

TE OGH 1988/12/15 60b700/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.12.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Samsegger als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schobel, Dr.Melber, Dr.Schlosser und Dr.Redl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei W***

G***, Gailenbachweg 5-11, 5020 Salzburg, vertreten durch Dr.Peter Raits, Dr.Alfred Ebner, Dr.Harald Lettner, Dr.Walter Aichinger und Dr.Peter Bleiziffer, Rechtsanwälte in Salzburg, wider die beklagte Partei Josef R***, Kaufmann, Straubingerstraße 7, 5020 Salzburg, vertreten durch Dr.Wolfgang Zimmermann und Dr.Klaus Kauweith, Rechtsanwälte in Salzburg, wegen Aufkündigung eines Bestandverhältnisses, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 4. Juli 1988, GZ 21 R 173/88-11, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Salzburg vom 8.März 1988, GZ 13 C 231/88-6, 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 2.719,20 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 247,20 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Partei ist Eigentümerin des Grundstückes 448, KG Maxglan, mit einem Flächenausmaß von 1919 m2. Mit als "Pachtvertrag" bezeichnetem Vertrag vom 1.September 1939 gab die klagende Partei das Grundstück dem Vater und Rechtsvorgänger des Beklagten in Bestand.

Die klagende Partei kündigte dem Beklagten das Mietverhältnis zum 31.März 1989 auf. Sie brachte vor, das Mietobjekt sei ein unbebautes Grundstück, das dem Beklagten als Lagerplatz diene. Die auf diesem Platz errichteten Objekte seien keine Räume im Sinne des Mietrechtsgesetzes, sondern Hilfseinrichtungen, wie sie auf jedem Lagerplatz vorhanden seien. Diese Objekte seien nicht in der Absicht errichtet worden, sie dauernd auf dem Grundstück zu belassen. Es sei für sie auch keine Baubewilligung erteilt. Das Bestandverhältnis unterliege somit nicht dem Mietrechtsgesetz, insbesondere auch nicht dessen Kündigungsbeschränkungen. Da das Mietverhältnis vor Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes den Kündigungsbeschränkungen der §§ 19 bis 23 MG unterworfen gewesen sei und diese gemäß § 49 Abs 1 MRG bis 31.Dezember 1988 weiter anzuwenden seien, kündige die klagende Partei das Bestandverhältnis erst zum 31.März 1989 auf. Der Beklagte erhob gegen die Aufkündigung Einwendungen, in welchen er bestritt, daß der Bestandgegenstand ein unbebautes Grundstück sei. Der Beklagte behauptete, er bzw sein Rechtsvorgänger als Mieter hätten mit Zustimmung der klagenden Partei auf dem Grundstück Superädifikate für ihren Gewerbebetrieb errichtet. Dabei handle es sich um einen Lagerschuppen mit LKW-Einstellplatz und Boxen für das

Holz- und Kohlenlager des Beklagten sowie um das Büro zwecken dienende Haus Straubingerstraße 4 a. Die Kündigungsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes seien auch auf die Miete von Grundstücken zur Errichtung von Wohn- oder Geschäftszwecken dienenden Superädifikaten anzuwenden, wenn von den Parteien eine dauernde Nutzung zu diesen Zwecken beabsichtigt gewesen sei. Bei Begründung des Mietverhältnisses mit dem Vater des Beklagten seien laut Vertrag vom 1. September 1939 die von dessen Rechtsvorgänger errichteten Superädifikate auf dem Grundstück bereits vorhanden gewesen. Diese Gebäude seien im Laufe der Jahre vom Vater des Beklagten bzw. von diesem selbst erneuert oder ausgebaut worden. Die Superädifikate dienten geschäftlichen Zwecken, weil der Beklagte darin seinen Brennstoffhandel betreibt. Wegen des grundsätzlich unteilbaren Schicksales des Mietvertrages unterliege das Mietverhältnis insgesamt den Kündigungsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes. Die klagende Partei habe aber Kündigungsgründe nicht geltend gemacht.

Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf. Es stellte fest:

Der "Pachtvertrag" vom 1. September 1939, mit dem die klagende Partei das Grundstück dem Vater des Beklagten in Bestand gab, hat - soweit in diesem Rechtsstreit von Bedeutung - nachstehenden Wortlaut:

"Die G*** verpachtet ihre eigentümliche

Grundparzelle Nr. 448 der KG Maxglan in der Straubingerstraße an Herrn Josef R***, Holz- und Kohlenhandlung. Der Platz ist als Lagerplatz für Holz und Kohlen bestimmter. Eine Neuauflührung von Bauten auf der genannten Parzelle oder ein Umbau der bestehenden Objekte ist nur mit Zustimmung der Genossenschaft gestattet... Der Platz darf nur so weit mit Holz oder sonstigem Material verlagert werden, daß Instandsetzungsarbeiten am Kanal oder am Wehr nicht gehindert werden.

Als Pachtzins wird ein Betrag von RM 40.... pro Monat festgesetzt, der monatlich, vierteljährlich, halb- oder ganzjährig im Voraus zu bezahlen ist. Als weitere Leistung für die Grundbenützung verpflichtet sich der Pächter, die Schützen am Wehr so zu bedienen, daß einerseits die Interessen der Genossenschaft gewahrt werden und andererseits Überschwemmungen aus dem Mühlbach verhindert werden.

Dieses Übereinkommen wird auf Dauer eines Jahres vom 1. Jänner 1939 an abgeschlossen und bleibt weiterhin bestehen, falls nicht von einer der Vertragsparteien gekündigt wird. Die Kündigungsfrist beträgt beiderseits 3 Monate und nur der Genossenschaft steht das Recht zu, nach erfolgloser Mahnung wegen Nichteinhaltung der eingegangenen Verpflichtungen das Übereinkommen mit einer Frist von vier Wochen zu lösen...."

Tatsächlich war das Bestandsobjekt dem Vater des Beklagten schon 1938 - genaueres ist nicht mehr feststellbar - zum Gebrauch überlassen worden. Der Beklagte hat das Bestandsobjekt von seinem Vater 1963 übernommen.

Sämtliche Baulichkeiten befanden sich bereits 1938, als der Vater des Beklagten das Bestandsobjekt übernahm, auf dem Grundstück. Sie waren von der klagenden Partei aufgeführt worden. Der Vater des Beklagten und der Beklagte selbst haben nur kleine Ausbesserungen - etwa die Instandsetzung des Daches - vorgenommen. Das Ausmaß der Baulichkeiten wurde von ihnen nicht verändert. Bei den Baulichkeiten handelt es sich insgesamt um drei in Holzbauweise errichtete Objekte, von welchen etwa zwei Drittel geschlossen sind und ein Drittel offen ist. Die Steher stehen auf Fundamenten. Alle Gebäude sind mit Lagerwaren angefüllt. Jene Gebäudeteile, in welchen Kohle gelagert wird, sind mit einem Estrich versehen, den erst der Vater des Beklagten verlegen ließ. Das Dach des Objektes ist aus Brettern und Dachpappe hergestellt. Alle Objekte weisen eine Länge von insgesamt etwa 60 m und eine Breite von rund 7 bis 8 m auf und sind 3 bis 5 m hoch.

Auf dem Lagerplatz ist ein Schild mit der Aufschrift "Josef R*** Lagerplatz Büro gegenüber" aufgestellt.

Die Objekte wurden größtenteils 1936 hergestellt und in den beiden folgenden Jahren erweitert, sodaß sie bei Übernahme des Bestandsgegenstandes durch den Vater des Beklagten bereits zur Gänze errichtet waren.

Um eine Baubewilligung für die Objekte war nicht angesucht worden. Eine Bauplatzerklärung liegt nicht vor. Für die Baulichkeiten ist auch keine Betriebsanlagenehmigung erteilt worden. Der im Lageplatz (Beilage 1) gelb schraffierte Teil bezeichnet das gesamte Grundstück, der mit Bleistift schraffierte Bereich zeigt ungefähr die verbaute Fläche an.

In einem der Objekte war die Bauleitung untergebracht, als anlässlich der Glanregulierung 1937 das Wehr errichtet wurde. Dieses Objekt verwendet der Beklagte teils zur Lagerung von Kohle und Holz, teils als Magazin. 15 Jahre hindurch hat der Kraftfahrer des Beklagten in einem der Objekte gewohnt. Vor Übernahme des Bestandsobjektes durch

den Vater des Beklagten im Jahre 1938 war in einem Teil der Objekte auch eine Zimmermeisterei untergebracht. Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, das Bestandsobjekt sei kein unbebauter Lagerplatz. Bei den darauf errichteten Objekten handle es sich um Räume im Sinne des Mietrechtsgesetzes, weshalb eine Geschäftszwecken dienende Raummiete vorliege und die Kündigungsbestimmungen der §§ 30 bis 33 MRG anzuwenden seien. Solche habe die klagende Partei jedoch nicht geltend gemacht.

Das Berufungsgericht bestätigte das erstgerichtliche Urteil mit der Maßgabe, daß es das Räumungsbegehren abwies, und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 300.000,- übersteige. Es führte aus: Kernfrage des Rechtsstreites sei es, ob der zwischen den Streitparteien bestehende Bestandvertrag als Raum- oder Flächenmiete zu beurteilen sei. Anders als § 1 MG beschränke nämlich § 1 MRG den Anwendungsbereich dieses Gesetzes unter anderem auf Geschäftsräumlichkeiten aller Art, während das Mietengesetz auch reine Grundflächen, sofern diese geschäftlichen Zwecken dienen, in seine Regelungen miteinbezogen habe. Es komme also darauf an, ob bei Vertragsabschluß die Überlassung der Grundfläche im Vordergrund gestanden sei und damit die darauf errichteten Objekte in ihrer wirtschaftlichen Bedeutung gegenüber der geschäftlichen Verwendung des unbebauten Grundstückes als solches gänzlich in den Hintergrund getreten seien. Davon könne jedoch keine Rede sein, weil die Baulichkeiten nach den Feststellungen des Erstgerichtes etwa 420 bis 480 m² der Grundfläche bedeckten und somit rund 22 bis 25 % der Gesamtfläche ausmachten, ferner Zweck der Gebrauchsüberlassung die Lagerung von festen Brennstoffen (Holz und Kohle) gewesen und schließlich vor dem Rechtsvorgänger des Beklagten eine Zimmermeisterei in den Baulichkeiten betrieben worden sei. Daraus könne nur geschlossen werden, daß die Bedeutung der Baulichkeiten nicht im Hintergrund gestanden sei. Für das Vorliegen eines Provisoriums in dem Sinn, daß die klagende Partei berechtigt gewesen oder noch berechtigt wäre, die schon vor Überlassung des Grundstückes an den Rechtsvorgänger des Beklagten vorhandenen Baulichkeiten ohne Einfluß auf das Bestandverhältnis zu entfernen, sei sie behauptungs- und beweispflichtig. Sie habe den Beweis jedoch gar nicht angetreten. Die klagende Partei übersehe auch, daß in dem von ihr zitierten Entscheidung 2 Ob 580/84 (= MietSlg 36.237/24) zugrunde gelegenen Fall ausdrücklich festgestellt worden sei, die Mieterin habe eine Grundfläche zur Errichtung eines Verkaufspavillons in Bestand genommen und sich verpflichtet, die Grundfläche nach Beendigung des Bestandverhältnisses wieder im ursprünglichen Zustand zurückzustellen, also den Pavillon wieder zu entfernen. Dies sei jedoch hier nicht der Fall. Vielmehr seien die Baulichkeiten schon vor der Übernahme vorhanden gewesen. Dem Vertrag sei nicht zu entnehmen, daß die klagende Partei die Baulichkeiten ohne Einfluß auf das Bestandverhältnis hätte entfernen dürfen. Das Erstgericht habe daher zu Recht weder festgestellt, daß die Baulichkeiten als Provisorium gedacht gewesen seien, noch sich hierauf bei der Sachbeurteilung gestützt. Es sei daher davon auszugehen, daß der Mietgegenstand jedenfalls zum Teil aus "Geschäftsräumlichkeiten aller Art" im Sinne des § 1 Abs 1 MRG - dies insbesondere in Form seiner ausdrücklich festgestellten Nutzung als Magazin - bestehe, weshalb wegen des grundsätzlich unteilbaren Schicksales des Mietvertrages der ganze Mietgegenstand nur aus Kündigungsgründen im Sinne der §§ 30 ff MRG aufgekündigt werden könne. Derartige Kündigungsgründe habe die klagende Partei in ihrer Aufkündigung jedoch nicht geltend gemacht.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der klagenden Partei ist nicht berechtigt. Es kann trotz der Bezeichnung des Vertrages als Pachtvertrag nicht bezweifelt werden, daß das Bestandverhältnis zwischen den Streitparteien nicht als Pacht, sondern als Miete zu beurteilen ist:

Gegenstand der Gebrauchsüberlassung sind nämlich weder landwirtschaftlich genutzte Flächen noch ein gewerbliches Unternehmen, sondern eine nahezu 2.000 m² große Grundfläche, auf der von der klagenden Partei schon vor Beginn des Bestandverhältnisses ausgedehnte, nahezu ein Viertel der Fläche bedeckende Baulichkeiten errichtet worden waren und die nach dem Vertrag als Lagerplatz für Holz und Kohlen bestimmt ist. Auch die Parteien gehen in ihrem Vorbringen von einem Mietverhältnis aus.

Im vorliegenden Kündigungsstreit ist ausschließlich die Frage zu prüfen, ob der Bestandsgegenstand den Kündigungsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes unterliege. Das Mietverhältnis wurde einerseits erst zu einem Termin nach dem 31. Dezember 1988 aufgekündigt, so daß es insoweit nicht mehr der Übergangsbestimmung des § 49 Abs 1 MRG (idF der MRG-Novelle 1985) unterliegt, andererseits beruft sich die klagende Partei auf keinen wichtigen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 MRG.

Entscheidend ist somit, ob das Bestandverhältnis insgesamt als dem Mietrechtsgesetz unterworfenen Raum- oder als

von den Mieterschutzbestimmungen dieses Gesetzes, insbesondere dessen Kündigungsbeschränkungen, nicht betroffene Flächenmiete zu beurteilen ist. Auf Grund des Wortlautes des § 1 Abs 1 MRG kann es nämlich nicht zweifelhaft sein, daß das Mietrechtsgesetz im Gegensatz zum Mietengesetz nur mehr die Raummiete erfaßt (SZ 58/25 uva; Würth in Rummel, ABGB, § 1 MRG Rz 3). Der erkennende Senat hat in einem Fall, in dem gleichfalls freie Flächen mit Baulichkeiten in Bestand gegeben worden waren, entschieden, daß es nicht allein auf das Verhältnis zwischen bebauter und nicht bebauter Fläche ankommen könne, sondern daß das funktionelle Verhältnis der zum Mietgegenstand gehörigen umbauten Räume zu dem - zumeist - der Ausdehnung nach überwiegenden Freiflächen wesentliches Kriterium für die Abgrenzung zwischen Geschäftsraum- und Flächenmiete sei. Maßgeblich sei somit, ob den umbauten Räumen für die Benützbarkeit des gesamten Objektes selbständige Bedeutung beizumessen sei (MietSlg 36.234/38). Im vorliegenden Fall waren dem Rechtsvorgänger des Beklagten von der klagenden Partei neben im Ausmaß überwiegenden Freiflächen auch ausgedehnte Baulichkeiten, die einen erheblichen Teil des Bestandgrundstückes bedecken, zum Zweck des Betriebes eines Brennstoff-(Holz- und Kohlen)Handels überlassen worden. Der Beklagte streicht in der Revisionsbeantwortung zutreffend heraus, daß für diese Zwecke sowohl überdachte Lagerräume als auch Freiflächen benötigt werden. Dabei ist der Bestandnehmer schon deshalb auf die Lagerung in umbauten Räumen angewiesen, weil das den Witterungseinflüssen ausgesetzte Brennmaterial nicht nur schwerer verwertbar ist, sondern auch einer Wertminderung ausgesetzt sein kann. Dementsprechend sind die auf dem Lagerplatz vorhandenen Magazine - den Feststellungen des Erstrichters bei dem von ihm am 8. März 1988 durchgeführten Ortsaugenschein (und den vorgelegten Lichtbildern - Beilage 3) zufolge - auch mit "Lagerwaren" angefüllt (ON 6, S 6 = AS 43). Daraus folgt aber, daß der auf dem Bestandgegenstand betriebene Brennstoffhandel ohne die dort vorhandenen Magazine kaum erfolgreich geführt werden könnte und diesen somit für die im Vertrag vorgesehene Art der Benützung entscheidende Bedeutung zukommt. Gerade auch Magazine (= Lagerräumlichkeiten) samt den mitgemieteten Grundflächen (wie Abstell-, Lade- und Parkflächen), die für den Betrieb des Brennstoffhandels unerlässlich sind, sind als Geschäftsräumlichkeiten in den sachlichen Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (§ 1 Abs 1) ausdrücklich einbezogen. Die Vorinstanzen haben demnach zu Recht das Mietverhältnis angesichts seines unteilbaren rechtlichen Schicksales zur Gänze den Kündigungsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes unterworfen.

An diesem Ergebnis kann die von der klagenden Partei auch noch in der Revision ins Treffen geführte Tatsache, daß für die auf dem vermieteten Grundstück errichteten Baulichkeiten keine Bauplatzklärung, Baubewilligung und Betriebsanlageneignung erteilt worden seien, nichts ändern, weil für die Beurteilung der privatrechtlichen Folgen eines Vertrages grundsätzlich die rechtsgeschäftlichen Erklärungen der Vertragspartner entscheidend sind und die klagende Partei den Bestandgegenstand im wesentlichen so, wie er derzeit beschaffen ist, dem Rechtsvorgänger des Beklagten zum Betrieb des vom Beklagten auch derzeit noch geführten Brennstoffhandels überlassen hat. Auch die vom Beklagten im Kundenverkehr verwendete Bezeichnung des Grundstückes als "Lagerplatz" tut den weiter oben angestellten rechtlichen Erwägungen keinen Abbruch, weil es für die Sachbeurteilung allein darauf ankommt, wie dieser "Lagerplatz" tatsächlich beschaffen ist. Soweit die klagende Partei schließlich auch noch ins Treffen führt, daß die - bei Begründung des Bestandverhältnisses - schon vorhandenen, von ihr errichteten Baulichkeiten bis jetzt nicht umgebaut oder neue Objekte vom Bestandnehmer aufgeführt wurden, ist ihr entgegenzuhalten, daß gerade dieser Umstand an der Beurteilung des Bestandverhältnisses als Geschäftsraummiets nichts ändern kann:

Damit wird nur verdeutlicht, daß jene Umstände, die für diese Sachbeurteilung bestimmend sind, schon bei Begründung des Bestandverhältnisses vorhanden waren und auch in den Vertragsinhalt eingeflossen sind.

Da die Vorinstanzen das Bestandverhältnis zwischen den Streitparteien zutreffend als den Kündigungsbeschränkungen der §§ 30 bis 36 MRG unterworfenen Geschäftsraummiets beurteilt haben und die klagende Partei in ihrer Aufkündigung keinen wichtigen Kündigungsgrund im Sinne des § 30 MRG geltend gemacht hat, wurde die Aufkündigung zu Recht aufgehoben (und das Räumungsbegehren abgewiesen), sodaß der Revision der klagenden Partei ein Erfolg zu versagen war.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E15994

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:00600B00700.88.1215.000

Dokumentnummer

JJT_19881215_OGH0002_0060OB00700_8800000_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