jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/10/13 9Ob84/04z

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.10.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Spenling, Dr. Hradil, Dr. Hopf und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Sigrid R*****, Landwirtin, *****, vertreten durch Dr. Herwig Hasslacher, Rechtsanwalt in Villach, gegen die beklagte Partei Elke W*****, Mentaltrainerin, *****, vertreten durch Dr. Christian Tschurtschenthaler, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen Räumung (Streitwert EUR 5.768,40 sA), über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Klagenfurt als Berufungsgericht vom 2. April 2004, GZ 4 R 89/04m-13, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Ferlach vom 19. Jänner 2004, GZ 1 C 733/03z-9, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 499,40 (darin EUR 83,24 USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist Alleineigentümerin der Liegenschaft EZ ***** KG ***** F***** mit dem Haus *****. In diesem Hause befinden sich zwei Wohneinheiten, und zwar eine im Erdgeschoss und eine im ersten Stock. Am 9. 2. 1994 schloss die Klägerin als Vermieterin mit der Beklagten als Mieterin einen Mietvertrag über die im ersten Stock des Hauses gelegene Wohnung ab, wobei vom Mietvertrag auch zwei nördlich im Keller gelegene Räume, zwei PKW-Abstellplätze und die Mitbenützung der Freiflächen zwischen Haus und Garage sowie eines bestimmten Gartenteils umfasst waren. Das Mietverhältnis sollte nach der schriftlichen Mietvertragsurkunde mit 1. 3. 1994 beginnen und per 28. 2. 1995 enden. Dieser Mietvertrag wurde in den Folgejahren jeweils schriftlich um ein Jahr verlängert, so auch noch im Jahre 2001.

Mit einem weiteren schriftlichen Mietvertrag vom 1. 11. 2000 vermietete die Klägerin die im Erdgeschoss des Hauses gelegenen Räume an die Beklagte sowie Claudia K***** als Mitmieterinnen, wobei als Zweck die Verwendung als Praxisräume für Mentaltraining vereinbart wurde. Der schriftliche Mietvertrag enthielt als Dauer des Mietverhältnisses die Zeit vom 1. 11. 2000 bis 31. 10. 2001.

Am 1. 1. 2002 schloss die Klägerin als Vermieterin mit der Beklagten als Mieterin einen schriftlichen Mietvertrag über sämtliche Räumlichkeiten, nämlich die im Erdgeschoss und im ersten Stock des Hauses gelegenen Wohnungen, ab, wobei das Mietverhältnis am 1. 1. 2002 beginnen und zum 31. 12. 2002 enden sollte. Etwa Mitte Oktober 2002 kam die Klägerin gemeinsam mit ihrem Gatten zur Beklagten. Bei diesem Gespräch teilte die Klägerin mit, dass das

Mietverhältnis betreffend die beiden Wohnungen zum 31. 12. 2002 ende und dass es keine Verlängerung des Mietverhältnisses gebe. Die Klägerin teilte der Beklagten auch mit, dass sie beabsichtige, das Haus zu verkaufen, weshalb das Mietverhältnis nicht mehr verlängert würde. Die Beklagte antwortete, dass sie sich bemühen werde, etwas zu finden, um mit 31. 12. 2002 auszuziehen. Auf die Frage der Beklagten, ob sie das Haus allenfalls kaufen könne, gab die Klägerin zur Antwort, dass dies grundsätzlich möglich sei, jedoch bis 30. 10. 2002 ein Kaufanbot einlangen solle. Die Beklagte erstellte in der Folge auch ein solches Anbot, welches jedoch den Vorstellungen der Klägerin nicht entsprach und daher nicht angenommen wurde. Ende November oder Anfang Dezember 2002 kam es zu einem Gespräch zwischen der Klägerin und der Beklagten, bei welchem diese mitteilte, dass sie noch keine passende Wohnmöglichkeit gefunden habe. Sie ersuchte deshalb um einen Aufschub der Räumung bis 31. 3. 2003. Die Klägerin stimmte diesem Ersuchen zu. Mitte März 2003 rief die Beklagte erneut die Klägerin an und teilte ihr mit, dass sie noch immer keine andere Wohnung gefunden habe und ersuchte um eine Verlängerung der Räumungsfrist bis 30. 6. 2003. Die Klägerin stimmte auch dieser Verlängerung zu. Die Beklagte bezahlte über den 31. 12. 2002 hinaus bis einschließlich 30. 6. 2003 weiterhin ein monatliches Entgelt, wie es im Mietvertrag vom 1. 1. 2002 festgelegt worden war. Da die Klägerin nicht bereit war, nach dem 30. 6. 2003 weiteres Entgelt in Empfang zu nehmen, hinterlegte die Beklagte dieses bei Gericht.

Mit ihrer Klage vom 8. 9. 2003 begehrte die Klägerin die Räumung des Mietobjekts. Sie brachte vor, dass das zulässigerweise befristete Mietverhältnis am 31. 12. 2002 geendet habe. Dies habe die Beklagte überdies ausdrücklich anerkannt. Es sei zu keiner Verlängerung des Bestandvertrages über diesen Zeitpunkt hinaus gekommen; die Klägerin habe der Beklagten lediglich über deren Ersuchen zweimal einen Räumungsaufschub gewährt. In der Folgezeit, nämlich während der Dauer des Räumungsaufschubes, habe die Beklagte ein angemessenes Benützungsentgelt entrichtet, auch dadurch sei es zu keinem schlüssigen neuen Mietvertrag gekommen.

Die beklagte Partei beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Hinsichtlich der Wohnung im ersten Stock seien zwar zunächst zulässige befristete einjährige Mietverträge zustande gekommen. Seit der mit 1. 7. 2000 in Kraft getretenen Wohnrechtsnovelle 2000 hätte gemäß § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG eine zulässige Befristung jedoch vorausgesetzt, dass die Verlängerung jeweils mindestens 3 Jahre beträgt. Die Verlängerung vom 30. 1. 2001 (auf ein weiteres Jahr) habe gegen diese zwingende Bestimmung verstoßen, sodass gemäß § 29 Abs 3 MRG hinsichtlich der im ersten Stock befindlichen Wohnung ein Wohnungsmietverhältnis auf unbestimmte Zeit entstanden sei.Die beklagte Partei beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Hinsichtlich der Wohnung im ersten Stock seien zwar zunächst zulässige befristete einjährige Mietverträge zustande gekommen. Seit der mit 1. 7. 2000 in Kraft getretenen Wohnrechtsnovelle 2000 hätte gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG eine zulässige Befristung jedoch vorausgesetzt, dass die Verlängerung jeweils mindestens 3 Jahre beträgt. Die Verlängerung vom 30. 1. 2001 (auf ein weiteres Jahr) habe gegen diese zwingende Bestimmung verstoßen, sodass gemäß Paragraph 29, Absatz 3, MRG hinsichtlich der im ersten Stock befindlichen Wohnung ein Wohnungsmietverhältnis auf unbestimmte Zeit entstanden sei.

Über die Wohnung im Erdschoss sei zunächst, wie von der Klägerin zutreffend vorgebracht, ein zulässig befristeter Mietvertrag vom 1. 11. 2000 bis 31. 10. 2001 zwischen der Klägerin als Vermieterin einerseits und den beiden anderen genannten Personen andererseits zustande gekommen. Dabei habe es sich um eine Geschäftsraummiete gehandelt. Dieses Mietverhältnis habe im Verhältnis zwischen der Klägerin einerseits und der Mitmieterin Claudia K***** andererseits auch am 31. 10. 2001 geendet. Von der Beklagten sei das Mietverhältnis "aber stillschweigend fortgesetzt worden und habe sich dadurch gemäß § 29 Abs 3 MRG auf unbestimmte Zeit erneuert". Der Mietvertrag vom 1. 1. 2002 sei daher unwirksam. Diesem sei nämlich die Absicht der Klägerin zugrunde gelegen, durch Vereinbarung eines neuen einheitlichen Mietvertrages den Umstand zu umgehen, dass die Beklagte aus vorgenannten Gründen bereits in den Genuss unbefristeter Mietverhältnisse gelangt sei.Über die Wohnung im Erdschoss sei zunächst, wie von der Klägerin zutreffend vorgebracht, ein zulässig befristeter Mietvertrag vom 1. 11. 2000 bis 31. 10. 2001 zwischen der Klägerin als Vermieterin einerseits und den beiden anderen genannten Personen andererseits zustande gekommen. Dabei habe es sich um eine Geschäftsraummiete gehandelt. Dieses Mietverhältnis habe im Verhältnis zwischen der Klägerin einerseits und der Mitmieterin Claudia K***** andererseits auch am 31. 10. 2001 geendet. Von der Beklagten sei das Mietverhältnis "aber stillschweigend fortgesetzt worden und habe sich dadurch gemäß Paragraph 29, Absatz 3, MRG auf unbestimmte Zeit erneuert". Der Mietvertrag vom 1. 1. 2002 sei

daher unwirksam. Diesem sei nämlich die Absicht der Klägerin zugrunde gelegen, durch Vereinbarung eines neuen einheitlichen Mietvertrages den Umstand zu umgehen, dass die Beklagte aus vorgenannten Gründen bereits in den Genuss unbefristeter Mietverhältnisse gelangt sei.

Selbst für den Fall, dass der Vertrag vom 1. 1. 2002 wirksam befristet worden sein sollte, habe die Klägerin durch weiteres Belassen der Beklagten im Haus über den 31. 12. 2002 hinaus sowie durch Entgegennahme der Mietzinse schlüssig ein neues Mietverhältnis mit der Beklagten abgeschlossen. Der Mietvertrag sei daher auf unbestimmte Zeit erneuert worden und könne gemäß § 29 Abs 3 MRG nur mehr aus wichtigen Gründen gekündigt werden.Selbst für den Fall, dass der Vertrag vom 1. 1. 2002 wirksam befristet worden sein sollte, habe die Klägerin durch weiteres Belassen der Beklagten im Haus über den 31. 12. 2002 hinaus sowie durch Entgegennahme der Mietzinse schlüssig ein neues Mietverhältnis mit der Beklagten abgeschlossen. Der Mietvertrag sei daher auf unbestimmte Zeit erneuert worden und könne gemäß Paragraph 29, Absatz 3, MRG nur mehr aus wichtigen Gründen gekündigt werden.

Das Erstgericht gab dem Räumungsbegehren statt. Es vertrat die Rechtsauffassung, dass die Beklagte anlässlich des Gespräches vom Oktober 2002 das Ende des Mietverhältnisses zum 31. 12. 2002 ausdrücklich anerkannt habe, sodass das Mietverhältnis vereinbarungsgemäß seit 31. 12. 2002 beendet sei. Aus den von der Klägerin gewährten Räumungsaufschüben sei kein neues Mietverhältnis abzuleiten. Seit 1. 7. 2003 bewohne die Beklagte das Mietobjekt titellos.

Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil. Es vertrat wie das Erstgericht die Rechtsauffassung, dass dem Gespräch der Streitteile vom Oktober 2002 der Erklärungswert einer einverständlichen Auflösung des Mietverhältnisses zum 31. 12. 2002 zukomme. Eine solche Auflösungsvereinbarung sei auch zulässig und daher wirksam gewesen, weil sich die Beklagte in keiner Drucksituation befunden habe. Auch habe die Auflösungserklärung keiner besonderen Form bedurft. Überdies sei aber der am 1. 1. 2002 abgeschlossene Mietvertrag als neuer, von den früheren Bestandsverhältnissen getrennter Vertrag wirksam zustande gekommen. Dies ergebe sich insbesondere daraus, dass ein einheitlicher Mietzins vereinbart worden sei, der überdies deutlich günstiger gewesen sei als die Summe der zuvor für die getrennt gemieteten Objekte im Hause. Damit seien keine Gründe für ein unzulässiges Umgehungsgeschäft anzunehmen. Auch durch die zweimal gewährten Räumungsaufschübe sei es zu keiner Vertragsverlängerung oder dem schlüssigen Abschluss eines neuen Vertrages gekommen. Das Berufungsgericht sprach aus, dass mangels Vorliegens einer Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO die ordentliche Revision nicht zulässig sei.Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil. Es vertrat wie das Erstgericht die Rechtsauffassung, dass dem Gespräch der Streitteile vom Oktober 2002 der Erklärungswert einer einverständlichen Auflösung des Mietverhältnisses zum 31. 12. 2002 zukomme. Eine solche Auflösungsvereinbarung sei auch zulässig und daher wirksam gewesen, weil sich die Beklagte in keiner Drucksituation befunden habe. Auch habe die Auflösungserklärung keiner besonderen Form bedurft. Überdies sei aber der am 1. 1. 2002 abgeschlossene Mietvertrag als neuer, von den früheren Bestandsverhältnissen getrennter Vertrag wirksam zustande gekommen. Dies ergebe sich insbesondere daraus, dass ein einheitlicher Mietzins vereinbart worden sei, der überdies deutlich günstiger gewesen sei als die Summe der zuvor für die getrennt gemieteten Objekte im Hause. Damit seien keine Gründe für ein unzulässiges Umgehungsgeschäft anzunehmen. Auch durch die zweimal gewährten Räumungsaufschübe sei es zu keiner Vertragsverlängerung oder dem schlüssigen Abschluss eines neuen Vertrages gekommen. Das Berufungsgericht sprach aus, dass mangels Vorliegens einer Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO die ordentliche Revision nicht zulässig sei.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die außerordentliche Revision der beklagten Partei aus dem Grunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, dass das angefochtene Urteil dahin abzuändern, dass das Klagebegehren abgewiesen werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die klagende Partei beantragte, die Revision als unzulässig zurückzuweisen; hilfsweise, ihr nicht Folge zu geben.

Die Revision ist zulässig, weil die Rechtsauffassung des Berufungsgerichtes, dass das Bestandverhältnis durch eine gesonderte Auflösungserklärung beendet worden sei, von der Judikatur abweicht, aber noch Rechtsprechung dazu fehlt, wie weit die Novation zweier bisher selbstständiger, vom Kündigungsschutz (zumindest teilweise) umfasster Mietverträge zu einem neuen, einheitlichen Mietverhältnis zulässig ist; die Revision ist aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

§ 29 Abs 1 Z 3 und Abs 3 MRG schließen nicht aus, dass der Mieter vor Ablauf des Mietvertrages die Verpflichtung übernimmt, das Mietobjekt zu einem bestimmten Termin zu räumen und damit auf die ihm zustehenden Vorteile

verzichtet. Die Absicht des Gesetzes geht nur dahin, den Mieter gegen eine einseitige willkürliche Auflösung des Mietvertrages durch den Vermieter (sowie gegen alle Umgehungshandlungen, mit denen dasselbe Ergebnis erreicht wird, wie zum Beispiel den Abschluss eines Räumungsvergleiches vor Abschluss des Mietvertrages oder gleichzeitig mit diesem) zu schützen. Eine Auflösungsvereinbarung ist im Übrigen auch dann gültig, wenn sie nicht sofort realisiert wird. Der Mieter darf dabei nur nicht unter Druck gestanden sein. Unter einem solchen Druck steht er solange, als der Mietvertrag nicht in allen seinen Teilen perfekt ist (RIS-Justiz RS0070053). Dem Berufungsgericht ist daher zunächst dahin beizupflichten, dass im Oktober 2002 eine Auflösungsvereinbarung mit dem Zeitpunkt 31. 12. 2002 als Endtermin zulässig gewesen wäre. Der Wortlaut des Gespräches vermag aber eine solche - rechtlich selbstständige - Auflösungsvereinbarung nicht zu tragen. Während die Klägerin nichts tat, als auf den Inhalt des schriftlichen Vertrages hinzuweisen, pflichtete die Beklagte diesem Inhalt bei. Darin liegt aber nach der Rechtsprechung nur eine Bekräftigung des Vertragsinhaltes, welche die Kriterien einer Auflösungsvereinbarung nicht erfüllt (2 Ob 580/87). War daher die Befristung von Anfang an wirksam, bedurfte es dieser Erklärung nicht. War sie hingegen unwirksam, vermochte die bloße Bekräftigung des Vertragsinhalts eine wirksame Auflösung nicht herbeizuführen (2 Ob 580/87).Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3 und Absatz 3, MRG schließen nicht aus, dass der Mieter vor Ablauf des Mietvertrages die Verpflichtung übernimmt, das Mietobjekt zu einem bestimmten Termin zu räumen und damit auf die ihm zustehenden Vorteile verzichtet. Die Absicht des Gesetzes geht nur dahin, den Mieter gegen eine einseitige willkürliche Auflösung des Mietvertrages durch den Vermieter (sowie gegen alle Umgehungshandlungen, mit denen dasselbe Ergebnis erreicht wird, wie zum Beispiel den Abschluss eines Räumungsvergleiches vor Abschluss des Mietvertrages oder gleichzeitig mit diesem) zu schützen. Eine Auflösungsvereinbarung ist im Übrigen auch dann gültig, wenn sie nicht sofort realisiert wird. Der Mieter darf dabei nur nicht unter Druck gestanden sein. Unter einem solchen Druck steht er solange, als der Mietvertrag nicht in allen seinen Teilen perfekt ist (RIS-Justiz RS0070053). Dem Berufungsgericht ist daher zunächst dahin beizupflichten, dass im Oktober 2002 eine Auflösungsvereinbarung mit dem Zeitpunkt 31. 12. 2002 als Endtermin zulässig gewesen wäre. Der Wortlaut des Gespräches vermag aber eine solche - rechtlich selbstständige - Auflösungsvereinbarung nicht zu tragen. Während die Klägerin nichts tat, als auf den Inhalt des schriftlichen Vertrages hinzuweisen, pflichtete die Beklagte diesem Inhalt bei. Darin liegt aber nach der Rechtsprechung nur eine Bekräftigung des Vertragsinhaltes, welche die Kriterien einer Auflösungsvereinbarung nicht erfüllt (2 Ob 580/87). War daher die Befristung von Anfang an wirksam, bedurfte es dieser Erklärung nicht. War sie hingegen unwirksam, vermochte die bloße Bekräftigung des Vertragsinhalts eine wirksame Auflösung nicht herbeizuführen (2 Ob 580/87).

Das Berufungsgericht hat jedoch in seiner Eventualbegründung zutreffend den Abschluss eines wirksamen Novationsvertrages per 1. 1. 2002 angenommen, mit welchem ein neues Mietverhältnis eingegangen wurde, welches durch Fristablauf am 31. 12. 2002 endete. Es kann zunächst dahingestellt bleiben, ob mit der bloßen Zusammenführung zweier getrennter Mietverträge in einen "Gesamtmietvertrag" (unter Beibehaltung der sonstigen Bedingungen) eine Novationswirkung erzielt werden könnte. Im hier vorliegenden Fall wurden jedoch erhebliche inhaltliche Änderungen getroffen, welche zur Gültigkeit des neuen Vertrages, verbunden mit der Wirkung der Aufhebung des alten führen.

Zunächst ist der beklagten Partei dahin beizupflichten, dass gemäß § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG idF der WRN 2000,BGBl I Nr 36/2000, nach dem 1. 7. 2000 eine wirksame Befristung anlässlich der Verlängerung des Vertrages über die Wohnung im ersten Stock nur dann möglich gewesen wäre, wenn diese zumindest 3 Jahre betragen hätte. Da die Verlängerung vom Jänner 2001 diese Voraussetzung nicht erfüllt hatte, war es gemäß § 29 Abs 3 MRG zunächst zu einer Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit und zum Entstehen der Kündigungsbeschränkungen zugunsten der beklagten Partei gekommen.Zunächst ist der beklagten Partei dahin beizupflichten, dass gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG in der Fassung der WRN 2000, Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 36 aus 2000,, nach dem 1. 7. 2000 eine wirksame Befristung anlässlich der Verlängerung des Vertrages über die Wohnung im ersten Stock nur dann möglich gewesen wäre, wenn diese zumindest 3 Jahre betragen hätte. Da die Verlängerung vom Jänner 2001 diese Voraussetzung nicht erfüllt hatte, war es gemäß Paragraph 29, Absatz 3, MRG zunächst zu einer Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit und zum Entstehen der Kündigungsbeschränkungen zugunsten der beklagten Partei gekommen.

Anders verhielt es sich hingegen mit dem zulässig befristet abgeschlossenen Mietvertrag über die zum Zwecke einer Geschäftsraumbenützung angemietete Wohneinheit im Erdgeschoss des Hauses. Eine stillschweigende

Vertragsverlängerung hätte nämlich in einem solchen Fall nur nach § 1114 Satz 3 ABGB zustande kommen können (Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht21 Rz 30 zu § 29 MRG). Abgesehen davon, dass aus dem Vorbringen der Beklagten, "das Mietverhältnis stillschweigend fortgesetzt zu haben" das nach § 1114 dritter Satz ABGB erforderliche Tatsachensubstrat nicht zu ersehen ist, kommt noch dazu, dass nicht festgestellt werden konnte, dass die Klägerin als Vermieterin überhaupt davon wusste, dass die Beklagte die im Erdgeschoss gelegenen Räumlichkeiten auch während der Monate November und Dezember 2001, also nach Beendigung des befristeten Mietvertrages, weiter benützte. Von einem "Bewendenlassen" iSd § 1114 ABGB kann auch deshalb nicht die Rede sein, weil die Klägerin noch im zeitlichen Zusammenhang mit der Beendigung des befristeten Vertrages (Würth in Rummel I3 Rz 4 zu § 1114 ABGB mwN) auf den Neuabschluss eines Vertrages zum 1. 1. 2002 drängte.Anders verhielt es sich hingegen mit dem zulässig befristet abgeschlossenen Mietvertrag über die zum Zwecke einer Geschäftsraumbenützung angemietete Wohneinheit im Erdgeschoss des Hauses. Eine stillschweigende Vertragsverlängerung hätte nämlich in einem solchen Fall nur nach Paragraph 1114, Satz 3 ABGB zustande kommen können (Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht21 Rz 30 zu Paragraph 29, MRG). Abgesehen davon, dass aus dem Vorbringen der Beklagten, "das Mietverhältnis stillschweigend fortgesetzt zu haben" das nach Paragraph 1114, dritter Satz ABGB erforderliche Tatsachensubstrat nicht zu ersehen ist, kommt noch dazu, dass nicht festgestellt werden konnte, dass die Klägerin als Vermieterin überhaupt davon wusste, dass die Beklagte die im Erdgeschoss gelegenen Räumlichkeiten auch während der Monate November und Dezember 2001, also nach Beendigung des befristeten Mietvertrages, weiter benützte. Von einem "Bewendenlassen" iSd Paragraph 1114, ABGB kann auch deshalb nicht die Rede sein, weil die Klägerin noch im zeitlichen Zusammenhang mit der Beendigung des befristeten Vertrages (Würth in Rummel I3 Rz 4 zu Paragraph 1114, ABGB mwN) auf den Neuabschluss eines Vertrages zum 1. 1. 2002 drängte.

Durch diesen Neuvertrag sollte ein einheitliches Mietobjekt entstehen, welches neben der - mittlerweile - mit Kündigungsschutz ausgestatteten Wohnung im ersten Stock auch die mit einem solchen Schutz nicht ausgestattete Wohnung des Erdgeschosses umfassen sollte. Weiters sollte hinsichtlich zweitgenannter Wohnung ein teilweiser Personenwechsel eintreten, weil die Beklagte nunmehr Alleinmieterin auch der Erdgeschosswohnung werden sollte. Überdies fällt ins Gewicht, dass im Vertrag nur mehr von "Wohnungsmiete" die Rede war und eine "Geschäftsraummiete" keine Erwähnung fand. Lediglich zur Abrundung sei darauf verwiesen, dass, wie aus dem diesbezüglich unstrittigen Inhalt der Urkunden (Beilagen ./1 bis ./3) hervorgeht, der neue Mietzins (einschließlich Umsatzsteuer) nur mehr EUR 480,70 (= ATS 6.614,58) betrug, während die Summe der Mietzinse (einschließlich Umsatzsteuer) für die früher getrennt gemieteten Objekt ATS 8.250 betragen hatte.

Die einschneidenden inhaltlichen Änderungen im Neuabschluss führen dazu, dass das Argument der Beklagten betreffend eine angeblich unzulässige Umgehung mit Verschleierung des Bestandes eines Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit nicht überzeugen. Vielmehr ist auf einen Parteiwillen dahin zu schließen, dass durch den Neuabschluss eines Vertrages mit einem gegenüber den Vorverträgen wesentlich geänderten Inhalt das bisherige Mietverhältnis beendet und ein neues eingegangen werden sollte.

Gemäß § 1 Abs 2 Z 5 MRG in der seit 1. 1. 2002 geltenden Fassung (BGBl I Nr 161/2001) fallen Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen, nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Die Befristung im Vertrag vom 1. 1. 2002 auf die Dauer eines Jahres war daher wirksam. Im Übrigen hat das Berufungsgericht auch zutreffend eine schlüssige Verlängerung des Mietvertrages über den 31. 12. 2002 hinaus verneint. Allein die Entgegennahme der monatlichen Zahlungen durch die Klägerin konnte eine solche schlüssige Fortsetzung nicht begründen, zumal einerseits nicht hervorgekommen ist, dass diese Zahlungen das übliche Benützungsentgelt überstiegen hätten und anderseits die Klägerin eindeutig abgelehnt hatte, das Mietverhältnis über den 31. 12. 2002 hinaus fortzusetzen. Vielmehr waren nach den Feststellungen von der Beklagten nur Räumungsaufschübe begehrt und von der Klägerin auch eingeräumt worden. Die Gewährung eines Räumungsaufschubes durch den Bestandgeber um ein halbes Jahr ab dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnis steht aber dem erklärten Ablehnungswillen des Bestandgebers nicht entgegen (2 Ob 527/94 = MietSlg 46.142).Gemäß Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 5, MRG in der seit 1. 1. 2002 geltenden Fassung Bundesgesetzblatt Teil eins, Nr 161 aus 2001,) fallen Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen, nicht in den Anwendungsbereich des

Mietrechtsgesetzes. Die Befristung im Vertrag vom 1. 1. 2002 auf die Dauer eines Jahres war daher wirksam. Im Übrigen hat das Berufungsgericht auch zutreffend eine schlüssige Verlängerung des Mietvertrages über den 31. 12. 2002 hinaus verneint. Allein die Entgegennahme der monatlichen Zahlungen durch die Klägerin konnte eine solche schlüssige Fortsetzung nicht begründen, zumal einerseits nicht hervorgekommen ist, dass diese Zahlungen das übliche Benützungsentgelt überstiegen hätten und anderseits die Klägerin eindeutig abgelehnt hatte, das Mietverhältnis über den 31. 12. 2002 hinaus fortzusetzen. Vielmehr waren nach den Feststellungen von der Beklagten nur Räumungsaufschübe begehrt und von der Klägerin auch eingeräumt worden. Die Gewährung eines Räumungsaufschubes durch den Bestandgeber um ein halbes Jahr ab dem Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnis steht aber dem erklärten Ablehnungswillen des Bestandgebers nicht entgegen (2 Ob 527/94 = MietSlg 46.142).

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 Abs 1 ZPO.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 41,, 50 Absatz eins, ZPO.

Textnummer

E74869

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0090OB00084.04Z.1013.000

Im RIS seit

12.11.2004

Zuletzt aktualisiert am

13.06.2012

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