

# TE OGH 1999/7/14 7Ob179/99w

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 14.07.1999

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Kropfitsch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schalich, Dr. Tittel, Hon-Prof. Dr. Danzl und Dr. Schaumüller als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei P\*\*\*\*\* Gesellschaft mbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Peter Primus, Rechtsanwalt in Graz, wider die beklagten Parteien 1. Josef M\*\*\*\*\*, und 2. Waltraud M\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Bernhard Krump, Rechtsanwalt in Graz, wegen Zuhaltung eines befristeten Mietvertrages (Streitwert S 120.000,--), infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 24. Februar 1999, GZ 3 R 424/89i-24, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Weiz vom 30. September 1998, GZ 2 C 1595/97y-16, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision der beklagten Parteien wird Folge gegeben; die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahingehend abgeändert, daß sie zu lauten haben:

"Das Klagebegehren des Inhalts, die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, unter Einhaltung des für einen Zeitraum von fünf Jahren, beginnend mit 1. 11. 1996 und endend mit 31. 10. 2001, ohne daß es hiezu einer eigenen Kündigung bedarf, befristet zustandegekommenen Mietvertrages der klagenden Partei die ungestörte Ausübung ihres Bestandrechtes in dem im Parterre des Hauses W\*\*\*\*\*, K\*\*\*\*\*-Straße \*\*\*\*\*(nunmehr S\*\*\*\*\*-Gasse 9) gelegenen Geschäftslokal, bestehend aus dem Geschäftsräum und zwei WCs im Gesamtausmaß von ca 55 m<sup>2</sup> zum Zweck des Betriebes eines Gastlokales in Form eines Pizzastadls ab sofort zu gewähren und der klagenden Partei zu diesem Zweck die bezughabenden Schlüssel zum gegenständlichen Bestandslokal bei sonstiger Exekution auszufolgen, wird abgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit S 41.943,54 (darin S 6.915,59 USt) bestimmten Kosten des Verfahrens erster Instanz sowie die mit S 19.096,35 (darin S 1.239,39 USt und S 11.660,-- Barauslagen) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens und die mit S 23.498,20 (darin S 1.487,20 USt und S 14.575,-- Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die beklagten Parteien sind je zur Hälfte Eigentümer des Hauses W\*\*\*\*\*, K\*\*\*\*\*-Straße \*\*\*\*\*. Dieses wurde ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel ab Mai 1995 errichtet.

Im mittlerweile rechtskräftig beendeten Verfahren \*\*\*\*\* des Erstgerichtes wies dieses das Begehren der klagenden Partei auf Feststellung, daß ihr aufgrund eines im März 1996 mit den beklagten Parteien abgeschlossenen Hauptmietvertrages das Bestandrecht an dem im Parterre des Hauses gelegenen Geschäftslokal auf unbestimmte Zeit

zustehe, ab. Die beklagten Parteien hatten dort im wesentlichen eingewendet, daß eine Willensübereinstimmung (vor allem betreffend Befristung, Konkurrenzklausel, Öffnungszeiten, Kaution usw.) nicht zustande gekommen sei. Das Erstgericht begründete seine Entscheidung damit, daß zwischen den Parteien volle Willensübereinstimmung über Gegenstand und Umfang der Bestandsache, die Höhe des monatlichen Mietzinses und auch die maximale Befristungsdauer geherrscht habe. Da also über alle wesentlichen Punkte Einigung erzielt worden sei, sei vom Abschluß eines auf fünf Jahre befristeten Bestandvertrages auszugehen. Das Klagebegehren sei aber dennoch abzuweisen gewesen, weil es auf die Feststellung eines Hauptmietverhältnisses auf unbestimmte Zeit gerichtet gewesen sei. Gemäß § 405 ZPO könnte aber das Gericht einer Partei nicht etwas zusprechen, was sie nicht beantragt habe. Ein befristetes Bestandverhältnis stelle gegenüber einem unbefristeten ein aliud und kein minus dar. Der dagegen erhobenen Berufung der klagenden Partei wurde keine Folge gegeben. Im mittlerweile rechtskräftig beendeten Verfahren \*\*\*\*\* des Erstgerichtes wies dieses das Begehren der klagenden Partei auf Feststellung, daß ihr aufgrund eines im März 1996 mit den beklagten Parteien abgeschlossenen Hauptmietvertrages das Bestandrecht an dem im Parterre des Hauses gelegenen Geschäftslokal auf unbestimmte Zeit zustehe, ab. Die beklagten Parteien hatten dort im wesentlichen eingewendet, daß eine Willensübereinstimmung (vor allem betreffend Befristung, Konkurrenzklausel, Öffnungszeiten, Kaution usw.) nicht zustande gekommen sei. Das Erstgericht begründete seine Entscheidung damit, daß zwischen den Parteien volle Willensübereinstimmung über Gegenstand und Umfang der Bestandsache, die Höhe des monatlichen Mietzinses und auch die maximale Befristungsdauer geherrscht habe. Da also über alle wesentlichen Punkte Einigung erzielt worden sei, sei vom Abschluß eines auf fünf Jahre befristeten Bestandvertrages auszugehen. Das Klagebegehren sei aber dennoch abzuweisen gewesen, weil es auf die Feststellung eines Hauptmietverhältnisses auf unbestimmte Zeit gerichtet gewesen sei. Gemäß Paragraph 405, ZPO könnte aber das Gericht einer Partei nicht etwas zusprechen, was sie nicht beantragt habe. Ein befristetes Bestandverhältnis stelle gegenüber einem unbefristeten ein aliud und kein minus dar. Der dagegen erhobenen Berufung der klagenden Partei wurde keine Folge gegeben.

Mit der vorliegenden Klage begeht die klagende Partei, die beklagten Parteien zur ungeteilten Hand wie im Spruch ersichtlich schuldig zu erkennen, ihr die ungestörte Ausübung ihres Bestandrechtes am Bestandgegenstand ab sofort zu gewähren und der klagenden Partei zu diesem Zweck die bezughabenden Schlüssel zum Bestandlokal auszufolgen. Die Klägerin brachte im wesentlichen vor, daß eine rechtskräftige und vollstreckbare gerichtliche Entscheidung vorliege, welcher für die Frage des Bestehens oder Nichtbestehens eines zwischen den Streitteilen auf fünf Jahre befristet abgeschlossenen Mietverhältnisses Bindungswirkung zukomme. Das nunmehrige Klagebegehren sei eine Folge der Ergebnisse des Verfahrens \*\*\*\*\* des Bezirksgerichtes W\*\*\*\*\*, insbesondere der rechtlichen Beurteilung des dort als erwiesen angenommenen Sachverhaltes. Diese Entscheidung sei deshalb präjudiziell. Gegenstand des vorliegenden Prozesses sei daher nicht die Klärung des Bestehens oder Nichtbestehens eines zeitlich befristeten Mietvertrages, sondern einzig und allein die Einhaltung eines bereits zustande gekommenen befristeten Bestandverhältnisses auf Seiten der beklagten Parteien, weshalb sich die Unterfertigung eines schriftlichen Mietvertrages erübrige.

Die beklagten Parteien erhoben die Einrede der Streitanhängigkeit und entschiedenen Sache und beantragten die Abweisung des Klagebegehrens. Die abweisende Entscheidung zu \*\*\*\*\* des Bezirksgerichtes W\*\*\*\* entfalte Bindungswirkung sowohl hinsichtlich eines unbefristeten als auch eines befristeten Mietverhältnisses. Die klagende Partei könnte daher nicht (mehr) die Ausübung des Bestandrechtes zufolge eines befristeten Vertrages verlangen. Die Gespräche über eine Anmietung seien völlig unverbindlich gewesen. Die Beklagten hätten weder der klagenden Partei noch "einem gewissen" Georg P\*\*\*\*\* jemals ein Mietangebot unterbreitet, sodaß dieser ein solches auch nie habe annehmen können. Sollten wider Erwarten irgendwelche bindenden Tatsachenfeststellungen (aus dem Verfahren \*\*\*\*\* des BG W\*\*\*\*\*) vorliegen, so seien jedenfalls auch die dort getroffenen Feststellungen bindend, nach denen die Beklagten höchstens auf die Dauer von fünf Jahren vermieten und danach das Bestandobjekt wieder für ihre Tochter mietfreigestellt haben wollten. Wenn überhaupt, sei ein Konsens nur unter dieser Bedingung zustande gekommen. Um die Befristung und Mietfreistellung nach Ablauf von fünf Jahren zu gewährleisten, wäre zudem gemäß § 29 MRG eine schriftliche Vereinbarung zwischen den Streitteilen erforderlich gewesen, daß der Mietvertrag mit Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlosche. Da die klagende Partei bisher die Unterfertigung einer diesbezüglichen rechtswirksamen Vereinbarung strikt verweigert habe, sei davon auszugehen, daß sie sich mit dem vorliegenden Klagebegehren in Wahrheit ein auf unbestimmte Zeit dauerndes Mietverhältnis erschleichen wolle. Da nach den Feststellungen des Vorverfahrens für die klagende Partei eine Mietdauer von mindestens fünf, hingegen für die

beklagte Partei eine Höchstdauer von fünf Jahren für den Abschluß eines Mietvertrages maßgeblich gewesen sei - diese Bedingungen seien darüber hinaus zum Zeitpunkt der Klagseinbringung unerfüllbar geworden - , sei von einem Dissens bzw nachträglichen Wegfall der Geschäftsgrundlage bzw nachträglicher Unmöglichkeit wesentlicher Mietbedingungen auszugehen. Den Beklagten sei erst jüngst bekannt geworden, daß der Geschäftsführer der klagenden Partei in seiner Person viele Jahre hindurch unbefugt das Gastgewerbe in diversen "Pizzastadln" betrieben habe. Dies habe mehrmals zu einer gewerbebehördlichen Schließung von Lokalen geführt. Ungeachtet dessen habe der Geschäftsführer der klagenden Partei diese Gaststätten weiter betrieben, weshalb er auch strafgerichtlich verurteilt worden sei. Die beklagten Parteien seien daher infolge (bewußter) Irreführung oder Verheimlichung wesentlicher Tatsachen durch die klagende Partei bei Abschluß eines allfälligen Mietverhältnisses in einem wesentlichen Irrtum verfangen gewesen. Soweit mit der Klage die Einräumung eines Bestandrechtes sogar für die Vergangenheit begehrt werde, werde ausdrücklich Unmöglichkeit bzw Unerfüllbarkeit eingewendet. Die klagende Partei sei auch gar nicht mehr an einer Bestandnahme des Mietobjektes für so kurze Zeit interessiert. Es fehle ihr daher an einem Rechtsschutzinteresse. Schließlich liege schikanöse Rechtsausübung vor. Die beklagten Parteien erhoben die Einrede der Streitanhängigkeit und entschiedenen Sache und beantragten die Abweisung des Klagebegehrens. Die abweisende Entscheidung zu \*\*\*\*\* des Bezirksgerichtes W\*\*\*\*\* entfalte Bindungswirkung sowohl hinsichtlich eines unbefristeten als auch eines befristeten Mietverhältnisses. Die klagende Partei könne daher nicht (mehr) die Ausübung des Bestandrechtes zufolge eines befristeten Vertrages verlangen. Die Gespräche über eine Anmietung seien völlig unverbindlich gewesen. Die Beklagten hätten weder der klagenden Partei noch "einem gewissen" Georg P\*\*\*\*\* jemals ein Mietangebot unterbreitet, sodaß dieser ein solches auch nie habe annehmen können. Sollten wider Erwarten irgendwelche bindenden Tatsachenfeststellungen (aus dem Verfahren \*\*\*\*\* des BG W\*\*\*\*\*) vorliegen, so seien jedenfalls auch die dort getroffenen Feststellungen bindend, nach denen die Beklagten höchstens auf die Dauer von fünf Jahren vermieten und danach das Bestandobjekt wieder für ihre Tochter mietfreigestellt haben wollten. Wenn überhaupt, sei ein Konsens nur unter dieser Bedingung zustande gekommen. Um die Befristung und Mietfreistellung nach Ablauf von fünf Jahren zu gewährleisten, wäre zudem gemäß Paragraph 29, MRG eine schriftliche Vereinbarung zwischen den Streitteilen erforderlich gewesen, daß der Mietvertrag mit Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlösche. Da die klagende Partei bisher die Unterfertigung einer diesbezüglichen rechtswirksamen Vereinbarung strikt verweigert habe, sei davon auszugehen, daß sie sich mit dem vorliegenden Klagebegehren in Wahrheit ein auf unbestimmte Zeit dauerndes Mietverhältnis erschleichen wolle. Da nach den Feststellungen des Vorverfahrens für die klagende Partei eine Mietdauer von mindestens fünf, hingegen für die beklagte Partei eine Höchstdauer von fünf Jahren für den Abschluß eines Mietvertrages maßgeblich gewesen sei - diese Bedingungen seien darüber hinaus zum Zeitpunkt der Klagseinbringung unerfüllbar geworden - , sei von einem Dissens bzw nachträglichen Wegfall der Geschäftsgrundlage bzw nachträglicher Unmöglichkeit wesentlicher Mietbedingungen auszugehen. Den Beklagten sei erst jüngst bekannt geworden, daß der Geschäftsführer der klagenden Partei in seiner Person viele Jahre hindurch unbefugt das Gastgewerbe in diversen "Pizzastadln" betrieben habe. Dies habe mehrmals zu einer gewerbebehördlichen Schließung von Lokalen geführt. Ungeachtet dessen habe der Geschäftsführer der klagenden Partei diese Gaststätten weiter betrieben, weshalb er auch strafgerichtlich verurteilt worden sei. Die beklagten Parteien seien daher infolge (bewußter) Irreführung oder Verheimlichung wesentlicher Tatsachen durch die klagende Partei bei Abschluß eines allfälligen Mietverhältnisses in einem wesentlichen Irrtum verfangen gewesen. Soweit mit der Klage die Einräumung eines Bestandrechtes sogar für die Vergangenheit begehrt werde, werde ausdrücklich Unmöglichkeit bzw Unerfüllbarkeit eingewendet. Die klagende Partei sei auch gar nicht mehr an einer Bestandnahme des Mietobjektes für so kurze Zeit interessiert. Es fehle ihr daher an einem Rechtsschutzinteresse. Schließlich liege schikanöse Rechtsausübung vor.

Einer Aufforderung der beklagten Parteien, einen schriftlichen Mietvertrag des Inhaltes wie vorliegend begehrt zu unterfertigen, kam die klagende Partei mit dem Hinweis, daß sich dies erübrige, nicht nach (vgl AS 51 in ON 15). Einer Aufforderung der beklagten Parteien, einen schriftlichen Mietvertrag des Inhaltes wie vorliegend begehrt zu unterfertigen, kam die klagende Partei mit dem Hinweis, daß sich dies erübrige, nicht nach vergleiche AS 51 in ON 15).

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es sei von einer Bindung an die materiell rechtskräftige Entscheidung im Vorverfahren \*\*\*\*\* auszugehen. Die materielle Rechtskraft äußere nämlich sowohl eine Einmaligkeits- ("ne bis in idem") als auch Bindungswirkung. Der Einmaligkeitswirkung liege die Identität des Anspruches zugrunde. Im vorliegenden Fall sei zwar Parteienidentität gegeben, jedoch könne nicht von einer Identität des Anspruches gesprochen werden. Das Feststellungsbegehren im Vorprozeß sei nicht ident mit dem vorliegenden

Leistungsbegehren. Eine Bindungswirkung aufgrund der materiellen Rechtskraft einer Vorentscheidung trete ein, wenn der im Vorverfahren (als Hauptfrage) entschiedene Anspruch eine Vorfrage für den in einem weiteren Verfahren zwischen denselben Parteien geltend gemachten Anspruch sei, sohin Präjudizialität vorliege. Ein eng auszulegender "Sonderfall dieser Präjudizialität" liege nach neuerer Judikatur auch dann vor und bewirke eine inhaltliche Bindungswirkung des Vorprozesses, wenn die Parteien und der rechtserzeugende Sachverhalt in so engem inhaltlichen Zusammenhang stünden, daß die Gebote der Entscheidungsharmonie und der Rechtssicherheit eine widersprechende Beantwortung derselben in beiden Fällen entschiedenen Rechtsfrage nicht gestatten. In diesem Fall habe das Gericht über die zweite Klage mit Sachurteil zu entscheiden, habe diesem aber die rechtskräftige Entscheidung im Sinne einer Bindungswirkung zugrunde zu legen. Diese Bindungswirkung hindere zwar nicht die Urteilsfällung über den neuen Anspruch, schließe jedoch die Verhandlung, Beweisaufnahme und neuerliche Prüfung eines rechtskräftig entschiedenen Anspruches über ein neues, begrifflich aber untrennbar mit dem Inhalt der rechtskräftigen Vorentscheidung zusammenhängendes Klagebegehren aus. Die Berufung auf Tatsachen, die bei Schluß der Verhandlung erster Instanz im Vorprozeß schon existent gewesen seien - aber nicht vorgebracht wurden - sei dabei ausgeschlossen. Daher sei davon auszugehen, daß ein auf fünf Jahre befristetes Mietverhältnis rechtskräftig feststehe.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung mit dem angefochtenen Urteil. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes S 52.000,-- , aber nicht S 260.000,-- übersteige und erklärte die Erhebung der ordentlichen Revision für zulässig. Die Entscheidung \*\*\*\*\* des Bezirksgerichtes W\*\*\*\*\* sei am 22. 9. 1997 in Rechtskraft erwachsen. Da die vorliegende Klage erst nach diesem Zeitpunkt, nämlich am 27. 10. 1997, eingebracht wurde, sei keine Streitanhängigkeit gegeben. Auch der Grundsatz "ne bis in idem" sei mit der Klagsstattgebung nicht verletzt worden, weil das Begehr auf Zuhaltung eines auf fünf Jahre befristeten Mietvertrages kein minus gegenüber dem früher gestellten Feststellungsbegehr, daß ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden sei, darstelle, sondern ein aliud. Eine Anspruchsidentität mit dem Vorverfahren liege daher nicht vor. Wenn auch die Ansicht der Beklagten, daß lediglich der Spruch eines Urteiles, nicht aber die Entscheidungsgründe in Rechtskraft erwachse, zutreffe, reiche der Urteilsspruch allein aber nur ganz selten zur Bestimmung des Rechtskraftumfangs einer Entscheidung aus; deshalb würden die Entscheidungsgründe insoweit der Rechtskraft teilhaftig, als sie zur Individualisierung des Spruchs notwendig seien. Die rechtskräftige Verneinung des Anspruches sei auf den vom Gericht zur Abweisung herangezogenen Sachverhalt (den maßgeblichen Sachverhalt) beschränkt, sodaß die Geltendmachung eines quantitativ gleichen Anspruches aus einem anderen Lebenssachverhalt möglich bleibe. Die jüngere Rechtsprechung gehe zum Teil noch darüber hinaus, indem sie eine Bindungswirkung auch dann annehme, wenn die beiden Prozesse in so engem inhaltlichen Zusammenhang stünden, daß Rechtssicherheit und Entscheidungsharmonie keine einander widersprechenden Entscheidungen gestatteten. Diese Bindungswirkung hindere zwar nicht die Urteilsfällung über den neuen Anspruch, schließe jedoch die Verhandlung, Beweisaufnahme und neuerliche Prüfung eines rechtskräftig entschiedenen Anspruches über ein neues, begrifflich aber untrennbar mit dem Inhalt der rechtskräftigen Vorentscheidung zusammenhängendes Klagebegehren aus. Die Berufung auf Tatsachen, die im Vorprozeß schon existent waren, jedoch nicht geltend gemacht worden seien, sei für die bereits mit bindender Wirkung festgestellten Entscheidungsgründe präkludiert. Das Bestehen oder Nichtbestehen eines Mietverhältnisses sowie seine Dauer seien die Hauptfrage im Verfahren des Erstgerichtes zu \*\*\*\*\* gewesen. Diese Frage sei rechtskräftig dahin geklärt worden, daß ein auf die Dauer von fünf Jahren geschlossener Mietvertrag zustande gekommen sei. Zu Recht habe daher das Erstgericht eine neuerliche Prüfung dieser Frage wegen der Bindungswirkung der Vorentscheidung unterlassen.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die gegen diese Entscheidung erhobene Revision der Beklagten ist berechtigt.

Auch der erkennende Senat schließt sich ohne Prüfung, ob nicht schon im Vorprozeß ein Leistungsbegehr von der Klägerin zu erheben gewesen wäre, der Auffassung der Vorinstanzen an, daß ein auf Zuhaltung eines auf fünf Jahre abgeschlossenen Zeitmietvertrages erhobenes Begehr kein minus gegenüber einem auf Feststellung eines auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrages, sondern ein aliud davon darstellt. Ein auf fünf Jahre abgeschlossener Zeitmietvertrag im Sinne des § 29 Abs 1 Z 3a MRG stellt schon von den Begründungserfordernissen und von seiner Auflösbarkeit her beurteilt einen anderen Vertragstyp als ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Mietvertrag dar (vgl Stabentheiner/Wais in ÖJZ Heft 6 A 1 ff mwN). Auch wirtschaftlich gesehen wird ein Zeitmieter

weniger in den Bestandgegenstand investieren, als ein Mieter auf unbestimmte Zeit. Die Abweisung des zu \*\*\*\*\* des Erstgerichtes erhobenen Begehrens inkludierte daher nicht die Erhebung des vorliegenden Begehrens. Damit ist aber für die Klägerin nichts gewonnen. Auch der erkennende Senat schließt sich ohne Prüfung, ob nicht schon im Vorprozeß ein Leistungsbegehren von der Klägerin zu erheben gewesen wäre, der Auffassung der Vorinstanzen an, daß ein auf Zuhaltung eines auf fünf Jahre abgeschlossenen Zeitmietvertrages erhobenes Begehren kein minus gegenüber einem auf Feststellung eines auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrages, sondern ein aliud davon darstellt. Ein auf fünf Jahre abgeschlossener Zeitmietvertrag im Sinne des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3 a, MRG stellt schon von den Begründungserfordernissen und von seiner Auflösbarkeit her urteilt einen anderen Vertragstyp als ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossener Mietvertrag dar vergleiche Stabentheiner/Wais in ÖJZ Heft 6 A 1 ff mwN). Auch wirtschaftlich gesehen wird ein Zeitmieter weniger in den Bestandgegenstand investieren, als ein Mieter auf unbestimmte Zeit. Die Abweisung des zu \*\*\*\*\* des Erstgerichtes erhobenen Begehrens inkludierte daher nicht die Erhebung des vorliegenden Begehrens. Damit ist aber für die Klägerin nichts gewonnen.

Die materielle Rechtskraft einer Entscheidung kann eine inhaltliche Bindung für ein Folgeverfahren zwischen den gleichen Parteien auslösen, wenn zwar die Begehren nicht identisch sind, der rechtskräftig entschiedene Anspruch aber Vorfrage für den neuen Anspruch ist oder aber ein im Gesetz begründeter so enger inhaltlicher Zusammenhang besteht, daß aus Gründen der Rechtssicherheit und Entscheidungsharmonie eine inhaltliche Bindung an die Vorentscheidung angenommen werden muß (SZ 68/103, JBI 1996, 463, 6 Ob 254/98s). Bindung an präjudizielle Zivilentscheidungen wird dabei bejaht, sofern Parteienidentität vorliegt und wenn die bindende Entscheidung im Vorprozeß dort die entscheidende Hauptfrage darstellte, also der dort als Hauptfrage entschiedene Anspruch nunmehr eine Vorfrage bildet (SZ 70/60 [verst Senat], 1 Ob 254/97b, 6 Ob 254/98s). Für das Ausmaß der Bindung sind sowohl der Spruch der Entscheidung als auch die diesen individualisierenden, tragenden Entscheidungsgründe maßgeblich (JBI 1996, 463; Rechberger in Rechberger, ZPO Rz 10 zu § 411), was vor allem auch für anspruchsabweisende Entscheidungen gilt, bei denen die Bindung auf den vom Gericht zur Abweisung herangezogenen maßgeblichen Sachverhalt beschränkt bleibt (Rechberger, aaO; SZ 55/74, 6 Ob 254/98s). Soweit Ansprüche geltend gemacht werden, die das begriffliche Gegenteil eines bereits rechtskräftigen Anspruches darstellen, erstreckt sich die materielle Rechtskraft (samt Bindungswirkung) auch auf einen solchen später geltend gemachten Anspruch (10 Ob 335/97f). Die materielle Rechtskraft einer Entscheidung kann eine inhaltliche Bindung für ein Folgeverfahren zwischen den gleichen Parteien auslösen, wenn zwar die Begehren nicht identisch sind, der rechtskräftig entschiedene Anspruch aber Vorfrage für den neuen Anspruch ist oder aber ein im Gesetz begründeter so enger inhaltlicher Zusammenhang besteht, daß aus Gründen der Rechtssicherheit und Entscheidungsharmonie eine inhaltliche Bindung an die Vorentscheidung angenommen werden muß (SZ 68/103, JBI 1996, 463, 6 Ob 254/98s). Bindung an präjudizielle Zivilentscheidungen wird dabei bejaht, sofern Parteienidentität vorliegt und wenn die bindende Entscheidung im Vorprozeß dort die entscheidende Hauptfrage darstellte, also der dort als Hauptfrage entschiedene Anspruch nunmehr eine Vorfrage bildet (SZ 70/60 [verst Senat], 1 Ob 254/97b, 6 Ob 254/98s). Für das Ausmaß der Bindung sind sowohl der Spruch der Entscheidung als auch die diesen individualisierenden, tragenden Entscheidungsgründe maßgeblich (JBI 1996, 463; Rechberger in Rechberger, ZPO Rz 10 zu Paragraph 411,), was vor allem auch für anspruchsabweisende Entscheidungen gilt, bei denen die Bindung auf den vom Gericht zur Abweisung herangezogenen maßgeblichen Sachverhalt beschränkt bleibt (Rechberger, aaO; SZ 55/74, 6 Ob 254/98s). Soweit Ansprüche geltend gemacht werden, die das begriffliche Gegenteil eines bereits rechtskräftigen Anspruches darstellen, erstreckt sich die materielle Rechtskraft (samt Bindungswirkung) auch auf einen solchen später geltend gemachten Anspruch (10 Ob 335/97f).

Im vorliegenden Fall hatte sich die Abweisung des im Vorverfahren erhobenen Feststellungsbegehrens auf Abschluß eines Mietvertrages auf unbestimmte Zeit allein auf die Tatsachenfeststellung zu stützen, daß es darüber zu keiner Willensübereinstimmung zwischen den Streitteilen gekommen ist; darüber hinausgehende Feststellungen, daß anstelle dieser Willensübereinstimmung eine solche auf Abschluß eines auf fünf Jahre befristeten Zeitmietvertrages zustandegekommen wäre, waren dafür nicht erforderlich und können abgesehen davon, daß sie auf einer unzutreffenden Rechtsmeinung beruhen, dementsprechend auch nicht von der materiellen Rechtskraft (samt Bindungs-)Wirkung mitumfaßt sein. Die von den Vorinstanzen ihren Entscheidungen zugrundegelegten rechtlichen Annahmen treffen daher nicht zu, vielmehr wäre aufgrund neuerlich zu treffender Feststellungen der gesamte Sachverhalt in bezug auf die Klagsbehauptung einer neuerlichen rechtlichen Beurteilung zu unterziehen gewesen. Davon kann jedoch im vorliegenden Fall Abstand genommen werden, weil es schon aufgrund der Klagsbehauptung

mangels Einhaltung des im § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG vorgesehenen Schriftlichkeitsgebotes zu keinem rechtswirksamen Zeitmietvertragsabschluß gekommen sein kann. Voraussetzung für die Wirksamkeit der Befristung bei einem Mietvertrag ist die Einhaltung der Schriftform; dies bedeutet, daß eine die Vereinbarung des unbedingten, durch Datum oder Fristablauf von vornherein bestimmten Endtermines dokumentierende Urkunde von beiden Vertragsteilen unterfertigt sein muß oder unterfertigte Anbot- und Annahmeerklärungen derartigen Inhaltes vorliegen müssen (vgl Stabentheiner/Wais aaO, 5 mwN). Wie aus der Wiedergabe des Parteienvorbringens der Klägerin ersichtlich ist, war diese dazu aber nie bereit. Die Nichteinhaltung der vom Gesetz geforderten Formvorschrift begründet grundsätzlich Nichtigkeit der getroffenen Vereinbarung. Der Formmangel ist von Amts wegen wahrzunehmen (vgl Rummel in Rummel ABGB2 § 886 Rz 14 mwN). Im vorliegenden Fall hatte sich die Abweisung des im Vorverfahren erhobenen Feststellungsbegehrens auf Abschluß eines Mietvertrages auf unbestimmte Zeit allein auf die Tatsachenfeststellung zu stützen, daß es darüber zu keiner Willensübereinstimmung zwischen den Streitteilen gekommen ist; darüber hinausgehende Feststellungen, daß anstelle dieser Willensübereinstimmung eine solche auf Abschluß eines auf fünf Jahre befristeten Zeitmietvertrages zustandegekommen wäre, waren dafür nicht erforderlich und können abgesehen davon, daß sie auf einer unzutreffenden Rechtsmeinung beruhen, dementsprechend auch nicht von der materiellen Rechtskraft (samt Bindungs-)Wirkung mitumfaßt sein. Die von den Vorinstanzen ihren Entscheidungen zugrundegelegten rechtlichen Annahmen treffen daher nicht zu, vielmehr wäre aufgrund neuerlich zu treffender Feststellungen der gesamte Sachverhalt in bezug auf die Klagsbehauptung einer neuerlichen rechtlichen Beurteilung zu unterziehen gewesen. Davon kann jedoch im vorliegenden Fall Abstand genommen werden, weil es schon aufgrund der Klagsbehauptungen mangels Einhaltung des im Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a, MRG vorgesehenen Schriftlichkeitsgebotes zu keinem rechtswirksamen Zeitmietvertragsabschluß gekommen sein kann. Voraussetzung für die Wirksamkeit der Befristung bei einem Mietvertrag ist die Einhaltung der Schriftform; dies bedeutet, daß eine die Vereinbarung des unbedingten, durch Datum oder Fristablauf von vornherein bestimmten Endtermines dokumentierende Urkunde von beiden Vertragsteilen unterfertigt sein muß oder unterfertigte Anbot- und Annahmeerklärungen derartigen Inhaltes vorliegen müssen vergleiche Stabentheiner/Wais aaO, 5 mwN). Wie aus der Wiedergabe des Parteienvorbringens der Klägerin ersichtlich ist, war diese dazu aber nie bereit. Die Nichteinhaltung der vom Gesetz geforderten Formvorschrift begründet grundsätzlich Nichtigkeit der getroffenen Vereinbarung. Der Formmangel ist von Amts wegen wahrzunehmen vergleiche Rummel in Rummel ABGB2 Paragraph 886, Rz 14 mwN).

Die Kostenentscheidung hinsichtlich des erstinstanzlichen Verfahrens gründet sich auf § 41 ZPO, hinsichtlich des Berufungs- und Revisionsverfahrens auf §§ 41 und 50 ZPO. Die Kostenentscheidung hinsichtlich des erstinstanzlichen Verfahrens gründet sich auf Paragraph 41, ZPO, hinsichtlich des Berufungs- und Revisionsverfahrens auf Paragraphen 41 und 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E54657 07A01799

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1999:0070OB00179.99W.0714.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19990714\_OGH0002\_0070OB00179\_99W0000\_000

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