jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2008/9/24 7Ob181/08f

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.09.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofs Dr. Huber als Vorsitzende und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schaumüller, Dr. Hoch, Dr. Kalivoda und Dr. Roch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag. Hertha P*****, vertreten durch Mag. Andreas M. Pfeifer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. Harald N***** und 2. Dora N*****, beide *****, beide vertreten durch Mag. Gabriel Wutti, Rechtsanwalt in Wien, wegen 1.650 EUR sA und Räumung, über die Revision der Beklagten gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 20. Februar 2008, GZ 39 R 51/08a-15, mit dem das Teilurteil des Bezirksgerichts Döbling vom 21. August 2007, GZ 5 C 30/07d-8, infolge Berufung der Beklagten bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass das Teilurteil lautet:

Das Klagebegehren, die Beklagten seien zur ungeteilten Hand schuldig, der Klägerin 1.650 EUR samt 4 % Zinsen aus 1.555 EUR seit 1. 12. 2006, aus 330 EUR seit 1. 1. 2007 und aus 165 EUR seit 1. 3. 2007 zu bezahlen, wird abgewiesen.

Die Kostenentscheidung bleibt der Endentscheidung vorbehalten.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagten sind seit 1986 Mieter einer Eigentumswohnung der Klägerin in Wien. Im Zuge der Errichtung einer Fußbodenheizung entfernten sie im Jahr 1996 alte Stabparkettböden und brachten danach mangels finanzieller Mittel über dem Betonestrich keine Bodenbeläge mehr auf. Unter anderem deshalb erhob die Klägerin am 5. 1. 2005 eine auf erheblich nachteiligen Gebrauch gestützte Klage nach § 1118 erster Fall ABGB gegen sie. Im Anschluss an eine Verhandlung am 8. 11. 2005, in der in Abwesenheit der Klägerin (einfaches) Ruhen des Verfahrens vereinbart wurde, setzte der Rechtsanwalt der Klägerin handschriftlich eine „Vereinbarung" folgenden Inhalts auf:Die Beklagten sind seit 1986 Mieter einer Eigentumswohnung der Klägerin in Wien. Im Zuge der Errichtung einer Fußbodenheizung entfernten sie im Jahr 1996 alte Stabparkettböden und brachten danach mangels finanzieller Mittel über dem Betonestrich keine Bodenbeläge mehr auf. Unter anderem deshalb erhob die Klägerin am 5. 1. 2005 eine auf erheblich nachteiligen Gebrauch gestützte Klage nach Paragraph 1118, erster Fall ABGB gegen sie. Im Anschluss an eine Verhandlung am 8. 11. 2005, in der in Abwesenheit der Klägerin (einfaches) Ruhen des Verfahrens vereinbart wurde, setzte der Rechtsanwalt der Klägerin handschriftlich eine „Vereinbarung" folgenden Inhalts auf:

„1.) Herr Harald N***** und Frau Dora N***** verpflichten sich, bis spätestens 15. 5. 2006 in allen Räumen der Wohnung ... mit Ausnahme der Küche und des Badezimmers, Abstellraum und Toilette, einen adäquaten (Stand der

Technik entsprechenden) Parkettboden zu errichten. Für Badezimmer, Küche, Abstellraum und Toilette werden Fliesen verlegt. Die notwendige Isolierung wird nach Errichtung fotografisch festgehalten.

2.) Zwecks Überprüfung wird nach dem 15. 5. 2006 der Eigentümerin oder einem Vertreter Zutritt zur Wohnung gewährt.

3.) Sollte Zutritt verweigert oder die Arbeiten nicht fristgerecht durchgeführt werden, so verpflichten sich die Mieter ab 1. 6. 2006 einen um 150 EUR netto erhöhten Mietzins zu bezahlen."

Diese Vereinbarung wurde zunächst nur von den Beklagten unterfertigt. Die Klägerin unterfertigte sie erst zu einem späteren, nicht mehr feststellbaren Zeitpunkt.

In der Folge verlegten die Beklagten anstatt des Parkettbodens einen Laminatboden, weil ihnen das Geld für einen Parkettboden fehlte. In der ersten Juniwoche 2006 kam es „vereinbarungsgemäß" zu einer Wohnungsbesichtigung durch einen Vertreter der Hausverwaltung der Klägerin, der sogleich die Verlegung eines Laminatbodens beanstandete. Mit Schreiben vom „6. 6. 2007" (richtig: 6. 6. 2006 - vgl Blg ./2) wurde den Beklagten mitgeteilt, dass sich aufgrund der Nichteinhaltung der Bedingungen der Vereinbarung vom 8. 11. 2005 der Hauptmietzins der Wohnung ab dem 1. 6. 2006 um 150 EUR netto pro Monat erhöhe. Eine Ausfertigung der Vereinbarung vom 8. 11. 2005 erhielten die Beklagten erst über Urgenz ihres Rechtsanwalts am 4. 7. 2006, wobei ihnen eine Kopie übermittelt wurde, die keine Unterschrift der Klägerin trug.In der Folge verlegten die Beklagten anstatt des Parkettbodens einen Laminatboden, weil ihnen das Geld für einen Parkettboden fehlte. In der ersten Juniwoche 2006 kam es „vereinbarungsgemäß" zu einer Wohnungsbesichtigung durch einen Vertreter der Hausverwaltung der Klägerin, der sogleich die Verlegung eines Laminatbodens beanstandete. Mit Schreiben vom „6. 6. 2007" (richtig: 6. 6. 2006 - vergleiche Blg ./2) wurde den Beklagten mitgeteilt, dass sich aufgrund der Nichteinhaltung der Bedingungen der Vereinbarung vom 8. 11. 2005 der Hauptmietzins der Wohnung ab dem 1. 6. 2006 um 150 EUR netto pro Monat erhöhe. Eine Ausfertigung der Vereinbarung vom 8. 11. 2005 erhielten die Beklagten erst über Urgenz ihres Rechtsanwalts am 4. 7. 2006, wobei ihnen eine Kopie übermittelt wurde, die keine Unterschrift der Klägerin trug.

Die Klägerin begehrt, die Beklagten zur Zahlung der Mietzinsdifferenz von 165 EUR brutto für die Monate Juni 2006 bis März 2007 sowie - gestützt auf § 1118 zweiter Satz ABGB - zur Räumung der Wohnung zu verpflichten.Die Klägerin begehrt, die Beklagten zur Zahlung der Mietzinsdifferenz von 165 EUR brutto für die Monate Juni 2006 bis März 2007 sowie - gestützt auf Paragraph 1118, zweiter Satz ABGB - zur Räumung der Wohnung zu verpflichten.

Die Beklagten beantragten Klagsabweisung. Soweit im Revisionsverfahren noch wesentlich, wendeten sie ein, eine Anhebung des Mietzinses sei nach § 16 Abs 1 Z 5 MRG unter anderem nur zulässig, wenn die Vereinbarung in Schriftform getroffen und von beiden Vertragsteilen unterfertigt worden sei. Mangels (rechtzeitiger) Unterfertigung der Vereinbarung vom 8. 11. 2005 sei das Formerfordernis der Schriftlichkeit nicht erfüllt.Die Beklagten beantragten Klagsabweisung. Soweit im Revisionsverfahren noch wesentlich, wendeten sie ein, eine Anhebung des Mietzinses sei nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG unter anderem nur zulässig, wenn die Vereinbarung in Schriftform getroffen und von beiden Vertragsteilen unterfertigt worden sei. Mangels (rechtzeitiger) Unterfertigung der Vereinbarung vom 8. 11. 2005 sei das Formerfordernis der Schriftlichkeit nicht erfüllt.

Das Erstgericht gab dem Zahlungsbegehren mit Teilurteil statt. Die Beklagten seien zur Bezahlung der Mietzinsdifferenz zu verhalten, weil sie sich wirksam in der Vereinbarung vom 8. 11. 2005 zur Zahlung eines erhöhten Mietzinses verpflichtet hätten. Ihr Einwand, die Vereinbarung sei gemäß § 16 Abs 1 Z 5 MRG unwirksam, weil die Urkunde nicht von der Klägerin unterfertigt worden sei, sei unberechtigt, weil die Klägerin die Vereinbarung zu einem späteren Zeitpunkt unzweifelhaft unterschrieben habe. Ein Verstoß gegen das Schriftformgebot könnte nur vorliegen, wenn zu fordern wäre, dass auch die Klägerin sogleich vor den Augen der Beklagten unterschreiben hätte müssen. Dies würde aber das Gebot der Schriftform in unzulässiger Weise überdehnen. Die Einverständniserklärung der Klägerin sei auch vor Übermittlung einer von ihr unterfertigten Ausfertigung dadurch als zugegangen anzusehen, dass sich die von ihr beauftragte Hausverwaltung im Sinn der Vereinbarung verhalten habe. Jedenfalls sei die Rechtswirksamkeit nach Übermittlung einer von der Klägerin unterfertigten Ausfertigung eingetreten. Tatsächlich hätten ja auch die Beklagten, die sogleich nach Abschluss der Vereinbarung mit den Arbeiten begonnen hätten, nicht an der Zustimmung der Klägerin zur Vereinbarung gezweifelt. Durch Verlegung eines Laminatbodens anstelle eines Parkettbodens hätten die Beklagten der Vereinbarung zuwidergehandelt.Das Erstgericht gab dem Zahlungsbegehren mit Teilurteil statt. Die Beklagten seien zur Bezahlung der Mietzinsdifferenz zu verhalten, weil sie sich wirksam in der

Vereinbarung vom 8. 11. 2005 zur Zahlung eines erhöhten Mietzinses verpflichtet hätten. Ihr Einwand, die Vereinbarung sei gemäß Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG unwirksam, weil die Urkunde nicht von der Klägerin unterfertigt worden sei, sei unberechtigt, weil die Klägerin die Vereinbarung zu einem späteren Zeitpunkt unzweifelhaft unterschrieben habe. Ein Verstoß gegen das Schriftformgebot könnte nur vorliegen, wenn zu fordern wäre, dass auch die Klägerin sogleich vor den Augen der Beklagten unterschreiben hätte müssen. Dies würde aber das Gebot der Schriftform in unzulässiger Weise überdehnen. Die Einverständniserklärung der Klägerin sei auch vor Übermittlung einer von ihr unterfertigten Ausfertigung dadurch als zugegangen anzusehen, dass sich die von ihr beauftragte Hausverwaltung im Sinn der Vereinbarung verhalten habe. Jedenfalls sei die Rechtswirksamkeit nach Übermittlung einer von der Klägerin unterfertigten Ausfertigung eingetreten. Tatsächlich hätten ja auch die Beklagten, die sogleich nach Abschluss der Vereinbarung mit den Arbeiten begonnen hätten, nicht an der Zustimmung der Klägerin zur Vereinbarung gezweifelt. Durch Verlegung eines Laminatbodens anstelle eines Parkettbodens hätten die Beklagten der Vereinbarung zuwidergehandelt.

Das von den Beklagten angerufene Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung der ersten Instanz. Nach Judikatur und Lehre sei bei einem zweiseitig verbindlichen Vertrag dem Formerfordernis der Schriftlichkeit nur dann entsprochen, wenn beide Parteien den Vertrag unterzeichneten. Bei einseitigen Verbindlichkeiten werde nach Ansicht der Rechtsprechung dem - vertraglich vereinbarten - Erfordernis der Schriftlichkeit auch dadurch Genüge getan, dass der durch die Erklärung ausschließlich Verpflichtete ein Schriftstück unterschreibe und der aus diesem Schriftstück Berechtigte sich damit, wenn auch formlos, einverstanden erkläre. Nur wenn durch eine Übereinkunft beide Teile wechselseitig verpflichtet würden, sei zur Erfüllung des Formerfordernisses der Schriftlichkeit die Unterschrift beider Vertragsteile erforderlich. Dies lasse sich auch auf den Fall der gesetzlich geforderten Schriftform ausdehnen, wenn das Formgebot offenkundig nur dem Schutz des aus der Vereinbarung Verpflichteten vor Übereilung und zur Erleichterung des Beweises diene. Sinn und Zweck der erst durch das 3. WÄG erfolgten Normierung des Schriftlichkeitsgebots für Mietzinsvereinbarungen, die bei Vorliegen eines unbefristeten Mietverhältnisses nach Verstreichen einer Frist von mehr als einem Jahr nach Übergabe des Mietgegenstands bis zur Angemessenheitsgrenze getroffen werden könnten (§ 16 Abs 1 Z 5 MRG), sei es offenkundig gewesen, die Mieter nicht länger der häufig von Vermieterseite erhobenen Behauptung auszusetzen, sie hätten konkludent der Mietzinserhöhung durch Zahlung der erhöht vorgeschriebenen Miete zugestimmt. Seit Inkrafttreten des 3. WÄG bedürfe es daher einer ausdrücklichen Zustimmung des Mieters zur Zahlung eines höheren Mietzinses als ursprünglich im Mietvertrag vereinbart, für die zusätzlich als besonderes Formgebot Schriftlichkeit vorgesehen sei. Dadurch solle der Mieter vor Übereilung geschützt werden und es solle vor allem der Beweis über das Vorliegen einer derartigen Mietzinsvereinbarung erleichtert werden. Erkläre sich bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 16 Abs 1 Z 5 MRG der Mieter auf Vorschlag des Vermieters bereit, ab einem bestimmten Zeitpunkt einen erhöhten Mietzins zu bezahlen, handle es sich um eine einseitig verpflichtende Vereinbarung, weil ja hieraus nur der Mieter verpflichtet werde und dem Vermieter keine zusätzlichen Verpflichtungen auferlegt würden. Eine derartige einseitig verpflichtende Vereinbarung sei auch dann wirksam, wenn sie nur vom Mieter unterschrieben, vom Vermieter hingegen bloß formlos akzeptiert werde. Ein endgültiger Verzicht auf die Weiterverfolgung des Kündigungsverfahrens lasse sich der Vereinbarung vom 8. 11. 2005 nicht entnehmen. Dass die den Gegenstand der Vereinbarung bildenden Sanierungsmaßnahmen offenbar mit Zustimmung der Klägerin erfolgen sollten, mache aus dem Rechtsgeschäft ebenfalls kein zweiseitig verbindliches, weil es das Recht des Vermieters sei, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Bestandobjekts zu fordern und der Klägerin keine über die gesetzliche Duldungspflicht hinausgehenden Pflichten auferlegt worden seien.Das von den Beklagten angerufene Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung der ersten Instanz. Nach Judikatur und Lehre sei bei einem zweiseitig verbindlichen Vertrag dem Formerfordernis der Schriftlichkeit nur dann entsprochen, wenn beide Parteien den Vertrag unterzeichneten. Bei einseitigen Verbindlichkeiten werde nach Ansicht der Rechtsprechung dem - vertraglich vereinbarten - Erfordernis der Schriftlichkeit auch dadurch Genüge getan, dass der durch die Erklärung ausschließlich Verpflichtete ein Schriftstück unterschreibe und der aus diesem Schriftstück Berechtigte sich damit, wenn auch formlos, einverstanden erkläre. Nur wenn durch eine Übereinkunft beide Teile wechselseitig verpflichtet würden, sei zur Erfüllung des Formerfordernisses der Schriftlichkeit die Unterschrift beider Vertragsteile erforderlich. Dies lasse sich auch auf den Fall der gesetzlich geforderten Schriftform ausdehnen, wenn das Formgebot offenkundig nur dem Schutz des aus der Vereinbarung Verpflichteten vor Übereilung und zur Erleichterung des Beweises diene. Sinn und Zweck der erst durch das 3. WÄG erfolgten Normierung des Schriftlichkeitsgebots für Mietzinsvereinbarungen, die bei Vorliegen eines unbefristeten Mietverhältnisses nach Verstreichen einer Frist von

mehr als einem Jahr nach Übergabe des Mietgegenstands bis zur Angemessenheitsgrenze getroffen werden könnten (Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG), sei es offenkundig gewesen, die Mieter nicht länger der häufig von Vermieterseite erhobenen Behauptung auszusetzen, sie hätten konkludent der Mietzinserhöhung durch Zahlung der erhöht vorgeschriebenen Miete zugestimmt. Seit Inkrafttreten des 3. WÄG bedürfe es daher einer ausdrücklichen Zustimmung des Mieters zur Zahlung eines höheren Mietzinses als ursprünglich im Mietvertrag vereinbart, für die zusätzlich als besonderes Formgebot Schriftlichkeit vorgesehen sei. Dadurch solle der Mieter vor Übereilung geschützt werden und es solle vor allem der Beweis über das Vorliegen einer derartigen Mietzinsvereinbarung erleichtert werden. Erkläre sich bei Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG der Mieter auf Vorschlag des Vermieters bereit, ab einem bestimmten Zeitpunkt einen erhöhten Mietzins zu bezahlen, handle es sich um eine einseitig verpflichtende Vereinbarung, weil ja hieraus nur der Mieter verpflichtet werde und dem Vermieter keine zusätzlichen Verpflichtungen auferlegt würden. Eine derartige einseitig verpflichtende Vereinbarung sei auch dann wirksam, wenn sie nur vom Mieter unterschrieben, vom Vermieter hingegen bloß formlos akzeptiert werde. Ein endgültiger Verzicht auf die Weiterverfolgung des Kündigungsverfahrens lasse sich der Vereinbarung vom 8. 11. 2005 nicht entnehmen. Dass die den Gegenstand der Vereinbarung bildenden Sanierungsmaßnahmen offenbar mit Zustimmung der Klägerin erfolgen sollten, mache aus dem Rechtsgeschäft ebenfalls kein zweiseitig verbindliches, weil es das Recht des Vermieters sei, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Bestandobjekts zu fordern und der Klägerin keine über die gesetzliche Duldungspflicht hinausgehenden Pflichten auferlegt worden seien.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die Revision gemäß § 502 Abs 1 ZPO zulässig sei, weil eine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob für die Wirksamkeit einer Vereinbarung nach § 16 Abs 1 Z 5 MRG die Unterschrift des Mieters bei formloser Annahme durch den Vermieter ausreiche, nicht vorliege.Das Berufungsgericht sprach aus, dass die Revision gemäß Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zulässig sei, weil eine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob für die Wirksamkeit einer Vereinbarung nach Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG die Unterschrift des Mieters bei formloser Annahme durch den Vermieter ausreiche, nicht vorliege.

Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts richtet sich dieRevision der Beklagten, die unrichtige rechtliche Beurteilung geltend machen und beantragen, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, dass das Klagebegehren (genauer: das Zahlungsbegehren) abgewiesen werde. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Klägerin begehrt in der Revisionsbeantwortung, dem Rechtsmittel ihrer Prozessgegner keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig und berechtigt.

Die Revisionswerberin wendet sich mit Recht gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, die Vereinbarung vom 8. 11. 2005 sei kein zweiseitig verbindliches Rechtsgeschäft gewesen, weil dadurch nur sie, nicht aber die Klägerin verpflichtet worden sei. Vom Berufungsgericht wird dabei der klar auf der Hand liegende Sinn und Zweck der Vereinbarung übersehen, den Rechtsstreit über die außerordentliche Kündigung des Mietvertrags wegen erheblich nachteiligen Gebrauchs der gemieteten Räumlichkeiten nach § 1118 Abs 1 Satz 2 ABGB gütlich zu beenden. Der ausdrücklichen schriftlichen Verpflichtungserklärung der Beklagten, einen Parkettboden zu errichten und Fliesen zu verlegen sowie im Fall nicht fristgerechter Durchführung dieser Arbeiten einen höheren Mietzins zu bezahlen, stand daher die schlüssig eingegangene Verpflichtung der Klägerin gegenüber, das Verfahren nach § 1118 Abs 1 Satz 2 ABGB nicht fortzusetzen. Demnach handelte es sich bei der unter bestimmten Bedingungen eine Mietzinserhöhung vorsehenden „Vereinbarung" vom 8. 11. 2005, auch wenn deren Wortlaut ein Verzicht auf die Weiterverfolgung des Kündigungsverfahrens nicht zu entnehmen ist, entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht um einen nur einseitig, sondern um einen zweiseitig verpflichtenden Vertrag.Die Revisionswerberin wendet sich mit Recht gegen die Ansicht des Berufungsgerichts, die Vereinbarung vom 8. 11. 2005 sei kein zweiseitig verbindliches Rechtsgeschäft gewesen, weil dadurch nur sie, nicht aber die Klägerin verpflichtet worden sei. Vom Berufungsgericht wird dabei der klar auf der Hand liegende Sinn und Zweck der Vereinbarung übersehen, den Rechtsstreit über die außerordentliche Kündigung des Mietvertrags wegen erheblich nachteiligen Gebrauchs der gemieteten Räumlichkeiten nach Paragraph 1118, Absatz eins, Satz 2 ABGB gütlich zu beenden. Der ausdrücklichen schriftlichen Verpflichtungserklärung der Beklagten, einen Parkettboden zu errichten und Fliesen zu verlegen sowie im Fall nicht fristgerechter Durchführung dieser Arbeiten einen höheren Mietzins zu bezahlen, stand daher die schlüssig eingegangene Verpflichtung der Klägerin gegenüber, das Verfahren nach Paragraph 1118, Absatz eins, Satz 2 ABGB nicht fortzusetzen. Demnach

handelte es sich bei der unter bestimmten Bedingungen eine Mietzinserhöhung vorsehenden „Vereinbarung" vom 8. 11. 2005, auch wenn deren Wortlaut ein Verzicht auf die Weiterverfolgung des Kündigungsverfahrens nicht zu entnehmen ist, entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts nicht um einen nur einseitig, sondern um einen zweiseitig verpflichtenden Vertrag.

Keinen Streitpunkt bildet, dass es dabei um eine vertragliche Vereinbarung im Sinn des § 16 Abs 1 Z 5 MRG ging, wonach (nach einjähriger Mindestdauer eines unbefristeten Mietverhältnisses, was beides hier unstrittig zutrifft) ein angemessener, höherer Mietzins (nur) unter Einhaltung der Schriftform vereinbart werden kann. Zur Erfüllung des Formerfordernisses der Schriftlichkeit (das wohl in erster Linie dem Übereilungsschutz des Mieters, aber auch der Beweissicherung dient) ist, wie schon das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, nach herrschender Meinung die Unterschrift beider Vertragsteile auf der Vertragsurkunde (oder die Unterfertigung der Vertragsurkunde nur durch eine Partei mit schriftlicher Zustimmungserklärung der anderen) notwendig (Rummel in Rummel, ABGB3 § 886 Rz 2 mwN; SZ 49/40; MietSlg 42.348 ua). Eine bloß konkludente Zustimmung des anderen Vertragspartners zu einer nur von einer Partei unterfertigten Mietzinserhöhungsvereinbarung genügt daher nicht.Keinen Streitpunkt bildet, dass es dabei um eine vertragliche Vereinbarung im Sinn des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG ging, wonach (nach einjähriger Mindestdauer eines unbefristeten Mietverhältnisses, was beides hier unstrittig zutrifft) ein angemessener, höherer Mietzins (nur) unter Einhaltung der Schriftform vereinbart werden kann. Zur Erfüllung des Formerfordernisses der Schriftlichkeit (das wohl in erster Linie dem Übereilungsschutz des Mieters, aber auch der Beweissicherung dient) ist, wie schon das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat, nach herrschender Meinung die Unterschrift beider Vertragsteile auf der Vertragsurkunde (oder die Unterfertigung der Vertragsurkunde nur durch eine Partei mit schriftlicher Zustimmungserklärung der anderen) notwendig (Rummel in Rummel, ABGB3 Paragraph 886, Rz 2 mwN; SZ 49/40; MietSlg 42.348 ua). Eine bloß konkludente Zustimmung des anderen Vertragspartners zu einer nur von einer Partei unterfertigten Mietzinserhöhungsvereinbarung genügt daher nicht.

Demnach hätte die Klägerin, die ihr Zahlungsbegehren auf das Zustandekommen der Vereinbarung eines höheren Mietzinses gründet, zu beweisen gehabt, dass die von ihrem Anwalt handschriftlich verfasste Vereinbarung vom 8. 11. 2005 nicht nur von den Beklagten, sondern auch von ihrem Anwalt oder ihr selbst - rechtzeitig - unterfertigt wurde. Rechtzeitig muss hier im Hinblick darauf, dass den Beklagten für die Errichtung des Parkettbodens und das Verlegen der Fliesen eine Frist bis spätestens 15. 5. 2006 gesetzt wurde, nach deren Ablauf ohne Durchführung der Arbeiten ein höherer Mietzins zu zahlen sein wird, heißen, dass die Klägerin die Vereinbarung jedenfalls vor dem 15. 5. 2006 zu unterfertigen hatte. Die Erklärung der Beklagten vom 8. 11. 2005 ist als ein mit 15. 5. 2006 (spätester Fertigstellungstermin) befristetes Angebot anzusehen, das von der Klägerin wegen des Schriftlichkeitsgebots nur durch Unterfertigung angenommen werden konnte.

Zufolge der negativen Feststellung hinsichtlich des Zeitpunkts der Unterfertigung durch die Klägerin ist dieser der sie treffende Beweis einer fristgerechten Unterfertigung aber nicht gelungen. Steht demnach das wirksame Zustandekommen der Vereinbarung vom 8. 11. 2005 und damit die Verpflichtung der Beklagten zur Zahlung eines höheren Mietzinses nicht fest, muss das Zahlungsbegehren der Klägerin abgewiesen werden.

In Stattgebung der Revision war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 Abs 2 ZPO; bei Teilurteilen kann in aller Regel eine Kostenentscheidung nicht erfolgen (M. Bydlinski in Fasching/Konecny2 II/1, § 52 ZPO Rz 5).Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, Absatz 2, ZPO; bei Teilurteilen kann in aller Regel eine Kostenentscheidung nicht erfolgen (M. Bydlinski in Fasching/Konecny2 II/1, Paragraph 52, ZPO Rz 5).

Textnummer

E88886

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0070OB00181.08F.0924.000

Im RIS seit

24.10.2008

Zuletzt aktualisiert am

12.08.2016

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

© 2025 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at