jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1988/2/9 2Ob580/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.02.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Scheiderbauer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik, Dr. Vogel, Dr. Melber und Dr. Kropfitsch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1) Dr. Karoline L***, Ärztin, Schwarzenbergplatz 10, 1040 Wien, 2) Dr. Brigitta S***, Liegenschaftseigentümerin, Kirchenplatz 2, 3550 Langenlois, 3) Christian K***, Liegenschaftseigentümer, Johann Strauß-Gasse 21, 2343 Mödling, 4) Johannes K***, Liegenschaftseigentümer, Dr. Karl Giannonigasse 27/20, 2340 Mödling,

5) Dr. Christine K***, Liegenschaftseigentümerin, Johann Strauß-Gasse 21, 2340 Mödling, sämtliche vertreten durch Dr. Peter Prenner, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien

1) Beatrix S***, Private, Kellergasse 125, 2103 Langenzersdorf, vertreten durch Dr. Julius Jeannee, Rechtsanwalt in Wien,

2) Fa. I*** Gesellschaft m.b.H., Friedhofstraße 96, 4600 Wels, vertreten durch Dr. Ernst Rohrauer, Dr. Josef Hofer, Rechtsanwälte in Wels, wegen Feststellung, infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 5. November 1986, GZ 41 R 548/86-13, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Favoriten vom 9. Juli 1986, GZ 5 C 2137/86-5, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der zweitbeklagten Partei die mit S 20.307,37 (darin keine Barauslagen und S 1.846,12 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger begehrten gegenüber den Beklagten die Feststellung, das in Ansehung des als Geschäftslokalität gemieteten Bestandobjektes EZ 36 KG Favoriten, Favoritenstraße 71, 1100 Wien, zwischen den Klägern und a) der Erstbeklagten, b) eventualiter der Zweitbeklagten bestehende Bestandverhältnis sei ein solches auf bestimmte Dauer und ende mit Fristende 30. September 1988. Sie brachten vor, daß die Kläger die Eigentümer des Grundstückes seien und daß von den früheren Liegenschaftseigentümern zunächst mit der Firma Wilhelm und Hans K*** als Mieter ein Vertrag abgeschlossen worden sei, wobei die Hauptmietrechte am Bestandobjekt Favoritenstraße 71 samt einer Reihe von Sonderrechten den Mietern eingeräumt worden seien. Es würde sich um Rechte handeln, die weit über die Bestimmungen des Mietrechts hinausgingen. Es sei vereinbart worden, daß der Vertrag zeitlich limitiert sei, und zwar

bis 30. September 1988. Zu diesem Zeitpunkt würden alle Rechte und das Bestandrecht selbst erlöschen. Die Rechtsstellung des Hauptmieters sei unstreitig auf die Erstbeklagte übergegangen. Nunmehr würde die Zweitbeklagte jedoch Mietrechte behaupten und zwar auf Grund einer Vereinbarung mit der Erstbeklagten. Die Zweitbeklagte behaupte auch Mietrechte nach dem 30. September 1988. Es bestehe daher ein rechtliches Interesse daran, jetzt bereits die Rechtsfrage zu klären, ob eine Bindung der Kläger über den 30. September 1988 hinaus vorliege, weil dann die Liegenschaft einer Renovierung bedürfe und eine langfristige Planung erforderlich sei. Die Beklagten bestritten und beantragten Klagsabweisung. Die Zweitbeklagte wendete ein, daß sie in das Mietverhältnis zwischen der Erstbeklagten und den Klägern eingetreten sei. Infolge der mangelnden Anerkennung dieses Eintritts durch die Kläger habe sie gegen diese eine Klage auf Feststellung eingebracht, daß die Zweitbeklagte Mieter der Kläger sei. Außer Streit gestellt wurden dabei die Eigentumsrechte der Kläger an der Liegenschaft. Das Verfahren gegen die Zweitbeklagte sei jedoch schon aus einem formellen Grund abweisungsreif, da gegen die Zweitbeklagte nur ein Eventualbegehren gestellt würde. Die Kläger anerkannten die Zweitbeklagte nicht als Vertragspartner und begehrten die urteilsmäßige Feststellung, daß das Bestandverhältnis zum 30. September 1988 ende, nur eventualiter für den Fall, daß gegen die Erstbeklagte das Klagebegehren abgewiesen würde. Ein Eventualbegehren sei jedoch nur gegenüber der selben Partei zulässig. Die Erstbeklagte führte weiters aus, daß auch der Mangel der passiven Klagslegitimation vorliege, da ein Hauptmietvertrag mit der Zweitbeklagten nicht bestehe; im übrigen wurde vorgebracht, daß die Klagserzählung unschlüssig sei, weil im Hinblick auf das MRG eine wirksame Befristung nicht möglich sei. Die Zweitbeklagte sprach sich gegen die von den Klägern beantragte Klagsänderung aus und wandte noch ein, daß Streitanhängigkeit gegenüber dem positiven Feststellungsverfahren zu 5 C 2203/86 des Erstgerichtes vorliege. Das Erstgericht wies nach Nichtzulassung der beantragten Klagsänderung das Haupt- und das Eventualbegehren ab, wobei es im wesentlichen von folgenden Feststellungen ausging:

Die Kläger sind Eigentümer der Liegenschaft. Die Erstbeklagte ist als Mieter in einen Bestandvertrag eingetreten, dessen Bestimmungen als integrierender Bestandteil der Feststellungen gelten. Nach diesem Bestandvertrag mietete sie ein Haus samt Halle in Wien 10, Favoritenstraße 71. Vereinbart war eine Dauer des Mietverhältnisses vom 1. Dezember 1962 bis 30. September 1988. Innerhalb dieser Frist war eine Kündigung nicht gestattet. In Punkt 4 des Mietvertrages wurde vereinbart, daß die Mieter berechtigt sind, die Mietrechte an eine dritte Person zu überbinden, und zwar jederzeit und mehrmals. Es wurde jedoch vereinbart, daß für den Fall, daß dieser neue Mieter aus dem Mietverhältnis ausscheide, und zwar aus welchem Grund immer, die Mietrechte automatisch an die alten Mieter zurückfallen.

Zu 5 C 2203/86 des Erstgerichtes brachte die Zweitbeklagte ihrerseits am 24. April 1986 eine Klage gegen die hier klagenden Parteien ein und begehrte die Feststellung, daß sie in das Mietverhältnis von Frau Beatrix S*** eingetreten sei. Sie führte aus, daß sie zufolge der Vereinbarung mit Beatrix S*** in die Mietrechte eingetreten und Frau Beatrix S*** damit einverstanden sei. Frau S*** habe die Mietrechte an Frau Elfriede T***, Uetzgasse 5, 1100 Wien, weitergegeben. Sie habe sich bereits anläßlich dieser Mietrechtsweitergabe verpflichtet, jenen Mieter als Nachmieter zu akzeptieren, den Frau T*** beim Ausscheiden aus dem Mietverhältnis als Nachmieter angeben würde. Frau T*** hätte sich mit der Firma I*** geeinigt und die Mietrechte auf die Firma I*** übertragen. Frau Beatrix S*** habe erklärt, daß sie mit dieser Übertragung einverstanden sei. Sollten die Hauseigentümer mit der direkten Übertragung der Mietrechte von Frau T*** an die Firma I*** nicht

einverstanden sein, würde Frau S*** sämtliche Erklärungen abgeben, daß die Mietrechte an sie zurückgefallen seien und von ihr an die Firma I*** übergeben würden. Um die Frage der Befristung des Mietverhältnisses geht es im Verfahren 5 C 2203/86 nicht.

Das Erstgericht verneinte in den Entscheidungsgründen ausdrücklich das Vorliegen der Streitanhängigkeit und führte zur Rechtsfrage aus, eine Feststellung der Rechtswirksamkeit eines Vertragspunktes zu einem nach dem Schluß der Verhandlung liegenden Zeitpunkt sei nicht möglich, weil das Gericht nur im Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Streitverhandlung eine sichere Aussage über die Wirksamkeit der Befristung abgeben könne. Ein rechtliches Interesse an theoretischen Ausführungen, ob derzeit die Befristung wirksam sei oder nicht, sei nicht ausreichend, um das Klagebegehren zu rechtfertigen.

Infolge Berufung der Kläger bestätigte das Berufungsgericht das Urteil des Erstgerichtes mit der Maßgabe, daß das Klagebegehren, es werde festgestellt, daß das in Ansehung des als Geschäftsobjekt gemieteten Bestandobjektes EZ 36 KG Favoriten, Favoritenstraße 71, 1100 Wien, zwischen den Klägern und der Erstbeklagten, nicht jedoch gegenüber der

Zweitbeklagten bestehende befristete Bestandverhältnis am 30. September 1988 endet, sowie das Eventualbegehren, daß das Bestandverhältnis, zwischen den Klägern und der Zweitbeklagten im Bestandobjekt EZ 36 KG Favoriten, Favoritenstraße 71, 1100 Wien, befristet ist und am 30. September 1988 endet, abgewiesen werden. Das Berufungsgericht sprach aus, daß der von der Bestätigung betroffene Wert des Streitgegenstandes S 300.000,-- übersteigt; es erachtete das erstgerichtliche Verfahren als mängelfrei und führte aus, es sei davon auszugehen, daß die von den Klägern in der Verhandlung vom 17. Juni 1986 vorgenommene "Änderung" des Klagebegehrens lediglich eine zulässige Modifizierung in dem im Spruche genannten Sinne darstelle. Sowohl dem Hauptbegehren als auch dem Eventualbegehren liege ausschließlich das Interesse auf Feststellung der Beendigung des mit 30. September 1988 befristeten Bestandverhältnisses zu diesem Zeitpunkt zugrunde. Von der Anwendbarkeit des Mietengesetzes bzw. des Mietrechtsgesetzes sei auszugehen, weil die Anwendbarkeit der Mieterschutzbestimmungen in die Regel und die Mieterschutzfreiheit die Ausnahme bilde, die jene Partei zu beweisen habe, die daraus Rechtsfolgen ableiten wolle. Es gelte daher die Vermutung der Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes, die nur durch die Behauptung eines konkreten Ausnahmetatbestandes widerlegt werden könne. Ein solcher sei jedoch nicht behauptet worden. Eine Befristung des Mietverhältnisses sei im Geltungsbereich des Mietengesetzes, zu welchem Zeitpunkt der gegenständliche Mietvertrag abgeschlossen worden sei, im Rahmen des § 23 MG zulässig gewesen. § 23 Abs 1 MG sei nicht zur Anwendung gekommen, da die dort genannten Voraussetzungen auf den gegenständlichen Fall nicht zutrafen (keine Wohnung, Vertragsdauer überstieg 5 Jahre).

§ 23 Abs 2 MG habe kein Verbot einer Befristung von Bestandverträgen enthalten. Diese hätten vielmehr bei Überschreitung der Halbjahresfrist nur dann auf unbestimmte Zeit erneuert gegolten, wenn nicht vor Ablauf der Mietzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungstermine entweder der Mieter erklärte, die Miete nicht fortzusetzen, oder der Vermieter die Auflösung der Miete aus wichtigen Gründen begehrte. Nur auf das Auflösungsbegehren des Vermieters hätten die Bestimmungen über die Kündigung von Mieten sinngemäß Anwendung gefunden. Eine während der Mietdauer übernommene Verpflichtung, das Mietobjekt zu einem bestimmten Termin zu räumen, sei jedoch ungeachtet des § 23 MG rechtswirksam gewesen, soferne der Mieter bei der einvernehmlichen Lösung nicht unter Druck gestanden sei. Eine während der Dauer des Mietvertrages getroffene Vereinbarung über eine einvernehmliche Auflösung wäre daher grundsätzlich zulässig gewesen. Die bei Vertragsabschluß vereinbarte Befristung führe aber nur unter den Voraussetzungen des § 23 Abs 2 MG bzw., da die Durchsetzbarkeit der vereinbarten Befristung nach dem Recht zu beurteilen sei, das zur Zeit des vereinbarten Endtermines gelte, nach § 29 MRG zu einer Beendigung des Mietvertrages. Eine Beendigung des Vertrages durch die Befristung allein könne daher nicht eintreten, da die Voraussetzungen des § 29 Abs 1 MRG, der die Fälle der zulässigen und wirksamen Befristung aufzähle, im konkreten Fall nicht vorlägen. Das bedeute daher, daß ohne Aufkündigung aus wichtigen Gründen die Beendigung des Mietverhältnisses nicht erfolgen könne. Soweit die Kläger in erst Instanz vorgebracht hätten, daß die Vereinbarung nicht gegen zwingende mietenrechtliche Normen verstoße, da diese Vereinbarung der zeitliche Befristung vom Mieter nach Besitzeinräumung und dann auch noch nach Weitergabe vom Nachfolger bekräftigt worden sei, und zwar nicht nur ausdrücklich, sondern auch schlüssig dadurch, daß diese Vereinbarung vom Erstmieter grundbücherlich angemerkt worden sei, so könne eine Bekräftigung einer vertraglichen Bestimmung in welcher Form auch immer weder einer einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses noch einer Vertragswiederholung gleichgesetzt werden. Da die Behauptung der Berufung, daß nachträglich, sohin während des Vertragsverhältnisses, eine Befristung vereinbart worden sei, in erster Instanz nicht aufgestellt wurde, sei auf diese unbeachtliche Neuerung nicht einzugehen. Eine Bekräftigung einer bereits vereinbarten Vertragsbestimmung diene nur der Bestärkung des Vertragsinhaltes, sei aber keine Willensäußerung im Sinne einer Novation, eine bestimmte Vereinbarung neu zu treffen. Die Befristung allein könne aber auch nicht einer einvernehmlichen Auflösung gleichgesetzt werden, da die Befristung nur unter den Voraussetzungen des § 23 Abs 2 MG seinerzeit und jetzt nach § 29 MRG eine Vertragsbeendigung bewirken könne, wobei dafür die Voraussetzungen, wie angeführt, nicht vorlägen. Die Auflösbarkeit des Vertrages hänge somit davon ab, ob bei Ablauf der Befristung ein wichtiger Kündigungsgrund nach § 30 MRG vorliege. Das Feststellungsbegehren bestehe daher unabhängig davon, wer Mieter sei, nicht zu Recht, sodaß sowohl das Hauptbegehren als auch das Eventualbegehren abzuweisen gewesen seien. Was die von der Zweitbeklagten erhobene Einrede der Streitanhängigkeit betreffe, so sei im Verfahren 5 C 2203/86 die Klagszustellung erst am 25. bzw. 28. April 1986 erfolgt, sodaß hinsichtlich der gegenständlichen am 28. März bzw. 1. April 1986 zugestellten Klage Streitanhängigkeit nicht vorliegen könne.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes wendet sich die Revision der Klägerin aus den Anfechtungsgründen nach §

503 Abs 1 Z 2, 3 und 4 ZPO mit dem Antrag auf Aufhebung und Rückverweisung der Sache an das Erstgericht zur neuerlichen Entscheidung der Verfahrensergänzung; hilfsweise wird Abänderung im Sinne der Klagestattgebung beantragt.

Die Zweitbeklagte beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Die Revisionsgründe nach § 503 Abs 1 Z 2 und 3 ZPO liegen nicht vor (§ 510 Abs 3 ZPO).

In der Rechtsrüge wenden sich die Kläger gegen die Auffassung des Berufungsgerichtes, daß die Bekräftigung einer zufolge unzulässigen, vor Besitzübergabe abgeschlossene Befristungsvereinbarung durch einen neuen nach Besitzübergabe vollzogenen Willensakt, z.B. ein nachträgliches ausdrückliches Anerkenntnis, keine wirksame Endigungsvereinbarung darstellen würde. Die Bekräftigung durch den Mieter nach Besitzeinräumung, nach Wegfall des Schutzes nach § 23 MG bzw. § 29 MRG, stelle eine Vereinbarung dar, die als rechtswirksame Verpflichtung der Beklagten, das Mietobjekt nach Beendigung der Mietdauer durch Fristablauf zu räumen, zu beurteilen sei. Die Durchsetzung dieser Befristungsvereinbarung sei nach dem Recht zu beurteilen, das zur Zeit des vereinbarten Endtermines in Geltung gestanden sei, somit nach dem MRG. Nach Abschluß des Mietvertrages könne auch eine einvernehmliche Auflösung vereinbart werden. In dem Anerkennen der Endigung des Mietverhältnisses zum 30. September 1988 durch Bekräftigung, Anerkenntnis und Verbücherung des Mietverhältnisses nach Besitzeinräumung als befristetes und ausdrückliche Anerkennung der Befristung liege auch ein zulässiger Verzicht auf die Berufung der seinerzeitigen Unwirksamkeit, weil auf diese Anfechtung der Endigungsverpflichtung während des aufrechten Mietverhältnisses durchaus verzichtet werden könne, wenn kein Druck mehr vorliege. Die Beeinträchtigung des freien Willens des Mieters aus Anlaß der Erlangung des Bestandobjektes sei das Schutzziel des § 29 MRG bzw. vorher des § 23 MG. Falle diese Beeinträchtigung zufolge Besitzes des mangels einvernehmlicher Auflösung nur nach Maßgabe des Endigungsschutzes beendbaren Mietverhältnisses weg, bestehe kein Grund mehr, auch eine nachträgliche Wiederholung der seinerzeitigen Vereinbarung als unwirksam zu erklären.

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden. Die zutreffende Auffassung des Berufungsgerichts, daß die Zulässigkeit der Befristung des Mietverhältnisses nach § 29 MRG zu beurteilen ist, wird in der Revision geteilt. Ebenso wird

die - richtige - Rechtsansicht des Berufungsgerichtes nicht bekämpft, daß die Voraussetzungen des § 29 Abs 1 Z 3 MRG für die Auflösung des Mietverhältnisses durch Zeitablauf nicht vorliegen. Die Revision versucht aber darzutun, daß die behauptete Bekräftigung der Befristung durch Parteienvereinbarung nach Abschluß des Mietvertrages die Beendigung des Mietverhältnisses mit dem vereinbarten Endtermin 30. September 1988 bewirken könne. Wohl hat der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, daß auch die neuen Vorschriften über die Beendigung eines Mietvertrages durch Zeitablauf, die an die Stelle des § 23 Abs 2 MG getreten sind (§ 29 Abs 1 Z 3 und Abs 3 MRG), die sich sonst ergebenden allgemeinen Endigungsgründe (wie z.B. die einverständliche Auflösung) nicht berührt haben (Würth-Zingher, MRG 100, FN 2; vgl. JA, 880 BlgNR 15.GP, 5). § 23 Abs 2 MG schließt - ebenso wie nunmehr § 29 Abs 1 Z 3 und Abs 3 MRG - nicht aus, daß der Mieter vor Ablauf des Mietvertrages die Verpflichtung übernimmt, das Mietobjekt zu einem bestimmten Termin zu räumen und damit auf die ihm nach § 23 Abs 2 MG zustehenden Vorteile verzichtet. Die Absicht des Gesetzes geht nur dahin, den Mieter gegen eine einseitige willkürliche Auflösung des Mietvertrages durch den Vermieter (sowie gegen alle Umgehungshandlungen, mit denen dasselbe Ergebnis erreicht wird, wie z.B. den Abschluß eines Räumungsvergleiches vor Abschluß des Mietvertrages oder gleichzeitig mit diesem (MietSlg 34.508, 13.137; Zingher, MG18 125) zu schützen. Wo das Bedürfnis eines Schutzes des Mieters nicht besteht, ist hingegen die Vertragsfreiheit nicht aufgehoben. Dies trifft z.B. dann zu, wenn sich der Mieter mit dem Vermieter vor dem festgesetzten Endtermin über die Auflösung seines Mietverhältnisses einigt, also die Verpflichtung übernimmt, das Mietobjekt zu diesem Zeitpunkt zu räumen (MietSlg 34.509, 19.403 mwN; Klang in Klang Komm2 V 102). Eine solche Einigung ist auch dann gültig, wenn sie nicht sofort realisiert wird (MietSlg 30.166; vgl. JBl. 1955,124). Der Mieter darf nur bei der einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses nicht unter Druck gestanden sein (MietSlg 34.508; 33.424/16; 30.166; 20.539). Unter einem solchen Druck steht er so lange, als der Mietvertrag nicht in allen seinen Teilen perfekt ist (MietSlg 23.477, MietSlg 35.343). Die Kläger haben aber im Verfahren erster Instanz weder die einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses, noch die Übernahme einer Räumungsverpflichtung durch die

Zweitbeklagte auch nur behauptet, sondern lediglich vorgebracht, die Beklagten hätten die Befristung des Mietverhältnisses mit 30. September 1988 nach Abschluß des Mietvertrages bekräftigt. Mangels Vorliegens einer nach Abschluß des Mietvertrages getroffenen Vereinbarung über die einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses bzw. einer Vereinbarung über die Verpflichtung der Beklagten zur Räumung des Bestandobjektes nach Ablauf der Befristung könnte aber die bloße Bekräftigung der Befristung durch die Beklagten, selbst wenn es sich um eine Anerkennung der Wirksamkeit dieser zeitlichen Begrenzung handeln sollte, wie das Berufungsgericht zutreffend erkannte, die Beendigung des Mietverhältnisses durch bloßen Zeitablauf nur bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 29 Abs 1 Z 3 MRG bewirken. Daß diese Voraussetzungen nicht vorliegen, hat aber bereits das Berufungsgericht zutreffend begründet. In der Auffassung, daß die Auflösung des Vertrages nur bei Vorliegen eines wichtigen Kündigungsgrundes nach § 30 MRG im Zeitpunkt des Ablaufes der Befristung (30. September 1988) erfolgen könnte und daher das Feststellungsbegehren nicht zu Recht besteht, kann daher keine unrichtige rechtliche Beurteilung des Berufungsgerichtes erblickt werden. Weiterer Beweisaufnahmen insbesondere hinsichtlich der "Bekräftigung" der zeitlichen Befristung des Mietverhältnisses durch die Beklagte bedurfte es daher entgegen der Auffassung der Revision nicht.

Der Revision war daher ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E13156

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0020OB00580.87.0209.000

Dokumentnummer

JJT_19880209_OGH0002_0020OB00580_8700000_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