan umrandeten Teil.

II. Die Verpächter verpachten und der Pächter pachtet das im Punkt I dieses Vertrages genau bezeichnete Areal sowie von dem auf der Liegenschaft befindlichen Meiereigebäude die im 1. Stock gelegenen Räumlichkeiten laut beigeschlossenem Plan und von den ebenerdigen Räumlichkeiten die bisherige Damengarderobe zur Verwendung als Buffetraum und die bisherige Herrengarderobe zur Verwendung als Clubraum. Das gepachtete Areal dient zur ausschließlichen Nutzung als Golfplatz. Eine Änderung der Nutzung durch den Pächter berechtigt die Verpächter, die sofortige Auflösung des Vertrages auszusprechen.

III. Der Pachtvertrag beginnt am 1.1.1981 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Er kann von den Vertragsparteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 6 Monaten jeweils zum 31.12. eines jeden Jahres aufgekündigt werden. Für die Rechtzeitigkeit der Aufkündigung gilt das Postaufgabedatum des eingeschriebenen Kündigungsschreibens. Die Vertragsparteien stellen fest, daß die frühestmögliche Kündigung zum 31.12.1983 erfolgen kann.

IV. Für den Pächter besteht Betriebspflicht und verpflichtet er sich, den Golfplatz auf eigene Kosten ohne Anspruch auf Rückersatz in gutem Zustand zu erhalten, sowie die gepachteten Räumlichkeiten der Meierei auf seine Kosten und ohne Anspruch auf Rückersatz für eine Garderobe und sanitäre Anlagen zu adaptieren, wobei die hierfür erforderlichen Pläne den Verpächtern zur Genehmigung vorzulegen sind. Investitionen des Pächters im Gebäude, soweit sie mit den

Verpächtern vorher abgestimmt und von diesen schriftlich genehmigt werden, sind bei Beendigung des Pachtverhältnisses durch die Verpächter abzulösen.

V. Der Jahrespachtzins wird mit S 60.000,-- vereinbart

..... Neben dem Jahrespachtzins ist noch die Umsatzsteuer

zu bezahlen, ferner alle mit dem Pachtbetrieb verbundenen Abgaben,

Steuern, Gebühren, Telefon- und Stromkosten etc. Der

Pachtzins wird wertgesichert.

VI. Die Verpächter sind berechtigt, das Pachtverhältnis mit

sofortiger Wirkung für aufgelöst zu erklären, wenn 1. der Pächter

mit einem oder einem Teil eines Pachtzinses, der Wertsicherung oder

der Umsatzsteuer trotz Mahnung mittels eingeschriebenen Briefes und

Setzung einer Nachfrist von 14 Tagen in Verzug ist; 2. über das

Vermögen des Pächters ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die

Eröffnung eines solchen lediglich mangels kostendeckenden Vermögens

unterbleibt; 3. der Pächter vom Pachtgegenstand einen erheblich

nachteiligen Gebrauch macht; 4. der Pächter die in diesem Vertrag

übernommenen Verpflichtungen, insbesondere die Betriebspflicht,

nicht einhält

VII. Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich fest, daß der

Pachtvertrag eine ausschließliche Benützung des Pachtobjektes als

Golfplatz, somit zur Sportausübung gestattet und somit auf das

Rechtsverhältnis weder die Bestimmungen des Landpachtgesetzes noch

die des Mietengesetzes Anwendung zu finden haben.

VIII. Abänderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu

ihrer Gültigkeit der Schriftform und kann von diesem Formerfordernis

nur durch schriftliche Vereinbarung abgegangen werden.

IX. Den Mitgliedern des Pächters wird das Recht eingeräumt, auf

der Privatstraße zur Meierei zuzufahren und die dort befindlichen

Parkplätze zu benützen....."

Beim folgenden Abschluß dieses Pachtvertrages war den Beteiligten klar, daß das Areal des Golfplatzes bei einer möglichen Verwertung der Grundstücke des Südbahnhotels diesem erhalten bleiben sollte, d.h., daß alle Grundstücke gemeinsam verwertet werden sollten. Im Jahre 1983 liefen Bemühungen, das Südbahnhotel zu verwerten. Diese waren gegen Jahresende soweit fortgeschritten, daß es am 30.12.1983 zu einer Zusammenkunft der beiden Eigentümer mit dem Obmann der beklagten Partei Dkfm. H*** kam. Dabei wurde vereinbart, daß das Pachtverhältnis zum Golfclub zum ehestmöglichen Termin aufgelöst werden sollte, um über das Areal bei allfälligem Verkauf frei verfügen zu können. Auch Dkfm. H*** war eminent daran interessiert, daß die Liegenschaften ehestmöglich "von einem Rechtsverhältnis" frei sein sollten. Es wurde daher von den Vertragsteilen eine Möglichkeit zur Beendigung des Vertragsverhältnisses gesucht und bei einer Zusammenkunft an Ort und Stelle das folgende Schreiben verfaßt und von allen Anwesenden unterfertigt:

Wiener Neustadt 1983-12-30

"Sehr geehrter Herr Präsident:

Wir müssen Ihnen leider mitteilen, daß mit 31.12.1984 der bestehende Pachtvertrag aufgekündigt wird. Mit der Bitte um freundliche Kenntnisnahme. (Arch.Dr.Egon P****) (Arch.Dipl.Ing.Anton P****)

Obiges Schreiben wurde persönlich überbracht. Den Empfang bestätigt:

1983-12-30 Dkfm. H****"

Als dann in der Folge aber die Verwertungsversuche doch scheiterten wurde am 9.10.1984 durch den Golfclub an den Kläger eine Anfrage betreffend die weitere Benutzung der Liegenschaften gestellt. Mangels Reaktion des Klägers folgten weitere Schreiben vom 27.11.1984 und 29.1.1985 mit dem Vorschlag einer Erhöhung des Pachtschillings auf S 84.000,--, ohne daß der Kläger hierauf reagierte. Unter Intervention des Bürgermeisters der Gemeinde Semmering kam es am 15.4.1985 zu einem Gespräch zwischen Dkfm. H**** und dem Kläger, bei welchem dieser einer weiteren Verpachtung nur unter der Bedingung zustimmte, daß der Pachtzins S 140.000,-- zuzüglich Umsatzsteuer betrage und zwar S 1,-- pro Quadratmeter der Pachtfläche von rund 11 ha, also S 110.000,-- sowie ein Entgelt für die Räumlichkeiten von S 30.000,-- pro Jahr. Der Kläger stellte dabei die Bedingung, die weitere Verpachtung der Liegenschaften könne nur dann erfolgen, wenn sich der Club dafür einsetzte, daß die von der Gemeinde Semmering dem Südbahnhotel für die Jahre 1981 bis 1983 vorgeschriebene Kanalgebühr im Betrage von S 160.000,-- den Besitzern des Südbahnhotels entweder erlassen oder auf anderem Wege refundiert werde. In der Folge versuchte der nunmehrige Obmann der beklagten Partei, Dr.Georg K****, der damals Vizepräsident des Clubs war, bei den zuständigen Behörden erfolglos, die vom Kläger gewünschte Lösung herbeizuführen. In diesem Zusammenhang kam es zwischen ihm und dem Kläger zu einer tiefgreifenden Meinungsverschiedenheit und der Kläger verbot ihm jedes weitere Vorgehen in der Angelegenheit. Auch Dipl.Ing.Anton P**** ersuchte schriftlich um Einstellung der Tätigkeit des Dr.K****. Hierauf wurde im Vorstand des Clubs beschlossen, zur Aufrechterhaltung des Spielbetriebes der Forderung der Grundstückeigentümer nachzugeben und den Betrag von S 160.000,-- an Kanalgebühren neben der Pachtleistung von S 140.000,-- zu bezahlen. Am 13.7.1985 wurde zwischen dem Kläger und Dkfm. H**** ein neuer Pachtvertrag für das Jahr 1985 abgeschlossen. Dabei wurde als Pachtschilling ein Betrag von S 110.000,-- für das Areal des Golfclubs und ein Betrag von S 30.000,-- für die gedeckten Räumlichkeiten sowie weiters eine einmalige Zahlung in der Höhe von S 160.000,--, zu leisten in zwei aufeinanderfolgenden Raten im Jahre 1985 und 1986, vereinbart. Dipl.Ing.P**** erteilte sein Einverständnis zum Abschluß dieses Pachtvertrages. Nach Ablauf des Jahres 1985 wurde das Pachtverhältnis "stillschweigend durch Annahme des vereinbarten Pachtschillings von 1985 verlängert". Zusätzlich zur Zahlung von S 140.000,-- zuzüglich Umsatzsteuer = insgesamt S 154.000,--, in zwei Raten wurde noch die Hälfte des Betrages von S 160.000,--, somit S 80.000,-- an die Bestandgeber überwiesen und unbeanstandet übernommen. Nachdem der Kläger erfahren hatte, daß Dr.K**** am 4.10.1985 Präsident der beklagten Partei geworden war, teilte er dieser mit, er werde zu einer Verlängerung des Pachtverhältnisses für die Saison 1987 und alle weiteren Saisonen keine Zustimmung geben.

Im Jahre 1987 überwies die beklagte Partei den Betrag von S 154.000,-- und im Jahre 1988 bisher die Hälfte hievon, nämlich S 77.000,--, an die Bestandgeber. Der Kläger nahm diese Beträge unter Vorbehalt als Benützungsentgelt entgegen.

Die beklagte Partei ist ein Verein zur Förderung des Golfsports, sie verfügt derzeit über mehr als 100 Mitglieder. An gedeckten Räumlichkeiten ist die Meierei und ein Stallgebäude mit Anbau vorhanden. In der Meierei sind das Sekretariat, ein Club- und Versammlungsraum sowie ein P****, welcher den Golflehrern zur Aufbewahrung ihrer Sachen und dem Verkauf von Golfutensilien an Mitglieder und Gäste dient, vorhanden. Weiters befinden sich in der Meierei noch Damen- und Herrengarderoben sowie die erforderlichen Dusch- und WC-Räumlichkeiten. Im Sekretariat werden sämtliche zur Aufrechterhaltung des Betriebes erforderlichen Arbeiten des Clubs erledigt. Dieser erzielt durchschnittliche jährliche Einnahmen von S 600.000,-- bis S 700.000,--, die sich aus Nenngeldern, Einschreibgebühren und Mitgliedsbeiträgen bzw. fallweisen Spenden zusammensetzen. Im Stallgebäude und im Nebengebäude sind sämtliche zur Pflege des Areals erforderlichen Gerätschaften und Düngemittel untergebracht. Für die Erhaltung des Areals als Golfplatz wird jährlich eine Summe von rund S 500.000,-- durch die beklagte Partei aufgewendet.

In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat das Erstgericht die Ansicht, der zwischen dem Kläger, seinem Bruder und der beklagten Partei im Jahre 1981 abgeschlossene Bestandvertrag sei als Mietvertrag zu qualifizieren, weil das Areal zur ausschließlichen Nutzung als Golfplatz überlassen worden sei. Die im Punkt IV des Vertrages enthaltene Betriebspflicht stelle keine eigentliche Betriebspflicht im Sinne eines Pachtverhältnisses sondern lediglich die Verpflichtung des Bestandnehmers dar, den Bestandgegenstand in gutem Zustand zu erhalten. Somit hätte der Vertrag nur unter

Geltendmachung der mietengesetzlichen Kündigungsgründe gekündigt werden können. Die am 30.12.1983 zustandegekommene Willensübereinstimmung, den Vertrag per 31.12.1984 zu beenden, stelle keine Aufkündigung im Sinne des Mietengesetzes dar, sondern sei als eine einvernehmliche Auflösung des im Jahre 1981 abgeschlossenen Bestandvertrages zu werten. Zu Beginn des Jahres 1985 habe ein vertragsloser Zustand geherrscht. Bei dem am 13.7.1985 abgeschlossenen Bestandvertrag, der die Verpachtung des Areals Golfplatz zu einem bestimmten Bestandzins auf die Dauer eines Jahres zum Inhalt gehabt habe, handle es sich ebenfalls um ein Bestandverhältnis, das unter die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes falle, weil die Golfplatzanlage als gemischtes Bestandobjekt anzusehen sei. Grundbedingung für die Anwendung des Kündigungsschutzes für gemischte Mietobjekte sei, daß die geschützten Teile im Verhältnis zu den anderen nicht als bloße Nebenbestandteile anzusehen seien. Bei einer Sportplatzanlage sei dann, wenn sich auf dieser nicht nur Umkleieräumlichkeiten sondern auch diverse Versammlungsräume für Mitglieder, ein Clubhaus, Buffet, Sekretariat usw. befänden, von einem funktionellen Verhältnis der umbauten Räumlichkeiten zu den Freilandanlagen zu sprechen. Auch aus der Bildung des sogenannten Pachtzinses sei zu ersehen, daß "Verpachtung" der gedeckten Räumlichkeiten ein wesentlicher Bestandteil des Vertrages gewesen sei. Die Tätigkeit eines nicht untersagten Vereines müsse als geschäftliche Tätigkeit gewertet werden, weshalb die Voraussetzungen des § 1 Abs. 1 MRG vorlägen. Da der am 13.7.1985 zustandegekommene Vertrag für die Dauer eines Jahres abgeschlossen worden sei, gelte die Ausnahmebestimmung, wonach ein Mietverhältnis bis zur Höchstdauer von 6 Monaten nicht den Kündigungsbeschränkungen des MRG unterliege, hier nicht. Im Hinblick auf die im Jahre 1986 erfolgte stillschweigende Verlängerung des Vertrages sei dieser gemäß § 29 Abs. 3 MRG als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen zu werten. Somit liege eine titellose Benützung durch die beklagte Partei nicht vor. Der Kläger sei überdies als bloßer Hälfteigentümer zur Stellung des Räumungsbegehrens nicht legitimiert. Das Räumungsbegehren sei auch sachlich nicht gerechtfertigt, weil die im Gesetz vorgesehene Aufkündigung des Vertrages nicht erfolgt und die beklagte Partei ihrer Zinszahlungspflicht laufend nachgekommen sei.

Das Berufungsgericht gab der wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobenen Berufung des Klägers Folge und dem Klagebegehren statt. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes den Betrag von S 300.000,- übersteigt. Rechtlich legte das Berufungsgericht zunächst die nach der Rechtsprechung geltenden Kriterien für die Qualifikation eines Bestandverhältnisses als Geschäftsraummiete oder als Unternehmenspacht dar. Maßgebend seien letztlich jeweils die Umstände des Einzelfalles. Die Bezeichnung des Vertrages durch die Parteien sei nicht entscheidend. Da im vorliegenden Falle auch Nicht-Vereinsmitglieder gegen Entrichtung von Entgelt den Golfplatz und seine zusätzlichen Einrichtungen verwenden könnten, sei hier eine geschäftliche Tätigkeit des beklagten Vereines anzunehmen. Im Hinblick darauf, daß bei der Vertragserneuerung im Jahre 1985 über den Inhalt des neuen Vertrages nicht in den Einzelheiten gesprochen worden sei, müsse bei vernünftiger Betrachtungsweise der Schluß gezogen werden, daß mit Ausnahme der Zinshöhe und der Bestanddauer stillschweigend der frühere Vertragsinhalt zugrundegelegt worden sei. Da der neue Vertrag des Jahres 1985 auf ein Jahr abgeschlossen worden sei, habe es zu seiner Beendigung einer Kündigung bedurft. Die Anwendung der Kündigungsbestimmungen des Vertrages aus dem Jahre 1981 wäre nicht möglich gewesen, weil dort eine halbjährige Kündigungsfrist gegolten habe, die im Jahre 1985 nicht eingehalten hätte werden können, weil es erst am 13.7.1985, wenngleich rückwirkend für das ganze Jahr, zu einem Vertragsabschluß gekommen sei. Lege man zugrunde, daß der den Parteien zu unterstellende Vertragswille des Jahres 1985 jenem des Jahres 1981 entsprochen habe, so bedürfe es der Prüfung der Rechtsnatur des im Jahre 1981 geschlossenen Vertrages. Bei dieser Beurteilung könne der erstgerichtlichen Rechtsansicht nicht gefolgt werden. Schon vor dem Jahre 1981 habe der G*** S*** den Golfplatz jahrelang zu geschäftlichem Golfbetrieb benützt. In dieser Situation sei der Vertrag des Jahres 1981 geschlossen worden, der in seinem Punkt IV für den Pächter Betriebspflicht sowie die Pflicht vorsehe, den Golfplatz auf eigene Kosten und ohne Anspruch auf Rückersatz in gutem Zustand zu erhalten und die gepachteten Räumlichkeiten der Meierei auf seine Kosten und ohne Rückersatzanspruch für eine Garderobe und sanitäre Anlage zu adaptieren. Die Nichtbeachtung dieser Betriebspflicht bilde gemäß Punkt IV des Vertrages einen Grund zur vorzeitigen Auflösung des Bestandverhältnisses. Die Ansicht des Erstgerichtes, die in Punkt IV enthaltene Betriebspflicht enthalte lediglich die Verpflichtung des Bestandnehmers, den Bestandgegenstand in gutem Zustand zu erhalten, entbehre entsprechender Tatsachenfeststellungen. Der Wortlaut des Vertrages lasse diesen Schluß nicht zu. Instandhaltungspflicht und Betriebspflicht seien auch gesondert angeführt und hätten auch nicht denselben Inhalt. So könne Betriebspflicht ohne Verpflichtung zur Erhaltung des guten Zustandes vereinbart werden und auch Instandhaltungspflicht ohne Betriebspflicht bestehen. Daß hier die Betriebspflicht neben der Instandhaltungspflicht im dringenden Interesse des Bestandgebers gelegen sei, könne nicht zweifelhaft sein, denn der Wert und die Bedeutung

des Golfplatzes und der dazugehörigen Anlagen hänge ja maßgeblich davon ab, ob der Platz auch tatsächlich bespielt und für fremdes Publikum besonders in Zusammenhang mit Turnieren zugänglich sei. Gerade bei derartigen Anlagen komme im Gegensatz zu sonstigen Grundflächen zu Zwecken der Sportausübung der Betriebspflicht besondere Bedeutung zu, sodaß die anderen, für eine Pachtung gewöhnlich geforderten Indizien an Bedeutung zurücktreten und auch fehlen könnten, ohne daß die Pachteigenschaft verloren gehe. Abgesehen davon, daß Sportplätze zumeist von der öffentlichen Hand zur Verfügung gestellt würden, spiele die Golfanlage bei den Bestandgebern eine wirtschaftliche Rolle, wie sich dies gerade aus ihrer gegenüber der beklagten Partei eingeschlagenen "Preispolitik" zeige. Deren Ziel sei offenkundig optimaler Ertrag bei optimalem Betrieb der Anlage. Den Räumlichkeiten komme keine selbständige Bedeutung zu; ohne den Golfplatz selbst wären sie insgesamt gesehen entbehrlich. Daran ändere auch nichts, daß im Jahre 1985 der auf die gedeckten Räumlichkeiten entfallende Teil des Bestandzinses gesondert ausgeworfen worden sei. Sei somit vom Abschluß eines Pachtvertrages auszugehen, dann habe dies zunächst zur Folge, daß das Bestandverhältnis nicht nur im Wege einer Kündigung im Sinne des Mietrechtsgesetzes zur Auflösung habe gebracht werden können. Es bleibe daher zu prüfen, ob ein vertragsloser Zustand eingetreten sei, der den Kläger zum Räumungsbegehren berechtige. Unbestrittenermaßen sei nun das für das Jahr 1985 abgeschlossene Bestandverhältnis stillschweigend dadurch erneuert worden, daß die beklagte Partei auch im Jahre 1986 denselben Betrag für die Benützung der Anlage wie im Jahre 1985 bezahlt habe und dieser von den Bestandgebern als Bestandzins entgegengenommen worden sei. Die stillschweigende Erneuerung des Bestandvertrages geschehe gemäß § 1115 ABGB unter den nämlichen Bedingungen, unter welchen er vorher geschlossen gewesen sei, sie erstrecke sich bei der Pachtung auf ein Jahr, sonst auf eine Zinszahlungsperiode. Die stillschweigende (neuerliche) Verlängerung des Bestandvertrages werde grundsätzlich durch jeden Vorgang widerlegt, mit dem ein Vertragsteil seinen Willen, den Vertrag nicht fortzusetzen, unzweideutig zum Ausdruck gebracht habe. Im vorliegenden Falle habe die beklagte Partei nie die Behauptung aufgestellt, es sei zur Verlängerung des im Jahre 1985 geschlossenen Bestandvertrages nach dem Jahre 1986 deswegen gekommen, weil von Bestandgeberseite nicht rechtzeitig Schritte gesetzt worden wären, die die Rechtsvermutung des § 1114 letzter Satz ABGB widerlegen hätten können. Sie habe vielmehr den Standpunkt vertreten, es sei im Jahre 1985 zu einer Verlängerung des im Jahre 1981 begründeten Bestandverhältnisses auf unbestimmte Zeit gekommen. Dies treffe nach den erstinstanzlichen Feststellungen aber nicht zu. Vielmehr habe der Kläger nach Kenntnisnahme von der Wahl Doktoris K*** zum Obmann der beklagten Partei erklärt, daß er einer Verlängerung des Pachtverhältnisses für die Saison 1987 und auch für alle weiteren Saisonen keine Zustimmung geben werde. Die Zahlungen der beklagten Partei für die Jahre 1987 und 1988 seien auch nur unter Vorbehalt und ausdrücklich als Benützungsentgelt entgegengenommen und bereits im Jahre 1987 sei auch die gegenständliche Räumungsklage eingebracht worden. Die Rechtsprechung vertrete zu § 1114 ABGB im Zusammenhalt mit § 569 ZPO zwar die Ansicht, jene Maßnahmen, die die Vermutung der stillschweigenden Erneuerung des Bestandverhältnisses widerlegen sollten, müßten nach Ablauf der Bestandzeit gesetzt werden. Dieser Standpunkt sei aber weder aus § 1114 ABGB noch aus § 569 ZPO zwingend abzuleiten. Zwar dürfe der Wille des Bestandgebers, es nicht zur stillschweigenden Erneuerung eines Bestandvertrages kommen zu lassen, nicht verspätet zum Ausdruck gebracht werden, also nicht zu einem Zeitpunkt, zu dem mangels einer solchen Willensäußerung bereits die Vertragserneuerung eingetreten sei. Dem Gesetz lasse sich aber nicht entnehmen, daß nicht schon vor Ablauf der Bestandzeit von einem der Vertragsteile unmißverständlich die Ablehnung einer Fortsetzung des Bestandverhältnisses zum Ausdruck gebracht werden könne. Seien nach außen erkennbare, eindeutige Erklärungen und Schritte des Bestandgebers in Richtung Ausschluß einer Verlängerung des Bestandverhältnisses schon vor Ablauf desselben erfolgt, so sei vielmehr eine Fortsetzung im Wege des § 1114 ABGB ebenfalls ausgeschlossen. Die Feststellung des Erstgerichtes über die Erklärung des Klägers, der Verlängerung des Pachtverhältnisses für die Saison 1987 und alle weiteren Saisonen nicht zuzustimmen, sei auf der Grundlage des Schreibens vom 15.10.1986 erfolgt. Umstände, nach denen trotz dieser Beendigung des Bestandverhältnisses vom Bestehen eines solchen auch ab dem Jahre 1987 ausgegangen werden müßte, seien weder behauptet noch festgestellt worden. Somit bestehe seit dem Jahre 1987 ein vertragsloser Zustand, die im Klagebegehren genannten Liegenschaften würden von der beklagten Partei titellos benützt und der Kläger sei, und zwar auch nur als Hälfteigentümer, zur Räumungsklage berechtigt.

Gegen die berufsgerichtliche Entscheidung erhebt die beklagte Partei eine auf die Anfechtungsgründe der Aktenwidrigkeit und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte Revision mit dem Antrage auf Abänderung im Sinne der Wiederherstellung des erstgerichtlichen Urteiles. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Revisionswerberin führt unter Hinweis auf die Abgrenzung von Miete und Pacht sowie das Kriterium der

Betriebspflicht betreffende Entscheidungen aus, die Bestandgeber P*** hätten die Liegenschaft mit dem Südbahnhotel nur zwecks günstigen Weiterverkaufes erworben, zur Erhaltung des Wertes des Golfplatzes die kostspielige ständige Platzpflege auf die beklagte Partei überwältigt und daneben auch noch einen immer wieder erhöhten Bestandzins gefordert. Für die Revisionswerberin sei der Vertragszweck rein im weiteren Bespielen des Platzes gelegen gewesen. Die Wiesen und leeren Räumlichkeiten seien ihr hiebei nur zur Nutzung, nicht aber zur Fruchtziehung überlassen worden, insbesondere habe es sich nicht um die Überlassung eines lebenden Unternehmens gehandelt. Die Revisionswerberin, die aus dem Golfbetrieb keinen Gewinn erziele, habe die überalterten Gerätschaften erneuern und zum Betrieb der Meierei einen Gastwirt finden müssen, der seine Gewerbeberechtigung und Einrichtung mitgebracht habe. Allein die im Vertrag vorgesehene Betriebspflicht begründe kein Pachtverhältnis, die Annahme, ein Golfclub müsse sich neben der Zahlung des Bestandzinses zum Bespielen des Platzes gegenüber dem Bestandgeber verpflichten, sei wirklichkeitsfremd, denn dies sei vielmehr sein teuer erworbenes Recht. In Punkt VI des Vertrages sei nicht die Vernachlässigung des Spielbetriebes, sondern die Einstellung der Platzpflege als Grund für eine vorzeitige Vertragsauflösung vereinbart worden. Mit Betriebspflicht sei daher im Vertrag keine zusätzliche, von der Instandhaltungspflicht verschiedene Pflicht gemeint, eine Betriebspflicht könnte sich überhaupt nur auf ein Unternehmen beziehen. Ein derartiges, von der Revisionswerberin weiterzuführendes Unternehmen habe es aber nicht gegeben. Der Zustand eines Golfplatzes hänge nicht von der Intensität seiner Bespielung sondern von seiner Pflege ab. Turniere stellten eine besondere, mit Beschädigungen verbundene Beanspruchung des Platzes dar, die zusätzliche Pflege erforderten. Wegen der zu geringen Zahl von Golfplätzen gebe es einen zur Mitgliederaufnahmesperre führenden "Interessentenrun". Bei Pachtverträgen betreffend Unternehmen werde der Pachtzins an den Umsatzzahlen orientiert. Somit stütze sich die berufsgerichtliche Interpretation des Bestandvertrages als "Pachtvertrag" nur auf die Leerfloskel "Betriebspflicht". Der Kläger sei wie der Vermieter einer Wohnung an einem hohen Mietzins und der Werterhaltung der Wohnung interessiert. Im Hinblick auf die auch in Bestand gegebenen Räumlichkeiten handle es sich zumindest um ein "gemischtes Bestandobjekt", sodaß im Sinne der Rechtsprechung "der ganze Vertrag unter Kündigungsschutz" stehe. Das Bespielen des Platzes sei nach dem Vereinszweck der beklagten Partei eine Geschäftstätigkeit, und demgemäß sei auch der Platz selbst ohne Räumlichkeiten der Bestimmung des § 1 Abs. 1 MRG zu unterstellen, zumal Mieterschutzfreiheit die Ausnahme sei und vom Vermieter behauptet und bewiesen werden müsse. Die gesetzliche Vermutung der Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes könne nur durch den Nachweis eines konkreten Ausnahmetatbestandes widerlegt werden. Grundflächen zur Verwendung als Sportplatz seien gemäß BGBl. 1988/724 und 1989/11 bis zum 31.12.1990 den Kündigungsschutzbeschränkungen unterstellt. Eine einvernehmliche Auflösung des ursprünglichen Bestandvertrages per 31.12.1984 sei nicht erfolgt, eine Beschränkung des im Jahre 1985 abgeschlossenen Vertrages auf eine Bestanddauer von bloß einem Jahr sei nicht vereinbart worden, die Teilung des Bestandzinses beweise die Teilung der Bestandobjekte. Die berufsgerichtliche Annahme, der Kläger wolle durch optimalen Betrieb zu optimalem Ertrag kommen und der Wert des Golfplatzes hänge von der Intensität seiner Bespielung ab, sei aktenwidrig.

Rechtliche Beurteilung

Den Revisionsausführungen kann insgesamt nicht gefolgt werden. Die behauptete Aktenwidrigkeit liegt nicht vor, weil es sich bei der insoweit gerügten berufsgerichtlichen Annahme um tatsächliche Schlußfolgerungen handelt. Solche können im Sinne der ständigen Rechtsprechung (siehe die in Stohanzel ZPO14 zu § 503 unter 85 abgedruckten E) ebenso wie rechtliche Schlußfolgerungen niemals aktenwidrig sein. Der Anfechtungsgrund des § 503 Z 3 aF ZPO ist daher nicht gegeben.

Für die Entscheidung der Rechtsfrage, ob das gegenständliche Bestandverhältnis ein Pacht- oder Mietverhältnis darstellt, ist zunächst erheblich, daß der zwischen dem Kläger und seinem Bruder einerseits und der beklagten Partei andererseits im Jahre 1981 unter der Bezeichnung "Pachtvertrag" geschlossene Vertrag die Inbestandgabe eines bereits im Jahre 1926 errichteten und bis zuletzt tatsächlich als solcher verwendeten Golfplatzes samt den für den Spielbetrieb erforderlichen Räumlichkeiten zum Gegenstand hatte. Die beklagte Partei als Bestandnehmerin hat daher nicht, wie in ihrer Revisionschrift behauptet, Wiesen, das wären bloße Grundflächen zur Herstellung eines Golfplatzes (vgl. Würth in Rummel ABGB Rz 1 zu § 1091; MietSlg. 34.205) und leere Räumlichkeiten zum Gebrauch, sondern eine fertige und tatsächlich schon seit langer Zeit einem laufenden Spielbetrieb dienende Golfsportanlage zur Nutzung durch ihre Vereinsmitglieder und durch Gäste erhalten. tlich einer derartigen Sportanlage ist dem Bestandgeber grundsätzlich ein wirtschaftliches Interesse an der weiteren ständigen Aufrechterhaltung des Spielbetriebes

zuzuerkennen, wird doch insbesondere durch einen laufenden Spielbetrieb die Bekanntheit und das Interesse an einer solchen Sportanlage erhöht und damit der künftige Ertrag und darüber hinaus auch der Verkehrswert derselben wesentlich beeinflusst. Für die beklagte Partei mag die wirtschaftliche Verwertbarkeit des Bestandobjektes im Hintergrund stehen, doch gilt dies keinesfalls für alle, insbesondere auch zukünftige, Bestandnehmer. Bei der vertraglichen Vereinbarung einer Betriebspflicht (Punkt IV des Vertrages) und im weiteren des Rechtes, daß die "Verpächter" die sofortige Auflösung des "Pachtverhältnisses" erklären können, wenn der "Pächter die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, insbesondere die Betriebspflicht, nicht einhält" (Punkt VI 4 des Vertrages), handelt es sich somit nicht, wie die Revision meint, um eine "Leerfloskel", diese Betriebspflicht beruht vielmehr auf einem offenbaren wirtschaftlichen Interesse der Bestandgeber am Betrieb der in Bestand gegebenen Sportanlage. Ein solches wirtschaftliches Interesse bildet nach Lehre und ständiger Rechtsprechung ein wesentliches Indiz für die Annahme der Vereinbarung eines Pachtverhältnisses (siehe hiezu Würth aaO Rz 2; zuletzt 8 Ob 659/89). Bei der diesbezüglichen Qualifikation - Miete oder Pacht - sind letztlich immer die Umstände des Einzelfalles maßgebend (MietSlg. 8.614, 23.116; 3 Ob 513/88; 8 Ob 659/89 uva). Hier ist entscheidend, daß das eine wirtschaftliche Einheit bildende Bestandobjekt bereits für einen ganz bestimmten Betriebszweck speziell eingerichtet und diese Anlage auch laufend im Sinne dieser Zweckbestimmung betrieben wurde und daß ausdrücklich weiterhin Betriebspflicht bestand. Diese Verwertung der Anlage nach Art eines lebenden, von einem Pächter geführten Unternehmens durch weitere Verpachtung war offenkundig der von den Bestandgebern angestrebte Geschäftszweck, worauf auch der ausdrückliche vertragliche Ausschluß der Anwendbarkeit des Mietengesetzes und des Landpachtgesetzes hinweist.

Auf Grund der besonderen Fallkonstellation ist das vorliegende Bestandverhältnis somit als Pacht zu beurteilen. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen hat es zunächst mit 31.12.1984 geendet. Nach einem vorübergehenden vertragslosen Zustand wurde am 13.7.1985 ein neuer, teilweise rückwirkender Pachtvertrag mit der Geltungsdauer bis zum 31.12.1985 abgeschlossen. Im Jahre 1986 setzten die Vertragsparteien das Pachtverhältnis stillschweigend fort, gegen Jahresende teilte der Kläger der beklagten Partei jedoch schriftlich mit, daß er einer Verlängerung desselben auch für die Saison 1987 und alle weiteren Saisonen nicht zustimmt. Im Juli 1987 brachte der Kläger die vorliegende Räumungsklage ein, der von der beklagten Partei bezahlte Pachtzins wurde von ihm nur noch als "Benützungsentgelt" entgegengenommen.

Hieraus folgt rechtlich, daß sich nach Ablauf der vertraglichen Pachtdauer am 31.12.1985 das Pachtverhältnis gemäß den §§ 1114, 1115 ABGB unter den bisher geltenden Bedingungen zunächst für die Dauer eines Jahres, also für das Jahr 1986, fortsetzte ("erneuerte"). Ob die im vorhinein abgegebenen (vgl. MietSlg. 29.175; JBl. 1987, 659) Erklärungen des Klägers vom Jahre 1986, er werde "einer Verlängerung des Pachtverhältnisses für die Saison 1987 und alle weiteren Saisonen keine Zustimmung geben" im Hinblick auf die Bestimmungen des § 1114 ABGB, § 569 ZPO die neuerliche Verlängerung des Bestandverhältnisses verhindern konnten, muß nicht näher erörtert werden. Selbst wenn dies nicht der Fall wäre und sich das Pachtverhältnis gemäß § 1115 letzter Satz ABGB sodann neuerlich um ein Jahr, also auch für das Jahr 1987, stillschweigend verlängert hätte, war durch die im Juli 1987 eingebrachte und Anfang Jänner 1988 anhängige gegenständliche Räumungsklage (vgl. Fasching, Zivilprozeßrecht Rz 2147) eine weitere stillschweigende Verlängerung für das Jahr 1988 ausgeschlossen, sofern der Kläger als Hälfteigentümer zur Erhebung der Räumungsklage allein berechtigt war. Diese Frage ist entgegen der in der Revision vertretenen Ansicht zu bejahen. Nach ständiger Rechtsprechung steht jedem Teilhaber einer Gemeinschaft das Recht zu, die zur Wahrung des Gesamtrechtes erforderlichen Rechtsbehelfe zu ergreifen, deren es zur Wahrung seines Anteilsrechtes bedarf. Es ist daher auch ein Minderheitseigentümer und umso mehr der Hälfteigentümer zur Erhebung der Räumungsklage gegen einen Benützer, dessen Titel zur weiteren Benützung erloschen ist, berechtigt, ohne dazu die Zustimmung der übrigen Miteigentümer zu benötigen (MietSlg. 16.009, 16.010, 21.037, 23.038, 33.075(22) = SZ 54/163 uva). Da bei der Entscheidung im Räumungsprozeß § 406 ZPO uneingeschränkt anwendbar ist (siehe die in Stohanzel aaO zu § 406 unter 63 abgedruckten E) hatte die beklagte Partei zufolge der zwischenzeitigen Beendigung des Pachtverhältnisses mit 31.12.1987 jedenfalls im Urteilszeitpunkt keinen Benützungstitel mehr.

Dem vom Kläger gestellten Räumungsbegehren wurde daher vom

Berufungsgericht zu Recht stattgegeben.

Der Revision ist ein Erfolg zu versagen.

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

Anmerkung

E21986

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1990:0080OB00577.89.0927.000

Dokumentnummer

JJT_19900927_OGH0002_0080OB00577_8900000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at