jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/3/22 3Ob43/99s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.03.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Angst als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Anita M*****, vertreten durch Dr. Waltraut Walch, Rechtsanwältin in Innsbruck, gegen die beklagten Parteien 1. Fritz U*****, und 2. Brigitte Z*****, beide vertreten durch Dr. Walter Kerle, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Unterfertigung eines Bestandvertrags (Streitwert S 36.000), über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 8. Juli 1998, GZ 4 R 323/98y-16, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Schwaz vom 2. April 1998, GZ 2 C 811/97g-10, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit S 4.464,77 (darin enthalten S 744,13 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagten schlossen am 1. 1. 1989 mit den Schwiegereltern der Klägerin, die Eigentümer einer Liegenschaft samt Haus in J***** waren, einen schriftlichen Mietvertrag, mit dem die Vermieter den Mietern das Haus mit Garten für die Dauer von drei Jahren ab 1. 1. 1989 überlassen.

Am 15. 7. 1991 wurde Helmut M*****, der Ehegatte der Klägerin, Eigentümer dieser Liegenschaft. Er schloß mit den Beklagten am 1. 8. 1991 einen Mietvertrag ab, der den gleichen Inhalt wie derjenige vom 1. 1. 1989 aufwies, dies mit dem Unterschied, dass nunmehr Helmut M***** als Vertragspartner angeführt und das Haus mit Garten ab 1. 8. 1991 für die Dauer von drei Jahren überlassen wurde. Zusätzlich wurde handschriftlich festgehalten, dass bei ordnungsgemäßer Führung und pünktlicher Bezahlung auf weitere drei Jahre vermietet wird.

Helmut M***** schrieb diesen Mietvertrag im Jahr 1994 wiederum ab, wobei die Dauer des Mietverhältnisses ab 1. 8. 1994 für weitere drei Jahre angeführt wurde. Im Juli oder August 1994 begab er sich mit diesem Mietvertragsentwurf samt einer Ausfertigung in das Lokal der Beklagten. Die Beklagten wollten nicht sofort unterschreiben. Als sie auch in der Folge die Unterschrift nicht leisteten, reagierten Helmut M***** bzw die Klägerin, die seit 1995 Eigentümerin der Liegenschaft ist, vorerst nicht. Erst Ende 1995/Anfang 1996 wurde die Übersendung des unterfertigten Vertragsexemplares urgiert. Die Beklagten lehnten dies mit der Begründung ab, dass 1994 kein zusätzlicher oder neuer Mietvertrag abgeschlossen worden sei; der Mietvertragsentwurf, der dem Text des Vertrages vom 1. 8. 1991 entsprochen habe, sei nie unterfertigt worden, weil man allseits der Meinung gewesen sei, dass eine Unterfertigung nicht notwendig sei.

Die Klägerin begehrt das Urteil, die Beklagten seien schuldig, einen Mietvertrag zu unterfertigen, dessen Inhalt im begehrten Urteilsspruch wiedergegeben ist und wonach der Vermieter den Mietern das Bestandobjekt für die Dauer von drei Jahren ab 1. 8. 1994 überläßt. Zur Begründung dieses Klagebegehrens brachte die Klägerin vor, ihr Ehegatte habe sich kurz vor Ablauf der im schriftlichen Mietvertrag vom 1. 8. 1991 vereinbarten dreijährigen Vertragsdauer mit einem Vertragsexemplar dieses Inhalts zu den Beklagten begeben. Diese hätten die Unterfertigung und Retournierung des Vertrags zugesagt, dies auch in der Folge bei mehrfachen Urgenzen. Erst nach Aufforderung durch die Klagevertreterin, den Vertrag wie vereinbart unterfertigt zurückzustellen, hätten die Beklagten durch ihren Rechtsvertreter mitgeteilt, man sei allseits der Meinung gewesen, eine Unterfertigung des Mietvertragsentwurfs sei nicht notwendig.

Die Beklagten wendeten ein, sie hätten bereits am 1. 1. 1989 mit den Schwiegereltern der Klägerin einen Mietvertrag abgeschlossen, wobei ihnen zugesichert worden sei, sie könnten das Haus langfristig mieten. Nur dann, wenn ein Enkelkind die Wohnung brauchen würde, werde man das Mietverhältnis beenden. Deshalb hätten sie bei Beginn des Mietverhältnisses hohe Investitionen getätigt. Auch der Gatte der Klägerin habe sich bei Abschluss des schriftlichen Mietvertrags vom 1. 8. 1991 ausdrücklich zu den seinerzeitigen Zusagen bekannt. Die Unterfertigung des neuen Mietvertrags hätten sie nie zugesichert; den ihnen übergebenen Vertragsentwurf hätten sie überhaupt nicht aufbewahrt. Die Klägerin sei nicht aktiv klagslegitimiert, weil im Jahr 1993 noch ihr Gatte Vermieter gewesen sei. Darüber hinaus sei das Klagebegehren auch formell verfehlt; der Klägerin mangle es an einer Beschwer.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Neben dem bereits eingangs wiedergegebenen Sachverhalt stellte es Folgendes fest:

Bei Abschluss des schriftlichen Mietvertrags vom 1. 1. 1989 mit den Schwiegereltern der Klägerin war davon die Rede, die Beklagten könnten, wenn es gut gehe, bis zu 10 Jahre im Haus bleiben. Da die Vermieter befürchteten, dass die Mieter bei Abschluss eines Mietvertrags über eine Dauer von fünf Jahren Kündigungsschutz genießen, wünschten sie eine dreijährige Befristung des Mietverhältnisses; alle drei Jahre sollte der Vertrag neu geschrieben werden. Das Erstgericht konnte nicht feststellen, dass die Vermieter im Hinblick auf die Investitionen der Beklagten sagten, die Beklagten sollten zuerst das Ganze abwohnen; dann werde man weitersehen. Als sich Helmut M***** im Juli oder August 1994 mit dem Mietvertragsentwurf zu den Beklagten begab, wollten diese zwar nicht sofort unterschreiben, sagten jedoch eine Unterfertigung des Vertrags und dessen Retournierung zu.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, nach den getroffenen Feststellungen sei davon auszugehen, dass die Beklagten die Unterfertigung eines Mietvertrags mit dem im Spruch genannten Inhalt zusagten. Diesbezüglich sei eine übereinstimmende Willenserklärung anzunehmen; der Anspruch auf Unterfertigung eines Vertrags in Schriftform bestehe daher zu Recht. Da mittlerweile im Jahr 1995 die Klägerin Eigentümerin dieser Liegenschaft geworden sei, sei dieser Anspruch auf sie übergegangen. Dahingestellt bleiben könne, ob eine Befristung des Mietverhältnisses rechtswirksam zustandgekommen sei und demnach durchsetzbar wäre. Ebenso sei nicht weiter auf den Umstand einzugehen, dass laut schriftlichem Vertrag die Überlassung des Hauses mit Garten jedenfalls mit 1. 8. 1997 endete, jedoch auch seither das Bestandobjekt durch die Beklagten benützt wurde.

Das Berufungsgericht änderte infolge Berufung der Beklagten das Urteil dahin ab, dass das Klagebegehren abgewiesen wurde; es sprach vorerst aus, der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteige S 52.000, nicht aber S 260.000, die ordentliche Revision sei nicht zulässig, weil hinsichtlich der entscheidenden Rechtsgrundsätze eine einhellige Judikatur bestehe, an der es sich orientiert habe, und darüber hinaus die Entscheidung in ihrer rechtlichen Bedeutung nicht über den Einzelfall hinausgehe. Während den unter dem Rechtsmittelgrund der unrichtigen Tatsachenfeststellung infolge unrichtiger Beweiswürdigung erhobenen Berufungsausführungen keine Berechtigung zukomme, sei das Rechtsmittel der Beklagten allein auf Grund der fehlenden Aktivlegitimation der Klägerin begründet. Nach den vom Erstgericht getroffenen Feststellungen sei nämlich davon auszugehen, dass die Beklagten im Sommer 1994 dem Ehemann der Klägerin als seinerzeitigem Vermieter zugesichert hätten, den von diesem vorgelegten, im Spruch der Rechtsmittelentscheidung seinem Inhalt nach wiedergegebenen Mietvertrag für den Zeitraum 1. 8. 1994 bis 31. 7. 1997 zu unterfertigen. Damit habe jedenfalls Helmut M***** einen auf Zuhaltung dieser Vereinbarung gerichteten Anspruch erwirkt; ihm gegenüber seien die Beklagten daher unzweifelhaft zur Unterfertigung eines - vom Zeitpunkt der getroffenen mündlichen Vereinbarung aus gesehen - neuen Mietvertrages verpflichtet gewesen. Dennoch könne sich das Rechtsmittelgericht aber der vom Erstgericht vertretenen Ansicht, dass der von der Klägerin nunmehr im eigenen Namen geltend gemachte Anspruch (Unterfertigung eines "neuen" Mietvertrags mit ihrem Ehegatten als

Vermieter) auf sie übergegangen wäre, nicht anschließen. Nach ständiger, aus § 1120 ABGB abgeleiteter Judikatur trete der Erwerber einer Bestandsache, sofern ihm diese bereits übergeben wurde, in alle Bestimmungen des bestehenden Mietvertrages mit Ausnahme jener über die Dauer des Mietverhältnisses und über längere als die gesetzlichen Kündigungsfristen ein, auch wenn er einzelne Abreden zwischen Bestandnehmer und Voreigentümer nicht kannte. Genau so wie er also vom Voreigentümer mit den Bestandnehmern getroffene, nicht die Kündbarkeit oder die Dauer des Bestandverhältnisses betreffende Vereinbarungen und Nebenabreden gegen sich gelten lassen müsse, soweit diese mit dem Vertragsinhalt zusammenhängen und nicht bloß gelegentlich des Vertragsabschlusses vereinbart wurden, sei er zufolge der gesetzlich normierten Singularsukzession auch berechtigt, Ansprüche des Voreigentümers im eigenen Namen geltend zu machen, jedoch mit der Einschränkung, dass es sich bei diesen um Ansprüche aus dem bestehenden Bestandverhältnis handeln müsse. Der Erwerber der Bestandsache, der, von den genannten Ausnahmen abgesehen, - ohne dass er dies ausschließen könnte - die gleichen Rechten und Pflichten wie sein Vorgänger habe, habe daher ab dem Zeitpunkt der Übergabe des Bestandobjektes Anspruch auf Geltendmachung aller Rechte aus dem bestehenden, mit dem Voreigentümer abgeschlossenen Bestandvertrag; er könne deshalb unter anderem den bedungenen Mietzins einheben und auf Räumung oder Aufhebung des Bestandvertrages klagen, werde aber auch zur Anfechtung des Mietvertrages wegen eines allfälligen Irrtums (seines Vorgängers) oder wegen Verletzung über die Hälfte legitimiert. Den erwähnten Rechten des Rechtsnachfolgers sei aber gemeinsam, dass sie direkt aus einem mit seinem Rechtsvorgänger abgeschlossenen Mietvertrag zustehen, also mit einem bestehenden Mietverhältnis in einem unmittelbaren und untrennbaren Zusammenhang stehen. Hievon könne hier nicht ausgegangen werden, weil sich die Bestandnehmer dem Rechtsvorgänger der Klägerin gegenüber nicht zur Erfüllung vertraglicher Pflichten, resultierend aus dem am 1. 8. 1991 abgeschlossenen Bestandvertrag, verpflichtet, sondern Helmut M***** mündlich zugesichert hätten, nach Ablauf der vertraglich bedungenen Bestanddauer einen neuerlich mit drei Jahren befristeten Bestandvertrag zu unterfertigen. Damit seien aber beim konkreten Sachverhalt keine Ansprüche aus einem bestehenden Bestandverhältnis zu beurteilen, sondern solche des Rechtsvorgängers der Klägerin, die zwar diesem ad personam zustünden, mangels der im § 1120 ABGB normierten Voraussetzungen aber nicht auf die Klägerin übergegangen seien. Dem stehe auch nicht der Wortlaut des seinerzeitigen Bestandvertrages entgegen, zumal es sich bei der dort ersichtlichen handschriftlichen Ergänzung um eine einseitige Zusage von Helmut M***** handle, welcher keinerlei korrespondierende Pflichten der Beklagten gegenüberstünden, darüber hinaus aber auch der Passus, dass Änderungen des Vertrages der Schriftform bedürfen, ausschließlich auf den konkreten Vertrag, nicht aber auf einen allenfalls neu abzuschließenden Folgevertrag bezogen werden könnte. Das konkret zu beurteilende Recht auf Unterfertigung des neuen Mietvertrags nach Beendigung des bestehenden sei somit von der in § 1120 ABGB normierten Singularsukzession nicht umfasst, sondern - mangels einer vertraglich übernommenen Pflicht der Beklagten "aus dem bestehenden Mietverhältnis" - unverändert beim Ehegatten der Klägerin verblieben. Eine allfällige rechtsgeschäftliche Übertragung dieses Anspruchs an die Klägerin sei von ihr im Verfahren erster Instanz nicht behauptet worden.Das Berufungsgericht änderte infolge Berufung der Beklagten das Urteil dahin ab, dass das Klagebegehren abgewiesen wurde; es sprach vorerst aus, der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteige S 52.000, nicht aber S 260.000, die ordentliche Revision sei nicht zulässig, weil hinsichtlich der entscheidenden Rechtsgrundsätze eine einhellige Judikatur bestehe, an der es sich orientiert habe, und darüber hinaus die Entscheidung in ihrer rechtlichen Bedeutung nicht über den Einzelfall hinausgehe. Während den unter dem Rechtsmittelgrund der unrichtigen Tatsachenfeststellung infolge unrichtiger Beweiswürdigung erhobenen Berufungsausführungen keine Berechtigung zukomme, sei das Rechtsmittel der Beklagten allein auf Grund der fehlenden Aktivlegitimation der Klägerin begründet. Nach den vom Erstgericht getroffenen Feststellungen sei nämlich davon auszugehen, dass die Beklagten im Sommer 1994 dem Ehemann der Klägerin als seinerzeitigem Vermieter zugesichert hätten, den von diesem vorgelegten, im Spruch der Rechtsmittelentscheidung seinem Inhalt nach wiedergegebenen Mietvertrag für den Zeitraum 1. 8. 1994 bis 31. 7. 1997 zu unterfertigen. Damit habe jedenfalls Helmut M***** einen auf Zuhaltung dieser Vereinbarung gerichteten Anspruch erwirkt; ihm gegenüber seien die Beklagten daher unzweifelhaft zur Unterfertigung eines - vom Zeitpunkt der getroffenen mündlichen Vereinbarung aus gesehen - neuen Mietvertrages verpflichtet gewesen. Dennoch könne sich das Rechtsmittelgericht aber der vom Erstgericht vertretenen Ansicht, dass der von der Klägerin nunmehr im eigenen Namen geltend gemachte Anspruch (Unterfertigung eines "neuen" Mietvertrags mit ihrem Ehegatten als Vermieter) auf sie übergegangen wäre, nicht anschließen. Nach ständiger, aus Paragraph 1120, ABGB abgeleiteter Judikatur trete der Erwerber einer Bestandsache, sofern ihm diese bereits übergeben wurde, in alle Bestimmungen des bestehenden Mietvertrages mit Ausnahme jener

über die Dauer des Mietverhältnisses und über längere als die gesetzlichen Kündigungsfristen ein, auch wenn er einzelne Abreden zwischen Bestandnehmer und Voreigentümer nicht kannte. Genau so wie er also vom Voreigentümer mit den Bestandnehmern getroffene, nicht die Kündbarkeit oder die Dauer des Bestandverhältnisses betreffende Vereinbarungen und Nebenabreden gegen sich gelten lassen müsse, soweit diese mit dem Vertragsinhalt zusammenhängen und nicht bloß gelegentlich des Vertragsabschlusses vereinbart wurden, sei er zufolge der gesetzlich normierten Singularsukzession auch berechtigt, Ansprüche des Voreigentümers im eigenen Namen geltend zu machen, jedoch mit der Einschränkung, dass es sich bei diesen um Ansprüche aus dem bestehenden Bestandverhältnis handeln müsse. Der Erwerber der Bestandsache, der, von den genannten Ausnahmen abgesehen, - ohne dass er dies ausschließen könnte - die gleichen Rechten und Pflichten wie sein Vorgänger habe, habe daher ab dem Zeitpunkt der Übergabe des Bestandobjektes Anspruch auf Geltendmachung aller Rechte aus dem bestehenden, mit dem Voreigentümer abgeschlossenen Bestandvertrag; er könne deshalb unter anderem den bedungenen Mietzins einheben und auf Räumung oder Aufhebung des Bestandvertrages klagen, werde aber auch zur Anfechtung des Mietvertrages wegen eines allfälligen Irrtums (seines Vorgängers) oder wegen Verletzung über die Hälfte legitimiert. Den erwähnten Rechten des Rechtsnachfolgers sei aber gemeinsam, dass sie direkt aus einem mit seinem Rechtsvorgänger abgeschlossenen Mietvertrag zustehen, also mit einem bestehenden Mietverhältnis in einem unmittelbaren und untrennbaren Zusammenhang stehen. Hievon könne hier nicht ausgegangen werden, weil sich die Bestandnehmer dem Rechtsvorgänger der Klägerin gegenüber nicht zur Erfüllung vertraglicher Pflichten, resultierend aus dem am 1. 8. 1991 abgeschlossenen Bestandvertrag, verpflichtet, sondern Helmut M***** mündlich zugesichert hätten, nach Ablauf der vertraglich bedungenen Bestanddauer einen neuerlich mit drei Jahren befristeten Bestandvertrag zu unterfertigen. Damit seien aber beim konkreten Sachverhalt keine Ansprüche aus einem bestehenden Bestandverhältnis zu beurteilen, sondern solche des Rechtsvorgängers der Klägerin, die zwar diesem ad personam zustünden, mangels der im Paragraph 1120, ABGB normierten Voraussetzungen aber nicht auf die Klägerin übergegangen seien. Dem stehe auch nicht der Wortlaut des seinerzeitigen Bestandvertrages entgegen, zumal es sich bei der dort ersichtlichen handschriftlichen Ergänzung um eine einseitige Zusage von Helmut M***** handle, welcher keinerlei korrespondierende Pflichten der Beklagten gegenüberstünden, darüber hinaus aber auch der Passus, dass Änderungen des Vertrages der Schriftform bedürfen, ausschließlich auf den konkreten Vertrag, nicht aber auf einen allenfalls neu abzuschließenden Folgevertrag bezogen werden könnte. Das konkret zu beurteilende Recht auf Unterfertigung des neuen Mietvertrags nach Beendigung des bestehenden sei somit von der in Paragraph 1120, ABGB normierten Singularsukzession nicht umfasst, sondern - mangels einer vertraglich übernommenen Pflicht der Beklagten "aus dem bestehenden Mietverhältnis" - unverändert beim Ehegatten der Klägerin verblieben. Eine allfällige rechtsgeschäftliche Übertragung dieses Anspruchs an die Klägerin sei von ihr im Verfahren erster Instanz nicht behauptet worden.

Der Kläger brachte gegen dieses Urteil des Berufungsgerichtes fristgerecht ein als "außerordentliche Revision" bezeichnetes, an den Obersten Gerichtshof gerichtetes und diesem vorgelegtes Rechtsmittel ein, worauf dieser den Akt mit Beschluss vom 11. 11. 1998, 3 Ob 279/98w, dem Erstgericht zur ergänzenden Behandlung zurückstellte. Das Erstgericht stellte hierauf seinerseits die Rechtsmittelschrift der klagenden Partei zur Verbesserung zurück. Diese brachte innerhalb der ihr gesetzten Frist einen weiteren Schriftsatz ein, in dem sie gemäß § 508 Abs 1 ZPO den Antrag an das Berufungsgericht auf Änderung des Anspruchs über die Zulässigkeit der Revision stellte und die Revision ausführte. Das Berufungsgericht erklärte hierauf mit Beschluss vom 7. 1. 1999 die Revision gemäß § 508 ZPO doch für zulässig, weil zur Frage, ob die in § 1120 ABGB normierte Singularsukzession auch die Berechtigung der Rechtsnachfolgerin umfasse, eine mit dem Vorvermieter abgeschlossene Vereinbarung auf Unterfertigung eines "neuen" Bestandvertrages nach Ablauf des "bestehenden" im eigenen Namen geltend zu machen, eine höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle.Der Kläger brachte gegen dieses Urteil des Berufungsgerichtes fristgerecht ein als "außerordentliche Revision" bezeichnetes, an den Obersten Gerichtshof gerichtetes und diesem vorgelegtes Rechtsmittel ein, worauf dieser den Akt mit Beschluss vom 11. 11. 1998, 3 Ob 279/98w, dem Erstgericht zur ergänzenden Behandlung zurückstellte. Das Erstgericht stellte hierauf seinerseits die Rechtsmittelschrift der klagenden Partei zur Verbesserung zurück. Diese brachte innerhalb der ihr gesetzten Frist einen weiteren Schriftsatz ein, in dem sie gemäß Paragraph 508, Absatz eins, ZPO den Antrag an das Berufungsgericht auf Änderung des Anspruchs über die Zulässigkeit der Revision stellte und die Revision ausführte. Das Berufungsgericht erklärte hierauf mit Beschluss vom 7. 1. 1999 die Revision gemäß Paragraph 508, ZPO doch für zulässig, weil zur Frage, ob die in Paragraph 1120, ABGB

normierte Singularsukzession auch die Berechtigung der Rechtsnachfolgerin umfasse, eine mit dem Vorvermieter abgeschlossene Vereinbarung auf Unterfertigung eines "neuen" Bestandvertrages nach Ablauf des "bestehenden" im eigenen Namen geltend zu machen, eine höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Klägerin ist entgegen den Ausführungen der Beklagten in der Revisionsbeantwortung rechtzeitig. Wie der erkennende Senat bereits in seinem Beschluss vom 11. 11. 1998 (ON 19) ausgeführt hat, wurde die Revisionsfrist durch die Einbringung der "außerordentlichen Revision" ON 17 am 28. 10. 1998 (Postaufgabe) gewahrt. Keineswegs war es notwendig, die Verbesserung dieser "außerordentlichen Revision" im Sinn eines Antrags gemäß § 508 Abs 1 ZPO verbunden mit einer ordentlichen Revision auf diesem Schriftsatz vorzunehmen. Die Einbringung eines neuen Schriftsatzes (ON 22), in dem die Revisionsausführungen unverändert übernommen wurden, schadet nicht; die ursprünglich eingebrachte außerordentliche Revision ON 17 wurde im Übrigen von der Klägerin neuerlich vorgelegt und erliegt im Akt. Alle Schriftsätze sind gemäß § 85 Abs 2 ZPO als am Tage des ersten Einlangens des ersten Schriftsatzes überreicht anzusehen, woraus folgt, dass die Revision fristgerecht erhoben wurde.Die Revision der Klägerin ist entgegen den Ausführungen der Beklagten in der Revisionsbeantwortung rechtzeitig. Wie der erkennende Senat bereits in seinem Beschluss vom 11. 11. 1998 (ON 19) ausgeführt hat, wurde die Revisionsfrist durch die Einbringung der "außerordentlichen Revision" ON 17 am 28. 10. 1998 (Postaufgabe) gewahrt. Keineswegs war es notwendig, die Verbesserung dieser "außerordentlichen Revision" im Sinn eines Antrags gemäß Paragraph 508, Absatz eins, ZPO verbunden mit einer ordentlichen Revision auf diesem Schriftsatz vorzunehmen. Die Einbringung eines neuen Schriftsatzes (ON 22), in dem die Revisionsausführungen unverändert übernommen wurden, schadet nicht; die ursprünglich eingebrachte außerordentliche Revision ON 17 wurde im Übrigen von der Klägerin neuerlich vorgelegt und erliegt im Akt. Alle Schriftsätze sind gemäß Paragraph 85, Absatz 2, ZPO als am Tage des ersten Einlangens des ersten Schriftsatzes überreicht anzusehen, woraus folgt, dass die Revision fristgerecht erhoben wurde.

Die Revision der Klägerin ist jedoch nicht berechtigt.

Die Klägerin leitet den von ihr geltend gemachten Anspruch auf Unterfertigung eines Mietvertrags bestimmten Inhalts über ein Haus samt Garten durch die Beklagten aus einer entsprechenden Vereinbarung ab; die Beklagten hätten dies als Mieter dem damaligen Vermieter zugesagt; der Anspruch sei gemäß § 1120 ABGB auf sie als nunmehrige Vermieterin übergegangen.Die Klägerin leitet den von ihr geltend gemachten Anspruch auf Unterfertigung eines Mietvertrags bestimmten Inhalts über ein Haus samt Garten durch die Beklagten aus einer entsprechenden Vereinbarung ab; die Beklagten hätten dies als Mieter dem damaligen Vermieter zugesagt; der Anspruch sei gemäß Paragraph 1120, ABGB auf sie als nunmehrige Vermieterin übergegangen.

Das Berufungsgericht hat diesen Anspruch deshalb verneint, weil sich die aktive Klagslegitimation der Klägerin nicht aus § 1120 ABGB ableiten lasse. Auf die Frage, ob der Anspruch auf Unterfertigung des Mietvertrags überhaupt besteht, ist das Berufungsgericht nicht eingegangen.Das Berufungsgericht hat diesen Anspruch deshalb verneint, weil sich die aktive Klagslegitimation der Klägerin nicht aus Paragraph 1120, ABGB ableiten lasse. Auf die Frage, ob der Anspruch auf Unterfertigung des Mietvertrags überhaupt besteht, ist das Berufungsgericht nicht eingegangen.

Ein derartiger Anspruch kann jedoch hier nicht allein auf eine entsprechende, vom Erstgericht festgestellte mündliche Zusage, einen schriftlichen Mietvertrag eines bestimmten Inhalts zu unterfertigen, gestützt werden. Dies wäre nur dann der Fall, wenn der Vertrag an sich formfrei wäre; in diesem Fall könnte auch durch mündliche Erklärung die Verpflichtung zur Unterfertigung eines Vertrages bestimmten Inhalts übernommen werden. Falls jedoch für den Hauptvertrag eine Formvorschrift gilt, muss sie auch bei Abschluss des Vorvertrages eingehalten werden; der Formzweck darf nicht mittels einer Vereinbarung nach § 936 ABGB unterlaufen werden. Sofern das Formgebot nicht bloß deklarativer Natur ist, also bloßen Ordnungscharakter trägt, besteht eine derartige Vereitelungsgefahr (Binder in Schwimann, ABGB**2 Rz 28 zu § 936). So ist etwa eine ohne Einhaltung der vorgeschriebenen Schriftform abgeschlossener Vertrag auf Einräumung des Wohnungseigentums weder als Haupt- noch als Vorvertrag verbindlich; er gibt kein Klagerecht auf schriftliche Ausfertigung oder Unterfertigung der Vertragsurkunde (SZ 36/5; Miet 15.587; Miet 17.708; Miet 19.479; Miet 24.487; Reischauer in Rummel, ABGB**2 Rz 3 zu § 936).Ein derartiger Anspruch kann jedoch hier nicht allein auf eine entsprechende, vom Erstgericht festgestellte mündliche Zusage, einen schriftlichen Mietvertrag eines bestimmten Inhalts zu unterfertigen, gestützt werden. Dies wäre nur dann der Fall, wenn der Vertrag an sich formfrei wäre; in diesem Fall könnte auch durch mündliche Erklärung die Verpflichtung zur Unterfertigung

eines Vertrages bestimmten Inhalts übernommen werden. Falls jedoch für den Hauptvertrag eine Formvorschrift gilt, muss sie auch bei Abschluss des Vorvertrages eingehalten werden; der Formzweck darf nicht mittels einer Vereinbarung nach Paragraph 936, ABGB unterlaufen werden. Sofern das Formgebot nicht bloß deklarativer Natur ist, also bloßen Ordnungscharakter trägt, besteht eine derartige Vereitelungsgefahr (Binder in Schwimann, ABGB**2 Rz 28 zu Paragraph 936,). So ist etwa eine ohne Einhaltung der vorgeschriebenen Schriftform abgeschlossener Vertrag auf Einräumung des Wohnungseigentums weder als Haupt- noch als Vorvertrag verbindlich; er gibt kein Klagerecht auf schriftliche Ausfertigung oder Unterfertigung der Vertragsurkunde (SZ 36/5; Miet 15.587; Miet 17.708; Miet 19.479; Miet 24.487; Reischauer in Rummel, ABGB**2 Rz 3 zu Paragraph 936,).

Die Klägerin behauptet nun, die Beklagten hätten die Unterfertigung eines befristeten schriftlichen Mietvertrags zugesagt. Im hier vorliegenden Fall der Vermietung eines Einfamilienhauses, d.h. einer Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen (§ 1 Abs 4 Z 2 MRG), gilt jedoch § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG, wonach der Mietvertrag nur dann durch Zeitablauf aufgelöst wird, wenn in einem Hauptmietvertrag schriftlich vereinbart worden ist, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt. Dieses gesetzliche Erfordernis der Schriftform für ein befristetes Mietverhältnis muss auch bei der Zusage, einen solchen Vertrag abzuschließen, eingehalten werden; eine bloß mündliche Zusage, wie sie hier von der Klägerin behauptet wird, reicht nicht aus, weil ansonsten der Zweck dieses Formgebots unterlaufen würde.Die Klägerin behauptet nun, die Beklagten hätten die Unterfertigung eines befristeten schriftlichen Mietvertrags zugesagt. Im hier vorliegenden Fall der Vermietung eines Einfamilienhauses, d.h. einer Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen (Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG), gilt jedoch Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a, MRG, wonach der Mietvertrag nur dann durch Zeitablauf aufgelöst wird, wenn in einem Hauptmietvertrag schriftlich vereinbart worden ist, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt. Dieses gesetzliche Erfordernis der Schriftform für ein befristetes Mietverhältnis muss auch bei der Zusage, einen solchen Vertrag abzuschließen, eingehalten werden; eine bloß mündliche Zusage, wie sie hier von der Klägerin behauptet wird, reicht nicht aus, weil ansonsten der Zweck dieses Formgebots unterlaufen würde.

Schon aus diesem Grund ergibt sich, dass der klagsweise geltend gemachte Anspruch keinesfalls bestehen kann; die Frage, ob ein solcher Anspruch auf die Klägerin gemäß § 1120 ABGB übergegangen wäre, kann somit dahingestellt bleiben.Schon aus diesem Grund ergibt sich, dass der klagsweise geltend gemachte Anspruch keinesfalls bestehen kann; die Frage, ob ein solcher Anspruch auf die Klägerin gemäß Paragraph 1120, ABGB übergegangen wäre, kann somit dahingestellt bleiben.

Anmerkung

E57909 03A00439

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0030OB00043.99S.0322.000

Dokumentnummer

JJT_20000322_OGH0002_0030OB00043_99S0000_000

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