

TE OGH 2005/4/20 7Ob62/05a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.04.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schalich als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Danzl, Dr. Schaumüller, Dr. Hoch und Dr. Gitschthaler als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Gottfried R*****, vertreten durch Dr. Martin Zanon, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagte Partei L***** OEG, *****, vertreten durch Hausberger, Moritz, Schmidt, Rechtsanwälte in Wörgl, wegen Unterfertigung eines Bestandvertrages, über die - als „ordentliche (in eventu außerordentliche) Revision“ bezeichnete - außerordentliche Revision des Klägers gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 5. November 2004, GZ 2 R 341/04t-11, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Das angefochtene Berufungsurteil folgt der oberstgerichtlichen Entscheidung 3 Ob 43/99s, die einen vergleichbaren Fall zum Gegenstand hatte. Auch dort wurde von der klagenden Partei, die den Beklagten ein Einfamilienhaus vermietet hatte, mit der Behauptung, die Mieter hätten die Unterfertigung eines befristeten schriftlichen Mietvertrages zugesagt, die Unterfertigung eines betreffenden schriftlichen Mietvertrages begehrt. Der Oberste Gerichtshof bestätigte die Klagsabweisung durch die Vorinstanzen mit der Begründung, ein derartiger Anspruch könne nicht allein auf eine entsprechende, vom Erstgericht festgestellte mündliche Zusage, einen schriftlichen Mietvertrag eines bestimmten Inhaltes zu unterfertigen, gestützt werden. Dies wäre nur dann der Fall, wenn der Vertrag an sich formfrei wäre; in diesem Fall könnte auch durch mündliche Erklärung die Verpflichtung zur Unterfertigung eines Vertrages bestimmten Inhaltes übernommen werden. Falls jedoch für den Hauptvertrag eine Formvorschrift gelte, müsse sie auch bei Abschluss des Vorvertrages eingehalten werden; der Formzweck dürfe nicht mittels einer Vereinbarung nach § 936 ABGB unterlaufen werden. Sofern das Formgebot nicht bloß deklarativer Natur sei, also bloßen Ordnungscharakter trage, bestehe eine derartige Vereitelungsgefahr (Binder in Schwimann, ABGB2 Rz 28 zu § 936). So sei etwa ein ohne Einhaltung der vorgeschriebenen Schriftform abgeschlossener Vertrag auf Einräumung des Wohnungseigentums weder als Haupt- noch als Vorvertrag verbindlich; er gebe kein Klagerecht auf schriftliche Ausfertigung oder Unterfertigung der Vertragsurkunde (SZ 36/5; MietSlg 15.587; MietSlg 17.708; MietSlg 19.479;

MietSlg 24.487; Reischauer in Rummel, ABGB2 Rz 3 zu § 936). Im Falle der Vermietung eines Einfamilienhauses, dh einer Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen (§ 1 Abs 4 Z 2 MRG), gelte jedoch § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG, wonach der Mietvertrag nur dann durch Zeitablauf aufgelöst werde, wenn in einem Hauptmietvertrag schriftlich vereinbart worden sei, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlösche. Dieses gesetzliche Erfordernis der Schriftform für ein befristetes Mietverhältnis müsse auch bei der Zusage, einen solchen Vertrag abzuschließen, eingehalten werden; eine bloß mündliche Zusage, wie sie von der Klägerin behauptet werde, reiche nicht aus, weil ansonsten der Zweck dieses Formgebotes unterlaufen würde (RIS-Justiz RS0113505). Das angefochtene Berufungsurteil folgt der oberstgerichtlichen Entscheidung³ Ob 43/99s, die einen vergleichbaren Fall zum Gegenstand hatte. Auch dort wurde von der klagenden Partei, die den Beklagten ein Einfamilienhaus vermietet hatte, mit der Behauptung, die Mieter hätten die Unterfertigung eines befristeten schriftlichen Mietvertrages zugesagt, die Unterfertigung eines betreffenden schriftlichen Mietvertrages begehrt. Der Oberste Gerichtshof bestätigte die Klagsabweisung durch die Vorinstanzen mit der Begründung, ein derartiger Anspruch könne nicht allein auf eine entsprechende, vom Erstgericht festgestellte mündliche Zusage, einen schriftlichen Mietvertrag eines bestimmten Inhaltes zu unterfertigen, gestützt werden. Dies wäre nur dann der Fall, wenn der Vertrag an sich formfrei wäre; in diesem Fall könnte auch durch mündliche Erklärung die Verpflichtung zur Unterfertigung eines Vertrages bestimmten Inhaltes übernommen werden. Falls jedoch für den Hauptvertrag eine Formvorschrift gelte, müsse sie auch bei Abschluss des Vorvertrages eingehalten werden; der Formzweck dürfe nicht mittels einer Vereinbarung nach Paragraph 936, ABGB unterlaufen werden. Sofern das Formgebot nicht bloß deklarativer Natur sei, also bloßen Ordnungscharakter trage, bestehe eine derartige Vereitelungsgefahr (Binder in Schwimann, ABGB2 Rz 28 zu Paragraph 936.). So sei etwa ein ohne Einhaltung der vorgeschriebenen Schriftform abgeschlossener Vertrag auf Einräumung des Wohnungseigentums weder als Haupt- noch als Vorvertrag verbindlich; er gebe kein Klagerecht auf schriftliche Ausfertigung oder Unterfertigung der Vertragsurkunde (SZ 36/5; MietSlg 15.587; MietSlg 17.708; MietSlg 19.479; MietSlg 24.487; Reischauer in Rummel, ABGB2 Rz 3 zu Paragraph 936.). Im Falle der Vermietung eines Einfamilienhauses, dh einer Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen (Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG), gelte jedoch Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a, MRG, wonach der Mietvertrag nur dann durch Zeitablauf aufgelöst werde, wenn in einem Hauptmietvertrag schriftlich vereinbart worden sei, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlösche. Dieses gesetzliche Erfordernis der Schriftform für ein befristetes Mietverhältnis müsse auch bei der Zusage, einen solchen Vertrag abzuschließen, eingehalten werden; eine bloß mündliche Zusage, wie sie von der Klägerin behauptet werde, reiche nicht aus, weil ansonsten der Zweck dieses Formgebotes unterlaufen würde (RIS-Justiz RS0113505).

All diese Überlegungen gelten auch im vorliegenden Fall in gleicher Weise, weshalb die Vorinstanzen zu Recht der referierten Entscheidung gefolgt sind. Der Revisionswerber bringt dagegen nichts Stichhältiges vor. Sein Einwand, die Entscheidung stütze sich auf oberstgerichtlicher Judikatur zu einem Vertrag, mit dem Wohnungseigentum begründet wurde und sei, soweit überschaubar, durch ein weiteres Erkenntnis nicht bestätigt worden, vermag die Zulassung der ordentlichen Revision nicht zu begründen. Reicht doch, um eine gesicherte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes annehmen zu können, nach ständiger Rechtsprechung schon das Vorliegen auch nur einer, ausführlich begründeten, grundlegenden und veröffentlichten Entscheidung, der keine gegenteiligen entgegenstehen, insbesondere dann, wenn sie auch im Schrifttum nicht auf beachtliche Kritik gestoßen ist (4 Ob 8/98z, RdW 1998, 406; RIS-Justiz RS0103384 mit zahlreichen Entscheidungsnachweisen, zuletzt etwa⁷ Ob 303/04s und 8 Ob 133/04y; Kodek in Rechberger² Rz 3 zu § 502 ZPO). Diese Voraussetzungen werden von der zitierten Entscheidung³ Ob 43/99s, RIS-Justiz E57909 alle erfüllt. All diese Überlegungen gelten auch im vorliegenden Fall in gleicher Weise, weshalb die Vorinstanzen zu Recht der referierten Entscheidung gefolgt sind. Der Revisionswerber bringt dagegen nichts Stichhältiges vor. Sein Einwand, die Entscheidung stütze sich auf oberstgerichtlicher Judikatur zu einem Vertrag, mit dem Wohnungseigentum begründet wurde und sei, soweit überschaubar, durch ein weiteres Erkenntnis nicht bestätigt worden, vermag die Zulassung der ordentlichen Revision nicht zu begründen. Reicht doch, um eine gesicherte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes annehmen zu können, nach ständiger Rechtsprechung schon das Vorliegen auch nur einer, ausführlich begründeten, grundlegenden und veröffentlichten Entscheidung, der keine gegenteiligen entgegenstehen, insbesondere dann, wenn sie auch im Schrifttum nicht auf beachtliche Kritik gestoßen ist (4 Ob 8/98z, RdW 1998, 406; RIS-Justiz RS0103384 mit zahlreichen Entscheidungsnachweisen, zuletzt etwa⁷ Ob 303/04s und 8 Ob 133/04y; Kodek in Rechberger² Rz 3 zu Paragraph 502, ZPO). Diese Voraussetzungen werden von der zitierten Entscheidung³ Ob 43/99s, RIS-Justiz E57909 alle erfüllt.

Die außerordentliche Revision des Klägers ist daher unzulässig und muss zurückgewiesen werden.

Textnummer

E77065

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0070OB00062.05A.0420.000

Im RIS seit

20.07.2005

Zuletzt aktualisiert am

07.07.2011

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