jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2005/3/31 2Ob28/05i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.03.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Niederreiter als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Tittel, Dr. Baumann, Hon. Prof. Dr. Danzl und Dr. Veith als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ingo W*****, vertreten durch Dr. Dietmar Endmayr, Rechtsanwalt in Wels, wider die beklagten Parteien 1. Stefan W*****, und 2. Heidelinde W*****, beide vertreten durch Dr. Thomas Gratzl, Rechtsanwalt in Wels, wegen Übergabe eines Bestandgegenstandes, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichtes Wels als Berufungsgericht vom 10. November 2004, GZ 22 R 345/04y-11, in nichtöffentlicher Sitzung 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).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Voraussetzung für die Wirksamkeit der Befristung bei einem Mietvertrag ist die Einhaltung der Schriftform. Demnach muss sich der Endtermin aus einer gemeinsamen, von allen Vertragspartnern unterfertigten Urkunde eindeutig entnehmen lassen, ohne dass auf Auslegungsregeln zurückgegriffen werden muss (6 Ob 65/00b; RIS-Justiz RS0017182; RS0068994; RS0112243). Schließen die Parteien einen befristeten Mietvertrag, der den im Gesetz genannten Fällen nicht unterstellt werden kann, etwa weil die erforderliche Schriftform nicht gewahrt ist, dann wird das Mietverhältnis durch den Verlauf der Frist nicht aufgelöst (9 Ob 337/98v; RIS-Justiz RS0109759).

Nach ständiger Rechtsprechung reicht die bloße Bekräftigung einer nicht durchsetzbaren (weil unwirksamen) Befristung nicht aus, um ein Mietverhältnis einverständlich aufzulösen (2 Ob 580/87 = MietSlg 40.098; 9 Ob 84/04z; RIS-Justiz RS0113485). Dagegen können die Parteien ein zunächst auf unbestimmte Zeit geschlossenes Mietverhältnis in eines auf bestimmte Zeit ändern, sofern die Vereinbarung nicht der Umgehung des MRG dient (7 Ob 563/90 = wobl 1992/43 [Hanel]; 8 Ob 196/98a; RIS-Justiz RS0067213) und der Mieter hiebei nicht unter Druck steht (RIS-Justiz RS0113485; RS0070053; RS0069508 [T2]).

Die beklagten Parteien haben in erster Instanz kein Vorbringen erstattet, aus dem die Absicht des Klägers erschließbar wäre, dass die Abfassung des schriftlichen Mietvertrages der Umgehung zwingender Bestimmungen des MRG dienen sollte. Sie haben in erster Instanz auch nicht behauptet, bei Unterfertigung des Mietvertrages unter Druck gestanden

zu sein, etwa weil sie rechtsirrtümlich der Meinung waren, die Erklärung ihres Einverständnisses zu der vorgesehenen Befristung sei die einzige Möglichkeit, weiterhin in dem von ihnen bereits seit mehr 1 ½ Jahren benützten Bestandobjekt bleiben zu können (vgl 7 Ob 1540/94; 8 Ob 196/98a). Sie haben aber auch nicht eingewandt, die schriftlich vereinbarte Befristung habe nur der Bekräftigung des mündlich Vereinbarten gedient. Ihre in der Revision aufgestellte Behauptung, durch den schriftlichen Vertrag habe bloß die mündliche Vereinbarung dokumentiert werden sollen, verstößt gegen das Neuerungsverbot.Die beklagten Parteien haben in erster Instanz kein Vorbringen erstattet, aus dem die Absicht des Klägers erschließbar wäre, dass die Abfassung des schriftlichen Mietvertrages der Umgehung zwingender Bestimmungen des MRG dienen sollte. Sie haben in erster Instanz auch nicht behauptet, bei Unterfertigung des Mietvertrages unter Druck gestanden zu sein, etwa weil sie rechtsirrtümlich der Meinung waren, die Erklärung ihres Einverständnisses zu der vorgesehenen Befristung sei die einzige Möglichkeit, weiterhin in dem von ihnen bereits seit mehr 1 ½ Jahren benützten Bestandobjekt bleiben zu können vergleiche 7 Ob 1540/94; 8 Ob 196/98a). Sie haben aber auch nicht eingewandt, die schriftlich vereinbarte Befristung habe nur der Bekräftigung des mündlich Vereinbarten gedient. Ihre in der Revision aufgestellte Behauptung, durch den schriftlichen Vertrag habe bloß die mündliche Vereinbarung dokumentiert werden sollen, verstößt gegen das Neuerungsverbot.

Der als erheblich erachteten Rechtsfrage, ob die mangels Schriftform unwirksame Befristung des Mietvertrages durch die nachträgliche Abfassung eines schriftlichen Mietvertrages „saniert" werden könne, kommt daher keine streitentscheidende Bedeutung zu. Insbesondere kann in Ansehung der Befristung von einer „nachträglichen Schriftlichkeit" einer „vormaligen mündlichen Regelung" keine Rede sein. Dem Berufungsgericht ist jedenfalls keine auffallende Fehlbeurteilung unterlaufen, wenn es die Vereinbarung einer Befristung des seit 1. 8. 1999 bestehenden Mietverhältnisses im schriftlichen Mietvertrag vom 27. 3. 2001 für zulässig hielt.

Die außerordentliche Revision war daher mangels Relevierung einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.

Textnummer

E76723

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0020OB00028.05I.0331.000

Im RIS seit

30.04.2005

Zuletzt aktualisiert am

19.10.2010

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