

TE OGH 2017/8/29 5Ob123/17z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.08.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Albina M*, vertreten durch Günter Schneider, Mieter-Interessen-Gemeinschaft Österreich, Antonsplatz 22, 1100 Wien, gegen die Antragsgegner 1. David K*, 2. C* GmbH, *, beide vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 iVm § 16 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 27. Jänner 2017, GZ 38 R 300/16y-17, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 2. September 2016, GZ 9 Msch 1/16f-13, teilweise abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Albina M*, vertreten durch Günter Schneider, Mieter-Interessen-Gemeinschaft Österreich, Antonsplatz 22, 1100 Wien, gegen die Antragsgegner 1. David K*, 2. C* GmbH, *, beide vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, in Verbindung mit Paragraph 16, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 27. Jänner 2017, GZ 38 R 300/16y-17, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Leopoldstadt vom 2. September 2016, GZ 9 Msch 1/16f-13, teilweise abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegner sind schuldig, der Antragstellerin jeweils die Hälfte derer mit 180 EUR bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Zweitantragsgegnerin hat das Haus L*, mit Kaufvertrag vom 8. 4. 2014 vom Erstantragsgegner erworben.

Der Ehegatte der Antragstellerin schloss am 4. 10. 2011 mit dem Erstantragsgegner einen schriftlichen Mietvertrag betreffend die Wohnung top 21–22 in diesem Haus. Im Mietvertrag ist festgehalten, dass das Mietverhältnis am 1. 10. 2011 beginnt, auf drei Jahre befristet abgeschlossen wird und am 30. 9. 2014 endet. Die Mietvertragsparteien gingen von der Wirksamkeit dieser Befristung aus.

Am 4. oder 5. 10. 2011 zog die Antragstellerin mit ihrem Ehemann in die Wohnung ein. Nach Scheidung der Ehe trat

der bisherige Mieter seine Hauptmietrechte per 1. 2. 2013 an der Wohnung an die Antragstellerin ab. Auch sie hatte die Vorstellung, ein befristetes Mietverhältnis bis Ende September 2014 zu haben. Nach Verbücherung des Eigentums der Zweitantragsgegnerin an der Liegenschaft beantragte diese am 11. 9. 2014 zu AZ 35 C 351/14p des Bezirksgerichts Leopoldstadt einen Übergabsauftrag, der antragsgemäß erlassen und rechtswirksam wurde. Am 1. 12. 2014 übergab der 2000 geborene Sohn der Antragstellerin dann die Schlüssel für die Wohnung im Büro der Hausverwaltung, wobei er eine Erklärung über die einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses und Wohnungsübergabe verbunden mit einem Verzicht auf sämtliche gegenseitige Ansprüche oder Forderungen aus dem Mietverhältnis unterfertigte.

Das Erstgericht wies den Mietzinsüberprüfungsantrag der Antragstellerin als präkludiert ab.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin teilweise Folge und stellte fest, dass die Antragsgegner gegenüber der Antragstellerin durch die Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von 436,73 EUR das gesetzlich zulässige Zinsausmaß von 271,12 EUR um monatlich 165,61 EUR überschritten hätten und zwar der Erstantragsgegner im Zeitraum Februar 2013 bis einschließlich Mai 2014, die Zweitantragsgegnerin im Zeitraum Juni bis November 2014. Das Mehrbegehren auf Feststellung der Teilunwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung sowie der Ausstattungskategorie der Wohnung wurde abgewiesen.

Das Rekursgericht übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen. Es folgte der Rechtsauffassung der Antragstellerin, zur Erfüllung der Voraussetzungen für eine wirksame Befristung sei ausschließlich auf die vereinbarte Vertragsdauer vom 1. 10. 2011 bis 30. 9. 2014 abzustellen. Maßgeblich sei der schriftlich und unmissverständlich festgelegte Zeitablauf, nicht der Zeitpunkt der Unterfertigung des Mietvertrags. Dies wurde insbesondere auf die Entscheidung 5 Ob 208/10i gestützt, dort habe der Oberste Gerichtshof ungeachtet des Ablaufs der ersten Befristung mit 14. 3. 2004 die Unterfertigung des schriftlichen Vertrags über die Mietvertragsverlängerung um drei Jahre erst am 18. 3. 2004 als unproblematisch angesehen. Eine Generalvereinbarung durch die Unterfertigung der Auflösungserklärung seitens des Sohns der Antragstellerin wurde verneint. Den ordentlichen Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht nachträglich mit der Begründung zu, zur Problematik der Unterfertigung des Mietvertrags nach Befristungsbeginn liege keine einschlägige oberstgerichtliche Rechtsprechung vor.

Rechtliche Beurteilung

Der ordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG) Ausspruchs des Rekursgerichts mangels der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG nicht zulässig. Die Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 71 Abs 3 letzter Satz AußStrG): Der ordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG) Ausspruchs des Rekursgerichts mangels der Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG nicht zulässig. Die Zurückweisung eines ordentlichen Revisionsrekurses wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage kann sich auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 71, Absatz 3, letzter Satz AußStrG):

1.1. Entgegen den Ausführungen im Revisionsrekurs und der Begründung der nachträglichen Zulassung ist nicht davon auszugehen, der Oberste Gerichtshof habe in der Entscheidung 5 Ob 208/10i (= immolex 2012/4 [Prader]) die Wirksamkeit einer erst nach Befristungsbeginn erfolgten Unterfertigung der schriftlichen Verlängerungsvereinbarung nicht geprüft. Die überaus ausführlich begründete Entscheidung hatte – vergleichbar zu dem hier zu entscheidenden Fall – die Präklusion des Mietzinsüberprüfungsantrags des dortigen Antragstellers nach § 16 Abs 8 MRG zu beurteilen und sprach aus, diese hänge davon ab, ob die Verlängerungsvereinbarung wirksam erfolgt sei. Ausdrücklich nahm diese Entscheidung auf die höchstgerichtliche Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0109837 [T3]) Bezug, dass im Fall, dass keine gesetzlich durchsetzbare Befristung vereinbart worden sei, die Frist des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG mit dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu laufen beginne. Dass es im dort entschiedenen Fall nicht um den erstmaligen Abschluss des Mietvertrags, sondern um die Verlängerung eines zuvor auf drei Jahre befristeten Mietverhältnisses um wieder drei Jahre ging, macht deshalb keinen rechtlich relevanten Unterschied, weil § 29 Abs 1 Z 3 lit a und b MRG (der dort ebenso anzuwenden war wie im hier zu beurteilenden Fall) bei Wohnungen sowohl hinsichtlich der ursprünglich vereinbarten Vertragsdauer als auch deren Verlängerung jeweils eine Mindestfrist von drei Jahren verlangt. Wäre es daher – wie die Antragsgegner meinen – rechtlich jedenfalls unzulässig, den schriftlichen Vertrag erst nach dem vereinbarten Befristungsbeginn zu unterfertigen, wäre der erkennende Senat wohl schon

deshalb von einer – im Verfahren 5 Ob 208/10i ausdrücklich verneinten – Präklusion des Mietzinsüberprüfungsantrags nach § 16a Abs 8 MRG ausgegangen. 1.1. Entgegen den Ausführungen im Revisionsrekurs und der Begründung der nachträglichen Zulassung ist nicht davon auszugehen, der Oberste Gerichtshof habe in der Entscheidung 5 Ob 208/10i (= immolex 2012/4 [Prader]) die Wirksamkeit einer erst nach Befristungsbeginn erfolgten Unterfertigung der schriftlichen Verlängerungsvereinbarung nicht geprüft. Die überaus ausführlich begründete Entscheidung hatte – vergleichbar zu dem hier zu entscheidenden Fall – die Präklusion des Mietzinsüberprüfungsantrags des dortigen Antragstellers nach Paragraph 16, Absatz 8, MRG zu beurteilen und sprach aus, diese hänge davon ab, ob die Verlängerungsvereinbarung wirksam erfolgt sei. Ausdrücklich nahm diese Entscheidung auf die höchstgerichtliche Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0109837 [T3]) Bezug, dass im Fall, dass keine gesetzlich durchsetzbare Befristung vereinbart worden sei, die Frist des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG mit dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu laufen beginne. Dass es im dort entschiedenen Fall nicht um den erstmaligen Abschluss des Mietvertrags, sondern um die Verlängerung eines zuvor auf drei Jahre befristeten Mietverhältnisses um wieder drei Jahre ging, macht deshalb keinen rechtlich relevanten Unterschied, weil Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a und b MRG (der dort ebenso anzuwenden war wie im hier zu beurteilenden Fall) bei Wohnungen sowohl hinsichtlich der ursprünglich vereinbarten Vertragsdauer als auch deren Verlängerung jeweils eine Mindestfrist von drei Jahren verlangt. Wäre es daher – wie die Antragsgegner meinen – rechtlich jedenfalls unzulässig, den schriftlichen Vertrag erst nach dem vereinbarten Befristungsbeginn zu unterfertigen, wäre der erkennende Senat wohl schon deshalb von einer – im Verfahren 5 Ob 208/10i ausdrücklich verneinten – Präklusion des Mietzinsüberprüfungsantrags nach Paragraph 16 a, Absatz 8, MRG ausgegangen.

1.2. Auch zu 4 Ob 601/95 sah der Oberste Gerichtshof den Abschluss des schriftlichen Mietvertrags am 28. 2. 1991 mit der Vereinbarung eines Mietverhältnisses ab 1. 1. 1991 auf die Dauer von einem Jahr, somit bis 1. 1. 1992 als unbedenklich an. Die Befristung sei schon nach dem Inhalt der Vertragsurkunde wirksam mit einem Jahr vereinbart worden. Dort ging es im Gegensatz zur Entscheidung 5 Ob 208/10i nicht um eine Verlängerung eines bereits bisher befristeten Mietverhältnisses, sondern um eine erstmalige Vermietung.

1.3. Aus diesen Entscheidungen ist abzuleiten, dass es nicht grundsätzlich unzulässig ist, anlässlich der Unterfertigung des schriftlichen Mietvertrags festzuhalten, dass das Vertragsverhältnis bereits am – hier nur drei Tage davor liegenden – Monatsanfang beginnt; ein derartiges Verbot ist weder dem ABGB noch dem MRG zu entnehmen. Dass diese Vereinbarung hier zur Umgehung zwingender Befristungsbestimmungen des MRG getroffen worden wäre, hat niemand behauptet; die Antragstellerin hat sich bis zuletzt auf die aufgrund der dreijährigen Frist wirksame Befristung berufen und auch die Antragsgegner haben nicht nur keine Umgehungsabsicht bei Vertragsabschluss behauptet, sondern gestützt auf die wirksame Befristung sogar einen Übergabsauftrag erwirkt.

2.1. Im Übrigen orientierte sich das Rekursgericht grundsätzlich an der höchstgerichtlichen Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0090569), wonach die Befristung durchsetzbar ist, wenn der Vertrag schriftlich errichtet wurde und wenn von vornherein durch Datum oder Fristablauf ein Endtermin bestimmt ist. Dabei erfüllt jede Formulierung, die der Absicht des Gesetzgebers entspricht, nämlich, dass sich der Mieter von vornherein auf eine bestimmte Mietdauer einstellen kann, das Erfordernis des § 29 Abs 1 Z 3 MRG, was dann der Fall ist, wenn entweder der Endtermin datumsmäßig angegeben oder wenn er durch die Angabe des Anfangszeitpunkts eindeutig festgelegt ist (RIS-Justiz RS0070201). 2.1. Im Übrigen orientierte sich das Rekursgericht grundsätzlich an der höchstgerichtlichen Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0090569), wonach die Befristung durchsetzbar ist, wenn der Vertrag schriftlich errichtet wurde und wenn von vornherein durch Datum oder Fristablauf ein Endtermin bestimmt ist. Dabei erfüllt jede Formulierung, die der Absicht des Gesetzgebers entspricht, nämlich, dass sich der Mieter von vornherein auf eine bestimmte Mietdauer einstellen kann, das Erfordernis des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG, was dann der Fall ist, wenn entweder der Endtermin datumsmäßig angegeben oder wenn er durch die Angabe des Anfangszeitpunkts eindeutig festgelegt ist (RIS-Justiz RS0070201).

2.2. Der Oberste Gerichtshof hat schon mehrfach ausgesprochen (7 Ob 85/99x; 7 Ob 215/01w; 5 Ob 2131/96k) dass die Auslegung des Inhalts einer konkreten vertraglichen Beziehung – auch bei der Auslegung eines Bestandvertrags unter dem Aspekt der Bestimmung des Endtermins – von der Kasuistik des Einzelfalls geprägt ist und damit keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG bildet (vgl auch RIS-Justiz RS0042776). Ob ein Endtermin ausreichend bestimmt ist, ist grundsätzlich durch Auslegung zu ermitteln (7 Ob 215/01w). Eine erhebliche Rechtsfrage läge nur dann vor, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt worden wäre

(RIS-Justiz RS0042936). Dies ist aber hier nicht der Fall. Der Oberste Gerichtshof hat schon mehrfach ausgesprochen (7 Ob 85/99x; 7 Ob 215/01w; 5 Ob 2131/96k) dass die Auslegung des Inhalts einer konkreten vertraglichen Beziehung – auch bei der Auslegung eines Bestandvertrags unter dem Aspekt der Bestimmung des Endtermins – von der Kasuistik des Einzelfalls geprägt ist und damit keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG bildet (vergleiche auch RIS-Justiz RS0042776). Ob ein Endtermin ausreichend bestimmt ist, ist grundsätzlich durch Auslegung zu ermitteln (7 Ob 215/01w). Eine erhebliche Rechtsfrage läge nur dann vor, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt worden wäre (RIS-Justiz RS0042936). Dies ist aber hier nicht der Fall:

2.3. Das Rekursgericht konnte sich bei seiner Auslegung auf den völlig eindeutigen und unmissverständlichen Vertragsinhalt stützen, wonach das Bestandverhältnis am 1. 10. 2011 beginnen und am 30. 9. 2014 enden sollte. Diese schriftlich festgehaltene dreijährige Vertragsdauer entsprach nicht nur dem in diesem Sinn auch festgestellten Parteiwillen der damaligen Mietvertragsparteien, sondern auch dem Kenntnisstand der Antragstellerin bei Abtretung der Hauptmietrechte an sie und wurde letztlich durch den Antrag auf Übergabsauftrag des Zweitantragsgegners, dem die Antragstellerin im Sinn dieses übereinstimmenden Verständnisses der Parteien keine Einwendungen entgegensetzte, noch einmal bestätigt. Unter Berücksichtigung all dieser Umstände ist die Auslegung des Rekursgerichts, hier sei von einer durchsetzbaren Befristung auszugehen, keine unvertretbare Fehlbeurteilung zu erkennen.

2.4. Auch der Revisionsrekurs zeigt eine solche nicht auf. Die Antragsgegner behaupten im Wesentlichen, vor dem 4. 10. 2011 (dem Datum der Vertragsunterfertigung und Einzug der Antragstellerin) habe es schon nach dem ABGB kein Vertragsverhältnis der Streitteile gegeben. Abgesehen davon, dass dies dem schriftlichen Vertragsinhalt widerspricht, ist der Bestandvertrag ein Konsensualvertrag, der durch die Willenseinigung über Bestandgegenstand und Bestandzins zustandekommt (RIS-Justiz RS0020394). Der Einzug der Mieter in das Bestandobjekt ist daher entgegen der Meinung des Erstgerichts und der Antragsgegner nicht Voraussetzung für das wirksame Zustandekommen des Bestandverhältnisses. Die Frage, in welchem Ausmaß die Mieter für Zeiträume schon Mietzins zu zahlen haben, in denen sie das Bestandobjekt allenfalls (noch) nicht nutzten, stellt sich hier nicht. Dass es vor dem 4. 10. 2011 schlichtweg keinen Vertrag gegeben hätte, ist den Feststellungen nicht gesichert zu entnehmen; dass der schriftliche Mietvertrag erst am 4. 10. 2011 abgeschlossen wurde, sagt insbesondere im Hinblick auf den dort ausdrücklich vereinbarten Beginn des Vertragsverhältnisses bereits am 1. 10. 2011 nichts über einen allenfalls bereits vor dem 4. 10. 2011 bestehenden natürlichen Konsens der Mietvertragsparteien aus. Eine Umgehungsabsicht wurde – wie bereits ausgeführt – nicht behauptet.

3. Dass die Unterfertigung der Auflösungsvereinbarung durch den Sohn der Antragstellerin mangels ausreichender Bevollmächtigung keine Generalbereinigung darstellen konnte, ziehen die Antragsgegner in ihrem Revisionsrekurs ebenso wenig in Zweifel wie die Feststellung der Mietzinsüberschreitung der Höhe nach.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die Antragstellerin hat auf die Unzulässigkeit des gegnerischen Revisionsrekurses hingewiesen. Mangels Solidarhaftung der Antragsgegner haften sie für die Kosten des Revisionsrekursverfahrens nur anteilig (Obermeister in Gitschthaler/Höllwerth AußStrG § 78 Rz 125). Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Die Antragstellerin hat auf die Unzulässigkeit des gegnerischen Revisionsrekurses hingewiesen. Mangels Solidarhaftung der Antragsgegner haften sie für die Kosten des Revisionsrekursverfahrens nur anteilig (Obermeister in Gitschthaler/Höllwerth AußStrG Paragraph 78, Rz 125).

Schlagworte

1 Generalabonnement, 8 außerstreitige Wohnrechtssachen

Textnummer

E119524

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:E119524

Im RIS seit

17.10.2017

Zuletzt aktualisiert am

12.12.2022

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