jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1988/1/28 2Ob516/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.01.1988

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Hon.-Prof. Dr.Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kropfitsch, Dr.Huber, Dr.Maier und Dr.Schwarz als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr.Edith R***, Sonderschullehrerin in Pension, Wien 13., Pacassistraße 42, vertreten durch Dr.Friedrich Doschek, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Leopold Z***, Werbeleiter, Wien 13., Konrad Dudengasse 45, 2.) Charlotte Z***, Haushalt, ebendort, beide vertreten durch Dr.Manfred Hintersteininger, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 17.September 1986, GZ 41 R 437/86-35, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Hietzing vom 5.Mai 1986, GZ 6 C 1195/84-25, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

**Spruch**

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Klägerin hat den beklagten Parteien die mit S 3.471,12 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin enthalten S 271,92 Umsatzsteuer und S 480 Barauslagen) binnen 14 Tagen bei sonstiger Exekution zu ersetzen.

**Text**

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ 137 KG Lainz mit dem Hause Wien 13., Konrad Dudengasse 45. Im Februar 1976 schloß sie mit den beiden Beklagten den schriftlichen Mietvertrag Beilage ./C, nach dessen Inhalt das Bestandverhältnis auf fünf Jahre befristet war.

In der am 20.September 1983 beim Erstgericht eingelangten Räumungsklage wird geltend gemacht, die Beklagten hätten die Liegenschaft nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer nicht geräumt, Verkaufsverhandlungen der Klägerin mit ihnen betreffend einen Teil der Liegenschaft seien ergebnislos geblieben, die weitere Benützung des Bestandgegenstandes durch sie erfolge somit titellos. Die Beklagten beantragten Klagsabweisung. Der Befristung des Bestandverhältnisses bei Vertragsabschluß (Februar 1976 bis 1. März 1981) sei keine Bedeutung beigemessen worden, weil von Anfang an Einvernehmen dahin geherrscht habe, daß wegen des von der Klägerin gesuchten persönlichen Kontaktes ein Rechtsverhältnis auf Dauer begründet werden sollte. Die Beklagten hätten demgemäß mit Zustimmung der Klägerin auf der Liegenschaft umfangreiche Investitionen im Wert von rund S 750.000 vorgenommen. Im Jahre 1980 habe die Klägerin vorgeschlagen, gemeinsam einen Zubau zum Haus vorzunehmen und zu finanzieren, wobei selbstverständlich zugrundegelegt worden sei, daß die Beklagten das Haus länger als für die restliche Vertragsdauer eines Jahres benützen könnten und eben Miteigentümer der Liegenschaft würden. Im März oder April 1981 sei der Zubau im Rohbau mit einem Kostenanteil der Beklagten von rund S 483.000 fertiggestellt gewesen und im Dezember

1981 von den Beklagten mit Zustimmung der Klägerin bezogen worden. Die Klägerin habe über den 1.März 1981 hinaus Mietzins entgegengenommen und es seien Kauf- und sonstige Vertragsverhandlungen geführt worden. Knapp vor Vertragsabschluß habe die Klägerin plötzlich die gegenständliche Räumungsklage eingebracht.

Das Erstgericht wies die Klage ab. Sein Urteil wurde vom Berufungsgericht bestätigt und es wurde ausgesprochen, daß der Wert des Streitgegenstandes S 300.000 übersteige.

Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts erhebt die Klägerin eine auf § 503 Abs 2, 3 und 4 ZPO gestützte Revision mit dem Antrage auf Abänderung im Sinne der Klagsstattgebung; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagten beantragen in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

**Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist nicht gerechtfertigt.

Das Erstgericht kam auf der Grundlage seiner Feststellungen, zwischen den Vertragsparteien sei von Anfang an klar gewesen, daß die Beklagten nicht lediglich während der im schriftlichen Mietvertrag genannten fünf Jahre im Hause wohnen sollten, die Klägerin habe den Beklagten für deren Investitionen von insgesamt 1,1 Mill. S für Alt- und Neubau ein Wohnrecht im Hause eingeräumt und es sei zwischen den Streitteilen geklärt gewesen, daß die Beklagten später einmal das Haus erwerben sollten, zur Rechtsansicht, es sei vorliegendenfalls ein zeitlich unbefristetes Mietverhältnis begründet worden. Sonach erfolge die Benützung nicht titellos, die Räumungsklage sei daher abzuweisen.

Das Berufungsgericht stellte nach Beweiswiederholung folgenden Sachverhalt fest: Die Streitteile schlossen im Februar 1976 einen Mietvertrag über die vom nunmehrigen Räumungsbegehren betroffene Liegenschaft. In der als bindend angesehenden schriftlichen Vereinbarung Beilage ./C vereinbarten sie einen wertgesicherten Mietzins von S 2.000 monatlich, zahlbar ab 1.März 1976. Hinsichtlich der Beendigung des Mietverhältnisses wurde festgehalten, daß "das erteilte Mietrecht nach fünf Jahren, am 1.März 1981, erlischt, wenn es nicht bis 1.März 1980 verlängert wird". Die Innenausstattung der Wohnung sollte nach der Vertragsurkunde zu Lasten der Mieter gehen, ohne daß daraus dem Hauseigentümer gegenüber Ablöseansprüche entstehen sollten; für Reparaturen und bauliche Veränderungen im Haus sieht die Vertragsurkunde vor, daß bei erzieltem Einvernehmen die Hauseigentümerin die Hälfte der Kosten bis zur Höhe des halben Mietzinses übernehmen würde, wobei die Mieter anerkennen, daß der Hauseigentümerin keinerlei darüber hinausgehende finanzielle Belastungen aus Bau- oder Reparaturarbeiten erwachsen und daß bei Beendigung des Mietverhältnisses keinerlei Ablöseansprüche gestellt werden können. Neben dieser Vertragsurkunde unterzeichneten die Streitteile im Februar 1976 eine weitere Vertragsurkunde (Beilage ./B), in welcher das Rechtsverhältnis als "Wohn- und Nutzungsrecht" bezeichnet und festgehalten wird, daß ein Mietzins nicht eingehoben werde. Die Klägerin brachte den Beklagten gegenüber bei Abschluß des Vertrages zum Ausdruck, daß das vermietete Haus ihrer Altersversorgung dienen solle, wobei sie sich vorstelle, daß es von jemandem bewohnt würde, der ihr im Alter behilflich sei. Sie begründete den Beklagten gegenüber den Abschluß des Mietvertrages auf die Dauer von lediglich fünf Jahren damit, daß sie in dieser Frist prüfen wolle, ob es sich bei den Beklagten um die richtige Familie handle, die geeignet sei, sie im Alter zu pflegen. Dabei ließ sie erkennen, daß die Beklagten, wenn sie ihren diesbezüglichen Vorstellungen entsprächen, nach Ablauf der im Mietvertrag vereinbarten Frist weiter im Hause würden wohnen können. Die Beklagten tätigten in der Folge umfangreiche Investitionen im Hause, welche die Klägerin mit Zufriedenheit zur Kenntnis nahm. Sie begehrte dann von den Beklagten nur mehr die Hälfte des vereinbarten Mietzinses mit der Begründung, daß ihnen durch die Investitionen ohnehin hohe Kosten erwüchsen. Das Verhältnis zwischen den Streitteilen entwickelte sich während der ersten Jahre in einer Weise, die die Klägerin wiederholt zu der Äußerung veranlaßte, das Haus würde ohnehin einmal den Beklagten gehören. Im Jahre 1979 trat die Klägerin an die Beklagten mit dem Vorschlag heran, einen Zubau zum Haus vorzunehmen, wobei sie angab, sie habe finanzielle Mittel zu einem solchen Zubau und beabsichtige, einen Bekannten in einen durch den beabsichtigten Zubau geschaffenen Raum aufzunehmen. Die Beklagten waren von diesem Vorschlag nicht angetan, da die von ihnen in Angriff genommenen Investitionen am Altbestand des Hauses zum Abschluß gebracht worden waren und sie sich nicht wieder den Beschwerlichkeiten einer weiteren Bautätigkeit ausgesetzt wissen wollten. Im Jahr 1980 trat die Klägerin neuerlich an die Beklagten mit ihrem Ansinnen auf Errichtung eines Zubaues heran und bestand dabei auf diesem Vorhaben, in dem sie auf die Dringlichkeit der Unterbringung ihres Bekannten verwies. Der durch den Zubau zu schaffende zusätzliche Raum im Obergeschoß des Hauses sollte dabei den Beklagten mitvermietet werden. Die

Klägerin erwähnte dabei auch noch, daß der für ihren Bekannten vorgesehene untere Raum des Zubaues allenfalls dann auch als Unterbringung für eine Wirtschafterin dienen sollte, wenn sich das Verhältnis zwischen den Parteien nicht derart entwickeln würde, daß sich die Klägerin eine Pflege durch die Beklagten vorstellen könnte. In der Folge wurde schließlich der von der Klägerin gewünschte Zubau zum Haus errichtet, wobei der Rohbau Anfang des Jahres 1981 fertiggestellt war. Etwa im März 1981 teilte die Klägerin den Beklagten mit, daß es ihr zur Fertigstellung des Zubaues im Innenbereich an Geldmitteln mangle. Die Parteien kamen schließlich darin überein, daß die Fertigstellung des Zubaues im Innenbereich von den Beklagten übernommen würde, die den Zubau in der Folgezeit auch tatsächlich fertigstellten und dabei rund S 480.000 investierten. Die Klägerin nahm am Fortschritt dieser von den Beklagten finanzierten Arbeiten regen Anteil und half gelegentlich auch selbst bei den Arbeiten mit. Nach Fertigstellung des Zubaues auch im Innenbereich nahmen die Beklagten die neu geschaffenen Räume mit Einverständnis der Klägerin in Benützung. Die Streitteile haben schon gegen Ende der schriftlich fixierten befristeten Bestandzeit und sodann weiter bis zum Jahre 1983 Gespräche darüber geführt, wie das Rechtsverhältnis zwischen ihnen hinsichtlich der Benützung des gemieteten Hauses geregelt werden sollte. Es kam zu mehreren Vertragsentwürfen, in denen unterschiedliche Rechtsformen, reichend vom Kaufvertrag bis zum Dienstvertrag, in die Diskussion eingebracht wurden. Mit Ablauf der in der seinerzeitigen schriftlichen Vereinbarung fixierten Dauer des Bestandverhältnisses stellten die Beklagten die Zinszahlung ein. Da eine Einigung zwischen den Parteien in immer weitere Ferne rückte, brachte die Klägerin nach vorangegangener Aufforderung zur Räumung der Liegenschaft gegen die Beklagten am 20.September 1983 die vorliegende Räumungsklage ein.

In seiner rechtlichen Beurteilung verwies das Berufungsgericht auf die stillschweigende Erneuerung eines Bestandvertrages gemäß § 1114, dritter Satz ABGB, welche im Sinne des § 569 ZPO nur durch eine binnen 14 Tagen nach Ablauf der Bestandzeit einzubringende Klage auf Rückstellung des Bestandgegenstandes oder nach Lehre und Rechtsprechung durch ein binnen dieser Frist gesetztes Verhalten verhindert werde, wodurch der Wille eines Teiles, den Vertrag nicht fortzusetzen, unzweideutig geäußert werde, z.B. ausdrückliche Erklärung oder Verlängerung der Räumungsfrist mit der Verpflichtung des Bestandnehmers zur bedingungslosen Räumung. Da die Klägerin nach Ende der ursprünglichen Bestandzeit nicht binnen 14 Tagen auf Räumung der Liegenschaft gedrungen habe, sei von einer stillschweigenden Erneuerung des Bestandvertrages auszugehen. Darüber hinaus lägen beim gegebenen Sachverhalt aber auch die Voraussetzungen einer stillschweigenden Verlängerung des Bestandverhältnisses gemäß § 863 ABGB vor. Daran ändere auch der Umstand nichts, daß die Rechtsgrundlagen für die Benützung des Altbaues und des Zubaues durch die Beklagten noch offen geblieben seien, denn die Klägerin habe durch das erzielte Übereinkommen über die Beteiligung der Beklagten an der Fertigstellung des Zubaues diesen den weiteren Gebrauch des vermieteten Hauses einschließlich neuer Räume unmißverständlich weiter überlassen, und zwar für alle Beteiligten erkennbar entgeltlich, obschon eine Einigung über Art und Ausmaß des zu entrichtenden Entgeltes nicht gelungen sei. Demnach könne dahingestellt bleiben, ob das vorliegende Bestandverhältnis zufolge der von der Klägerin gewählten Ausdrucksweise nicht ohnehin von Anfang an über einen fünf Jahre übersteigenden Zeitraum und damit auf unbestimmte Dauer abgeschlossen worden sei. Im Ergebnis zutreffend habe das Erstgericht somit eine titellose Benützung der in der Klage genannten Räumlichkeiten verneint und die Klage abgewiesen. Unter dem Revisionsgrund der "Aktenwidrigkeit bzw. Mangelhaftigkeit des Verfahrens" rügt die Klägerin berufungsgerichtliche Ausführungen über die unbekämpfte Feststellung von Investitionen in der Höhe von S 480.000, über das den Willen zu einer Vertragsverlängerung zum Ausdruck bringende Verhalten der Klägerin, über die mangelnde Mietzinszahlung seit dem Jahre 1981, weiters eine unzureichende Berücksichtigung der Beweisergebnisse. Auf diese Rüge ist aus den bei Behandlung der Rechtsrüge dargelegten Gründen mangels Erheblichkeit nicht einzugehen. In der Rechtsrüge wendet sich die Klägerin gegen die berufungsgerichtliche Rechtsansicht, das zwischen den Streitteilen begründete Bestandverhältnis sei im Sinne des § 1114, dritter Satz ABGB, § 569 ZPO, stillschweigend erneuert bzw. gemäß § 863 ABGB schlüssig verlängert worden, also in ein solches auf unbestimmte Dauer übergegangen, so daß die Beklagten über einen gültigen Benützungstitel verfügten, welcher dem Klagebegehren entgegenstehe. Diesen Ausführungen kann inhaltlich teilweise, im Ergebnis aber nicht gefolgt werden.

Der Klägerin ist zuzustimmen, daß ihre vor und nach Ablauf des befristeten Bestandverhältnisses abgegebenen Erklärungen und ihre Verhaltensweise insgesamt nicht von der Art waren, daß hieraus im Sinne des § 863 ABGB "mit Überlegung aller Umstände kein Grund daran zu zweifeln verblieb", sie wolle im Hinblick auf die laufenden Vertragsverhandlungen über eine neue Rechtsgrundlage der Benützung des Hauses durch die Beklagten vorerst das Bestandverhältnis mit diesen fortsetzen. Für einen derartigen rechtlichen Schluß mangelt ihrem festgestellten

Verhalten - Vertragsverhandlungen über eine neue Rechtsgrundlage der Benützung - die zu fordernde Eindeutigkeit. An der Eindeutigkeit ihrer Willenserklärungen fehlt es aber umgekehrt ebenso - und insoweit ist dem Berufungsgericht beizupflichten - bei der Beurteilung dieser Erklärungen nach § 1114, dritter Satz ABGB, § 569 ZPO. Die Judikatur hat die strengen Voraussetzungen der letztgenannten Gesetzesstelle, nach welcher mangels einer binnen 14 Tagen nach Ablauf der Bestandzeit eingebrachten Klage des Bestandgebers auf Zurückstellung des Bestandgegenstandes das Bestandverhältnis als stillschweigend erneuert gilt, zwar dahin abgeschwächt, daß zur Vermeidung dieser Rechtsfolge vom Bestandgeber nicht unbedingt die im § 569 ZPO vorausgesetzte Räumungsklage erhoben werden müsse, sondern hiefür auch seine während der 14-tägigen Frist abgegebene unzweideutige Willenserklärung gegenüber dem Bestandnehmer, das Bestandverhältnis keinesfalls fortsetzen zu wollen, genüge (siehe Würth in Rummel ABGB, Rz 4 zu § 1114; JBl. 1987, 659; MietSlg 25.575, 29.175; EvBl 1982/130 u.a.). Von einer derartigen unzweideutigen Willenserklärung der Klägerin kann indes hier auch auf der von der Mängel- und Aktenwidrigkeitsrüge der Revisionswerberin nicht betroffenen berufungsgerichtlichen Feststellungsgrundlage zweifellos nicht in Rede sein. Eine Behauptung, sie habe innerhalb von 14 Tagen nach Ablauf der Bestandzeit gegenüber den Beklagten unzweideutig zum Ausdruck gebracht, den Bestandvertrag keinesfalls fortzusetzen und mangels Einigung über eine neue Rechtsgrundlage der Benützung auf Räumung zu dringen, hat die Klägerin selbst gar nicht aufgestellt. Auch in der Revision vermag sie nur auf die bei und nach Ablauf der Bestandzeit geführten Vertragsverhandlungen zu verweisen. Mangels einer solchen eindeutigen Erklärung wurde das Bestandverhältnis somit aber gemäß § 1114 dritter Satz ABGB, § 569 ZPO auf unbestimmte Zeit verlängert.

Im übrigen ist noch auf folgendes hinzuweisen:

Gemäß der bei Abschluß des vorliegenden Mietvertrages Beilage ./C im Jahre 1976 und auch bei Vertragsablauf im März 1981 geltenden Bestimmung des § 23 Abs 1 MG - siehe nunmehr § 29 Abs 1 Z 3 MRG - fanden die Bestimmungen des § 19 MG über Kündigungsbeschränkungen auf Mietverträge über Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen keine Anwendung, sofern diese Mietverträge nach der schriftlich getroffenen Vereinbarung durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erloschen und die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer fünf Jahre nicht überstieg. Diese Bestimmung forderte für den Mietvertrag somit die Schriftform im Sinne des § 886 ABGB und solcherart, wie der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung6 Ob 647/82 (= teilweise veröffentlicht in MietSlg 34.507) aussprach, die Unterfertigung durch beide Vertragsteile. Auch bereits in den die Voraussetzungen der Schriftform nach § 19 Abs 6 MG betreffend Entscheidungen MietSlg 25.362 = SZ 46/64 und MietSlg 28.388 wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, daß die Unterschrift aller Parteien erforderlich ist, weil ein Vertrag, für den das Gesetz die Schriftlichkeit bestimmt, eben erst durch die Unterschrift der Parteien zustandekommt. Demgemäß hat der Oberste Gerichtshof im Falle der vorgenannten Entscheidung 6 Ob 647/82 die Einhaltung der vorgeschriebenen Schriftform wegen Fehlens der Unterschrift eines der beiden Vermieter auf dem schriftlichen Mietvertrag verneint. Vorliegendenfalls hat die Klägerin laut ON 8, AS 27, zum Beweise des Abschlusses eines schriftlichen, auf fünf Jahre befristeten Mietvertrages den Mietvertrag Beilage ./C in Kopie vorgelegt und der Beklagtenvertreter hat die Übereinstimmung mit dem Original und die Echtheit desselben anerkannt. Dieser Mietvertrag ist jedoch nur von den beiden Beklagten, nicht aber auch von der Klägerin unterfertigt. Im Sinne der vorgenannten Rechtsprechung wäre er also zum Nachweis der von der Bestimmung des § 23 Abs 1 MG geforderten Schriftlichkeit der Vereinbarung des befristeten Mietverhältnisses nicht geeignet. Ob der Schutzzweck der Norm des § 23 Abs 1 MG auch jedenfalls die Unterfertigung des Vermieters erfordert, kann jedoch dahingestellt bleiben, weil die Klage aus dem obengenannten Grunde jedenfalls zu Recht abgewiesen wurde.

Der Revision war demnach ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPO.

**Anmerkung**

E13150

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1988:0020OB00516.87.0128.000

**Dokumentnummer**

JJT_19880128_OGH0002_0020OB00516_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