

TE OGH 2011/12/22 2Ob196/11d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.12.2011

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Baumann als Vorsitzenden und durch die Hofräte Dr. Veith, Dr. E. Solé, Dr. Schwarzenbacher und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag. J***** L*****, vertreten durch Mag. Erwin Dirnberger, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. H***** B***** und 2. A***** B*****, vertreten durch Dr. Alice Gao, Rechtsanwältin in Wien, wegen Räumung, in eventu Feststellung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 7. September 2011, GZ 39 R 152/11h-14, womit das Urteil des Bezirksgerichts Hernals vom 22. März 2011, GZ 5 C 836/10k-9, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, dass die Entscheidung zu lauten hat:

Das Klagehauptbegehren, die beklagten Parteien seien zur ungeteilten Hand schuldig, die Wohnung ***** sowie die beiden Garagen *****, binnen 14 Tagen geräumt von ihren Fahrnissen zu übergeben, wird abgewiesen.

Es wird festgestellt, dass das aufgrund des Leasingvertrags vom 29. 9. 2000 zwischen den Streitteilen bestehende Vertragsverhältnis betreffend die Wohnung ***** sowie die beiden Garagen *****, befristet ist und am 28. 9. 2013 endet.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei anteilige Pauschalgebühren in Höhe von 225,50 EUR binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Im Übrigen werden die Kosten aller drei Instanzen gegeneinander aufgehoben.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Streitteile unterfertigten am 29. 9. 2000 einen schriftlich abgefassten „Immobilien-Leasingvertrag mit Kauf-/Verkaufsoption“. Leasingobjekt war eine Eigentumswohnung des Klägers samt zweier Garagenabstellplätze. Punkt 4.1 des Vertrags lautet:

„Der Leasingvertrag wird auf zehn Jahre fix abgeschlossen.“

Bei Beendigung des Vertrags sollte der Leasingnehmer zum Kauf, der Leasinggeber zum Verkauf an den Leasingnehmer um den (restlichen) Kaufpreis von 2.550.000 S (185.315,72 EUR) berechtigt sein. Die geleistete Kautions von 500.000 S (36.336,42 EUR) sollte als Angeld auf den Kaufpreis angerechnet werden bzw bei Nichtausübung der Option verfallen.

Mit einem an die Beklagtenvertreterin gerichteten Schreiben vom 18. 10. 2010 erklärte der Klagevertreter, dass die Beklagten infolge der Beendigung des auf zehn Jahre befristeten Leasingvertrags und der Nichtausübung der Kaufoption zur Räumung des Leasingobjekts verpflichtet seien.

Mit der am 7. 12. 2010 eingebrachten Klage begehrte der Kläger die Räumung des Leasingobjekts. Hilfsweise begehrte er die Feststellung, dass das Vertragsverhältnis befristet sei und am 28. 9. 2013 ende. Er brachte vor, dass die Vertragsdauer mit 28. 9. 2010 befristet gewesen sei. Danach habe er den Beklagten unverzüglich mitgeteilt, den Bestandvertrag auflösen zu wollen. Nachfolgende Verhandlungen mit den Beklagten über einen - von diesen zunächst angekündigten - Kauf des Objekts könnten nicht dazu führen, dass der Leasingvertrag als fortgesetzt gelte. Sollte der Vertrag dennoch nicht wirksam aufgelöst worden sein, gelte das Leasingverhältnis gemäß § 29 Abs 3 lit b MRG als einmalig auf drei Jahre erneuert. Da die Beklagten auf dem Standpunkt stünden, es liege ein unbefristetes Mietverhältnis vor, bestehe ein rechtliches Interesse an der hilfsweise begehrten Feststellung. Mit der am 7. 12. 2010 eingebrachten Klage begehrte der Kläger die Räumung des Leasingobjekts. Hilfsweise begehrte er die Feststellung, dass das Vertragsverhältnis befristet sei und am 28. 9. 2013 ende. Er brachte vor, dass die Vertragsdauer mit 28. 9. 2010 befristet gewesen sei. Danach habe er den Beklagten unverzüglich mitgeteilt, den Bestandvertrag auflösen zu wollen. Nachfolgende Verhandlungen mit den Beklagten über einen - von diesen zunächst angekündigten - Kauf des Objekts könnten nicht dazu führen, dass der Leasingvertrag als fortgesetzt gelte. Sollte der Vertrag dennoch nicht wirksam aufgelöst worden sein, gelte das Leasingverhältnis gemäß Paragraph 29, Absatz 3, Litera b, MRG als einmalig auf drei Jahre erneuert. Da die Beklagten auf dem Standpunkt stünden, es liege ein unbefristetes Mietverhältnis vor, bestehe ein rechtliches Interesse an der hilfsweise begehrten Feststellung.

Die Beklagten wandten ein, das Leasingverhältnis sei als unbefristeter Mietvertrag, auf den das MRG Anwendung finde, zu qualifizieren. Vor Ablauf des gegenständlichen Vertrags per 28. 9. 2010 hätten sie keine Aufforderung zur Räumung der Wohnung erhalten. Es sei ferner nicht schriftlich vereinbart worden, dass der Leasingvertrag durch Ablauf der bedungenen Zeit erlösche und es keiner gesonderten Kündigung bedürfe. Es gelange daher § 29 Abs 3 lit a MRG zur Anwendung. Die Beklagten wandten ein, das Leasingverhältnis sei als unbefristeter Mietvertrag, auf den das MRG Anwendung finde, zu qualifizieren. Vor Ablauf des gegenständlichen Vertrags per 28. 9. 2010 hätten sie keine Aufforderung zur Räumung der Wohnung erhalten. Es sei ferner nicht schriftlich vereinbart worden, dass der Leasingvertrag durch Ablauf der bedungenen Zeit erlösche und es keiner gesonderten Kündigung bedürfe. Es gelange daher Paragraph 29, Absatz 3, Litera a, MRG zur Anwendung.

Das Erstgericht wies sowohl das Haupt- als auch das Eventualbegehren ab.

Es meinte, es liege ein Fall des Operating-Leasing vor, das einem herkömmlichen Mietvertrag gleichzuhalten sei. Dieser falle unter den Geltungsbereich des MRG. Aus dem Vertragstext könne kein unbedingter Endtermin ermittelt werden, weshalb die zehnjährige Befristung nicht durchsetzbar sei. Das Vertragsdatum sei nicht mit dem (ungewissen) Vertragsbeginn ident. Infolge Verstoßes gegen § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG gelte der Mietvertrag gemäß § 29 Abs 3 lit a MRG als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es meinte, es liege ein Fall des Operating-Leasing vor, das einem herkömmlichen Mietvertrag gleichzuhalten sei. Dieser falle unter den Geltungsbereich des MRG. Aus dem Vertragstext könne kein unbedingter Endtermin ermittelt werden, weshalb die zehnjährige Befristung nicht durchsetzbar sei. Das Vertragsdatum sei nicht mit dem (ungewissen) Vertragsbeginn ident. Infolge Verstoßes gegen Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a, MRG gelte der Mietvertrag gemäß Paragraph 29, Absatz 3, Litera a, MRG als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Es sprach ferner aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR übersteige und die ordentliche Revision nicht zulässig sei.

Es vertrat die Ansicht, dass ungeachtet der rechtlichen Qualifikation des Vertragsverhältnisses jedenfalls die Kündigungsschutzbestimmungen des MRG Anwendung fänden. Die Anwendbarkeit des MRG auf Vertragsverhältnisse, welche die entgeltliche Gebrauchsüberlassung von Wohnungen zum Gegenstand hätten, unterliege nicht der Parteiendisposition. Gemeinsame Voraussetzung aller ausdrücklich vereinbarten durchsetzbaren Befristungen sei die Einhaltung der Schriftform, dh dass die Befristung (der Endtermin) der Urkunde eindeutig entnehmbar sein müsse. Dies sei der Fall, wenn der Endtermin datumsmäßig angegeben werde, aber auch wenn der Endtermin durch Angabe des Anfangszeitpunkts sowie der Vertragsdauer eindeutig festgelegt sei. Beides treffe hier nicht zu. Dass das

Vertragsverhältnis nach dem übereinstimmenden Willen der Streitteile am Tag der Vertragsunterfertigung beginnen hätte sollen, stehe nicht fest. Mangels wirksamer Befristung habe das Erstgericht das Hauptbegehren zu Recht abgewiesen, zum Eventualbegehren enthalte die Berufung nichts.

Gegen dieses Berufungsurteil richtet sich die außerordentliche Revision des Klägers mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im Sinne der Stattgebung des Klagebegehrens abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagten beantragen in ihrer Revisionsbeantwortung erkennbar, die außerordentliche Revision als unzulässig zurückzuweisen, in eventu ihr nicht Folge zu geben.

Die außerordentliche Revision ist zulässig, weil das Berufungsgericht von ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abgewichen ist. Sie ist teilweise berechtigt.

Der Kläger macht ua geltend, der Beginn des Vertragsverhältnisses mit 29. 9. 2000 sei zwischen den Streitteilen niemals strittig gewesen. Aus diesem Grund hätten die Beklagten auch kein substantiiertes Vorbringen zum Vertragsbeginn erstattet. Mit der Nennung des Vertragsdatums in der Vertragsurkunde sei dem Schriftlichkeitsgebot entsprochen worden.

Rechtliche Beurteilung

Hierzu wurde erwogen:

1. Bei Immobilienleasingverträgen geht die Rechtsprechung zur Verhinderung einer Umgehung des MRG vom Überwiegen der mietvertraglichen Elemente aus (vgl 3 Ob 28/99k; 5 Ob 137/99d; 3 Ob 36/07a; Iro in KBB³ § 1090 Rz 6 mwN). Im vorliegenden Fall ist in dritter Instanz nicht mehr strittig, dass für die Frage der Auflösung und allfälligen Erneuerung des Vertragsverhältnisses § 29 MRG maßgeblich ist. 1. Bei Immobilienleasingverträgen geht die Rechtsprechung zur Verhinderung einer Umgehung des MRG vom Überwiegen der mietvertraglichen Elemente aus (vergleiche 3 Ob 28/99k; 5 Ob 137/99d; 3 Ob 36/07a; Iro in KBB³ Paragraph 1090, Rz 6 mwN). Im vorliegenden Fall ist in dritter Instanz nicht mehr strittig, dass für die Frage der Auflösung und allfälligen Erneuerung des Vertragsverhältnisses Paragraph 29, MRG maßgeblich ist.

2. Für die Wirksamkeit der Befristung ist auf die im Zeitpunkt der Befristungsvereinbarung geltende Rechtslage abzustellen (3 Ob 145/08g; RIS-Justiz RS0106017; RS0111549). Im Hinblick auf das Datum des Vertragsabschlusses (29. 9. 2000) gelangt § 29 Abs 1 Z 3 MRG idF der WRN 2000 zur Anwendung (§ 49c Abs 1 MRG). Nach dieser Bestimmung wird ein Mietvertrag durch Zeitablauf aufgelöst, wenn im Haupt- oder Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt (lit a) und bei Wohnungen die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer jeweils mindestens drei Jahre beträgt (lit b). 2. Für die Wirksamkeit der Befristung ist auf die im Zeitpunkt der Befristungsvereinbarung geltende Rechtslage abzustellen (3 Ob 145/08g; RIS-Justiz RS0106017; RS0111549). Im Hinblick auf das Datum des Vertragsabschlusses (29. 9. 2000) gelangt Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG in der Fassung der WRN 2000 zur Anwendung (Paragraph 49 c, Absatz eins, MRG). Nach dieser Bestimmung wird ein Mietvertrag durch Zeitablauf aufgelöst, wenn im Haupt- oder Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt (Litera a,) und bei Wohnungen die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer jeweils mindestens drei Jahre beträgt (Litera b,).

Nach ständiger Rechtsprechung ist die Befristung durchsetzbar, wenn der Vertrag schriftlich errichtet wurde und wenn von vornherein durch Datum oder Fristablauf ein Endtermin bestimmt ist (RIS-Justiz RS0090569). Es genügt jede Formulierung, die der Absicht des Gesetzgebers entspricht, nämlich dass sich der Mieter von vornherein auf eine bestimmte Mietdauer einstellen kann. Dies ist der Fall, wenn entweder der Endtermin datumsmäßig angegeben oder wenn er durch die Angabe des Anfangszeitpunkts und der Mietdauer eindeutig festgelegt ist (vgl 2 Ob 109/07d; 1 Ob 22/08d mwN; RIS-Justiz RS0070201). Der unbedingte Endtermin muss aus der Urkunde selbst hervorgehen (7 Ob 168/05i mwN; 2 Ob 109/07d; auch RIS-Justiz RS0112243). Ob ein Endtermin bestimmt ist, ist durch Auslegung zu ermitteln (7 Ob 168/05i mwN; 2 Ob 109/07d; 1 Ob 22/08d). Nach ständiger Rechtsprechung ist die Befristung durchsetzbar, wenn der Vertrag schriftlich errichtet wurde und wenn von vornherein durch Datum oder Fristablauf ein Endtermin bestimmt ist (RIS-Justiz RS0090569). Es genügt jede Formulierung, die der Absicht des Gesetzgebers entspricht, nämlich dass sich der Mieter von vornherein auf eine bestimmte Mietdauer einstellen kann. Dies ist der Fall, wenn entweder der Endtermin datumsmäßig angegeben oder wenn er durch die Angabe des Anfangszeitpunkts

und der Mietdauer eindeutig festgelegt ist vergleiche 2 Ob 109/07d; 1 Ob 22/08d mwN; RIS-Justiz RS0070201). Der unbedingte Endtermin muss aus der Urkunde selbst hervorgehen (7 Ob 168/05i mwN; 2 Ob 109/07d; auch RIS-Justiz RS0112243). Ob ein Endtermin bestimmt ist, ist durch Auslegung zu ermitteln 7 Ob 168/05i mwN; 2 Ob 109/07d; 1 Ob 22/08d).

Der Zweck der in § 29 MRG normierten Formvorschrift wird in einer Warn- und Aufklärungsfunktion für den Mieter („Übereilungsschutz“), aber auch in der Erleichterung und Sicherung des Beweises für die Befristung gesehen (5 Ob 208/10i; RIS-Justiz RS0030289; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 29 MRG Rz 22). Es soll dem Mieter noch vor der vertraglichen Bindung eindringlich vor Augen geführt werden, dass er sich auf einen Zeitmietvertrag einlässt. Für den Vermieter beschränkt sich der Zweck des Formgebots im Wesentlichen auf eine Beweiserleichterung (5 Ob 208/10i mwN). Der Zweck der in Paragraph 29, MRG normierten Formvorschrift wird in einer Warn- und Aufklärungsfunktion für den Mieter („Übereilungsschutz“), aber auch in der Erleichterung und Sicherung des Beweises für die Befristung gesehen (5 Ob 208/10i; RIS-Justiz RS0030289; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 29, MRG Rz 22). Es soll dem Mieter noch vor der vertraglichen Bindung eindringlich vor Augen geführt werden, dass er sich auf einen Zeitmietvertrag einlässt. Für den Vermieter beschränkt sich der Zweck des Formgebots im Wesentlichen auf eine Beweiserleichterung (5 Ob 208/10i mwN).

3. Auch eine formbedürftige Willenserklärung ist ungeachtet des Wortlauts der förmlichen Erklärung und ihres normativen Verständnisses entsprechend dem tatsächlich übereinstimmenden Verständnis der Beteiligten gültig (RIS-Justiz RS0017280). Dieser Grundsatz wurde bereits mehrfach bei der Beurteilung mietrechtlicher Befristungsvereinbarungen angewandt (vgl 7 Ob 215/01w; 7 Ob 168/05i; 1 Ob 22/08d). 3. Auch eine formbedürftige Willenserklärung ist ungeachtet des Wortlauts der förmlichen Erklärung und ihres normativen Verständnisses entsprechend dem tatsächlich übereinstimmenden Verständnis der Beteiligten gültig (RIS-Justiz RS0017280). Dieser Grundsatz wurde bereits mehrfach bei der Beurteilung mietrechtlicher Befristungsvereinbarungen angewandt vergleiche 7 Ob 215/01w; 7 Ob 168/05i; 1 Ob 22/08d).

Auch im vorliegenden Fall ist von einem übereinstimmenden Verständnis der Befristungsvereinbarung durch die Streitteile auszugehen. Dies ergibt sich ohne jeden Zweifel schon aus dem Prozessvorbringen der Beklagten, wonach sie „vor Ablauf des gegenständlichen Vertrags per 28. 9. 2010“ nicht zur Räumung des Leasingobjekts aufgefordert worden seien. Zu Recht betont der Kläger in seinem Rechtsmittel, dass der Vertragsbeginn zwischen den Streitteilen (insbesondere im Verfahren erster Instanz) nicht strittig gewesen ist. Die Beklagten hielten der Wirksamkeit der Befristungsvereinbarung nämlich nur entgegen, dass die schriftliche Vereinbarung nicht auch den Hinweis auf das Erlöschen des Leasingvertrags durch Ablauf der bedungenen Zeit, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedürfe, umfasst habe. Nach ständiger Rechtsprechung ist jedoch ein derartiger Hinweis nicht erforderlich (7 Ob 168/05i mwN; RIS-Justiz RS0070201 [T1]; Vonkilch aaO § 29 MRG Rz 39). Auch im vorliegenden Fall ist von einem übereinstimmenden Verständnis der Befristungsvereinbarung durch die Streitteile auszugehen. Dies ergibt sich ohne jeden Zweifel schon aus dem Prozessvorbringen der Beklagten, wonach sie „vor Ablauf des gegenständlichen Vertrags per 28. 9. 2010“ nicht zur Räumung des Leasingobjekts aufgefordert worden seien. Zu Recht betont der Kläger in seinem Rechtsmittel, dass der Vertragsbeginn zwischen den Streitteilen (insbesondere im Verfahren erster Instanz) nicht strittig gewesen ist. Die Beklagten hielten der Wirksamkeit der Befristungsvereinbarung nämlich nur entgegen, dass die schriftliche Vereinbarung nicht auch den Hinweis auf das Erlöschen des Leasingvertrags durch Ablauf der bedungenen Zeit, ohne dass es einer gesonderten Kündigung bedürfe, umfasst habe. Nach ständiger Rechtsprechung ist jedoch ein derartiger Hinweis nicht erforderlich (7 Ob 168/05i mwN; RIS-Justiz RS0070201 [T1]; Vonkilch aaO Paragraph 29, MRG Rz 39).

Das bedeutet, dass entgegen der Rechtsansicht der Vorinstanzen von einer durchsetzbaren Befristungsvereinbarung auszugehen ist, nach welcher das Vertragsverhältnis am 28. 9. 2010 durch Zeitablauf endete. Dieses Ergebnis findet auch eine ausreichende Grundlage in der Vertragsurkunde, weiterer Auslegungsschritte bedarf es nicht.

4. Nach dem grundsätzlich auch im Bereich des MRG anwendbaren § 1114 ABGB wird ein Bestandverhältnis, bei dem eine Aufkündigung nicht bedungen worden ist, stillschweigend erneuert, wenn der Bestandnehmer nach Ablauf der Bestandszeit fortfährt, die Sache zu gebrauchen oder zu benützen, und der Bestandgeber es dabei bewenden lässt. Diese Bestimmung legt (iVm § 569 ZPO) fest, dass ein bestimmtes Verhalten als (schlüssige) Willenserklärung („relocatio tacita“) gedeutet wird (2 Ob 108/10m mwN; RIS-Justiz RS0116946; RS0020836; Vonkilch aaO § 29 MRG Rz 51; Iro in KBB³ §§ 1113-1115 Rz 3). An sich führt eine solcherart bewirkte Vertragsverlängerung im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG wegen des Fehlens der Schriftlichkeit nur zu einem undurchsetzbaren neuen Endtermin (vgl RIS-Justiz

RS0014381; Vonkilch aaO § 29 MRG Rz 52). 4. Nach dem grundsätzlich auch im Bereich des MRG anwendbaren Paragraph 1114, ABGB wird ein Bestandverhältnis, bei dem eine Aufkündigung nicht bedungen worden ist, stillschweigend erneuert, wenn der Bestandnehmer nach Ablauf der Bestandszeit fortfährt, die Sache zu gebrauchen oder zu benützen, und der Bestandgeber es dabei bewenden lässt. Diese Bestimmung legt in Verbindung mit Paragraph 569, ZPO fest, dass ein bestimmtes Verhalten als (schlüssige) Willenserklärung („relocatio tacita“) gedeutet wird (2 Ob 108/10m mwN; RIS-Justiz RS0116946; RS0020836; Vonkilch aaO Paragraph 29, MRG Rz 51; Iro in KBB³ Paragraphen 1113 -, 1115, Rz 3). An sich führt eine solcherart bewirkte Vertragsverlängerung im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG wegen des Fehlens der Schriftlichkeit nur zu einem undurchsetzbaren neuen Endtermin vergleiche RIS-Justiz RS0014381; Vonkilch aaO Paragraph 29, MRG Rz 52).

Anders ist dies allerdings, wenn das wirksam befristete Vertragsverhältnis - wie hier - nach dem 30. 9. 2006 geendet hat und deshalb § 29 Abs 3 lit b MRG idF WRN 2006 zur Anwendung gelangt (§ 49e Abs 7 MRG). Danach gelten Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, einmalig als auf drei Jahre erneuert. Diese Regelung führt somit im Fall des erstmaligen Eintritts einer relocatio tacita nach dem Ablauf eines wirksam vereinbarten Endtermins zu einem auch für den Vermieter durchsetzbaren neuen Endtermin nach drei Jahren (Vonkilch aaO § 29 MRG Rz 52). Anders ist dies allerdings, wenn das wirksam befristete Vertragsverhältnis - wie hier - nach dem 30. 9. 2006 geendet hat und deshalb Paragraph 29, Absatz 3, Litera b, MRG in der Fassung WRN 2006 zur Anwendung gelangt (Paragraph 49 e, Absatz 7, MRG). Danach gelten Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, einmalig als auf drei Jahre erneuert. Diese Regelung führt somit im Fall des erstmaligen Eintritts einer relocatio tacita nach dem Ablauf eines wirksam vereinbarten Endtermins zu einem auch für den Vermieter durchsetzbaren neuen Endtermin nach drei Jahren (Vonkilch aaO Paragraph 29, MRG Rz 52).

5. Nach der Rechtsprechung genügt zur Widerlegung der Rechtsvermutung des § 569 ZPO jede im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Endtermin stehende eindeutige Ablehnung der Vertragsverlängerung. Maßgeblich ist, dass der betreffende Vertragspartner seinen Willen, eine stillschweigende Erneuerung des Vertrags zu verhindern, durch nach außen erkennbare Erklärungen und Handlungen - vor oder nach dem Endtermin des befristeten Bestandverhältnisses - so deutlich zum Ausdruck gebracht hat, dass bei objektiver Würdigung kein Zweifel an seiner ernstlichen Ablehnung einer solchen Vertragserneuerung aufkommen kann (vgl 6 Ob 198/08y mwN; 2 Ob 108/10m; RIS-Justiz RS0020790; RS0020804; RS0032945; RS0032952). 5. Nach der Rechtsprechung genügt zur Widerlegung der Rechtsvermutung des Paragraph 569, ZPO jede im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Endtermin stehende eindeutige Ablehnung der Vertragsverlängerung. Maßgeblich ist, dass der betreffende Vertragspartner seinen Willen, eine stillschweigende Erneuerung des Vertrags zu verhindern, durch nach außen erkennbare Erklärungen und Handlungen - vor oder nach dem Endtermin des befristeten Bestandverhältnisses - so deutlich zum Ausdruck gebracht hat, dass bei objektiver Würdigung kein Zweifel an seiner ernstlichen Ablehnung einer solchen Vertragserneuerung aufkommen kann vergleiche 6 Ob 198/08y mwN; 2 Ob 108/10m; RIS-Justiz RS0020790; RS0020804; RS0032945; RS0032952).

Im vorliegenden Fall wurde weder behauptet noch festgestellt, dass der Klägevordem Endtermin (28. 9. 2010) die Ablehnung einer Vertragsverlängerung gegenüber den Beklagten zum Ausdruck gebracht hätte. Die erste diesbezügliche Äußerung des Klägers erfolgte mit dem Schreiben seines Rechtsanwalts vom 18. 10. 2010. Zu diesem Zeitpunkt war die Erneuerung des Vertrags jedoch bereits eingetreten:

Für nach dem Endtermin abgegebene Erklärungen des Bestandgebers, mit denen die stillschweigende Erneuerung des Vertrags verhindert werden soll, kommt der 14-tägigen Frist des § 569 ZPO maßgebliche Bedeutung zu (vgl 1 Ob 698/89; RIS-Justiz RS0020764 [T3]; Vonkilch aaO § 29 MRG Rz 53 und 56; auch Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² § 29 MRG Rz 20). Führt der Bestandnehmer länger als 14 Tage nach Ablauf der Bestandszeit mit dem Gebrauch der Bestandsache fort und lässt es der Bestandgeber dabei bewenden, ohne bis dahin seiner Ablehnung einer Vertragsfortsetzung Ausdruck verliehen zu haben, ist die Erneuerung des Vertrags bereits eingetreten. Sie kann durch ein nachfolgendes Verhalten des Bestandgebers nicht mehr beseitigt werden (vgl Vonkilch aaO § 29 MRG Rz 56). Für nach dem Endtermin abgegebene Erklärungen des Bestandgebers, mit denen die stillschweigende Erneuerung des Vertrags verhindert werden soll, kommt der 14-tägigen Frist des Paragraph 569, ZPO maßgebliche Bedeutung zu vergleiche 1 Ob 698/89; RIS-Justiz RS0020764 [T3]; Vonkilch aaO Paragraph 29, MRG Rz 53 und 56; auch

Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² Paragraph 29, MRG Rz 20). Fährt der Bestandnehmer länger als 14 Tage nach Ablauf der Bestandszeit mit dem Gebrauch der Bestandsache fort und lässt es der Bestandgeber dabei bewenden, ohne bis dahin seiner Ablehnung einer Vertragsfortsetzung Ausdruck verliehen zu haben, ist die Erneuerung des Vertrags bereits eingetreten. Sie kann durch ein nachfolgendes Verhalten des Bestandgebers nicht mehr beseitigt werden vergleiche Vonkilch aaO Paragraph 29, MRG Rz 56).

6. Die dargelegten Erwägungen führen zu dem Ergebnis, dass das zwischen den Streitteilen mit Abschluss des „Immobilien-Leasingvertrags“ am 29. 9. 2000 begründete Vertragsverhältnis am 28. 9. 2010 infolge Zeitablaufs endete, infolge Untätigkeit des Klägers innerhalb der 14-tägigen Frist des § 569 ZPO jedoch stillschweigend um drei Jahre, demnach bis 28. 10. 2013 verlängert wurde. Das auf Räumung gerichtete Hauptbegehren muss daher erfolglos bleiben. 6. Die dargelegten Erwägungen führen zu dem Ergebnis, dass das zwischen den Streitteilen mit Abschluss des „Immobilien-Leasingvertrags“ am 29. 9. 2000 begründete Vertragsverhältnis am 28. 9. 2010 infolge Zeitablaufs endete, infolge Untätigkeit des Klägers innerhalb der 14-tägigen Frist des Paragraph 569, ZPO jedoch stillschweigend um drei Jahre, demnach bis 28. 10. 2013 verlängert wurde. Das auf Räumung gerichtete Hauptbegehren muss daher erfolglos bleiben.

Hingegen kommt dem auf Feststellung gerichteten Eventualbegehren Berechtigung zu. Das Feststellungsinteresse des Klägers ist zu bejahen, weil angesichts des von den Beklagten vertretenen Rechtsstandpunkts (unbefristetes Mietverhältnis) ein ausreichender Anlass zur präventiven Klärung des strittigen Rechtsverhältnisses besteht (RIS-Justiz RS0037422).

7. Die Entscheidungen der Vorinstanzen sind in teilweiser Stattgebung der Revision in diesem Sinne abzuändern.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 43 Abs 1 iVm § 50 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 43, Absatz eins, in Verbindung mit Paragraph 50, ZPO.

Unterliegt der Kläger mit seinem Hauptbegehren, obsiegt er aber mit dem Eventualbegehren, sind ihm nur dann nach § 43 Abs 2 ZPO die gesamten Kosten zuzusprechen, wenn der Verfahrensaufwand, der zur Prüfung der Berechtigung des Hauptbegehrens erforderlich war, auch für die Beurteilung des Eventualbegehrens verwertet werden konnte, die materiellrechtliche Grundlage ident war und mit dem Eventualbegehren annähernd der gleiche wirtschaftliche Erfolg wie bei Stattgebung des Hauptbegehrens erreicht wurde (2 Ob 230/10b; RIS-Justiz RS0110839, RS0109703 [T1, T2 und T3]; vgl auch Obermaier, Kostenhandbuch² Rz 117). Unterliegt der Kläger mit seinem Hauptbegehren, obsiegt er aber mit dem Eventualbegehren, sind ihm nur dann nach Paragraph 43, Absatz 2, ZPO die gesamten Kosten zuzusprechen, wenn der Verfahrensaufwand, der zur Prüfung der Berechtigung des Hauptbegehrens erforderlich war, auch für die Beurteilung des Eventualbegehrens verwertet werden konnte, die materiellrechtliche Grundlage ident war und mit dem Eventualbegehren annähernd der gleiche wirtschaftliche Erfolg wie bei Stattgebung des Hauptbegehrens erreicht wurde (2 Ob 230/10b; RIS-Justiz RS0110839, RS0109703 [T1, T2 und T3]; vergleiche auch Obermaier, Kostenhandbuch² Rz 117).

Das letzte dieser Kriterien trifft hier jedenfalls nicht zu. Der mit dem Eventualbegehren erzielte Erfolg bleibt doch deutlich hinter dem Hauptbegehren zurück, weshalb von gleichzeitigem Obsiegen auszugehen ist und die Verfahrenskosten aller drei Instanzen - die Pauschalgebühren ausgenommen - gegeneinander aufzuheben sind.

Textnummer

E99617

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:0020OB00196.11D.1222.000

Im RIS seit

23.01.2012

Zuletzt aktualisiert am

08.02.2013

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