

TE OGH 2000/4/13 6Ob65/00b

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 13.04.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Mag. Engelmaier als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schiemer, Dr. Huber, Dr. Prückner und Dr. Schenk als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei d***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Norman Dick und Dr. Michael Dyck, Rechtsanwälte in Salzburg, gegen die beklagte Partei Christine T*****, Geschäftsfrau, ***** vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wegen Feststellung (Streitwert 500.000 S), über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 24. März 1999, GZ 41 R 128/99y-22, mit dem das Urteil des Bezirksgerichtes Favoriten vom 23. Dezember 1998, GZ 3 C 849/97a-18, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei hat der klagenden Partei die mit 21.375 S (darin 3.562,50 S Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen vierzehn Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte ist Eigentümerin von Anteilen an einer Liegenschaft in Favoriten, mit denen Wohnungseigentum an einem Geschäftslokal samt Keller verbunden ist. Sie hatte das Objekt mit schriftlichem Mietvertrag vom 16. 12. 1977 an die P**** Beteiligungs GesmbH auf bestimmte Zeit bis 31. 1. 1988 vermietet und der Mieterin ein Vormietrecht für die Zeit nach Vertragsende eingeräumt. Die nach der damaligen Gesetzeslage unzulässige Befristung wurde durch einen gerichtlichen Räumungsvergleich abgesichert. Die P**** Beteiligungs GesmbH änderte ihre Firma mehrfach, zuletzt in V**** GesmbH und wurde mit Verschmelzungsvertrag vom 22. 9. 1981 als übertragende Gesellschaft mit der I**** GesmbH (im folgenden I****) verschmolzen. In einem Nachtrag zum Mietvertrag vom 7. 5. 1982 gestattete die Beklagte der I****, das Bestandobjekt bis 31. 1. 1988 (dem Ende der ursprünglich vereinbarten Vertragsdauer) gegen entsprechendes Entgelt von der Klägerin benutzen zu lassen. 1985 kam es im Hinblick auf die nahende Beendigung des Mietvertrages zu Verhandlungen zwischen der Beklagten einerseits und der I**** und der Klägerin andererseits, wobei letztere durch die Klagevertreter vertreten war. Dabei wurde am 9. 10. 1985 mündlich vereinbart, dass das Mietverhältnis erst am 31. 12. 1999 endet, die Beklagte auf ihr Recht aus dem 1978 geschlossenen Räumungsvergleich zum 31. 1. 1988 verzichtet, der Mietzins ab 1. 8. 1985 um 100.000 S zuzüglich Mehrwertsteuer erhöht und die für drei Jahre errechnete Erhöhung als Mietzinsvorauszahlungen entrichtet wird. Gleichzeitig räumte die Beklagte der Klägerin, die mit ihrer Zustimmung in den Mietvertrag auf Mieterseite eintrat, ein Vormietrecht ab 1. 1. 2000 ein. Die Klagevertreter hielten diese mündliche Vereinbarung in einem Schreiben an ihre Mandantin fest, der

Beklagtenvertreter hat ein entsprechendes Schreiben nicht verfasst. Am 12. 11. 1985 verpflichtete sich die Klägerin in einem gerichtlichen Räumungsvergleich, das Objekt bis spätestens 31. 12. 1999 zu räumen und der Beklagten geräumt zu übergeben.

Die Klägerin begeht nun die Feststellung, dass das zwischen ihr und der Beklagten bestehende Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gelte und der am 12. 11. 1985 abgeschlossene Räumungsvergleich rechtsunwirksam sei. Die Beklagte habe mit der I**** und der Klägerin am 9. 10. 1985 nachstehende mündliche Vereinbarung getroffen: Übertragung der Mietrechte an die Klägerin und Verlängerung des Mietverhältnisses befristet bis 31. 12. 1999, Erhöhung des Mietzinses um 100.000 S und Vorauszahlung der für drei Jahre errechneten Differenz sowie Abschluss eines gerichtlichen Räumungsvergleiches zum 31. 12. 1999. Unmittelbar nach dieser Vereinbarung sei das Mietrecht an die Klägerin übertragen und ein gerichtlicher Räumungsvergleich zum genannten Zeitpunkt abgeschlossen worden. Für die Zeit nach dem 1. 1. 2000 sei ein Vormietrecht vereinbart worden. Die damals vereinbarte Befristung sei (wie schon davor die Befristung bis 31. 1. 1988) nach der darauf anzuwendenden Fassung des § 29 MRG nicht zulässig gewesen. Der unter dem Druck der bestehenden Räumungsverpflichtung zum 31. 1. 1988 abgeschlossene Räumungsvergleich sei eine unzulässige Umgehung der damals geltenden Befristungsbestimmungen. Eine Heilung sei nach § 49a MRG nicht eingetreten. Die Befristung sei auch mangels Schriftlichkeit sowie deshalb unzulässig, weil die "bis spätestens 31. 12. 1999" eingegangene Räumungsverpflichtung keinen bestimmten Endtermin enthalte. Die Klägerin begeht nun die Feststellung, dass das zwischen ihr und der Beklagten bestehende Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gelte und der am 12. 11. 1985 abgeschlossene Räumungsvergleich rechtsunwirksam sei. Die Beklagte habe mit der I**** und der Klägerin am 9. 10. 1985 nachstehende mündliche Vereinbarung getroffen: Übertragung der Mietrechte an die Klägerin und Verlängerung des Mietverhältnisses befristet bis 31. 12. 1999, Erhöhung des Mietzinses um 100.000 S und Vorauszahlung der für drei Jahre errechneten Differenz sowie Abschluss eines gerichtlichen Räumungsvergleiches zum 31. 12. 1999. Unmittelbar nach dieser Vereinbarung sei das Mietrecht an die Klägerin übertragen und ein gerichtlicher Räumungsvergleich zum genannten Zeitpunkt abgeschlossen worden. Für die Zeit nach dem 1. 1. 2000 sei ein Vormietrecht vereinbart worden. Die damals vereinbarte Befristung sei (wie schon davor die Befristung bis 31. 1. 1988) nach der darauf anzuwendenden Fassung des Paragraph 29, MRG nicht zulässig gewesen. Der unter dem Druck der bestehenden Räumungsverpflichtung zum 31. 1. 1988 abgeschlossene Räumungsvergleich sei eine unzulässige Umgehung der damals geltenden Befristungsbestimmungen. Eine Heilung sei nach Paragraph 49 a, MRG nicht eingetreten. Die Befristung sei auch mangels Schriftlichkeit sowie deshalb unzulässig, weil die "bis spätestens 31. 12. 1999" eingegangene Räumungsverpflichtung keinen bestimmten Endtermin enthalte.

Die Beklagte beantragt Klageabweisung. Die vereinbarte Befristung sei zulässig, weil sich das Geschäftslokal in einem im § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG angeführten Gebäude befindet. Die Klägerin sei bei Abschluss des Räumungsvergleiches nicht unter Druck gestanden. Sie habe nicht die geringste Veranlassung gehabt, den Räumungsvergleich abzuschließen, um sich das Mietrecht zu sichern, weil sie schon auf Grund der am 9. 10. 1985 getroffenen Befristungsvereinbarung und damit vor Abschluss des Räumungsvergleiches über ein absolut gesichertes Mietrecht verfügt habe. Die Befristung sei auch keinesfalls nur mündlich vereinbart worden, sie sei jedenfalls durch den von beiden Streitteilen unterfertigten Räumungsvergleich wirksam zustande gekommen. Dass der Mietvertrag zunächst nur mündlich abgeschlossen worden sei, habe gebührenrechtliche Gründe. Die Beklagte beantragt Klageabweisung. Die vereinbarte Befristung sei zulässig, weil sich das Geschäftslokal in einem im Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a, MRG angeführten Gebäude befindet. Die Klägerin sei bei Abschluss des Räumungsvergleiches nicht unter Druck gestanden. Sie habe nicht die geringste Veranlassung gehabt, den Räumungsvergleich abzuschließen, um sich das Mietrecht zu sichern, weil sie schon auf Grund der am 9. 10. 1985 getroffenen Befristungsvereinbarung und damit vor Abschluss des Räumungsvergleiches über ein absolut gesichertes Mietrecht verfügt habe. Die Befristung sei auch keinesfalls nur mündlich vereinbart worden, sie sei jedenfalls durch den von beiden Streitteilen unterfertigten Räumungsvergleich wirksam zustande gekommen. Dass der Mietvertrag zunächst nur mündlich abgeschlossen worden sei, habe gebührenrechtliche Gründe.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte noch fest, den Vertragspartnern des Jahres 1985 sei nicht erkennbar gewesen, dass der 1978 geschlossene Räumungsvergleich zum 31. 12. 1988 rechtsunwirksam sein könnte. Rechtlich urteilte es sowohl die zum 31. 1. 1988 vereinbarte Befristung als auch den für diesen Zeitpunkt abgeschlossenen gerichtlichen Räumungsvergleich als unwirksam. Die Beklagte habe nicht bewiesen, dass der

Mietvertrag über einen Mietgegenstand im Sinn des § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG in der für den vereinbarten Endtermin geltenden Fassung geschlossen worden sei. Mangels Wirksamkeit des Räumungsvergleichs habe die Klägerin 1988 über ein ungefährdetes aufrechtes und unbefristetes Mietverhältnis verfügt und sei daher bei Abschluss des Räumungsvergleichs im Jahr 1985 nicht unter Druck gestanden. Dieser sei daher wirksam. Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es stellte noch fest, den Vertragspartnern des Jahres 1985 sei nicht erkennbar gewesen, dass der 1978 geschlossene Räumungsvergleich zum 31. 12. 1988 rechtsunwirksam sein könnte. Rechtlich beurteilte es sowohl die zum 31. 1. 1988 vereinbarte Befristung als auch den für diesen Zeitpunkt abgeschlossenen gerichtlichen Räumungsvergleich als unwirksam. Die Beklagte habe nicht bewiesen, dass der Mietvertrag über einen Mietgegenstand im Sinn des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a, MRG in der für den vereinbarten Endtermin geltenden Fassung geschlossen worden sei. Mangels Wirksamkeit des Räumungsvergleichs habe die Klägerin 1988 über ein ungefährdetes aufrechtes und unbefristetes Mietverhältnis verfügt und sei daher bei Abschluss des Räumungsvergleichs im Jahr 1985 nicht unter Druck gestanden. Dieser sei daher wirksam.

Die Gültigkeit einer Befristung setze überdies Schriftlichkeit voraus. Der Mietvertrag vom 9. 10. 1985 sei nur mündlich zustande gekommen, wobei es weder der Klägerin noch ihrem Rechtsvertreter oder dem Beklagtenvertreter unbekannt habe sein können, dass die mündlich vereinbarte Befristung nicht durchsetzbar sein werde. Auch aus diesem Grund habe die Klägerin bei Abschluss des Räumungsvergleiches über ein unbefristetes und ungefährdetes Mietverhältnis verfügt; sie sei daher keinesfalls unter Druck gestanden.

Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil ab und stellte (zusammengefasst) fest, dass das zwischen den Streitteilen bestehende Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt und der am 12. 11. 1985 abgeschlossene Räumungsvergleich rechtsunwirksam ist.

Schon der Mietvertrag vom 16. 12. 1977 enthalte eine unzulässige Befristung. Die Beklagte habe sich zwar auf § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG berufen, die Voraussetzungen dieses Tatbestandes hätten jedoch nicht festgestellt werden können. Es sei daher auch der zum 1. 1. 1988 geschlossene gerichtliche Räumungsvergleich unwirksam, weil nicht durchsetzbare Endtermine oder gesetzliche Kündigungsbeschränkungen nicht durch eine vor oder gleichzeitig mit dem Abschluss des Mietvertrages getroffene Räumungsverpflichtung umgangen werden könnten. Die mündliche Vereinbarung vom 9. 10. 1985, mit der der ursprünglich befristete Vertrag bis 31. 12. 1999 verlängert worden sei, habe das Mietverhältnis auf insgesamt 21 Jahre und 11 Monate verlängert, somit eine Befristung gewählt, die weder nach dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nach dem des Endzeitpunktes zulässig gewesen sei. Sie habe auch dem Erfordernis der Schriftlichkeit nicht entsprochen. Daran könne auch der am 12. 11. 1985 geschlossene Räumungsvergleich nichts ändern, weil dieser keinen Bezug auf den bestehenden Mietvertrag nehme. Zum Zeitpunkt des Räumungsvergleichs (12. 11. 1985) habe daher ein für den Vermieter nicht durchsetzbares bis 31. 1. 1999 befristetes Mietverhältnis bestanden. Auf die (vom Erstgericht verneinte) Frage, ob die Klägerin bei Abschluss des Räumungsvergleiches unter Druck gestanden sei, komme es hier nicht an. Die Verlängerung eines unwirksam befristeten Mietverhältnisses mit Räumungsvergleich stelle nämlich die Bekräftigung der Umgehung seiner zulässigen Höchstdauer und nicht eine einvernehmliche, bloß nicht sofort realisierte Vertragsauflösung dar. Sie begründe daher unabhängig von einer Drucksituation des Mieters keine durchsetzbare Räumungsverpflichtung. Dem Mieter stehe das Recht zu, sich auf den Umgehungscharakter des strittigen Mietverhältnisses zu berufen, selbst wenn er das Wesen und die Folgen des Umgehungsgeschäftes erkannt haben sollte. Durch die neuerliche Befristung eines bereits undurchsetzbar verlängerten Mietverhältnisses könne daher keine wirksam befristete Räumungspflicht des Mieters begründet werden. Schon der Mietvertrag vom 16. 12. 1977 enthalte eine unzulässige Befristung. Die Beklagte habe sich zwar auf Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a, MRG berufen, die Voraussetzungen dieses Tatbestandes hätten jedoch nicht festgestellt werden können. Es sei daher auch der zum 1. 1. 1988 geschlossene gerichtliche Räumungsvergleich unwirksam, weil nicht durchsetzbare Endtermine oder gesetzliche Kündigungsbeschränkungen nicht durch eine vor oder gleichzeitig mit dem Abschluss des Mietvertrages getroffene Räumungsverpflichtung umgangen werden könnten. Die mündliche Vereinbarung vom 9. 10. 1985, mit der der ursprünglich befristete Vertrag bis 31. 12. 1999 verlängert worden sei, habe das Mietverhältnis auf insgesamt 21 Jahre und 11 Monate verlängert, somit eine Befristung gewählt, die weder nach dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nach dem des Endzeitpunktes zulässig gewesen sei. Sie habe auch dem Erfordernis der Schriftlichkeit nicht entsprochen. Daran könne auch der am 12. 11. 1985 geschlossene Räumungsvergleich nichts ändern, weil dieser keinen Bezug auf den bestehenden Mietvertrag nehme. Zum Zeitpunkt des Räumungsvergleichs (12. 11. 1985) habe daher ein für den Vermieter nicht durchsetzbares bis 31. 1. 1999

befristetes Mietverhältnis bestanden. Auf die (vom Erstgericht verneinte) Frage, ob die Klägerin bei Abschluss des Räumungsvergleiches unter Druck gestanden sei, komme es hier nicht an. Die Verlängerung eines unwirksam befristeten Mietverhältnisses mit Räumungsvergleich stelle nämlich die Bekräftigung der Umgehung seiner zulässigen Höchstdauer und nicht eine einvernehmliche, bloß nicht sofort realisierte Vertragsauflösung dar. Sie begründe daher unabhängig von einer Drucksituation des Mieters keine durchsetzbare Räumungsverpflichtung. Dem Mieter stehe das Recht zu, sich auf den Umgehungscharakter des strittigen Mietverhältnisses zu berufen, selbst wenn er das Wesen und die Folgen des Umgehungsgeschäftes erkannt haben sollte. Durch die neuerliche Befristung eines bereits undurchsetzbar verlängerten Mietverhältnisses könne daher keine wirksam befristete Räumungspflicht des Mieters begründet werden.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei, weil die von ihr im Anschluss an immolex 1999/4 vertretene Rechtsansicht zu anderen Entscheidungen des Obersten Gerichtshofes in Widerspruch stehe.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Beklagten ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Die Revision macht geltend, das Mietverhältnis sei wirksam bis 31. 12. 1999 befristet, weil das Mietobjekt ein Geschäftslokal im Wohnungseigentum sei; das Erfordernis der Schriftlichkeit sei durch Abschluss des gerichtlichen Räumungsvergleiches erbracht. Dass das Mietobjekt die Voraussetzungen des § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG erfülle, behauptet die Revisionswerberin nicht mehr. Die Revision macht geltend, das Mietverhältnis sei wirksam bis 31. 12. 1999 befristet, weil das Mietobjekt ein Geschäftslokal im Wohnungseigentum sei; das Erfordernis der Schriftlichkeit sei durch Abschluss des gerichtlichen Räumungsvergleiches erbracht. Dass das Mietobjekt die Voraussetzungen des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a, MRG erfülle, behauptet die Revisionswerberin nicht mehr.

Voraussetzung aller ausdrücklich vereinbarten durchsetzbaren Befristungen 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 (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 13 zu § 29; WoBl 1992/43; WoBl 1994/45 [Dirnbacher]; RIS-Justiz RS0017182; RS0068994). Ob der im Zusammenhang mit einer mündlich getroffenen Befristungsvereinbarung und zu deren Besicherung abgeschlossene (und somit von beiden Streitteilen auch unterfertigte) gerichtliche Räumungsvergleich das Schriftlichkeitsgebot erfüllt, kann im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, weil die hier vereinbarte Befristung für die Vermieterin keinesfalls durchsetzbar wäre. Voraussetzung aller ausdrücklich vereinbarten durchsetzbaren Befristungen 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 (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 13 zu Paragraph 29 ;, WoBl 1992/43; WoBl 1994/45 [Dirnbacher]; RIS-Justiz RS0017182; RS0068994). Ob der im Zusammenhang mit einer mündlich getroffenen Befristungsvereinbarung und zu deren Besicherung abgeschlossene (und somit von beiden Streitteilen auch unterfertigte) gerichtliche Räumungsvergleich das Schriftlichkeitsgebot erfüllt, kann im vorliegenden Fall dahingestellt bleiben, weil die hier vereinbarte Befristung für die Vermieterin keinesfalls durchsetzbar wäre.

Die im Mietvertrag vom 16. 12. 1977 eingegangene Befristung zum 31. 1. 1988 widersprach den damals geltenden gesetzlichen Bestimmungen über die Befristung von Mietverhältnissen, weil das Mietobjekt weder die im § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG vorgesehenen Voraussetzungen erfüllte, noch damals befristete Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten im Wohnungseigentum wirksam geschlossen werden konnten. Nicht durchsetzbare Endtermine können aber nach ständiger Rechtsprechung nicht durch eine vor oder gleichzeitig mit Mietvertragsabschluss getroffene Räumungsverpflichtung umgangen werden (SZ 70/143; MietSlg 42.297/14; MietSlg 44.420; immolex 1995/5; immolex 1999/4; RIS-Justiz RS0108111; Würth/Zingher aaO Rz 11). Somit war auch der zur Besicherung des Endtermines 31. 1. 1988 vereinbarte Räumungsvergleich unwirksam, wobei nach den hier unbekämpften Feststellungen beide Streitteile allerdings von seiner Wirksamkeit ausgingen. Die im Mietvertrag vom 16. 12. 1977 eingegangene Befristung zum 31. 1. 1988 widersprach den damals geltenden gesetzlichen Bestimmungen über die Befristung von Mietverhältnissen, weil das Mietobjekt weder die im Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a, MRG vorgesehenen Voraussetzungen erfüllte, noch damals befristete Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten im Wohnungseigentum wirksam geschlossen werden konnten. Nicht durchsetzbare Endtermine können aber nach ständiger Rechtsprechung nicht durch eine vor oder gleichzeitig mit Mietvertragsabschluss getroffene Räumungsverpflichtung umgangen werden (SZ 70/143; MietSlg

42.297/14; MietSlg 44.420; immolex 1995/5; immolex 1999/4; RIS-Justiz RS0108111; Würth/Zingher aaO Rz 11). Somit war auch der zur Besicherung des Endtermines 31. 1. 1988 vereinbarte Räumungsvergleich unwirksam, wobei nach den hier unbekämpften Feststellungen beide Streitteile allerdings von seiner Wirksamkeit ausgingen.

Die (mündliche) Vereinbarung vom 9. 10. 1985 verlängerte das Mietverhältnis bis 31. 12. 1999, womit es für insgesamt 22 Jahre befristet abgeschlossen wurde. Auch diese Befristung war für die Vermieterin - unabhängig davon, ob die Schriftform eingehalten wurde - nicht durchsetzbar. Erst das 2. WÄG (BGBI 1991/68, in Kraft seit 1. 3. 1991) eröffnete die Möglichkeit, Geschäftsräumlichkeiten im Wohnungseigentum auf 10 Jahre befristet zu vermieten. Vor seinem Inkrafttreten konnten befristete Verträge über derartige Mietobjekte nicht durchsetzbar abgeschlossen werden (Würth/Zingher aaO Rz 15; Tschütscher, Die Befristung des Mietverhältnisses durch Räumungsvergleich, WoBl 1996, 223). Das 3. WÄG (BGBI 1993/800, in Kraft seit 1. 3. 1994) ermöglicht den Abschluss befristeter Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten im Wohnungseigentum ohne jede zeitliche Beschränkung. Allerdings bleibt nach § 49a MRG in der Fassung des 3. WÄG eine vor 1. 3. 1994 geschlossene und damals rechtsunwirksame Befristung auch nach Inkrafttreten des 3.WÄG unwirksam. Die (mündliche) Vereinbarung vom 9. 10. 1985 verlängerte das Mietverhältnis bis 31. 12. 1999, womit es für insgesamt 22 Jahre befristet abgeschlossen wurde. Auch diese Befristung war für die Vermieterin - unabhängig davon, ob die Schriftform eingehalten wurde - nicht durchsetzbar. Erst das 2. WÄG (BGBI 1991/68, in Kraft seit 1. 3. 1991) eröffnete die Möglichkeit, Geschäftsräumlichkeiten im Wohnungseigentum auf 10 Jahre befristet zu vermieten. Vor seinem Inkrafttreten konnten befristete Verträge über derartige Mietobjekte nicht durchsetzbar abgeschlossen werden (Würth/Zingher aaO Rz 15; Tschütscher, Die Befristung des Mietverhältnisses durch Räumungsvergleich, WoBl 1996, 223). Das 3. WÄG (BGBI 1993/800, in Kraft seit 1. 3. 1994) ermöglicht den Abschluss befristeter Mietverträge über Geschäftsräumlichkeiten im Wohnungseigentum ohne jede zeitliche Beschränkung. Allerdings bleibt nach Paragraph 49 a, MRG in der Fassung des 3. WÄG eine vor 1. 3. 1994 geschlossene und damals rechtsunwirksame Befristung auch nach Inkrafttreten des 3.WÄG unwirksam.

Die 1985 vereinbarte Befristung steht somit in Widerspruch zu den im Zeitpunkt der Vereinbarung geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Sie entspricht auch nicht der nach dem 2.WÄG zulässigen Höchstdauer von zehn Jahren, war daher jedenfalls rechtsunwirksam und konnte gemäß § 49a MRG auch nicht durch das Inkrafttreten des 3.WÄG durchsetzbar werden. Die 1985 vereinbarte Befristung steht somit in Widerspruch zu den im Zeitpunkt der Vereinbarung geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Sie entspricht auch nicht der nach dem 2.WÄG zulässigen Höchstdauer von zehn Jahren, war daher jedenfalls rechtsunwirksam und konnte gemäß Paragraph 49 a, MRG auch nicht durch das Inkrafttreten des 3.WÄG durchsetzbar werden.

Soweit die Revision eine Schutzwürdigkeit der Klägerin verneint und schon deshalb von einer Auflösung des Mietverhältnisses durch Räumungsvergleich ausgeht, weil die Klägerin bei seinem Abschluss nicht unter Druck gestanden sei, übersieht sie, dass der Räumungsvergleich vom 12. 11. 1985 in unmittelbarem Zusammenhang mit der befristeten Verlängerung des Bestandverhältnisses und offenkundig zur Sicherung der den gesetzlichen Bestimmungen zuwiderlaufenden Befristung vereinbart wurde, nicht aber die einvernehmliche Auflösung eines bereits in allen Punkten wirksam abgeschlossenen Vertrages zum Ziel hatte. Ob der Räumungsvergleich der Bekräftigung der Umgehung der zulässigen gesetzlichen Höchstdauer diente oder eine einvernehmliche, bloß nicht sofort realisierte Vertragsauflösung bewirken sollte, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Nach Lehre und Rechtsprechung steht § 29 MRG einer einverständlichen Auflösung des Mietverhältnisses nur entgegen, wenn der Mieter unter Druck steht; so ist ein Räumungsvergleich vor oder gleichzeitig mit dem Abschluss des Mietvertrages unwirksam. Im Übrigen ist aber die Vertragsfreiheit nicht aufgehoben, eine Einigung über die Auflösung des Mietverhältnisses und die Räumung ist während des Mietverhältnisses wirksam, auch wenn sie erst zu einem in der Zukunft liegenden Zeitpunkt realisiert werden soll (MietSlg 44.420; immolex 1997/152; Würth/Zingher aaO Rz 49). Die bloße Bekräftigung einer nicht durchsetzbaren Befristung reicht hiezu jedoch nicht aus (MietSlg 40.098; Würth/Zingher aaO Rz 47). Soweit die Revision eine Schutzwürdigkeit der Klägerin verneint und schon deshalb von einer Auflösung des Mietverhältnisses durch Räumungsvergleich ausgeht, weil die Klägerin bei seinem Abschluss nicht unter Druck gestanden sei, übersieht sie, dass der Räumungsvergleich vom 12. 11. 1985 in unmittelbarem Zusammenhang mit der befristeten Verlängerung des Bestandverhältnisses und offenkundig zur Sicherung der den gesetzlichen Bestimmungen zuwiderlaufenden Befristung vereinbart wurde, nicht aber die einvernehmliche Auflösung eines bereits in allen Punkten wirksam abgeschlossenen Vertrages zum Ziel hatte. Ob der Räumungsvergleich der Bekräftigung der Umgehung der zulässigen gesetzlichen Höchstdauer diente oder eine einvernehmliche, bloß nicht sofort realisierte Vertragsauflösung bewirken

sollte, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Nach Lehre und Rechtsprechung steht Paragraph 29, MRG einer einverständlichen Auflösung des Mietverhältnisses nur entgegen, wenn der Mieter unter Druck steht; so ist ein Räumungsvergleich vor oder gleichzeitig mit dem Abschluss des Mietvertrages unwirksam. Im Übrigen ist aber die Vertragsfreiheit nicht aufgehoben, eine Einigung über die Auflösung des Mietverhältnisses und die Räumung ist während des Mietverhältnisses wirksam, auch wenn sie erst zu einem in der Zukunft liegenden Zeitpunkt realisiert werden soll (MietSlg 44.420; immolex 1997/152; Würth/Zingher aaO Rz 49). Die bloße Bekräftigung einer nicht durchsetzbaren Befristung reicht hiezu jedoch nicht aus (MietSlg 40.098; Würth/Zingher aaO Rz 47).

Die Klägerin hat dazu vorgebracht, der Abschluss des Räumungsvergleiches sei unabdingbare Voraussetzung der Beklagten für den Abschluss der Mietvertragsverlängerung im Jahr 1985 gewesen. Sie habe sich am 9. 10. 1985 mündlich u.a. auch zum Abschluss des Räumungsvergleichs verpflichtet. Auch die Beklagte hat im Verfahren auf den unmittelbaren Zusammenhang zwischen der mündlichen Vereinbarung über die Mietvertragsverlängerung und dem danach abgeschlossenen Räumungsvergleich hingewiesen, indem sie ausführte, die für die angestrebte Befristung erforderliche Schriftform sei durch den Räumungsvergleich erbracht worden. Damit diente dieser aber schon nach dem Vorbringen beider Streitteile dem Ziel, die gesetzlichen Befristungsbeschränkungen zu umgehen, den schon davor seit 1977 bestehenden (gleichfalls befristeten) Mietvertrag über die jeweilige Höchstdauer hinaus zu verlängern und den gewünschten nach dem Gesetz nicht durchsetzbaren Endtermin zu sichern. Damit versuchten die Streitteile aber einen nicht durchsetzbaren Endtermin durch eine zugleich mit der Vertragsverlängerung getroffene Räumungsverpflichtung zu umgehen (immolex 1999/4 mwN). Dass der Räumungsvergleich erst nach der mündlichen Vereinbarung abgeschlossen wurde, schadet schon deshalb nicht, weil sein Abschluss schon in dieser Vereinbarung vorgesehen war. Demgegenüber ist schon nach dem Vorbringen der Streitteile im Zusammenhang mit dem festgestellten Sachverhalt nicht zu erkennen, dass die Streitteile den Abschluss des Räumungsvergleiches zur nachträglichen Auflösung eines bereits davor wirksam abgeschlossenen Mietvertrages beabsichtigt hätten.

Im Übrigen hat sich die Klägerin entgegen der Auffassung der Revision bei Abschluss des Räumungsvergleiches unter Druck befunden. Selbst wenn man annehmen wollte, dass der Mietvertrag bereits davor in allen Punkten wirksam abgeschlossen gewesen wäre und die Klägerin ungehindert über ihr Mietrecht hätte verfügen können, hätte sie doch fürchten müssen, dass die Beklagte - sollte die Klägerin sich zum Abschluss des vorbesprochenen Räumungsvergleiches nicht bereit finden - von dem davor abgeschlossenen Räumungsvergleich zum 31. 1. 1988 Gebrauch machen würde. Um Rechtsnachteile daraus hintanzuhalten, war sie gezwungen, dem gewünschten Räumungsvergleich zuzustimmen.

Das Berufungsgericht ist damit zu Recht von der Unwirksamkeit sowohl der 1985 eingegangenen Befristung als auch des zu ihrer Bekräftigung vereinbarten Räumungsvergleiches ausgegangen.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41 und 50 Abs 1 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41 und 50 Absatz eins, ZPO.

Anmerkung

E57734 06A00650

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0060OB00065.00B.0413.000

Dokumentnummer

JJT_20000413_OGH0002_0060OB00065_00B0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>