

TE OGH 1973/10/3 1Ob132/73

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.10.1973

Norm

ABGB §1090

Mietengesetz §1 Abs1

Kopf

SZ 46/92

Spruch

Die Überlassung einer Grundfläche auf eine gewisse Zeit und gegen ein bestimmtes Entgelt zur Errichtung eines Schiliftes ist ein den Kündigungsbestimmungen des Mietengesetzes unterliegender Mietvertrag über "Geschäftsräumlichkeiten"

OGH 3. Oktober 1973, 1 Ob 132/73 (KG Leoben R 158/73; BG Bruck an der Mur 2 C 323/72)

Text

Die Streitparteien schlossen am 27. Juli 1957 ein Übereinkommen. Darnach überließ die beklagte Partei als Eigentümerin der Liegenschaft EZ II KG S dem Kläger, der auf dem Grundstück Nr. 17/4 Alpe, einen Schischlepplift errichten wollte, die zur Errichtung einer Tal- und Bergstation, einer Brücke und der erforderlichen Stützen notwendigen Grundflächen. Sie räumte ihm das Recht ein, die Trasse des Liftes zu begehen und zu befahren und durch die Benutzer des Liftes mit Skiern befahren zu lassen, sowie im Luftraum über der Trasse das Schleppseil und die Anhängervorrichtung zu führen. Sie gestand dem Kläger auch zu, alle zur Anlage, zum Betrieb und zur Erhaltung der Liftanlage notwendigen Teile der Alpe und die dahinführenden Wege zu betreten und zu befahren, bzw. die Rechte auch durch von ihm beauftragte Personen ausüben zu lassen. Der Vertrag wurde auf 30 Jahre abgeschlossen. Beide Vertragsteile sollten aber berechtigt sein, ihn unter Einhaltung einer dreijährigen Frist früher aufzukündigen, wobei der Kläger von diesem Recht frühestens zum Ende des fünften Pachtjahres, die Beklagte hingegen frühestens zum Ende des 15. Pachtjahres Gebrauch machen dürfe. Darüber hinaus war auch noch eine Reihe von Gründen fixiert, welche die beklagte Partei zu einer sofortigen vorzeitigen Vertragsauflösung berechtigten. Das Entgelt, welches der nunmehrige Kläger an die beklagte Partei leisten sollte, wurde als Pachtzins bezeichnet. Es wird einerseits nach laufenden Metern Trassenlänge und andererseits je Quadratmeter verbauter Fläche für die Tal- und Bergstation sowie einer notwendigen Brücke berechnet und ist wertgesichert. Nach Beendigung dieses nicht zu verbüchernden Vertrages, der auch die beiderseitigen Rechtsnachfolger binden sollte, sollte der Kläger verpflichtet sein, alle errichteten Gebäude Stützen und sonstigen Anlagen so abzuräumen, daß möglichst wieder der alte Zustand entstehe.

Auf Grund dieses Vertrages betreibt der Kläger derzeit einen Schischlepplift, der für ihn während des Winters zusammen mit dem Betrieb noch anderer Liftanlagen die Haupterwerbsquelle bildet. Die Talstation ist ein ebenerdiges Holzgebäude, die Bergstation eine einfache Holzhütte. In beiden Bauwerken befinden sich betonierete Fundamente für

den Maschinensatz und den Seilumlauf. Die Lifttrasse selbst hat mit ihren 5 Doppelstützen eine Länge von zirka 450m. Einige Teile der nun schon seit Jahren bestehenden Liftanlage müssen repariert und ausgebessert werden. Dafür sind namhafte Investitionen des Klägers erforderlich.

Mit Schreiben vom 10. November 1971 hat die beklagte Partei das gegenständliche Übereinkommen mit 27. Juli 1972 zum 27. Juli 1975, somit zum Ende des 18. Pachtjahres, aufgekündigt. Dagegen hat der Kläger mit Schreiben vom 15. November 1971 Einspruch erhoben und erklärt, er sei nicht bereit, "den Bestandgegenstand" am 27. Juli 1975 zurückzustellen. Mit Schreiben vom 5. April 1972 beharrte die beklagte Partei auf ihrer Aufkündigung.

Der Kläger begehrte nun die Feststellung, daß der zwischen den Streitteilen abgeschlossene Vertrag den Kündigungsbestimmungen des Mietgesetzes unterliege und die von der beklagten Partei ausgesprochene außergerichtliche Aufkündigung vom 10. November 1971 unwirksam sei.

Die beklagte Partei brachte dagegen im wesentlichen vor, daß es sich bei dem zwischen den Streitteilen geschlossenen Übereinkommen um einen

Dienstbarkeitsvertrag, allenfalls um einen Pachtvertrag, nicht aber um einen Mietvertrag handle, für den die Kündigungsbeschränkungen des Mietgesetzes gelten.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es erachtete die begehrte Feststellung nach § 228 ZPO zulässig und auch berechtigt. Bei der Beurteilung der Rechtsbeziehungen der Parteien komme es nicht auf die Bezeichnung des Vertrages durch die Parteien, sondern auf dessen Inhalt an. Da eine Grundfläche gegen Bezahlung in Bestand gegeben worden sei, liege ein Mietvertrag vor. Da der Kläger von der Beklagten die Grundfläche nicht zur Bearbeitung übernommen habe, sondern dazu, um sie zur Errichtung des Schleppliftes zu gebrauchen, sei der Vertrag der Streitteile kein Pachtvertrag. Die Grundfläche, die zur Benützung für Geschäftszwecke in Bestand gegeben worden sei, sei ein Geschäftsraum im Sinn des § 1 Abs. 1 MG; darunter fielen nämlich auch unbebaute Grundstücke, die zu geschäftlichen Zwecken überlassen werden. Das Mietverhältnis unterliege daher den Kündigungsbeschränkungen der §§ 19 ff. MG, die zeitliche Befristung des Vertrages sei gemäß § 23 MG unwirksam. Eine einverständliche Auflösung des Vertrages durch widerspruchslose Hinnahme der Kündigung sei nicht gegeben, weil der Kläger der Kündigung ohne Aufschub widersprochen habe. Überdies erfülle das Schreiben der beklagten Partei vom 10. November 1971 auch nicht die Formerfordernisse einer außergerichtlichen Aufkündigung.

Das Berufungsgericht wies in Stattgebung der Berufung der beklagten Partei das Klagebegehren ab. Es war der Auffassung, daß die dem Kläger eingeräumten Rechte eher als Wegerechte im weitesten Sinn und nicht als Bestandrechte zu werten seien. Da eine einwandfreie Zuordnung des zwischen den Streitteilen geschlossenen Vertrages zum Vertragstyp des Mietvertrages nicht möglich sei, müsse dem Grundsatz der Vertragsfreiheit Rechnung getragen und der Charakter eines Mietvertrages verneint werden. Da mit dem Vertrag servitutsähnliche Rechte begründet werden sollten, würden durch die Nichtanwendung der Bestimmungen des Mietgesetzes auf diesen Vertrag auch nicht diese zwingenden Vorschriften umgangen.

Der Oberste Gerichtshof stellte in Stattgebung der Revision des Klägers das Urteil des Erstgerichtes mit der Maßgabe wieder her, daß die Entscheidung zu lauten hatte: "Es wird festgestellt, daß das zwischen den Streitteilen abgeschlossene Übereinkommen vom 27. Juli 1957 den Kündigungsbestimmungen der §§ 19 ff. MG unterliegt und durch die außergerichtliche Aufkündigung der Beklagten vom 10. November 1971 nicht beendet wird.

Rechtliche Beurteilung

Aus den Entscheidungsgründen:

Bei der rechtlichen Beurteilung eines Vertrages ist auf alle Umstände des Einzelfalles und insbesondere darauf Bedacht zu nehmen, was die Parteien wirklich wollten. Auf die Bezeichnung des Vertrages durch die Parteien und darauf, welchen gesetzlichen Begriffen die Parteien den Vertrag unterstellen wollten, kommt es jedenfalls dann nicht an, wenn diese Bezeichnung oder diese rechtliche Wertung mit dem tatsächlichen Vertragsinhalt, auf den die Parteienabsicht gerichtet war, nicht in Einklang zu bringen ist (MietSlg. 24.213, 23.227, 17.129, 17.102 u. a.). Hierbei ist zu beachten, daß typische Vertragsfiguren grundsätzlich typisierte Rechtswirkungen nach sich ziehen, Besonderheiten des Vertragsinhaltes reichen nicht ohne weiters aus, eine Vereinbarung als einen von einem Bestandvertrag verschiedenen Innominatvertrag zu beurteilen. Es muß vielmehr der Inhalt der Bestimmungen des § 1090 ABGB beachtet und einer Umgehung von mietgesetzlichen Vorschriften vorgebeugt werden (MietSlg. 24.121/10).

Nach § 1 Abs. 1 MG sind die Bestimmungen dieses Gesetzes u. a. auf Geschäftsräumlichkeiten aller Art anzuwenden. In der älteren Rechtsprechung wurde allerdings die Ansicht vertreten, daß mit Ausnahme von Lagerplätzen nur Räumlichkeiten in bereits errichteten Baulichkeiten als Geschäftsräume anzusehen seien. Demgegenüber wurde in der neueren Rechtsprechung auf den Wortlaut des Mietgesetzes verwiesen, in welchem von "Geschäftsräumlichkeiten aller Art" die Rede ist, aber auch Exerzier-, Schieß-, und sonstige Übungsplätze des Bundesheeres erwähnt werden; überdies wurde der Zweck des Mietgesetzes, dem Inhaber eines Unternehmens die örtliche Grundlage seines Betriebes zu sichern, betont. Außerdem wurde hervorgehoben, daß der Ausdruck "Geschäftsräumlichkeiten aller Art" erkennen lasse, daß der Gesetzgeber eine Abgrenzung vermeiden und nur den Gegensatz zu den Wohnräumen zum Ausdruck bringen wollte. Daraus wurde gefolgert, daß es sich bei Grundflächen, die für geschäftliche Zwecke in Bestand gegeben werden, ohne Rücksicht darauf, ob die Grundfläche unmittelbar im Rahmen eines Betriebs - etwa als Lagerplatz - verwendet wird oder ob der Bestandnehmer darauf eine Baulichkeit errichtet, um in dieser geschäftlich tätig zu werden, um Geschäftsräumlichkeiten im Sinn des § 1 Abs. 1 MG handelt (MietSlg. 23.227; JBl. 1958, 97; EvBl. 1957/172 u. a.). Daran hat auch die Aufhebung der 5. Verordnung über den Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume vom 14. August 1940, DRGBl. I, 1 104, die u. a. auch den Kündigungsschutz von Bestandverträgen über Grundflächen betraf, durch Art. IV, Z. 1 Abs. 2 lit c Mietrechtsänderungsgesetz, BGBl. 281/1967, nichts geändert, weil im österreichischen Rechtsbereich Mietverträge über solche Grundflächen schon nach Inhalt des § 1 Abs. 1 MG dem Mietengesetz unterliegen (MietSlg. 20.226/48).

Der wesentliche Inhalt des zwischen den Streitparteien geschlossenen Vertrages war die entgeltliche Überlassung einer Grundfläche an den Kläger zu dem Zweck, darauf die für den Betrieb eines Schischleppliftes erforderlichen Anlagen und Bauten errichten, somit auf diesen Grundflächen eine geschäftliche Tätigkeit ausüben zu können. Dies ergibt sich schon daraus, daß die Höhe des vereinbarten Entgeltes von der Länge der Trasse des Liftes und von der Größe der für die Trasse und für die Talstation verbauten Flächen abhängig gemacht wurde und daß die Verdienstquelle des Klägers die Einnahmen aus der Benützung des Liftes sind. Die Benützung der Schiabfahrt hat insofern einen Wert für den Kläger, als dadurch Schifahrer die Möglichkeit haben, rasch und sicher wieder zur Talstation zu gelangen und erfahrungsgemäß auf diese Weise veranlaßt werden, den Schlepplift öfter zu benützen. Es ist aber auch durchaus denkbar, daß ein Schischlepplift nur dazu benützt wird, um den Höhenunterschied zur Bergstation zu überwinden, und von dort aus in anderer Richtung in das Tal zu fahren oder eine Schiwanderung anzutreten. Vom Standpunkt des Klägers war die Möglichkeit, die für den Schlepplift notwendigen Anlagen und Bauten zu errichten, das Wesentliche und die Grundlage seiner geschäftlichen Tätigkeit. Die von der beklagten Partei zur Errichtung dieser Anlagen und Bauten überlassenen Grundflächen waren somit die örtliche Grundlage seines Betriebes. Da die Überlassung dieser unverbrauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit und gegen ein bestimmtes Entgelt erfolgte, weist die zwischen den Streitparteien abgeschlossene Vereinbarung alle Merkmale eines Bestandvertrages im Sinn des § 1090 ABGB auf.

Die zur Ausübung einer geschäftlichen Tätigkeit dem Kläger überlassenen Grundflächen sind aber auch als Geschäftsräume im Sinn des § 1 Abs. 1 MG anzusehen. Da im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses auf den streitgegenständlichen Grundstücken noch kein Unternehmen vorhanden war und die Erträge nicht aus einer Bearbeitung dieser Grundstücke, sondern aus dem Betrieb der darauf errichteten Anlagen ohne Betriebspflicht gezogen werden, liegt auch kein Pachtvertrag, sondern ein Mietvertrag vor (MietSlg. 24.213 u. a.). Dieser Mietvertrag, der über Geschäftsräumlichkeiten im Sinne des § 1 Abs. 1 MG geschlossen wurde, unterliegt somit den Kündigungsbeschränkungen der §§ 19 ff. MG. Ob der Vertrag dann, wenn er nur die als Schiabfahrt dienenden Grundflächen betroffen hätte, ebenso zu beurteilen wäre, kann dahingestellt bleiben. Die Hinweise, daß der Umfang dieser Grundfläche eher unbestimmt gewesen sei und daß diese Grundflächen nicht das ganze Jahr durch den Kläger benützt würden, betrifft somit keinen wesentlichen Punkt dieses Rechtsstreites. Nach Inhalt des zwischen den Streitparteien geschlossenen Vertrages war nämlich nicht die Benützung der Schiabfahrt, sondern die Benützung der zur Errichtung und Führung des Schleppliftes erforderlichen Grundflächen wesentlich. Es kann daher entgegen der Auffassung des Berufungsgerichtes nicht gesagt werden, daß die rechtliche Wertung der Gestattung der Schiabfahrt den Grundcharakter des Vertrages bestimme. Hierbei wird die Vereinbarung nicht von dem hier maßgeblichen Standpunkt der Vertragsteile, insbesondere jenem des Klägers, sondern vom Gesichtspunkt der Schifahrer beurteilt. Für diese mag die Möglichkeit, eine Schiabfahrt benützen zu können, ähnlichen Zwecken dienen wie ein Recht, einen Berg- oder Touristenweg begehen zu dürfen, sodaß auch die Ersitzung des Rechtes einer Schiabfahrt grundsätzlich möglich ist (vgl. dazu JBl. 1973, 143; JBl. 1969, 606; SZ 34/59 u. a.). Allerdings weist Reindl in der Anmerkung zur Entscheidung JBl. 1973/143 auch darauf hin, daß das Recht der Schiabfahrt, in vielen Fällen - vielleicht in der Mehrzahl -

als Bestandrecht eingeräumt werde. Er geht also von der Möglichkeit aus, daß ein Vertrag über die Gestattung der Benützung einer Grundfläche als Schiabfahrt trotz des Umstandes, daß diese Fläche vielleicht nicht genau abgegrenzt ist und im Sommer zu diesen Zwecken naturgemäß nicht benützt werden kann, als Bestandvertrag zu werten ist. Dieser Frage kommt aber im vorliegenden Fall keine entscheidende Bedeutung zu, weil die Überlassung der für die Errichtung und Führung des Schleppliftes und für die Ausübung der Schiabfahrt erforderlichen Grundflächen in einem einheitlichen Vertrag - in dem allerdings die Schiabfahrt nicht einmal besonders erwähnt wird - erfolgte, die Überlassung der zur Errichtung und zum Betrieb des Schleppliftes erforderlichen Grundflächen das Wesentliche war und die Vereinbarung darüber den Kündigungsbeschränkungen des Mietgesetzes unterliegt; werden aber in einem einheitlichen Vertrag Gegenstände überlassen, für welche wenigstens zum Teil die Kündigungsbeschränkungen des Mietgesetzes anzuwenden sind, dann gilt dies für den gesamten Vertragsgegenstand (MietSlg. 18.253 u. a.).

Da somit der zwischen den Streitparteien geschlossene Vertrag richtigerweise als ein Mietvertrag anzusehen ist, der den Kündigungsbeschränkungen des Mietgesetzes unterliegt, und diese Eigenschaft dem Bestandgegenstand als solchem anhaftet, kann sich der Kläger auch dann darauf berufen, wenn er sich dieser Folge bei Vertragsabschluß nicht bewußt war, weil die Kündigungsschutzbestimmungen des Mietgesetzes zugunsten des Bestandnehmers zwingender Natur sind, sodaß die Inanspruchnahme dieses Schutzes durch ihn auch nicht als Verstoß gegen die guten Sitten gewertet werden kann (MietSlg. 17.129; JBl. 1958, 97).

Zu den Ausführungen der beklagten Partei in der Revisionsbeantwortung, daß eine Vereinbarung zur Begründung eines dem Mietgesetz unterliegenden Rechtes der Zustimmung der Agrarbezirksbehörde bedurft hätte, ist darauf zu verweisen, daß im Verfahren erster Instanz ein Einwand, das zwischen den Parteien getroffene Übereinkommen sei wegen Fehlens einer erforderlichen Genehmigung nicht wirksam geworden, nicht erhoben wurde, so daß dieses Vorbringen eine im Revisionsverfahren unzulässige Neuerung darstellt. Bemerkte sei lediglich, daß nach den Aussagen der Zeugen S und P das Übereinkommen ohnehin von der Agrarbezirksbehörde genehmigt wurde. Darauf, ob die Agrarbezirksbehörde die rechtlichen Folgen dieses Übereinkommens richtig beurteilte, kommt es aber nicht an.

Auch die Vereinbarung, wonach die vom Kläger auf den überlassenen Grundflächen errichteten Gebäude und Anlagen bei Vertragsende so abzutragen sind, daß möglichst wieder der alte Zustand hergestellt wird, steht der Beurteilung des Vertrages als Bestandvertrag nicht entgegen; sie entspricht vielmehr der Bestimmung des § 1109 ABGB, wonach der Bestandgegenstand am Ende des Bestandvertrages in dem Zustand zurückzustellen ist, in dem er übernommen wurde. Der Hinweis der beklagten Partei darauf, daß die vom Kläger errichteten Gebäude Superädifikate seien, trifft zwar zu, der daraus gezogene Schluß, daß die Vereinbarung über die Benützung der dazu erforderlichen Grundflächen kein Bestandvertrag sein könne, ist aber nicht richtig.

Die zwischen den Streitparteien abgeschlossene Vereinbarung unterliegt daher - so wie der Kläger behauptet - den Kündigungsschutzbestimmungen der §§ 19 ff. MG. Daraus folgt aber auch, daß die von der beklagten Partei ausgesprochene außergerichtliche Aufkündigung vom 10. November 1971 unwirksam ist, weil Bestandverträge, die den Kündigungsbestimmungen des Mietgesetzes unterliegen, gemäß §§ 19 und 21 MG nur gerichtlich und nur aus einem wichtigen Grund im Sinn des § 19 MG wirksam aufgekündigt werden können. Die vom Kläger begehrte Feststellung ist daher sachlich gerechtfertigt.

Zur prozessualen Zulässigkeit des Feststellungsbegehrens ist darauf zu verweisen, daß die Rechtsprechung Klagen zuläßt, mit denen die Feststellung begehrt wird, daß ein bestimmtes Bestandverhältnis dem Mietgesetz unterliege oder nicht (Fasching III, 59; EvBl. 1957/172 u. a.). Hingegen wird die Feststellung der Unwirksamkeit einer Kündigung (bei einem Dienstverhältnis) nicht zugelassen, weil damit nicht die Feststellung eines Rechtes oder Rechtsverhältnisses, sondern jene der Zulässigkeit und Wirksamkeit einer Rechtshandlung begehrt werde (SZ 23/64). Als zulässig erachtet wird aber das Begehren nach Feststellung des Fortbestandes des Dienstverhältnisses (SZ 23/64) oder des Bestandverhältnisses (EvBl. 1957/172) trotz einer ausgesprochenen Kündigung, die nach den gesetzlichen Vorschriften nicht wirksam ist. Der Kläger strebt aber, wie aus seinem Vorbringen in der Klage zu entnehmen ist, ohnehin die Klärung dieser Frage an, weil er Klarheit darüber gewinnen will, unter welchen Voraussetzungen der zwischen den Streitparteien abgeschlossene Vertrag beendet werden kann und ob die von der beklagten Partei erklärte Aufkündigung eine Beendigung dieses Vertrages bewirkt. Der Wortlaut des von ihm gestellten Feststellungsbegehrens war somit dem erkennbar gewollten Inhalt anzupassen; darin liegt kein Verstoß gegen die Bestimmung des § 405 ZPO, weil nicht mehr und nicht etwas anderes zugesprochen wird, als der Kläger tatsächlich wollte (Fasching ZP III, 59). Das rechtliche Interesse des Klägers an der alsbaldigen Feststellung und Klärung der strittigen Rechtsverhältnisse ergibt sich daraus,

daß dem Kläger ein Interesse daran zugebilligt werden muß, möglichst rasch über seine Rechtslage Klarheit zu gewinnen; einerseits hat nämlich die beklagte Partei ernstlich zum Ausdruck gebracht, daß sie auf einer Beendigung des Vertragsverhältnisses zu dem von ihr angegebenen Kündigungstermin besteht; andererseits ist die Frage der Vertragsdauer für den Kläger deswegen von Bedeutung, weil er Aufwendungen für die Gebäude und die Anlagen des Betriebes zu machen hat.

Anmerkung

Z46092

Schlagworte

Geschäftsräumlichkeit, Überlassung einer Grundfläche gegen Entgelt zur, Errichtung eines Schiliftes, Schilift, Überlassung einer Grundfläche gegen Entgelt zur Errichtung, eines -es

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1973:0010OB00132.73.1003.000

Dokumentnummer

JJT_19731003_OGH0002_0010OB00132_7300000_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