

TE OGH 2000/7/18 4Ob185/00k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.07.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Kodek als Vorsitzenden und durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofs Dr. Graf, die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Griß und Dr. Schenk sowie den Hofrat des Obersten Gerichtshofs Dr. Vogel als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Christian K*****, vertreten durch Dr. Manfred Trentinaglia und Dr. Clemens Winkler, Rechtsanwälte in Kitzbühel, wider die beklagte Partei Georg T*****, vertreten durch Mag. Alois Huter, Rechtsanwalt in Mittersill, wegen Zuhaltung eines Vertrags (Streitwert 301.000 S), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Innsbruck vom 3. Mai 2000, GZ 1 R 92/00i-17, mit dem das Urteil des Landesgerichts Innsbruck vom 28. Jänner 2000, GZ 15 Cg 81/99k-13, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben und die Rechtssache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Streitteile haben 1984 einen Bestandvertrag über eine Hofstelle und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke in Kitzbühel geschlossen. Der Kläger ist Kaufmann; er verfügt über keine landwirtschaftliche Ausbildung. Sein gewöhnlicher Aufenthaltsort ist München.

Der Beklagte ist grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB 82107 Kitzbühel Land mit einer Gesamtfläche von 84.758 m**2. Die Liegenschaft besteht aus Bauflächen und aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

Der im Dezember 1984 geschlossene Mietvertrag betrifft die Grundstücke Nr. 2254 und 385 mit der darauf errichteten neuen Hofstelle. Die alte Hofstelle hatte die Firma M***** Bau Anfang der Achtzigerjahre bürgerlich erworben; bürgerlicher Eigentümer ist nunmehr der Kläger. Er bewohnt die alte Hofstelle zeitweise.

Im Mietvertrag vom Dezember 1984 wurde der Mietzins mit 3.500 S monatlich vereinbart. Jeder Vertragsteil sollte berechtigt sein, das Mietverhältnis mit eingeschriebenem Brief unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zum Ende eines jeden Jahresquartals zu kündigen. Schon zu diesem Zeitpunkt fassten die Streitteile eine spätere Veräußerung

der Liegenschaft an den Kläger ins Auge.

1994 wurde eine "Ergänzung des Mietvertrags" vereinbart. Der Beklagte verzichtete bis 31. 8. 1998 auf eine Kündigung; das Mietverhältnis wurde - mit Ausnahme der Waldparzellen - auf den gesamten Gutsbestand der EZ ***** GB Kitzbühel-Land erstreckt; der Mietzins wurde beginnend mit 1. 5. 1993 auf 21.000 S monatlich erhöht. Gleichzeitig räumte der Beklagte dem Kläger ein Vormietrecht ein.

Mit Schreiben vom 18. 11. 1994 übermittelte der Kläger dem Beklagten eine Optionsvereinbarung, die ihm der Beklagte unterfertigt zurücksandte. Darin gewährte der Beklagte dem Kläger das Optionsrecht, die Liegenschaft EZ ***** GB Kitzbühel-Land um 15.000.000 S käuflich zu erwerben. Das Optionsrecht wurde bis 31. 8. 1998 befristet und an die Laufzeit des Mietvertrags gebunden. Es sollte sich im selben Ausmaß wie das Mietverhältnis verlängern. Der Kläger sollte berechtigt sein, das Optionsrecht auf beliebige Dritte zu übertragen. Der Beklagte verpflichtete sich, auf Wunsch des Klägers einen notariellen Optionsvertrag zu unterfertigen.

Am 11. 3. 1998 schrieb der Hausverwalter Mag. Peter G***** dem Kläger im Auftrag des Beklagten wie folgt:

"...

Im Jahr 1992 wurde das notariell beglaubigte Angebot GZ 3130, C/B 544/84, von Herrn T***** widerrufen. In Anbetracht dessen, dass ein Kauf landwirtschaftlicher Flächen durch Sie gemäß Tiroler Grundverkehrsgesetz unmöglich ist und der Erwerb durch einen von Ihnen namhaft gemachten 'Strohmann' (Privatperson oder Firma) eine Umgehung des Grundverkehrsgesetzes darstellen würde, lehnt Herr Georg T***** die Unterfertigung eines Optionsvertrags generell ab.

Der mit Ihnen geschlossene Mietvertrag für die Hofstelle läuft mit 31. 8. 1998 aus. Herr T***** wird ab diesem Zeitpunkt durch seinen Sohn wieder selbst bewirtschaften lassen. Aus diesem Grund weise ich im Namen von Herrn T***** bereits jetzt darauf hin, dass der ursprüngliche Zustand des Hofes wieder hergestellt werden muss, damit ein ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Betrieb gewährleistet ist.

..."

Dieses Schreiben wurde nicht eingeschrieben geschickt; der Kläger hat es allerdings erhalten und zur Kenntnis genommen.

Mit Schreiben vom 13. 3. 1998 antwortete der Kläger wie folgt:

"...

Bezugnehmend auf Ihr o.g. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass Sie sich besser mit den Verträgen auseinandersetzen sollten, bevor Sie derartigen Unsinn schreiben. Sie selbst, Herr T***** und Herr Dr. P***** haben die Ergänzung zum Mietvertrag (17. 11. 1994) bzw. das Schreiben von Herrn T***** (18. 11. 1994) mit mir bzw. unseren Juristen ausgehandelt.

Sie sollten etwas vorsichtiger sein, da ich mich nicht scheuen werde, gegenüber Ihnen bzw. auch gegenüber Herrn T***** strafrechtliche Schritte einzuleiten.

Sollten Sie bis 30. 3. 1998 (letzte Nachfrist) den notariellen Optionsvertrag nicht unterzeichnen, werde ich eine Feststellungsklage gegen Herrn T***** veranlassen.

Der guten Ordnung halber darf ich Ihnen mitteilen, dass Sie uns nach dem 31. 8. 1998 ein Vormietrecht und eine Verlängerung der Kaufoption eingeräumt haben.

..."

Am 27. 11. 1998 teilten die Vertreter des Klägers dem Beklagten mit, dass ihrer Ansicht nach das Mietverhältnis selbstverständlich aufrecht sei und der Kläger nun das Optionsrecht ausübe. Diesem Schreiben war ein Kaufvertrag angeschlossen. Mit eingeschriebenem Schreiben vom 28. 12. 1998 wiesen die Vertreter des Beklagten darauf hin, dass der Kläger bisher dem Ersuchen des Beklagten, die Liegenschaft zu räumen, nicht nachgekommen sei. Sie kündigten das Bestandverhältnis zum 31. 3. 1999 auf und forderten den Kläger auf, das Bestandsobjekt spätestens am 31. 3. 1999 geräumt zu übergeben.

Ab Weihnachten 1997 zahlte der Kläger nur mehr 3.500 S monatlich, weil der Beklagte unmittelbar vor Weihnachten rund 150 Baumstämme vor der alten Hofstelle abgelagert hatte. Auch nach der nach einigen Wochen erfolgten

Entfernung der Baumstämme zahlte der Kläger weiterhin nur 3.500 S monatlich. Die vom Kläger nach dem 31. 8. 1998 gezahlten Mietzinse ließ der Beklagte umgehend rücküberweisen.

Am 18. 1. 1999 zeigte der Beklagte das Bestandverhältnis bei der Grundverkehrsbehörde der Bezirkshauptmannschaft Kitzbühel an.

Der Kläger begehrt, den Beklagten schuldig zu erkennen, den Kaufvertrag bezüglich der Liegenschaft EZ ***** GB 82107 Kitzbühel-Land, welcher als Beilage I bezeichnet wird und einen integrierenden Bestandteil des Urteilsbegehrens bildet, zu unterfertigen. Eventualiter begehrt der Kläger, den Beklagten schuldig zu erkennen, aufgrund des durch Ausübung des dem Kläger eingeräumten Optionsrechts zustande gekommenen Kaufvertrags hinsichtlich der Liegenschaft in EZ ***** GB 82107 Kitzbühel-Land Zug um Zug gegen Einzahlung des bei Rechtskraft des über diesen Rechtsstreit ergehenden Urteils fälligen Kaufpreises von 15.000.000 S zuzüglich jenes Betrags, der sich aufgrund der Wertsicherung hinsichtlich der für den September 1998 verlaublichen Indexzahl nach dem Verbraucherpreisindex 1986 oder des Nachfolgeindex ergibt, auf ein Treuhandkonto des Vertragsverfassers oder eines vom Beklagten zu benennenden Treuhänders und Weisung an diesen, den Kaufvertrag zuzüglich abgereifter Treuhandzinsen bei Vorliegen sämtlicher für die lastenfreie Eigentumsübertragung erforderlichen Urkunden mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung an den Beklagten auszuzahlen, in die Einverleibung des Eigentumsrechts für Christian K*****, geboren am *****, einzuwilligen. Der Kläger habe mehrfach mündlich von seinem Optionsrecht Gebrauch gemacht und den Beklagten aufgefordert, den Kaufvertrag zu unterfertigen. Das Mietverhältnis sei nach wie vor aufrecht. Der Kläger begehrt, den Beklagten schuldig zu erkennen, den Kaufvertrag bezüglich der Liegenschaft EZ ***** GB 82107 Kitzbühel-Land, welcher als Beilage römisch eins bezeichnet wird und einen integrierenden Bestandteil des Urteilsbegehrens bildet, zu unterfertigen. Eventualiter begehrt der Kläger, den Beklagten schuldig zu erkennen, aufgrund des durch Ausübung des dem Kläger eingeräumten Optionsrechts zustande gekommenen Kaufvertrags hinsichtlich der Liegenschaft in EZ ***** GB 82107 Kitzbühel-Land Zug um Zug gegen Einzahlung des bei Rechtskraft des über diesen Rechtsstreit ergehenden Urteils fälligen Kaufpreises von 15.000.000 S zuzüglich jenes Betrags, der sich aufgrund der Wertsicherung hinsichtlich der für den September 1998 verlaublichen Indexzahl nach dem Verbraucherpreisindex 1986 oder des Nachfolgeindex ergibt, auf ein Treuhandkonto des Vertragsverfassers oder eines vom Beklagten zu benennenden Treuhänders und Weisung an diesen, den Kaufvertrag zuzüglich abgereifter Treuhandzinsen bei Vorliegen sämtlicher für die lastenfreie Eigentumsübertragung erforderlichen Urkunden mit Ausnahme der Unbedenklichkeitsbescheinigung an den Beklagten auszuzahlen, in die Einverleibung des Eigentumsrechts für Christian K*****, geboren am *****, einzuwilligen. Der Kläger habe mehrfach mündlich von seinem Optionsrecht Gebrauch gemacht und den Beklagten aufgefordert, den Kaufvertrag zu unterfertigen. Das Mietverhältnis sei nach wie vor aufrecht.

Der Beklagte beantragt, das Klagebegehren abzuweisen. Der Mietvertrag sei nicht genehmigungsfähig, weil der Kläger über keine landwirtschaftlichen Qualifikationen verfüge. Auch die mit dem Mietvertrag zusammenhängende Optionsvereinbarung sei nichtig. Jedenfalls sei die Option aber ungenützt abgelaufen. Der Beklagte habe aufgrund zahlreicher Vorfälle das Zutrauen zum Kläger verloren. Der Mietzinsrückstand betrage 630.000 S.

Das Erstgericht wies Haupt- und Eventualbegehren ab. Das Mietrechtsgesetz sei aufgrund der Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 4 nicht anzuwenden. Ob die Kündigung wirksam sei, sei nach § 1116 ABGB zu beurteilen. Das Schreiben des Beklagten vom 11. 3. 1998 könne nur als Erklärung verstanden werden, das Mietverhältnis mit 31. 8. 1998 beenden zu wollen. Mit diesem Zeitpunkt sei auch die Option abgelaufen; sie sei daher nicht rechtzeitig ausgeübt worden. Das Erstgericht wies Haupt- und Eventualbegehren ab. Das Mietrechtsgesetz sei aufgrund der Ausnahmebestimmung des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, nicht anzuwenden. Ob die Kündigung wirksam sei, sei nach Paragraph 1116, ABGB zu beurteilen. Das Schreiben des Beklagten vom 11. 3. 1998 könne nur als Erklärung verstanden werden, das Mietverhältnis mit 31. 8. 1998 beenden zu wollen. Mit diesem Zeitpunkt sei auch die Option abgelaufen; sie sei daher nicht rechtzeitig ausgeübt worden.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 260.000 S übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei. Das Grundverkehrsgesetz sei unabhängig von dem sonst anwendbaren Recht anzuwenden. Nach § 1 Abs 1 lit a TirGVG 1996 gelte das Grundverkehrsgesetz für den Erwerb von Rechten an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken. Darunter fielen auch Grundstücke mit land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden sowie solche Gebäude selbst, wenn nur diese Gegenstand

eines Rechtserwerbs sind. Der Erwerb eines Bestandrechts sei nach § 4 Abs 1 lit d TirGVG genehmigungspflichtig. Bis zur Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung sei der Vertrag aufschiebend bedingt. Während des Schwebezustands sei das Rechtsgeschäft nicht wirkungslos; der bedingt Verpflichtete müsse alles tun und vorsehen, was notwendig ist, um beim Eintritt der Bedingung erfüllen zu können, und alles unterlassen, was die Erfüllung hindern würde. Enthalte der Vertrag eine Befristung oder sei einem Vertragsteil die Berechtigung eingeräumt, den Vertrag zu einem bestimmten Zeitpunkt aufzulösen, so werde der Vertrag mit Ablauf der Frist oder mit der Auflösungserklärung beendet, auch wenn die Bedingung noch nicht eingetreten sei. Werde ein schwebend unwirksamer Vertrag aufgekündigt, so werde der Schwebezustand mit der Wirkung beendet, dass der Vertrag ex tunc als nichtig zu betrachten sei. Ein solches Rechtsverhältnis könne keine Rechtswirkungen entfalten, die ein Gesetz an ein Vertragsverhältnis knüpft. Vor der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung könne demnach ein dem Mietrechtsgesetz unterliegendes Mietverhältnis nicht begründet werden. Die Anwendung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983 führe zum gleichen Ergebnis. Die Aufkündigung des Bestandverhältnisses zum 31. 8. 1998 sei demnach wirksam; zu einer schlüssigen Verlängerung oder zu einem Neuabschluss des Mietvertrags sei es nicht gekommen. Mit dem Mietvertrag habe auch die Option geendet. Der Kläger habe die Option erstmals mit Schreiben vom 27. 11. 1998 und damit verspätet ausgeübt. Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 260.000 S übersteige und die ordentliche Revision zulässig sei. Das Grundverkehrsgesetz sei unabhängig von dem sonst anwendbaren Recht anzuwenden. Nach Paragraph eins, Absatz eins, Litera a, TirGVG 1996 gelte das Grundverkehrsgesetz für den Erwerb von Rechten an land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken. Darunter fielen auch Grundstücke mit land- oder forstwirtschaftlichen Wohn- oder Wirtschaftsgebäuden sowie solche Gebäude selbst, wenn nur diese Gegenstand eines Rechtserwerbs sind. Der Erwerb eines Bestandrechts sei nach Paragraph 4, Absatz eins, Litera d, TirGVG genehmigungspflichtig. Bis zur Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung sei der Vertrag aufschiebend bedingt. Während des Schwebezustands sei das Rechtsgeschäft nicht wirkungslos; der bedingt Verpflichtete müsse alles tun und vorsehen, was notwendig ist, um beim Eintritt der Bedingung erfüllen zu können, und alles unterlassen, was die Erfüllung hindern würde. Enthalte der Vertrag eine Befristung oder sei einem Vertragsteil die Berechtigung eingeräumt, den Vertrag zu einem bestimmten Zeitpunkt aufzulösen, so werde der Vertrag mit Ablauf der Frist oder mit der Auflösungserklärung beendet, auch wenn die Bedingung noch nicht eingetreten sei. Werde ein schwebend unwirksamer Vertrag aufgekündigt, so werde der Schwebezustand mit der Wirkung beendet, dass der Vertrag ex tunc als nichtig zu betrachten sei. Ein solches Rechtsverhältnis könne keine Rechtswirkungen entfalten, die ein Gesetz an ein Vertragsverhältnis knüpft. Vor der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung könne demnach ein dem Mietrechtsgesetz unterliegendes Mietverhältnis nicht begründet werden. Die Anwendung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1983 führe zum gleichen Ergebnis. Die Aufkündigung des Bestandverhältnisses zum 31. 8. 1998 sei demnach wirksam; zu einer schlüssigen Verlängerung oder zu einem Neuabschluss des Mietvertrags sei es nicht gekommen. Mit dem Mietvertrag habe auch die Option geendet. Der Kläger habe die Option erstmals mit Schreiben vom 27. 11. 1998 und damit verspätet ausgeübt.

Rechtliche Beurteilung

Die gegen diese Entscheidung gerichtete Revision des Klägers ist zulässig und berechtigt.

Das Berufungsgericht hat ausführlich begründet, dass der zwischen den Streitparteien abgeschlossene Bestandvertrag dem Tiroler Grundverkehrsgesetz unterliegt. Seine - von den Parteien nicht in Zweifel gezogenen - Ausführungen sind dahin zu ergänzen, dass die materiellrechtlichen Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsgesetzes 1996 auf Rechtsgeschäfte und Rechtsvorgänge, die vor dem 1. 1. 1994 abgeschlossen wurden, nicht anzuwenden sind; insoweit gilt weiterhin das Grundverkehrsgesetz 1983 (§ 40 Abs 3 TirGVG 1996). Das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 hat keine dem § 31 Abs 2 TirGVG 1996 inhaltsgleiche Bestimmung enthalten. Nach § 31 Abs 2 TirGVG 1996 wird das Rechtsgeschäft bzw der Rechtsvorgang nicht nur dann rückwirkend rechtsunwirksam, wenn die grundverkehrsrechtliche Genehmigung für einen Rechtserwerb versagt wird, sondern auch dann, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der im § 23 Abs 1 festgelegten Frist das Rechtsgeschäft oder der Rechtsvorgang der Grundverkehrsbehörde nach § 23 angezeigt wird. § 23 Abs 1 TirGVG 1996 setzt eine Acht-Wochen-Frist für die Anzeige an die Bezirksverwaltungsbehörde fest; die Frist beginnt mit dem Abschluss des betreffenden Rechtsgeschäfts oder Rechtsvorgangs zu laufen. Das Berufungsgericht hat ausführlich begründet, dass der zwischen den Streitparteien abgeschlossene Bestandvertrag dem Tiroler Grundverkehrsgesetz unterliegt. Seine - von den Parteien nicht in Zweifel gezogenen - Ausführungen sind dahin zu ergänzen, dass die materiellrechtlichen Bestimmungen des Tiroler

Grundverkehrsgesetzes 1996 auf Rechtsgeschäfte und Rechtsvorgänge, die vor dem 1. 1. 1994 abgeschlossen wurden, nicht anzuwenden sind; insoweit gilt weiterhin das Grundverkehrsgesetz 1983 (Paragraph 40, Absatz 3, TirGVG 1996). Das Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 hat keine dem Paragraph 31, Absatz 2, TirGVG 1996 inhaltsgleiche Bestimmung enthalten. Nach Paragraph 31, Absatz 2, TirGVG 1996 wird das Rechtsgeschäft bzw der Rechtsvorgang nicht nur dann rückwirkend rechtsunwirksam, wenn die grundverkehrsrechtliche Genehmigung für einen Rechtserwerb versagt wird, sondern auch dann, wenn nicht innerhalb von zwei Jahren nach Ablauf der im Paragraph 23, Absatz eins, festgelegten Frist das Rechtsgeschäft oder der Rechtsvorgang der Grundverkehrsbehörde nach Paragraph 23, angezeigt wird. Paragraph 23, Absatz eins, TirGVG 1996 setzt eine Acht-Wochen-Frist für die Anzeige an die Bezirksverwaltungsbehörde fest; die Frist beginnt mit dem Abschluss des betreffenden Rechtsgeschäfts oder Rechtsvorgangs zu laufen.

Die Streitteile haben den Bestandvertrag schon 1984 geschlossen; der Vertrag unterliegt damit dem Tiroler Grundverkehrsgesetz 1983 und ist nicht schon deshalb rechtsunwirksam, weil die Anzeige erst 1999 erfolgt ist.

Die Grundverkehrsbehörde hat bisher nicht rechtskräftig entschieden. Die grundverkehrsbehördliche Genehmigung eines Vertrags bildet nach ständiger Rechtsprechung eine aufschiebende Bedingung für die Wirksamkeit des Vertrags. Der aufschiebend bedingt geschlossene Vertrag wird durch den Bedingungseintritt wirksam. Der bis zu diesem Zeitpunkt bestehende Schwebezustand endet nicht nur durch die Genehmigung des Vertrags, sondern auch durch ihre Versagung oder durch die Feststellung, dass der Vertrag keiner Genehmigung bedarf (SZ 62/42; SZ 64/56, jeweils mwN; 4 Ob 261/99g).

Der Schwebezustand steht zwar einem Begehren auf Erfüllung, nicht aber einer Klage auf Ausstellung einer einverleibungsfähigen Urkunde entgegen (SZ 52/1; JBl 1988, 513; 4 Ob 261/99g). Die Vertragspartner sind in mehrfacher Hinsicht an den Vertrag gebunden; sie können sich - mangels entgegenstehender Vereinbarung - nicht einseitig vom Vertrag lösen, sondern haben alles zu vermeiden, was zur Unmöglichkeit des Bedingungseintritts führen könnte, und darauf hinzuwirken, dass die Bedingung eintritt (Gamerith in Rummel, ABGB**2 § 897 Rz 5 mwN). Der Schwebezustand steht zwar einem Begehren auf Erfüllung, nicht aber einer Klage auf Ausstellung einer einverleibungsfähigen Urkunde entgegen (SZ 52/1; JBl 1988, 513; 4 Ob 261/99g). Die Vertragspartner sind in mehrfacher Hinsicht an den Vertrag gebunden; sie können sich - mangels entgegenstehender Vereinbarung - nicht einseitig vom Vertrag lösen, sondern haben alles zu vermeiden, was zur Unmöglichkeit des Bedingungseintritts führen könnte, und darauf hinzuwirken, dass die Bedingung eintritt (Gamerith in Rummel, ABGB**2 Paragraph 897, Rz 5 mwN).

Haben sie jedoch im Vertrag vereinbart, dass sich eine Partei auch einseitig vom Vertrag lösen kann, so sind sie nicht gehindert, den Vertrag noch während des Schwebezustands auch ohne Einwilligung des anderen Vertragspartners zu beenden. Das folgt schon daraus, dass es den Parteien freisteht, den Vertragsinhalt festzulegen, soweit dem nicht zwingende gesetzliche Bestimmungen entgegenstehen.

Derartige Einschränkungen der Vertragsbeendigung bestehen nach dem Mietrechtsgesetz (ua) für die Miete von Wohnungen und die mitgemieteten Haus- und Grundflächen, soweit der Mietvertrag nicht unter eine der Ausnahmebestimmungen des § 1 Abs 2 MRG fällt. Die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes sind auch dann maßgebend, wenn der Vertrag wegen der ausstehenden grundverkehrsbehördlichen Genehmigung noch nicht wirksam geworden ist, weil das Fehlen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung am Vorliegen des Tatbestands nichts zu ändern vermag, der die Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes begründet. Derartige Einschränkungen der Vertragsbeendigung bestehen nach dem Mietrechtsgesetz (ua) für die Miete von Wohnungen und die mitgemieteten Haus- und Grundflächen, soweit der Mietvertrag nicht unter eine der Ausnahmebestimmungen des Paragraph eins, Absatz 2, MRG fällt. Die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes sind auch dann maßgebend, wenn der Vertrag wegen der ausstehenden grundverkehrsbehördlichen Genehmigung noch nicht wirksam geworden ist, weil das Fehlen der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung am Vorliegen des Tatbestands nichts zu ändern vermag, der die Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes begründet.

Für die Entscheidung ist daher maßgebend, ob der von den Streitteilen geschlossene Mietvertrag in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt. Der Beklagte hat dazu in erster Instanz vorgebracht, dass das Bestandverhältnis nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliege. Es handle sich einerseits um ein Objekt, das nicht in § 1 Abs 1 MRG genannt sei, andererseits habe der Mieter dort nicht seinen Hauptwohnsitz. Das Haus werde lediglich vom Hausmeister und dessen Familie zeitweilig genutzt. Der Kläger hat demgegenüber bloß

geltend gemacht, dass der Mietvertrag nur gerichtlich hätte aufgekündigt werden können. Für die Entscheidung ist daher maßgebend, ob der von den Streitparteien geschlossene Mietvertrag in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt. Der Beklagte hat dazu in erster Instanz vorgebracht, dass das Bestandsverhältnis nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliege. Es handle sich einerseits um ein Objekt, das nicht in Paragraph eins, Absatz eins, MRG genannt sei, andererseits habe der Mieter dort nicht seinen Hauptwohnsitz. Das Haus werde lediglich vom Hausmeister und dessen Familie zeitweilig genutzt. Der Kläger hat demgegenüber bloß geltend gemacht, dass der Mietvertrag nur gerichtlich hätte aufgekündigt werden können.

Das Erstgericht hat die Auffassung vertreten, dass der Mietvertrag unter die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 4 MRG falle. Seinen Feststellungen - es sei nicht beabsichtigt gewesen, dass der Kläger selbst einen Wohnsitz in der neuen Hofstelle begründe; die Hofstelle habe als Hausmeisterwohnung für seinen Freizeitwohnsitz dienen sollen - ist dies jedoch nicht mit der ausreichenden Deutlichkeit zu entnehmen. Das Erstgericht hat die Auffassung vertreten, dass der Mietvertrag unter die Ausnahmebestimmung des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MRG falle. Seinen Feststellungen - es sei nicht beabsichtigt gewesen, dass der Kläger selbst einen Wohnsitz in der neuen Hofstelle begründe; die Hofstelle habe als Hausmeisterwohnung für seinen Freizeitwohnsitz dienen sollen - ist dies jedoch nicht mit der ausreichenden Deutlichkeit zu entnehmen.

Darauf weist das Berufungsgericht zu Recht hin. Es hat die Frage aber letztlich offen gelassen, weil sie nach der von ihm vertretenen Rechtsansicht für die Entscheidung unerheblich war. Dieser Rechtsansicht ist - wie oben dargelegt - nicht zu folgen und es ist daher zu klären, ob der von den Parteien geschlossene Mietvertrag in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt.

Das Mietrechtsgesetz gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art samt den mitgemieteten Haus- oder Grundflächen und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (§ 1 Abs 1 MRG). Dem Mietrechtsgesetz unterliegen demnach nur zu Wohn- oder Geschäftszwecken abgeschlossene Verträge. Ob bei der Miete einer Liegenschaft mit Gebäuden Raummiete vorliegt, hängt davon ab, ob den verbauten Flächen gegenüber den Freiflächen selbstständige Bedeutung zukommt (JBI 1990, 725 = MietSlg 42.171 = WoBl 1990/79). Der Vertragszweck muss nicht ausdrücklich festgelegt werden; er kann sich auch aus der Art des Objekts oder aus vorvertraglichen Erklärungen der Vertragsteile ergeben (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 § 1 Rz 34 mwN). Das Mietrechtsgesetz gilt für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art samt den mitgemieteten Haus- oder Grundflächen und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte (Paragraph eins, Absatz eins, MRG). Dem Mietrechtsgesetz unterliegen demnach nur zu Wohn- oder Geschäftszwecken abgeschlossene Verträge. Ob bei der Miete einer Liegenschaft mit Gebäuden Raummiete vorliegt, hängt davon ab, ob den verbauten Flächen gegenüber den Freiflächen selbstständige Bedeutung zukommt (JBI 1990, 725 = MietSlg 42.171 = WoBl 1990/79). Der Vertragszweck muss nicht ausdrücklich festgelegt werden; er kann sich auch aus der Art des Objekts oder aus vorvertraglichen Erklärungen der Vertragsteile ergeben (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 Paragraph eins, Rz 34 mwN).

Vom Vertragszweck hängt es auch ab, ob ein (zu Wohnzwecken abgeschlossener und daher § 1 Abs 1 MRG unterliegender) Mietvertrag unter die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 4 MRG fällt. Danach fallen Mietverträge über Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden, nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes; eine Zweitwohnung im Sinne dieser Bestimmung liegt vor, wenn daneben ein gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne des § 66 JN besteht. Vom Vertragszweck hängt es auch ab, ob ein (zu Wohnzwecken abgeschlossener und daher Paragraph eins, Absatz eins, MRG unterliegender) Mietvertrag unter die Ausnahmebestimmung des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MRG fällt. Danach fallen Mietverträge über Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden, nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes; eine Zweitwohnung im Sinne dieser Bestimmung liegt vor, wenn daneben ein gewöhnlicher Aufenthalt im Sinne des Paragraph 66, JN besteht.

Vertragszweck ist auch in diesem Zusammenhang der (auch schlüssig) vereinbarte Vertragszweck; auf die (davon allenfalls abweichende) tatsächliche Verwendung kommt es nicht an (Würth/Zingher aaO § 1 MRG Rz 49 mwN). Vertragszweck ist auch in diesem Zusammenhang der (auch schlüssig) vereinbarte Vertragszweck; auf die (davon allenfalls abweichende) tatsächliche Verwendung kommt es nicht an (Würth/Zingher aaO Paragraph eins, MRG Rz 49 mwN).

Im fortgesetzten Verfahren wird das Erstgericht mit den Parteien zu erörtern und festzustellen haben, zu welchem - ausdrücklich oder schlüssig vereinbarten - Zweck der Kläger die neue Hofstelle samt den dazugehörigen Grundflächen gemietet hat und ob dieser Vertragszweck auch nach der Ergänzung des Mietvertrags im Jahre 1994 und seiner Erstreckung auf den - die Waldparzellen ausgenommen - gesamten Gutsbestand der EZ ***** GB Kitzbühel-Land gleich geblieben ist. Ergibt das Verfahren, dass der Kläger die Hofstelle samt Grundflächen zu Wohnzwecken gemietet hat, so fällt der Mietvertrag zwar unter § 1 Abs 1 MRG; es bleibt aber zu prüfen, ob vereinbart war, dass der Kläger die Hofstelle als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung nutzen werde. Im fortgesetzten Verfahren wird das Erstgericht mit den Parteien zu erörtern und festzustellen haben, zu welchem - ausdrücklich oder schlüssig vereinbarten - Zweck der Kläger die neue Hofstelle samt den dazugehörigen Grundflächen gemietet hat und ob dieser Vertragszweck auch nach der Ergänzung des Mietvertrags im Jahre 1994 und seiner Erstreckung auf den - die Waldparzellen ausgenommen - gesamten Gutsbestand der EZ ***** GB Kitzbühel-Land gleich geblieben ist. Ergibt das Verfahren, dass der Kläger die Hofstelle samt Grundflächen zu Wohnzwecken gemietet hat, so fällt der Mietvertrag zwar unter Paragraph eins, Absatz eins, MRG; es bleibt aber zu prüfen, ob vereinbart war, dass der Kläger die Hofstelle als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung nutzen werde.

Stellt das Erstgericht fest, dass eine derartige Vereinbarung getroffen wurde, so unterliegt der Mietvertrag nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes. In diesem Fall konnte der Vertrag zum 31. 8. 1998 wirksam aufgelöst werden und der Kläger hat - wie das Berufungsgericht richtig erkannt hat - die Option nicht rechtzeitig ausgeübt.

Fällt der Mietvertrag aber zwar unter § 1 Abs 1 MRG, nicht aber auch unter § 1 Abs 2 Z 4 MRG, so war die Bestimmung über seine Auflösung unwirksam und der Vertrag konnte daher auch nicht zum 31. 8. 1998 wirksam beendet werden. In diesem Fall hätte der Kläger die Option rechtzeitig in Anspruch genommen. Fällt der Mietvertrag aber zwar unter Paragraph eins, Absatz eins, MRG, nicht aber auch unter Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MRG, so war die Bestimmung über seine Auflösung unwirksam und der Vertrag konnte daher auch nicht zum 31. 8. 1998 wirksam beendet werden. In diesem Fall hätte der Kläger die Option rechtzeitig in Anspruch genommen.

Der Revision war Folge zu geben.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 52 Abs 1 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 52, Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E58947 04A01850

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0040OB00185.00K.0718.000

Dokumentnummer

JJT_20000718_OGH0002_0040OB00185_00K0000_000

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