jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1985/2/14 6Ob517/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.02.1985

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. Resch, Dr. Schobel, Dr. Riedler und Dr. Schlosser als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Elfriede A, 3721 Pallos Verdas Drive, Dallas/Texas, USA, vertreten durch Dr. Wolfgang Mayr, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die beklagte Partei Firma B & CO., Bayerhammerstraße 28, 5020 Salzburg, vertreten durch Dr. Günther Pullmann, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Feststellung (Streitwert S 61.000,--), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Salzburg als Berufungsgerichtes vom 31. Oktober 1984, GZ 32 R 198/84-13, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Salzburg vom 30. März 1984, GZ 18 C 1327/83-9, abgeändert 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 3.553,50

bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 268,50 Umsatzsteuer und S 600,-- Barauslagen) binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Rechtsvorgänger der Klägerin, Franz C, und die beklagte Partei schlossen am 28. März 1955 einen als 'Pachtvertrag' bezeichneten Bestandvertrag, dessen wesentliche Bestimmungen lauten:

I.

Franz Ehrenecker verpachtet an die Firma Sageder & Co in Salzburg und diese Letztere pachtet von Ersterem aus dem Gutsbestande der ihm gehörigen Liegenschaft im Grundbuch Stadt Salzburg, Abteilung Schallmoos, EZ 29, die Grundparzelle Nr. 1647/17 im Ausmaß von 958 m 2 im dermaligen Kulturzustand ohne Baulichkeiten. Die auf dem Pachtobjekt befindlichen Baulichkeiten bilden keinen Gegenstand des Pachtvertrages, da diese Baulichkeiten Eigentum der Pächterin sind.

II.

Das Pachtverhältnis hat mit 1.1.1955 begonnen und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. ....

VII.

Bei Auflösung des Pachtverhältnisses hat die Pächterin das Pachtobjekt völlig geräumt dem Verpächter zu übergeben und insbesondere auch die derzeitigen Anlagen und Baulichkeiten auf ihre Kosten zu beseitigen, soferne nicht

hinsichtlich Verpächter und Pächterin wegen Ablösung ein übereinkommen getroffen werden sollte. Bauliche Veränderungen und gemauerte Baulichkeiten auf dem Pachtobjekte durch die Pächterin bedürfen der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung des Verpächters.

VIII.

Dieser Vertrag geht auf die Erben und Rechtsnachfolger des Verpächters über.

Das Bestandgrundstück steht nun im Eigentum der Klägerin. Schon im Jahre 1931 befand sich auf dem Grundstück eine Baracke der beklagten Partei, die sie für geschäftliche Zwecke nutzte. Diese Anlage wurde im April 1945 durch Bombeneinwirkung zerstört. Im Jahre 1946 ließ die beklagte Partei auf dem Grundstück ein zunächst eingeschoßiges Bürogebäude, eine Garage mit darauf aufgestockten Wohnräumen und einen Lagerschuppen im Ausmaß von etwa 30 x 7 m aufführen. Diesem Vorhaben hatte der Grundeigentümer Franz C schriftlich zugestimmt.

Mit Bescheid vom 12. September 1949 erteilte der Magistrat Salzburg der beklagten Partei die bau- und gewerbebehördliche Bewilligung für diese Anlagen als Provisorium gegen jederzeitigen Widerruf. Diese Beschränkungen der behördlichen Bewilligung wurden angeordnet, weil die baurechtlichen Abstände zur Grundgrenze nicht eingehalten waren und die beklagte Partei nicht Grundeigentümerin war. Diese baulichen Anlagen bestehen auch heute noch in unveränderter Form. Das Garagengebäude weist eine ebenerdige Garage im Ausmaß von 7 x 8 m auf und ist mit einer Zweizimmerwohnung aufgestockt, die 1949 einem Mitarbeiter der beklagten Partei, Georg D, gegen eine monatliche Benützungsgebühr von S 10,-- zum Gebrauch überlassen wurde. Nach seinem Tode (1964) wohnte dessen Witwe, Anna D, bis zum Sommer 1983 in diesen Räumen. Seither steht die Wohnung leer. Der Lagerschuppen wird zur Lagerung von Eisen verwendet. An das Bestandgrundstück grenzt eine Gleisanlage; an diese schließt ein rund 3000 m 2 großes Grundstück der beklagten Partei an. Darauf sind die Verschrottungsanlage und Lagerhäuser der beklagten Partei errichtet.

Seit 1979 sind Alfred E und Robert F Gesellschafter der beklagten Partei. Damals wurde der Bestandzins einvernehmlich neu geregelt und wertgesichert.

Seine monatliche Höhe beträgt derzeit etwa S 4.000,--. Die Klägerin begehrte die Feststellung, daß das Bestandverhältnis ab 1. Jänner 1987 keinen gesetzlichen Kündigungsbeschränkungen unterliege, und brachte hiezu vor, der Bestandvertrag sei ungeachtet seiner Bezeichnung als Mietvertrag zu beurteilen. Das rechtliche Interesse an der Feststellung begründete sie damit, der Bestandzins entspreche nicht dem tatsächlichen Mietwert, und überdies mit der Möglichkeit anderweitiger wirtschaftlicher Disposition bei Wegfall des Kündigungsschutzes.

Die beklagte Partei wendete insbesondere ein, sie habe schon lange vor Abschluß des gegenwärtig wirksamen Bestandvertrages Baulichkeiten auf dem Grundstück errichtet, weshalb dieser Fall der Flächenmiete der Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten im Sinne des § 1 Abs 1 MRG gleichzuhalten sei.

Das Erstgericht gab dem Feststellungsbegehren statt. Es beurteilte das Mietverhältnis als Flächenmiete, die nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes falle. Dieser sei ausdrücklich auf die Raummiete beschränkt. Die Tatsache, daß die beklagte Partei auf der gemieteten Grundfläche überbauten errichtet habe, könne am Wesen der Flächenmiete nichts ändern. Auch eine planwidrige Unvollständigkeit des Gesetzes sei zu verneinen, sodaß auch die analoge Anwendung des Mietrechtsgesetzes nicht in Betracht komme. Daher sei auf den Mietgegenstand die übergangsbestimmung des § 49 Abs 1 zweiter Satz MRG anzuwenden.

Das Berufungsgericht wies das Feststellungsbegehren ab, sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes zwar S 15.000,--, nicht aber S 300.000,-- übersteige, und ließ die Revision zu. Es führte in rechtlicher Hinsicht aus, nach dem Wortlaut des § 1 Abs 1 MRG umfasse der Anwendungsbereich dieses Gesetzes in der Tat die Flächenmiete nicht. Das Gericht zweiter Instanz teile aber die Auffassung Bydlinskis (in JBl. 1984, 241 f), daß zwar Grundstücke, die nur als solche geschäftlich genützt werden, nicht mehr dem gesetzlichen Kündigungsschutz unterliegen, daß aber daneben als Sonderproblem bestehen bleibe, ob auch geschäftlich genutzte Superädifikate vom Kündigungsschutz ausgenommen sein sollten. Das sei nicht erkennbar, weil wenigstens in den Erläuternden Bemerkungen eine negative öußerung zu erwarten gewesen wäre, sollte auch das die Absicht des Gesetzgebers gewesen sein, zumal ihm das gleichgelagerte Problem der Wohnhaus-Superädifikate angesichts der hiezu vorliegenden Rechtsprechung habe bewußt sein müssen. Aus der erkennbaren gesetzlichen Grundwertung für den Kündigungsschutz, in welchen Geschäftsräumlichkeiten aller Art einbezogen seien, könne gefolgert werden, daß der Gesetzgeber auch die hier zu beurteilenden Sachverhaltstypen

habe erfassen wollen. Die analoge Anwendung des Gesetzes auf geschäftlich genützte Superädifikate sei deshalb zu bejahen, weil bei diesen - im Gegensatz zu den nur als solchen genützten Grundstücken - eine echte Gesetzeslücke anzunehmen sei. Es bedürfe zwar in jedem Fall einer Prüfung, zu welchem Zweck das Grundstück gemietet worden sei, doch sei es der beklagten Partei gerade auf die auf Dauer angelegte Nutzung der von ihr errichteten Gebäude für ihre geschäftlichen Zwecke angekommen. Da es sich um festgemauerte Baulichkeiten handle, die mit Zustimmung des Vermieters und gemäß den baurechtlichen Vorschriften aufgeführt worden seien, und dem Vermieter erkennbar gewesen sei, daß diese Gebäude auf Dauer für die geschäftliche Tätigkeit der Mieterin genützt werden sollten, seien alle für den Analogieschluß zu fordernden Abgrenzungskriterien als erfüllt anzusehen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der klagenden Partei ist nicht gerechtfertigt. Zu bejahen ist das von Amts wegen zu prüfende Feststellungsinteresse schon angesichts des von der beklagten Partei nach wie vor aufrecht erhaltenen Rechtsstandpunktes, daß das Bestandverhältnis den Kündigungsbeschränkungen der §§ 30 ff MRG unterworfen sei. Die Vorinstanzen haben den Bestandvertrag auch zutreffend - ungeachtet der von den Parteien gewählten Bezeichnung als Pachtvertrag - als Miete beurteilt, weil die Nutzung der von der Bestandnehmerin auf der Bestandfläche errichteten Baulichkeiten für geschäftliche Zwecke ihres eigenen Unternehmens nicht der einen Pachtvertrag über ein Grundstück kennzeichnenden Bearbeitung und Aufwendung von Fleiß und Mühe im Sinne des § 1091 ABGB entspricht (Bydlinski aaO und Recht der Superädifikate 46 f;5 Ob 607/84 u.a.). Gemäß § 1 Abs 1

MRG gilt dieses Gesetz für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB) Haus- oder Grundflächen (wie im besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen). Daraus folgt, daß das Mietrechtsgesetz daher grundsätzlich nur mehr die Raummiete erfaßt (EvBl. 1983/130, S. 471; Würth in Rummel, ABGB, Rdz 3 und 6 zu § 1 MRG; Würth-Zingher, MRG 2 3

Anm. 2 zu § 1). Das enthebt jedoch nicht der Pflicht zur Prüfung, ob nicht die Kündigungsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes auf die Mieten von Grundstücken mit darauf zu Geschäfts- oder Wohnzwecken errichteten Superädifikaten analog anzuwenden sind. Nach § 1 Abs 1 MG fand das Gesetz unter anderem auf die Miete von Wohnungen oder einzelnen Wohnungsbestandteilen samt etwa mitgemieten (§ 1091 ABGB) Hausgärten oder sonstigen Grundstücken, auf die Miete von Geschäftsräumlichkeiten aller Art (Verkaufsräume, Magazine, Werkstätten, Arbeitsräume, Lagerplätze, Amts- und Kanzleiräume und dgl.) Anwendung. Durch die Einbeziehung der Lagerplätze, die im allgemeinen unverbaute Grundstücke sind, wurde klargestellt, daß der Begriff der 'Geschäftsräumlichkeiten' nicht nach allgemeinem Sprachgebrauch zu deuten war; die Rechtsprechung hat den Anwendungsbereich des § 1 MG schlechthin auf unverbaute Grundflächen, die für geschäftliche Zwecke in Bestand genommen wurden, erstreckt (vgl. MietSlg. 34.373;

SZ 46/92 = EvBl. 1974/65, S. 154 = MietSlg. 25.192/25 u. v.a.). Das galt auch für die Vermietung eines Grundstückes zur Errichtung eines geschäftlich genutzten Superädifikates. Anders war es, wenn eine Grundfläche zur Errichtung eines Bauwerkes für Wohnzwecke in Bestand gegeben wurde, weil die Miete einer Grundfläche zu anderen als geschäftlichen Zwecken nach dem Wortlaut des § 1 Abs 1 MRG grundsätzlich nicht unter die Kündigungsbeschränkungen dieses Gesetzes fiel (JBl. 1984, 430; SZ 26/167 u.a.). Vom Wortlaut der genannten Bestimmung waren nur 'Wohnungen oder einzelne Wohnungsbestandteile' sowie etwa mitgemietete Hausgärten und sonstige Grundstücke umfaßt. Dennoch erstreckte die Rechtsprechung den Kündigungsschutz des Mietengesetzes im Wege der Analogie auf den Sonderfall, daß der Mieter auf dem in Bestand genommenen Grundstück im Einvernehmen mit dem Vermieter und mit Zustimmung der Baubehörde ein seinen Wohnzwecken dienendes festgemauertes Haus errichtete, um sich damit dauernden Wohnraum zu beschaffen. Die Analogie wurde damit gerechtfertigt, daß in solchen Fällen die Flächenmiete der Miete einer Wohnung im Schutzbedürfnis gleichkomme (MietSlg. 28.199 u. v.a.). Die Lehre hat dem - von hier nicht wesentlichen Einschränkungen abgesehen - zugestimmt (vgl. z.B. Bydlinski in JBl. 1984, 241; derselbe, Das Recht der Superädifikate, 47; Würth-Zingher aaO.). Der Fall, daß schon ein Rechtsvorgänger des Mieters das feste Wohnhaus errichtet hatte, wurde wegen gleicher Interessenlage auch gleich beurteilt (JBl. 1984, 430 u.a.). Durch das Mietrechtsgesetz ist für die Flächenmiete, die auch der Befriedigung eines Wohnungsbedürfnisses dient, keine Änderung eingetreten. § 1 Abs 1 dieses Gesetzes legt den Anwendungsbereich auf die Miete von 'Wohnungen oder einzelnen Wohnungsteilen' fest; die 'Wohnungsteile' im Sinne des § 1 MRG sind den 'Wohnungsbestandteilen' im § 1 MG gleichzuhalten. Die Frage der analogen Rechtsanwendung ist deshalb weiterhin gegeben, sodaß die zum alten

Recht entwickelte Rechtsprechung grundsätzlich weiter angewendet werden kann (Bydlinski in JBl. 1984, 249). In der beispielsweisen Aufzählung der Geschäftsräumlichkeiten im § 1 Abs 1 MRG fehlen die Lagerplätze, die § 1 MG noch zu den Geschäftsräumlichkeiten gezählt hatte. Die Erläuterungen zur Regierungsvorlage zum Mietrechtsgesetz (425 BlgNR XV. GP 30 f) führen hiezu aus, der Anwendungsbereich des Gesetzes solle 'gestrafft' und die Raummiete als zentrales Anliegen dieses Gesetzesvorhabens betont werden; demgemäß sollten die selbständig (somit als Hauptsache) in Bestand genommenen Lagerplätze und die Miete ähnlichen Geschäftszwecken dienender Grundstücke vom Anwendungsbereich des Gesetzes ausgenommen werden.

Geschäftlich nur als solche genutzte Grundstücke sollen also den Kündigungsbeschränkungen nicht mehr unterliegen, sodaß die generelle Einbeziehung zu geschäftlicher Nutzung vereinbarter Mieten von Grundstücken im Wege der Analogie nicht mehr in Betracht kommt (Bydlinski in JBl. 1984, 250). Bei Superädifikaten, die auf vermieteten Grundstücken errichtet werden, handelt es sich - wie der Oberste Gerichtshof bereits zu 1 Ob 565/84 und 5 Ob 607/84 ausgesprochen hat - um Räume; die Besonderheit besteht nur darin, daß sie auf dem Mietgrundstück errichtet werden und ohne die Miete nicht Bestand haben können. Wie Bydlinski (JBl. 1984, 250) zutreffend hervorhebt, stellt sich auch hier das Problem des Schutzes der Interessen an geschäftlich genutzten Räumlichkeiten durch rechtliche Sicherung des der Nutzung zugrunde liegenden Mietverhältnisses. Eine Raummiete im eigentlichen Sinne liegt zwar nicht vor, die Erläuterungen zur Regierungsvorlage des Mietrechtsgesetzes lassen aber - auch hierin ist Bydlinski (aaO.) zu folgen - nicht den zwingenden Schluß auf eine bewußte gesetzgeberische Entscheidung gegen den Kündigungsschutz für die Grundstücksmiete mit einem geschäftlichen Zwecken dienenden Superädifikat zu. Seit dem Mietrechtsgesetz ist die Problematik der Grundmiete mit Superädifikaten zum Zwecke der Wohnraumschaffung und der Grundmiete mit Superädifikaten zum Zwecke der geschäftlichen Betätigung weitgehend gleichartig (vgl. Bydlinski aaO.; zur erstgenannten Problematik im einzelnen Bydlinski aaO. 242 ff und Entscheidung JBl. 1984, 430 = MietSlg. 34.372). Schon bisher wurde in der Rechtsprechung (MietSlg. 10.166 u. a.) der Fall der Miete eines Grundstückes zur Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Superädifikates der Miete eines Grundstückes zu Errichtung eines Geschäftszwecken dienenden überbaues gleichgestellt. Es bestehen keine zureichenden Anhaltspunkte für die Annahme, daß der Fall der Grundstücksmiete mit Wohngebäude-Superädifikat und jener der Grundstücksmiete mit Geschäftsraum-Superädifikat nicht (mehr) in den Bereich der analogen Anwendung des § 1 MRG fallen sollten (Bydlinski aaO. 251; vgl. auch Würth-Zingher, MRG 2 , 3 Anm. 2 zu § 1, gebilligt von Iro in JBl. 1983, 503). Der erkennende Senat schließt sich den bereits zu 1 Ob 565/84 und 5 Ob 607/84 gebilligten Ausführungen Bydlinskis an.

Im hier zur Beurteilung stehenden Fall wurde der beklagten Partei vom Rechtsvorgänger der Klägerin ein Grundstück in Bestand gegeben, auf dem von der beklagten Partei bereits einige Superädifikate errichtet waren.

Franz C hatte der Bauführung ausdrücklich zugestimmt. Da diese Gebäude - abgesehen von der Wohnung - schon nach ihrer Zweckbestimmung nur für die geschäftliche Tätigkeit der beklagten Handelsgesellschaft bestimmt sein konnten, kann es keinem Zweifel unterliegen, daß die Benützung für Geschäftszwecke der beklagten Partei übereinstimmender Vertragswille war. Da ferner die Grundstücksmiete mit Wohnungs-Superädifikat gleichen Grundsätzen zu unterstellen ist, bedarf es - abgesehen davon, daß die Dienstwohnung den Geschäftszweck indiziert - keiner Prüfung dahin, ob daneben auch eine Wohnungsmiete anzunehmen ist. Der Bestandvertrag unterliegt demnach den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes; die übergangsbestimmung des § 49 Abs 1 zweiter Satz MRG, die nur auf Mietverträge anzuwenden ist, die den Kündigungsbeschränkungen des § 19 MG unterlagen, aber dem Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes nicht unterliegen, gelangt somit nicht zur Anwendung.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50

ZPO.

Anmerkung

E05143

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1985:0060OB00517.85.0214.000

Dokumentnummer

JJT_19850214_OGH0002_0060OB00517_8500000_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