

TE OGH 1978/8/30 1Ob669/78

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.08.1978

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schneider als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel, Dr. Petrasch, Dr. Schubert und Dr. Winklbauer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A* Geschäftsfrau in * vertreten durch Dr. Michael Stern, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Stadtgemeinde V*, vertreten durch Dr. Siegfried Rack, Rechtsanwalt in Völkermarkt, wegen Zuhaltung eines Vertrages (Streitwert 25.000,-- S), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgerichtes vom 11. Mai 1978, GZ 2 R 106/78-34, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Völkermarkt vom 8. Jänner 1978, GZ C 123/77-28, 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 2.370,54 S bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung (hievon 480,-- S Barauslagen und 140,04 S Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Streitteile schlossen am 2. März 1950 einen Vertrag, dessen hier wesentliche Punkte wie folgt lauten:

I. römisch eins.

„Die Stadtgemeinde V* durch ihre Vertretung verpachtet für sich und ihre Rechtsnachfolger von ihrer Parzelle Nr *, vorkommend in der Einlagezahl *, den an der Straße liegenden Teil im Ausmaße von 50 m2 der Frau A* und pachtet diese für sich, ihre Erben und Rechtsnachfolger obigen Parzellenanteil.

II. römisch zwei.

Der Parzellenanteil ist in der Natur bereits ausgewiesen und befindet sich darauf der von der Pächterin aufgeführten Barackenbau.

Die Verpächterin gestattet der Pächterin, daß sie in der warmen Jahreszeit zur Ausübung des Gewerbes noch einen Raum von 2 m von der Baracke entfernt zur Anlegung eines Sommergartens benützen kann, wobei die Hinterfront der Baracke hievon ausgenommen ist.

III. römisch drei.

Die Pachtdauer beträgt 5 (fünf) Jahre und wird der jährliche Pachtzins mit S 300,-- (sage Schilling dreihundert) festgesetzt, welcher bis längstens 15. Jänner eines jeden Jahres im Vorhinein zur Zahlung fällig ist. Sollte die Pächterin mit der Zahlung des Pachtzinses im Verzuge sein, steht der Verpächterin das Recht zu, den Pachtvertrag sofort

aufzukündigen. Für die Zeit der Pachtdauer verzichtet die Verpächterin auf ihr Kündigungsrecht, ausgenommen bei Verzug der Bezahlung des Pachtzinses. Die Pächterin hingegen kann diesen Vertrag halbjährig am 1. 7. oder am 1. 1. mittels eingeschriebenen Briefes aufkündigen. Nach Ablauf der festgesetzten Pachtdauer läuft der Vertrag auf weitere 5 (fünf) Jahre unter den gleichen Bedingungen wie in diesem Verträge weiter.

IV. römisch vier.

Nach Beendigung des Pachtvertrages hat die Pächterin die Baracke abzutragen, wobei der Verpächterin jedoch das Recht eingeräumt wird, die Baracke abzulösen. In diesem Falle wird der Schätzwert der Baracke durch zwei gerichtlich beedete Schätzleute festgesetzt.

V. römisch fünf.

Die derzeit verpachtete Fläche liegt an der Haltestelle der Postautobuslinie V*. Sollte diese Haltestelle im Laufe der Zeit an einen anderen Ort verlegt werden, verpflichtet sich die Verpächterin der Pächterin ein gleich großes Flächenmaß am Orte der neuen Postautobuslinie (Haltestelle) zu verpachten. Hierbei wird die restliche in diesem Verträge festgelegte Pachtdauer auf die neue Fläche angerechnet, wobei hinsichtlich der Fortsetzung des Pachtvertrages die Bestimmungen des Punktes III.) dieses Vertrages zur Anwendung gelangen. Die derzeit verpachtete Fläche liegt an der Haltestelle der Postautobuslinie V*. Sollte diese Haltestelle im Laufe der Zeit an einen anderen Ort verlegt werden, verpflichtet sich die Verpächterin der Pächterin ein gleich großes Flächenmaß am Orte der neuen Postautobuslinie (Haltestelle) zu verpachten. Hierbei wird die restliche in diesem Verträge festgelegte Pachtdauer auf die neue Fläche angerechnet, wobei hinsichtlich der Fortsetzung des Pachtvertrages die Bestimmungen des Punktes römisch drei.) dieses Vertrages zur Anwendung gelangen.?

Auf das ihr gemäß Punkt IV. des Vertrages zustehende Recht hat die beklagte Partei mit Schreiben vom 4. Juni 1959 verzichtet. Auf das ihr gemäß Punkt römisch vier. des Vertrages zustehende Recht hat die beklagte Partei mit Schreiben vom 4. Juni 1959 verzichtet.

Die Klägerin begehrt die Beklagte schuldig zu erkennen, ihr in Zuhaltung des Vertrages vom 2. März 1950 am Orte der neuen Postautobushaltestelle V* eine Fläche von 50 m², wie diese in dem einen integrierenden Bestandteil der Klage bildenden Plan auf dem Grundstück Nr * EZ * KG * eingezeichnet ist, geeignet zur Errichtung und zum Betrieb eines Buffetkiosks in Bestand zu geben. Weiters stellte die Klägerin das Eventualbegehren, die Beklagte schuldig zu erkennen, in Zuhaltung des erwähnten Vertrages auf dem Grundstück * Garten der EZ * KG * eine Fläche von 50 m², geeignet zur Errichtung zum Betrieb eines Buffetkiosks in Form der bisher verpachteten Grundfläche in Bestand zu geben. Die Klägerin brachte zur Begründung vor, daß die Postautohaltestelle in den Jahren 1960/61 verlegt worden und damit die Verpflichtung laut Punkt V. des abgeschlossenen Vertrages entstanden sei. Die Klägerin begehrt die Beklagte schuldig zu erkennen, ihr in Zuhaltung des Vertrages vom 2. März 1950 am Orte der neuen Postautobushaltestelle V* eine Fläche von 50 m², wie diese in dem einen integrierenden Bestandteil der Klage bildenden Plan auf dem Grundstück Nr * EZ * KG * eingezeichnet ist, geeignet zur Errichtung und zum Betrieb eines Buffetkiosks in Bestand zu geben. Weiters stellte die Klägerin das Eventualbegehren, die Beklagte schuldig zu erkennen, in Zuhaltung des erwähnten Vertrages auf dem Grundstück * Garten der EZ * KG * eine Fläche von 50 m², geeignet zur Errichtung zum Betrieb eines Buffetkiosks in Form der bisher verpachteten Grundfläche in Bestand zu geben. Die Klägerin brachte zur Begründung vor, daß die Postautohaltestelle in den Jahren 1960/61 verlegt worden und damit die Verpflichtung laut Punkt römisch fünf. des abgeschlossenen Vertrages entstanden sei.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens und brachte vor, die Errichtung einer Baracke bzw eines Verkaufskiosks auf dem Grundstück * sei nach dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan, dem Raumplanungsgesetz und dem Raumordnungsgesetz nicht zulässig. Seit Abschluß des Vertrages sei die Geschäftsgrundlage weggefallen, weil die Postverwaltung selbst eine Wartehalle errichtet und in der Nähe der neuen Haltestelle ein Espresso mit Imbißstube bestehe, weil weiters die Frequenz des heutigen Autobahnhofs mit jener der seinerzeitigen Haltestelle nicht zu vergleichen sei. Der neue Autobahnhof habe im übrigen für die Klägerin ohnedies eine Geschäftsausweitung gebracht. Die Rechte der Klägerin auf Beistellung eines Ersatzgrundstückes seien weiters durch Zeitablauf mit 2. März 1960 erloschen, das gestellte Klagebegehren sei weder bestimmt, noch bestimmbar.

Der Erstrichter wies das Klagebegehren ab und stellte über den eingangs dargestellten Sachverhalt hinaus noch fest, daß die Beklagte im Jahre 1960 das Grundstück * KG * käuflich erworben und der Post- und Telegrafienverwaltung zur Errichtung eines neuen Autobahnhofs zur Verfügung gestellt hat. Eigentümer des Grundstückes blieb weiterhin die

beklagte Partei. Weil sich zwischen dem im Jahre 1960 errichteten Autobahnhof und dem an die Klägerin verpachteten Grundstücksteil die Straße befindet, ist der Kiosk der Klägerin geschäftlich isoliert.

Rechtlich verneinte der Erstrichter, daß der Klägerin nach dem Inhalt des abgeschlossenen Vertrages ein Ersatzgrundstück im Falle der Verlegung der Autobushaltestelle nur Zug um Zug gegen Räumung der von ihr bisher benützten Fläche und Abtragung der Baracke in Bestand zu geben sei. Die Klägerin habe jedoch in der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung vom 1. Juni 1977 zu erkennen gegeben, daß sie diese sie betreffende Gegenverpflichtung nicht anerkenne und die Räumung verweigere. Schon aus diesem Grunde sei das Klagebegehren abzuweisen gewesen.

Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung keine Folge und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 60.000,- S übersteigt. Es verneinte die geltend gemachte Mangelhaftigkeit des Verfahrens und führte in rechtlicher Hinsicht aus, es könne der Rechtsansicht des Erstrichters hinsichtlich der Zug-um-Zugverpflichtung nicht gefolgt werden. Dem Sinn und Zweck der Vertragsbestimmung folgend enthalte Punkt V. gegenüber der Räumungsverpflichtung der Klägerin vielmehr eine Vorleistungspflicht. Um bei Eintritt der im Punkt V. des Vertrages vorgesehenen Bedingung ihrer Verpflichtung zur Abtragung und Verlegung des Kiosks in den neuen Haltestellenbereich nachkommen zu können, müßte der Klägerin naturgemäß vorerst die neue Fläche in Bestand gegeben werden. Erst durch die Inbestandgabe des Ersatzgrundstückes werde die Klägerin in die Lage versetzt, die Verlegung ihres Verkaufsbetriebes durchzuführen. Das Klagebegehren sei aber aus anderen Gründen nicht gerechtfertigt. Der vorliegende schriftliche Vertrag müsse ungeachtet seiner Bezeichnung als Mietvertrag qualifiziert werden, auf den die Bestimmungen des Mietgesetzes zur Anwendung gelangten. Dieser Bestandvertrag sei gemäß § 23 Abs 2 MG, §§ 1114, 1115 ABGB stillschweigend verlängert worden. Von dieser stillschweigenden Verlängerung werde jedoch nur der Bestandvertrag an sich erfaßt, nicht aber Nebenabreden, die nur in einem Zusammenhang mit dem Bestandvertrag stehen, die jedoch an sich auch Gegenstand eines selbständigen Vertrages bilden könnten. Wenn daher auch der Bestandvertrag über die der Klägerin in Bestand gegebene Grundfläche auf unbestimmte Zeit verlängert sei, so treffe dies für die Verpflichtung der beklagten Partei, der Klägerin ein Ersatzgrundstück zur Verfügung zu stellen, nicht zu; diesbezüglich greife nämlich die vertraglich normierte zeitliche Schranke von zehn Jahren Platz. Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung keine Folge und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 60.000,- S übersteigt. Es verneinte die geltend gemachte Mangelhaftigkeit des Verfahrens und führte in rechtlicher Hinsicht aus, es könne der Rechtsansicht des Erstrichters hinsichtlich der Zug-um-Zugverpflichtung nicht gefolgt werden. Dem Sinn und Zweck der Vertragsbestimmung folgend enthalte Punkt römisch fünf. gegenüber der Räumungsverpflichtung der Klägerin vielmehr eine Vorleistungspflicht. Um bei Eintritt der im Punkt römisch fünf. des Vertrages vorgesehenen Bedingung ihrer Verpflichtung zur Abtragung und Verlegung des Kiosks in den neuen Haltestellenbereich nachkommen zu können, müßte der Klägerin naturgemäß vorerst die neue Fläche in Bestand gegeben werden. Erst durch die Inbestandgabe des Ersatzgrundstückes werde die Klägerin in die Lage versetzt, die Verlegung ihres Verkaufsbetriebes durchzuführen. Das Klagebegehren sei aber aus anderen Gründen nicht gerechtfertigt. Der vorliegende schriftliche Vertrag müsse ungeachtet seiner Bezeichnung als Mietvertrag qualifiziert werden, auf den die Bestimmungen des Mietgesetzes zur Anwendung gelangten. Dieser Bestandvertrag sei gemäß Paragraph 23, Absatz 2, MG, Paragraphen 1114, 1115, ABGB stillschweigend verlängert worden. Von dieser stillschweigenden Verlängerung werde jedoch nur der Bestandvertrag an sich erfaßt, nicht aber Nebenabreden, die nur in einem Zusammenhang mit dem Bestandvertrag stehen, die jedoch an sich auch Gegenstand eines selbständigen Vertrages bilden könnten. Wenn daher auch der Bestandvertrag über die der Klägerin in Bestand gegebene Grundfläche auf unbestimmte Zeit verlängert sei, so treffe dies für die Verpflichtung der beklagten Partei, der Klägerin ein Ersatzgrundstück zur Verfügung zu stellen, nicht zu; diesbezüglich greife nämlich die vertraglich normierte zeitliche Schranke von zehn Jahren Platz.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Klägerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß dem Klagebegehren stattgegeben werde, in eventu es aufzuheben und die Rechtssache zur Ergänzung des Verfahrens und neuen Entscheidung an eines der Untergerichte zurückzuverweisen.

Die beklagte Partei beantragt, der Revision keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht gerechtfertigt.

Nach dem Inhalt des zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Vertrages wurde der Klägerin ein Grundstück zum

Zwecke der Ausübung ihres Gewerbes in der von ihr errichteten Baracke in Bestand gegeben, wobei die Vertragsdauer fünf Jahre betragen und der Vertrag nach Ablauf dieser Zeit auf weitere fünf Jahre verlängert werden sollte. Wird einem Bestandnehmer eine Grundfläche zur Benützung für geschäftliche Zwecke in Bestand gegeben, so handelt es sich dabei um Geschäftsräume im Sinne des § 1 Abs 1 MG, wobei es gleichgültig ist, ob der Mieter das Grundstück unmittelbar im Rahmen seines Betriebes, etwa als Lagerplatz benützt, oder ob er darauf eine Baulichkeit errichtet, um sich in dieser geschäftlich zu betätigen (EvBl 1957/172; JBl 1958, 97; MietSlg 23.227, 24.213, 25.192). Auf den vorliegenden Vertrag gelangen daher die Bestimmungen des Mietengesetzes zur Anwendung. Da nach § 23 MG auf bestimmte Zeit abgeschlossene Mietverträge als auf unbestimmte Zeit erneuert gelten und § 1115 ABGB den Vertragsinhalt der erneuerten Bestandverträge bestimmt, geschieht auch die Erneuerung des Bestandverhältnisses nach § 23 Abs 2 MG unter den nämlichen Bedingungen, unter welchen er vorher geschlossen war. Der in der Entscheidung MietSlg 2.589 vertretene Standpunkt, daß bei der Frage der Verlängerung des Vertrages zwischen Bestimmungen zu unterscheiden sei, die den ordnungsgemäßen Gebrauch der Sache betreffen, um solchen bei denen dies nicht der Fall sei, wurde in der Folge (vgl MietSlg 7530, 8289 ua) nicht mehr aufrecht erhalten. Mit dieser Unterscheidung hat aber die Frage, welche von den in einem einheitlichen Vertragsinstrument festgelegten Bestimmungen zum Inhalt des Bestandvertrages gehören, nichts zu tun. Ein Eingehen auf diese Frage, nämlich eine Prüfung der zum Bestandvertrag gehörigen und der nicht zum Bestandvertrag gehörigen Bestimmungen der Vertragsurkunde ist aber unerläßlich, weil auch nach den §§ 1114 und 1115 ABGB nur der Bestandvertrag erneuert wird, nicht aber ein mit dem Bestandvertrag zugleich geschlossener anderer Vertrag, mag er auch in derselben Urkunde wie der Bestandvertrag niedergelegt sein. So wurde etwa die im Mietvertrag enthaltene Bestimmung über die Einräumung eines Vorkaufsrechtes am Haus, in dem sich das Bestandobjekt befindet, und ein Anwartschaftsrecht über den Abschluß weiterer Bestandverträge über andere im Hause frei werdende Räume, nicht als zum Inhalt des Bestandvertrages gezählt und daher ausgesprochen, daß diese Vereinbarungen von der Erneuerung des Bestandvertrages nach den §§ 23 MG und 1115 ABGB nicht erfaßt werden (MietSlg 8289, vgl auch JBl 1961, 234). Die Bestimmung des § 23 MG bezweckt offenbar nur, den Mieter den Genuß des Bestandobjektes zu sichern, es soll damit aber nicht grundsätzlich in die privatautonome Willensgestaltung hinsichtlich anderer, mit dem Mietvertrag nur im Zusammenhang stehender Vereinbarungen eingegriffen werden. Nach dem Inhalt des zwischen den Streitparteien abgeschlossenen Vertrages wurde der Klägerin ein Grundstück zum Zwecke der Ausübung ihres Gewerbes in der von ihr errichteten Baracke in Bestand gegeben, wobei die Vertragsdauer fünf Jahre betragen und der Vertrag nach Ablauf dieser Zeit auf weitere fünf Jahre verlängert werden sollte. Wird einem Bestandnehmer eine Grundfläche zur Benützung für geschäftliche Zwecke in Bestand gegeben, so handelt es sich dabei um Geschäftsräume im Sinne des Paragraph eins, Absatz eins, MG, wobei es gleichgültig ist, ob der Mieter das Grundstück unmittelbar im Rahmen seines Betriebes, etwa als Lagerplatz benützt, oder ob er darauf eine Baulichkeit errichtet, um sich in dieser geschäftlich zu betätigen (EvBl 1957/172; JBl 1958, 97; MietSlg 23.227, 24.213, 25.192). Auf den vorliegenden Vertrag gelangen daher die Bestimmungen des Mietengesetzes zur Anwendung. Da nach Paragraph 23, MG auf bestimmte Zeit abgeschlossene Mietverträge als auf unbestimmte Zeit erneuert gelten und Paragraph 1115, ABGB den Vertragsinhalt der erneuerten Bestandverträge bestimmt, geschieht auch die Erneuerung des Bestandverhältnisses nach Paragraph 23, Absatz 2, MG unter den nämlichen Bedingungen, unter welchen er vorher geschlossen war. Der in der Entscheidung MietSlg 2.589 vertretene Standpunkt, daß bei der Frage der Verlängerung des Vertrages zwischen Bestimmungen zu unterscheiden sei, die den ordnungsgemäßen Gebrauch der Sache betreffen, um solchen bei denen dies nicht der Fall sei, wurde in der Folge (vergleiche MietSlg 7530, 8289 ua) nicht mehr aufrecht erhalten. Mit dieser Unterscheidung hat aber die Frage, welche von den in einem einheitlichen Vertragsinstrument festgelegten Bestimmungen zum Inhalt des Bestandvertrages gehören, nichts zu tun. Ein Eingehen auf diese Frage, nämlich eine Prüfung der zum Bestandvertrag gehörigen und der nicht zum Bestandvertrag gehörigen Bestimmungen der Vertragsurkunde ist aber unerläßlich, weil auch nach den Paragraphen 1114 und 1115 ABGB nur der Bestandvertrag erneuert wird, nicht aber ein mit dem Bestandvertrag zugleich geschlossener anderer Vertrag, mag er auch in derselben Urkunde wie der Bestandvertrag niedergelegt sein. So wurde etwa die im Mietvertrag enthaltene Bestimmung über die Einräumung eines Vorkaufsrechtes am Haus, in dem sich das Bestandobjekt befindet, und ein Anwartschaftsrecht über den Abschluß weiterer Bestandverträge über andere im Hause frei werdende Räume, nicht als zum Inhalt des Bestandvertrages gezählt und daher ausgesprochen, daß diese Vereinbarungen von der Erneuerung des Bestandvertrages nach den Paragraphen 23, MG und 1115 ABGB nicht erfaßt werden (MietSlg 8289,

vergleiche auch JBI 1961, 234). Die Bestimmung des Paragraph 23, MG bezweckt offenbar nur, den Mieter den Genuß des Bestandobjektes zu sichern, es soll damit aber nicht grundsätzlich in die privatautonome Willensgestaltung hinsichtlich anderer, mit dem Mietvertrag nur im Zusammenhang stehender Vereinbarungen eingegriffen werden.

Auch die Klägerin geht davon aus, daß nach dem übereinstimmenden Vertragswillen der Parteien ein Vertrag auf bestimmte Zeit, nämlich höchstens 10 Jahre geschlossen wurde. Im Hinblick auf die Bestimmung des § 23 Abs 2 MG kann sich die beklagte Partei nun zwar hinsichtlich der der Klägerin in Bestand gegebenen Fläche auf die im Vertrag enthaltene Zeitdauer von 10 Jahren nicht berufen. Die Vereinbarung über die Bestandgabe eines anderen Objektes ist aber, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannte, von der Erneuerung des Bestandvertrages nach den §§ 23 Abs 2 MG, 1115 ABGB nicht erfaßt. Auch die Klägerin geht davon aus, daß nach dem übereinstimmenden Vertragswillen der Parteien ein Vertrag auf bestimmte Zeit, nämlich höchstens 10 Jahre geschlossen wurde. Im Hinblick auf die Bestimmung des Paragraph 23, Absatz 2, MG kann sich die beklagte Partei nun zwar hinsichtlich der der Klägerin in Bestand gegebenen Fläche auf die im Vertrag enthaltene Zeitdauer von 10 Jahren nicht berufen. Die Vereinbarung über die Bestandgabe eines anderen Objektes ist aber, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannte, von der Erneuerung des Bestandvertrages nach den Paragraphen 23, Absatz 2, MG, 1115 ABGB nicht erfaßt.

Demzufolge war der Revision der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E800342

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1978:0010OB00669.78.0830.000

Im RIS seit

12.03.2026

Zuletzt aktualisiert am

12.03.2026

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at