

TE OGH 2002/11/7 20b230/02s

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 07.11.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Niederreiter als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schinko, Dr. Tittel, Dr. Baumann und Hon. Prof. Dr. Danzl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Daniela R*****, Hauseigentümerin, ***** vertreten durch Mondl & Partner, Rechtsanwälte OEG in Wien, wider die beklagte Partei Elisabeth S*****, Kindergartenbetreiberin, ***** vertreten durch Höhne, In der Maur & Partner, Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen Aufkündigung und Feststellung, infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 29. Juni 2001, GZ 39 R 378/00b-19, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Hietzing vom 21. August 2000, GZ 9 C 209/00p-8, zum Teil bestätigt und zum Teil abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidung des Berufungsgerichtes wird im Umfang der Anfechtung durch die beklagte Partei - sohin hinsichtlich der teilweisen Abweisung des Zwischenantrags auf Feststellung - aufgehoben; zugleich wird auch das Urteil des Erstgerichtes in diesem Umfang aufgehoben und diesem eine neue Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Mit Mietvertrag vom 27. 9. 1995 (Beilage ./11) mietete die Beklagte von der Klägerin die Bestandobjekte ***** H***** top 1, 3 und 4. Laut Mietvertrag darf der Mietgegenstand nur zum Betrieb eines Privatkindergartens und zur Abhaltung von Seminaren und Kursen verwendet werden. Gemäß Punkt 2 des Mietvertrages beginnt das Mietverhältnis am 1. 10. 1995 und endet am 30. 9. 2005. Der Mietvertrag erlischt durch Zeitablauf, einer Kündigung bedarf es hiezu nicht. Gemäß Punkt 2 Abs 3 des Mietvertrages vermietet die Vermieterin das gegenständliche Objekt deshalb befristet, weil nach Ablauf der Mietzeit ihre Kinder großjährig bzw im heiratsfähigen Alter sein werden und das gegenständliche Haus für die Familienmitglieder zur Verfügung stehen muss. In diesem Sinn wird auch gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG ein Kündigungsrecht dahingehend vereinbart, dass für den Fall, dass die Kinder das gegenständliche Objekt für Wohn- oder Studienzwecke benötigen bzw der Sohn der Vermieterin Leopold das 20. Lebensjahr erreicht hat, das gegenständliche Mietobjekt ihm zur Verfügung stehen muss. Mit Mietvertrag vom 27. 9. 1995 (Beilage ./11) mietete die

Beklagte von der Klägerin die Bestandobjekte **** H*****, top 1, 3 und 4. Laut Mietvertrag darf der Mietgegenstand nur zum Betrieb eines Privatkindergartens und zur Abhaltung von Seminaren und Kursen verwendet werden. Gemäß Punkt 2 des Mietvertrages beginnt das Mietverhältnis am 1. 10. 1995 und endet am 30. 9. 2005. Der Mietvertrag erlischt durch Zeitablauf, einer Kündigung bedarf es hiezu nicht. Gemäß Punkt 2 Absatz 3, des Mietvertrages vermietet die Vermieterin das gegenständliche Objekt deshalb befristet, weil nach Ablauf der Mietzeit ihre Kinder großjährig bzw im heiratsfähigen Alter sein werden und das gegenständliche Haus für die Familienmitglieder zur Verfügung stehen muss. In diesem Sinn wird auch gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG ein Kündigungsrecht dahingehend vereinbart, dass für den Fall, dass die Kinder das gegenständliche Objekt für Wohn- oder Studienzwecke benötigen bzw der Sohn der Vermieterin Leopold das 20. Lebensjahr erreicht hat, das gegenständliche Mietobjekt ihm zur Verfügung stehen muss.

Die Mieterin ist berechtigt, mit einer Kündigungsfrist von vier Monaten jeweils zum Ende eines Kalendermonates den Mietvertrag aufzukündigen. Ein (weiteres) vorzeitiges Kündigungsrecht der Vermieterin wurde nicht vereinbart. Gemäß Punkt 10 des Mietvertrages ist jede gänzliche Weitergabe des Mietgegenstandes verboten. Die Mieterin ist zur teilweisen Unter Vermietung berechtigt, soferne diese für Zwecke der Abhaltung von Seminaren oder im Zusammenhang mit dem Betriebsgegenstand des Kindergartens erfolgt. Im Punkt 11 des Mietvertrages wurde die Änderung des vereinbarten Verwendungszweckes als Kündigungsgrund im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart. Als weiterer Kündigungsgrund wurde der Fall vereinbart, dass die Kinder der Vermieterin das Mietobjekt für Wohn- oder Studienzwecke benötigen, insbesondere, wenn der Sohn Leopold das 20. Lebensjahr erreicht hat. Die Mieterin ist berechtigt, mit einer Kündigungsfrist von vier Monaten jeweils zum Ende eines Kalendermonates den Mietvertrag aufzukündigen. Ein (weiteres) vorzeitiges Kündigungsrecht der Vermieterin wurde nicht vereinbart. Gemäß Punkt 10 des Mietvertrages ist jede gänzliche Weitergabe des Mietgegenstandes verboten. Die Mieterin ist zur teilweisen Unter Vermietung berechtigt, soferne diese für Zwecke der Abhaltung von Seminaren oder im Zusammenhang mit dem Betriebsgegenstand des Kindergartens erfolgt. Im Punkt 11 des Mietvertrages wurde die Änderung des vereinbarten Verwendungszweckes als Kündigungsgrund im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG vereinbart. Als weiterer Kündigungsgrund wurde der Fall vereinbart, dass die Kinder der Vermieterin das Mietobjekt für Wohn- oder Studienzwecke benötigen, insbesondere, wenn der Sohn Leopold das 20. Lebensjahr erreicht hat.

Mit einem weiteren Mietvertrag vom 27. 9. 1995 (Beilage ./12) mietete die Beklagte die Gartenfläche der Liegenschaft **** H*****. Festgehalten wurde, dass diese Gartenfläche nicht den Bestimmungen des MRG unterliege. Laut Punkt 2 dieses Mietvertrages beginnt das Mietverhältnis am 1. 10. 1995, es wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen und ist unter Einhaltung einer viermonatigen Kündigungsfrist zum Ende jeden Kalenderjahres aufkündbar. Gemäß Punkt 9 des Mietvertrages ist jede Unter Vermietung des Bestandobjektes verboten.

Für den Garten wurde ein Hauptmietzins von 2.000 S monatlich vereinbart, für die Objekte top 1, 3 und 4 ein solcher von 58.000 S monatlich.

Die Klägerin kündigte der Beklagten sämtliche Bestandobjekte zum 30. 6. 2000 wegen gänzlicher Weitergabe auf.

Die Beklagte wendete ein, es sei ungeachtet des Umstandes, dass förmlich für die gemieteten Gebäudeteile einerseits und für die gemietete Gartenfläche andererseits gesonderte Verträge errichtet worden seien, nach der eindeutigen Parteienabsicht und nach dem Vertragszweck vom Vorliegen eines einheitlichen Bestandverhältnisses auszugehen. Es handle sich um ein befristetes Mietverhältnis, zu dessen vorzeitiger Aufkündigung die Klägerin nicht berechtigt sei. Die Beklagte habe das Bestandobjekt weder unter Vermietet noch zur Gänze weitergegeben. Weiters stellte sie den Zwischenantrag auf Feststellung, dass die kündigende Partei zur Aufkündigung des aufgrund der Mietverträge vom 27. 9. 1995 zwischen den Streitteilen bestehenden Mietverhältnisses über die Bestandobjekte 1, 3 und 4 samt Gartenanteil im Haus **** H*****, vor Ablauf der vereinbarten Restlaufzeit der Mietverträge am 30. 9. 2005 nicht berechtigt sei. Sie brachte dazu vor, die Frage des Kündigungsrechtes der aufkündigenden Partei sei präjudiziel für die Entscheidung über den geltend gemachten Kündigungsgrund.

Die Klägerin bestritt das Vorbringen der Beklagten ohne dazu weitere Ausführungen zu erstatten.

Das Erstgericht hob die Aufkündigung vom 7. 3. 2000 als rechtsunwirksam auf, wies das Räumungsbegehren ab, und stellte in Stattgebung des Zwischenantrages der Beklagten fest, dass die Klägerin zur Aufkündigung der vorgenannten Bestandobjekte aufgrund der Mietverträge vom 27. 9. 1995 vor Ablauf der vereinbarten Restlaufzeit der Mietverträge am 30. 9. 2005 nicht berechtigt sei.

Der eingangs wiedergegebene Sachverhalt wurde vom Erstgericht aufgrund der vorgelegten Urkunden festgestellt.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, es liege ein einheitliches Bestandverhältnis hinsichtlich der im Haus gelegenen Räumlichkeiten und des mitgemieteten Gartenanteiles vor, auch wenn zwei formal getrennte Mietverträge abgeschlossen worden seien. Bei den Verträgen handle es sich um solche mit einem unbedingten Endtermin, weshalb für die vereinbarte Vertragsdauer ein stillschweigender Kündigungsverzicht anzunehmen sei. Es sei daher für die Mieterin das Mietverhältnis bis 30. 9. 2005 unkündbar und auch das von der Beklagten erhobene Zwischenfeststellungsbegehren berechtigt.

Das von der klagenden Partei nur gegen das Feststellungsurteil über den Zwischenantrag angerufene Berufungsgericht bestätigte im ersten Rechtsgang die angefochtene Entscheidung im Umfang der Aufhebung der Aufkündigung betreffend die im Inneren des Gebäudes gelegenen Räumlichkeiten; hinsichtlich der Aufkündigung des Gartenanteiles wurde die Entscheidung ungeachtet des beschränkten Umfanges der Anfechtung aufgehoben und die Rechtssache in diesem Umfang zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen, jedoch nicht ausgesprochen, dass der Rekurs gegen den Aufhebungsbeschluss zulässig sei.

Hinsichtlich des Zwischenantrags auf Feststellung wurde das Urteil des Erstgerichtes dahin abgeändert, dass der Zwischenfeststellungsantrag zurückgewiesen wurde. Aufgrund des Rekurses der beklagten Partei gegen die Zurückweisung des Zwischenantrages auf Feststellung wurde mit Beschluss des Obersten Gerichtshofes vom 5. 4. 2001, 2 Ob 51/01s, die Entscheidung des Berufungsgerichtes über die Zurückweisung dieses Antrags ersatzlos aufgehoben. Dem Berufungsgericht wurde eine Sachentscheidung über den Zwischenantrag auf Feststellung unter Abstandnahme vom gebrauchten Zurückweisungsgrund aufgetragen.

Mit der nunmehr angefochtenen Entscheidung gab das Berufungsgericht der Berufung der klagenden Partei bezüglich des Zwischenantrags auf Feststellung zum Teil Folge und änderte die angefochtene Entscheidung dahin ab, dass festgestellt wurde, die klagende Partei sei zur Aufkündigung des Mietvertrages vom 27. 9. 1995 betreffend die Bestandobjekte top Nr 1, 3 und 4 im Haus H*****+, ***** vor Ablauf der vereinbarten Restlaufzeit (30. 9. 2005) lediglich wegen der gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbarten Kündigungsgründe (Änderung des vereinbarten Verwendungszweckes, Eigenbedarf der Kinder der Vermieterin) berechtigt (Punkt 1 der Entscheidung). Mit der nunmehr angefochtenen Entscheidung gab das Berufungsgericht der Berufung der klagenden Partei bezüglich des Zwischenantrags auf Feststellung zum Teil Folge und änderte die angefochtene Entscheidung dahin ab, dass festgestellt wurde, die klagende Partei sei zur Aufkündigung des Mietvertrages vom 27. 9. 1995 betreffend die Bestandobjekte top Nr 1, 3 und 4 im Haus H*****+, ***** vor Ablauf der vereinbarten Restlaufzeit (30. 9. 2005) lediglich wegen der gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG vereinbarten Kündigungsgründe (Änderung des vereinbarten Verwendungszweckes, Eigenbedarf der Kinder der Vermieterin) berechtigt (Punkt 1 der Entscheidung).

Der darüber hinausgehende Zwischenantrag auf Feststellung, dass die klagende Partei hinsichtlich der zu Punkt 1 genannten Bestandobjekte überhaupt nicht und hinsichtlich des mit Mietvertrag vom 27. 9. 1995 vermieteten Gartenanteiles nicht zur Kündigung berechtigt sei, wurde abgewiesen.

Das Berufungsgericht sprach aus, die ordentliche Revision sei nicht zulässig.

In rechtlicher Hinsicht führte es aus, bereits aus dem Wortlaut der Mietverträge ergebe sich zweifelsfrei der Parteiwille, separate Mietverträge abschließen zu wollen, weshalb für eine Wortinterpretation oder Erforschung des Parteiwillens bei Abschluss der Mietverträge kein Raum bleibe. Auch der Umstand, dass die Klägerin beide Bestandobjekte in einer Aufkündigung genannt habe, könne nicht dazu führen, dass die Mietverträge nachträglich als Einheit und die in Bestand gegebenen Räume und Gartenfläche als einheitliches Bestandobjekt angesehen werden könnten.

Ausgehend von zwei getrennten Mietverträgen sei auch die Frage der Aufkündigung der beiden Verträge getrennt zu beurteilen.

Hinsichtlich der im Inneren gelegenen Räumlichkeiten Top 1, 3 und 4 könne eine Aufkündigung nur auf Grund des ausdrücklich vereinbarten Kündigungsgrundes des Eigenbedarfs für Wohn- oder Studienzwecke der Kinder der Klägerin erhoben werden. Dieser Kündigungsgrund sei bereits dem schriftlichen Mietvertrag zu Grunde gelegt worden. Der Bedarf an den Bestandräumlichkeiten für Wohn- oder Studienzwecke der Kinder der Vermieterin sei als wichtig und bedeutsam anzusehen.

Hingegen sei - mangels ausdrücklicher schriftlicher Vereinbarung - die gänzliche Weitergabe des Bestandobjektes

sowie die teilweise Weitergabe zu anderen als den in Punkt 10 des Mietvertrages genannten Zwecken nicht ausdrücklich als Kündigungsgrund vereinbart worden. Der diesbezügliche Zwischenantrag auf Feststellung sei daher in diesem Ausmaß einzuschränken und der darüber hinausgehende Zwischenantrag, wonach die Klägerin hinsichtlich der Bestandräumlichkeiten im Inneren überhaupt nicht zur Aufkündigung berechtigt sei, abzuweisen.

Der Mietvertrag hinsichtlich des Gartenanteiles sei jedoch auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden; Kündigungsbeschränkungen seien nicht erkennbar.

Das Feststellungsbegehr sei daher in diesem Umfang abzuweisen.

Gegen den den Zwischenantrag auf Feststellung abweisenden Teil der Entscheidung des Berufungsgerichtes richtet sich die außerordentliche Revision der beklagten Partei mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, dass das Ersturteil hinsichtlich seines dem Zwischenantrag auf Feststellung der beklagten Partei vollinhaltlich stattgebenden Teils wiederhergestellt werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die klagende Partei hat Revisionsbeantwortung erstattet und beantragt, das Rechtsmittel der beklagten Partei zurückzuweisen, in eventu ihm nicht Folge zu geben.

Die Revision ist zulässig, weil das Berufungsgericht - wie im Folgenden noch darzulegen sein wird - von der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes abgewichen ist, sie ist auch berechtigt.

Die beklagte Partei macht in ihrem Rechtsmittel geltend, bei der Beurteilung der Frage, ob mehrere in Bestand gegebene Sachen eine einheitliche Bestandsache bildeten, sei die Absicht der Parteien bei Vertragsabschluss zu erforschen und nicht am Wortlaut der Vereinbarungen zu haften. Die Einvernahme der Parteien sei aber unterblieben, weshalb die Beurteilung der Frage, ob ein einheitliches Bestandverhältnis vorliege und somit auch der Frage, ob der Mietvertrag über den Gartenteil vor Ablauf der vereinbarten Restlaufzeit des Mietvertrages über die im Haus gelegenen Räumlichkeiten aufkündbar sei, nicht möglich sei.

Unrichtig sei auch die Ansicht des Berufungsgerichtes, eine Kündigung der im Haus gelegenen Räumlichkeiten sei wegen Eigenbedarfs möglich. Dieser Kündigungsgrund (Kündigungsrecht für den Fall, dass die Kinder das gegenständliche Objekt für Wohn- oder Studienzwecke benötigen bzw der Sohn der Vermieterin, Leopold, das 20. Lebensjahr erreicht hat), sei im Mietvertrag im Punkt 2 Abs 3 und auch im Punkt 11 geregelt. Die Parteien hätten bereits bei Vereinbarung der Befristigung auf den schon bei Vertragsabschluss datumsmäßig bestimmbaren Zeitpunkt der Großjährigkeit der Kinder der Klägerin Rücksicht genommen. Bei vernünftiger Betrachtung könne der Kündigungsgrund erst nach dem Zeitpunkt der Großjährigkeit der Kinder der Vermieterin, auf welche bereits bei der vereinbarten Befristung abgestellt worden sei, eintreten. Hätten die Parteien ein Kündigungsrecht vor Ablauf der Befristung einräumen wollen, hätten sie nicht ausdrücklich den Grund für die Befristung im Mietvertrag erwähnt. Tatsächlich hätte der Kündigungsgrund erst dann Bedeutung erlangen sollen, wenn das Vertragsverhältnis nach Ablauf der ursprünglich bedungenen Vertragslaufzeit bis 30. 9. 2005 aus welchen Gründen auch immer, verlängert werden sollte. Unrichtig sei auch die Ansicht des Berufungsgerichtes, eine Kündigung der im Haus gelegenen Räumlichkeiten sei wegen Eigenbedarfs möglich. Dieser Kündigungsgrund (Kündigungsrecht für den Fall, dass die Kinder das gegenständliche Objekt für Wohn- oder Studienzwecke benötigen bzw der Sohn der Vermieterin, Leopold, das 20. Lebensjahr erreicht hat), sei im Mietvertrag im Punkt 2 Absatz 3 und auch im Punkt 11 geregelt. Die Parteien hätten bereits bei Vereinbarung der Befristigung auf den schon bei Vertragsabschluss datumsmäßig bestimmbaren Zeitpunkt der Großjährigkeit der Kinder der Klägerin Rücksicht genommen. Bei vernünftiger Betrachtung könne der Kündigungsgrund erst nach dem Zeitpunkt der Großjährigkeit der Kinder der Vermieterin, auf welche bereits bei der vereinbarten Befristung abgestellt worden sei, eintreten. Hätten die Parteien ein Kündigungsrecht vor Ablauf der Befristung einräumen wollen, hätten sie nicht ausdrücklich den Grund für die Befristung im Mietvertrag erwähnt. Tatsächlich hätte der Kündigungsgrund erst dann Bedeutung erlangen sollen, wenn das Vertragsverhältnis nach Ablauf der ursprünglich bedungenen Vertragslaufzeit bis 30. 9. 2005 aus welchen Gründen auch immer, verlängert werden sollte.

Jedenfalls hätte das Berufungsgericht die Frage der Kündigungsberechtigung wegen Eigenbedarfs und Änderung des Verwendungszwecks mit den Parteien erörtern und ihnen Gelegenheit zum ergänzenden Vorbringen geben müssen. Dadurch, dass das Berufungsgericht dies unterlassen habe, habe es der beklagten Partei jegliche Möglichkeit genommen, ihr Recht auf Parteiengehör in Anspruch zu nehmen.

Schließlich habe die klagende Partei bis zum Schluss der Verhandlung erster Instanz kein Vorbringen des Inhalts erstattet, es lägen in rechtlicher Hinsicht voneinander verschiedene Vertragsverhältnisse vor, welche kündigungsrechtlich unterschiedlich zu qualifizieren seien. Das entsprechende Vorbringen der Klägerin sei erstmalig im Rahmen des Berufungsverfahrens erstattet worden und stelle eine unzulässige Neuerung dar. Bei richtiger rechtlicher Beurteilung und damit Nichtberücksichtigung des erst im Berufungsverfahren erstatteten Vorbringens, es lägen zwei getrennte Mietverträge vor, hätte das Berufungsgericht von einem einheitlichen Bestandverhältnis ausgehen und dem Zwischenantrag auf Feststellung vollinhaltlich stattgeben müssen.

Rechtliche Beurteilung

Hiezu wurde erwogen:

Zutreffend wird in der Revision ausgeführt, dass die Frage, ob ein Bestandobjekt eine wirtschaftliche Einheit bildet und daher als einheitlich anzusehen ist bzw ob mehrere in einem Vertrag in Bestand gegebene Sachen eine einheitliche Bestandsache bilden, in erster Linie vom Parteiwillen bei Vertragsabschluss abhängt (RIS-Justiz RS0020405; Würth in Rummel³, ABGB, §§ 1092 bis 1094 Rz 15; ders, Miet- und Wohnrecht20, § 1 MRG Rz 39; Böhm in Schwimann², ABGB, § 1 MRG Rz 21). Dem objektiven Kriterium einer oder mehrerer Urkunden kommt dabei nur Indizfunktion zu (WoBl 1999/108); ob mehrere in Bestand gegebene Objekte eine einheitliche Bestandsache bilden, ist teilweise auch eine Tatfrage (RIS-Justiz RS0043511; MietSlg 48.105). Unrichtig ist daher die Ansicht des Berufungsgerichtes, es ergebe sich aus dem Wortlaut der Mietverträge bereits zweifelsfrei der Parteiwillen, separate Mietverträge abschließen zu wollen. Vielmehr bedarf es zu dieser Frage entsprechender Tatsachenfeststellungen, welche das Erstgericht im fortgesetzten Verfahren nach Durchführung der beantragten Einvernahme der Parteien zu treffen haben wird. Zutreffend wird in der Revision ausgeführt, dass die Frage, ob ein Bestandobjekt eine wirtschaftliche Einheit bildet und daher als einheitlich anzusehen ist bzw ob mehrere in einem Vertrag in Bestand gegebene Sachen eine einheitliche Bestandsache bilden, in erster Linie vom Parteiwillen bei Vertragsabschluss abhängt (RIS-Justiz RS0020405; Würth in Rummel³, ABGB, Paragraphen 1092 bis 1094 Rz 15; ders, Miet- und Wohnrecht20, Paragraph eins, MRG Rz 39; Böhm in Schwimann², ABGB, Paragraph eins, MRG Rz 21). Dem objektiven Kriterium einer oder mehrerer Urkunden kommt dabei nur Indizfunktion zu (WoBl 1999/108); ob mehrere in Bestand gegebene Objekte eine einheitliche Bestandsache bilden, ist teilweise auch eine Tatfrage (RIS-Justiz RS0043511; MietSlg 48.105). Unrichtig ist daher die Ansicht des Berufungsgerichtes, es ergebe sich aus dem Wortlaut der Mietverträge bereits zweifelsfrei der Parteiwillen, separate Mietverträge abschließen zu wollen. Vielmehr bedarf es zu dieser Frage entsprechender Tatsachenfeststellungen, welche das Erstgericht im fortgesetzten Verfahren nach Durchführung der beantragten Einvernahme der Parteien zu treffen haben wird.

Unrichtig ist allerdings die in der Revision vertretene Ansicht, die klagende Partei habe mit ihrem in der Berufung erstatteten Vorbringen, es seien zwei verschiedene Vertragsverhältnisse begründet worden, gegen das Neuerungsverbot verstoßen. Die Beklagte hat im Verfahren erster Instanz das Vorliegen eines einheitlichen Bestandverhältnisses behauptet, dies wurde von der Klägerin bestritten. In dieser Bestreitung, mag sie auch pauschal erfolgt sein, liegt ohne Zweifel auch die Behauptung, es seien mehrere (nämlich zwei) Vertragsverhältnisse begründet worden. Keinesfalls aber hat die Klägerin das Vorbringen der Beklagten zugestanden. Mit der in der Berufung aufgestellten Behauptung des Vorliegens selbständiger Bestandverhältnisse wurde daher nicht gegen das Neuerungsverbot verstoßen.

Betreffend die Abweisung des Feststellungsbegehrens über die Berechtigung zur Kündigung des Gartenanteiles sind daher die Entscheidungen der Vorinstanzen aufzuheben; das Erstgericht wird im fortgesetzten Verfahren die Parteien einzuvernehmen und Feststellungen über die Parteienabsicht zu treffen haben.

Es ist allerdings auch die Entscheidung über das Feststellungsbegehrnis hinsichtlich der gemieteten Räumlichkeiten noch nicht spruchreif. Diesbezüglich wurde vereinbart, es sei ein Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG, "Sofern die Kinder (der) Vermieterin gegenständliches Mietobjekt für Wohn- oder Studienzwecke benötigen, insbesondere wenn der Sohn Leopold das 20. Lebensjahr erreicht hat." Es lässt sich aber aufgrund der Feststellungen nicht beurteilen, ob dieser Kündigungsgrund vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer überhaupt eintreten kann, weil das Alter der Kinder der Vermieterin nicht feststeht. Sollte der Eintritt dieses Kündigungsgrundes vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer möglich sein, so wird zu prüfen sein, ob nach der Absicht der Parteien dieser Kündigungsgrund schon während der vereinbarten Bestandzeit gelten sollte. Es wäre nämlich auch möglich, dass dem

"Eigenbedarf" zunächst allein durch die Befristung Rechnung getragen werden und nur bei einer allfälligen Verlängerung dieser Kündigungsgrund gelten sollte. Es ist allerdings auch die Entscheidung über das Feststellungsbegehrungen hinsichtlich der gemieteten Räumlichkeiten noch nicht spruchreif. Diesbezüglich wurde vereinbart, es sei ein Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG, "Sofern die Kinder (der) Vermieterin gegenständliches Mietobjekt für Wohn- oder Studienzwecke benötigen, insbesondere wenn der Sohn Leopold das 20. Lebensjahr erreicht hat." Es lässt sich aber aufgrund der Feststellungen nicht beurteilen, ob dieser Kündigungsgrund vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer überhaupt eintreten kann, weil das Alter der Kinder der Vermieterin nicht feststeht. Sollte der Eintritt dieses Kündigungsgrundes vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer möglich sein, so wird zu prüfen sein, ob nach der Absicht der Parteien dieser Kündigungsgrund schon während der vereinbarten Bestandzeit gelten sollte. Es wäre nämlich auch möglich, dass dem "Eigenbedarf" zunächst allein durch die Befristung Rechnung getragen werden und nur bei einer allfälligen Verlängerung dieser Kündigungsgrund gelten sollte.

Es war daher der Revision der beklagten Partei Folge zu geben.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 50 ZPO. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 50, ZPO.

Textnummer

E67392

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0020OB00230.02S.1107.000

Im RIS seit

07.12.2002

Zuletzt aktualisiert am

17.05.2011

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