jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/3/9 6Ob165/99d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.03.2000

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 Fang-Kuan L*****, vertreten durch Dr. Peter Pfarl, Rechtsanwalt in Bad Ischl, gegen die beklagte Partei Verein Ch*****, vertreten durch Dr. Christian Leskoschek, Rechtsanwalt in Wien, wegen Feststellung des Nichtbestehens eines Mietvertrages, über die ordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Wels als Berufungsgericht vom 22. Februar 1999, GZ 21 R 582/98g-10, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Bad Ischl vom 18. November 1998, GZ 3 C 2040/98b-4, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei hat der klagenden Partei die mit S 4.871,04 (darin enthalten S 811,84 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Hauses im Wohngebiet der Stadtgemeinde B*****. Die beklagte Partei behauptet, ihr stünden Mietrechte an diesem Haus zu. Sie ließ Anschläge am Haus anbringen, in denen auf ein Mietverhältnis hingewiesen wurde und hindert von der Klägerin beauftragte Personen daran, das Haus zu betreten.

Am 8. 11. 1995 erteilte die Klägerin Hong-Soon T***** eine allgemeine und unbeschränkte Vollmacht. Hong-Soon T***** vermietete das Haus mit Mietvertrag vom 30. 11. 1995 an Shu-Yen L*****. Diese ist weder österreichische Staatsbürgerin noch Staatsbürgerin eines Landes, das zur Europäischen Union oder zum Europäischen Wirtschaftsraum gehört. Gemäß § 1 des Mietvertrages ist die Mieterin berechtigt, das Zweifamilienwohnhaus, bestehend aus einer Wohnung im Erdgeschoss (100 m2), einer Wohnung im Obergeschoss (110 m2), Keller, Dachgeschoss, Hausgarten und Garage sowohl zu Wohn- als auch zu Geschäftszwecken zu verwenden. Weiters wurde der Mieterin das Recht eingeräumt, das Mietobjekt entgeltlich oder unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen zu überlassen, es an einen oder mehrere Untermieter weiterzuvermieten und die Rechte aus dem Mietvertrag an Dritte zu übertragen. Das Mietverhältnis sollte nach dem Vertragsinhalt am 1. Dezember 1995 beginnen und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.Am 8. 11. 1995 erteilte die Klägerin Hong-Soon T***** eine allgemeine und unbeschränkte Vollmacht. Hong-Soon T***** vermietete das Haus mit Mietvertrag vom 30. 11. 1995 an Shu-Yen L*****. Diese ist weder österreichische Staatsbürgerin noch Staatsbürgerin eines Landes, das zur Europäischen Union oder zum Europäischen Wirtschaftsraum gehört. Gemäß Paragraph eins, des Mietvertrages ist die Mieterin berechtigt, das Zweifamilienwohnhaus, bestehend aus einer Wohnung im Erdgeschoss (100 m2), einer Wohnung im Obergeschoss

(110 m2), Keller, Dachgeschoss, Hausgarten und Garage sowohl zu Wohn- als auch zu Geschäftszwecken zu verwenden. Weiters wurde der Mieterin das Recht eingeräumt, das Mietobjekt entgeltlich oder unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen zu überlassen, es an einen oder mehrere Untermieter weiterzuvermieten und die Rechte aus dem Mietvertrag an Dritte zu übertragen. Das Mietverhältnis sollte nach dem Vertragsinhalt am 1. Dezember 1995 beginnen und wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Die Mieterin Shu-Yen L***** trat ihre Mietrechte mit Abtretungserklärung vom 5. 5. 1998 an die beklagte Partei ab, die die Abtretung in einer außerordentlichen Generalversammlung am 31. 5. 1998 annahm.

Weder der Mietvertrag noch die Abtretungserklärung wurden der Grundverkehrskommission zur Genehmigung vorgelegt.

Mit ihrer am 22. 10. 1998 eingebrachten Klage begehrte die Klägerin die Feststellung des Nichtbestehens von Mietrechten der beklagten Partei an ihrer Liegenschaft. Der Mietvertrag sei, wenn überhaupt, erst nach Widerruf der an Hong-Soon T***** erteilten Vollmacht geschlossen worden. Die Existenz der angeblichen Mieterin Shu-Yen L***** werde bestritten. Im Übrigen sei der Mietvertrag gemäß § 15 Abs 2 O.ö. GVG 1994 rückwirkend unwirksam geworden, weil er der Grundverkehrsbehörde trotz Genehmigungspflicht nicht angezeigt worden sei.Mit ihrer am 22. 10. 1998 eingebrachten Klage begehrte die Klägerin die Feststellung des Nichtbestehens von Mietrechten der beklagten Partei an ihrer Liegenschaft. Der Mietvertrag sei, wenn überhaupt, erst nach Widerruf der an Hong-Soon T***** erteilten Vollmacht geschlossen worden. Die Existenz der angeblichen Mieterin Shu-Yen L***** werde bestritten. Im Übrigen sei der Mietvertrag gemäß Paragraph 15, Absatz 2, O.ö. GVG 1994 rückwirkend unwirksam geworden, weil er der Grundverkehrsbehörde trotz Genehmigungspflicht nicht angezeigt worden sei.

Die beklagte Partei beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. B***** sei erst mit Verordnung vom 8. 7. 1996, also nach Abschluss des Mietvertrages zu einem Genehmigungsgebiet im Sinne des O.ö. GVG erklärt worden. Gemäß § 13 O.ö. GVG sei nur die Bestandnahme zu Wohnzwecken genehmigungspflichtig. Das Haus sei jedoch sowohl zu Wohn- als auch zu Geschäftszwecken vermietet worden. Shu-Yen L***** habe die Absicht gehabt, das Mietobjekt ausschließlich wirtschaftlich zu nutzen. Es sei weder von Shu-Yen L***** noch von der Beklagten jemals zu Wohnzwecken benützt worden. Bei geschäftlicher Verwendung bestehe keine Genehmigungspflicht. Die beklagte Partei sei nicht passiv legitimiert. Ein Feststellungsbegehren sei unzulässig, weil ein Leistungs-, nämlich ein Räumungsbegehren möglich sei.Die beklagte Partei beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. B***** sei erst mit Verordnung vom 8. 7. 1996, also nach Abschluss des Mietvertrages zu einem Genehmigungsgebiet im Sinne des O.ö. GVG erklärt worden. Gemäß Paragraph 13, O.ö. GVG sei nur die Bestandnahme zu Wohnzwecken genehmigungspflichtig. Das Haus sei jedoch sowohl zu Wohn- als auch zu Geschäftszwecken vermietet worden. Shu-Yen L***** habe die Absicht gehabt, das Mietobjekt ausschließlich wirtschaftlich zu nutzen. Es sei weder von Shu-Yen L***** noch von der Beklagten jemals zu Wohnzwecken benützt worden. Bei geschäftlicher Verwendung bestehe keine Genehmigungspflicht. Die beklagte Partei sei nicht passiv legitimiert. Ein Feststellungsbegehren sei unzulässig, weil ein Leistungs-, nämlich ein Räumungsbegehren möglich sei.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Da das Mietobjekt nach dem Mietvertrag sowohl zu Wohn- als auch zu Geschäftszwecken verwendet werden könne, sei der Vertrag gemäß § 13 Abs 1 Z 4 lit b O.ö. GVG genehmigungspflichtig. Mangels eines fristgerechten Genehmigungsantrages sei der Mietvertrag gemäß § 15 O.ö. GVG rückwirkend rechtsunwirksam geworden. Diese Rechtsunwirksamkeit habe schon zum Zeitpunkt der Abtretung der Mietrechte an die beklagte Partei bestanden, weshalb die Mieterin keine Rechte mehr übertragen habe können. Das Feststellungsinteresse sei zu bejahen, weil der Mietvertrag über die Benützung hinausgehende Rechte einräume.Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Da das Mietobjekt nach dem Mietvertrag sowohl zu Wohn- als auch zu Geschäftszwecken verwendet werden könne, sei der Vertrag gemäß Paragraph 13, Absatz eins, Ziffer 4, Litera b, O.ö. GVG genehmigungspflichtig. Mangels eines fristgerechten Genehmigungsantrages sei der Mietvertrag gemäß Paragraph 15, O.ö. GVG rückwirkend rechtsunwirksam geworden. Diese Rechtsunwirksamkeit habe schon zum Zeitpunkt der Abtretung der Mietrechte an die beklagte Partei bestanden, weshalb die Mieterin keine Rechte mehr übertragen habe können. Das Feststellungsinteresse sei zu bejahen, weil der Mietvertrag über die Benützung hinausgehende Rechte einräume.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Ob ein Rechtsgeschäft, dem eine erforderliche Bewilligung versagt werde, zur Gänze oder nur teilweise nichtig sei, entscheide

nicht der Parteiwille, sondern Natur und Zweck des gesetzlichen Verbotes. Auf die tatsächliche oder beabsichtigte Nutzung des Bestandobjektes komme es daher nicht an. Nach der hier maßgeblichen Intention des Gesetzgebers, durch die Nichtigkeitsautomatik Druck auf die Parteien auszuüben, wolle er erreichen, dass grundverkehrsrelevante Vorgänge der Behörde zur Kenntnis gebracht und die Grundverkehrsbestimmungen nicht unterlaufen werden. Nach dieser Sicht des Gesetzgebers sei eine Genehmigungspflicht des gesamten Vertrages und daher Gesamtnichtigkeit mangels fristgerechter Anzeige anzunehmen. Ein rechtliches Interesse der Klägerin an der begehrten Feststellung sei zu bejahen, weil der Feststellungsklage weitergehende Bereinigungswirkung zukomme (RZ 1994/52). Es wäre geradezu widersinnig, die Einbringung einer Räumungsklage zu verlangen, habe doch die beklagte Partei nach den (unwidersprochen gebliebenen) Behauptungen der Klägerin das Bestandobjekt bislang weder bezogen noch benützt. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil zur Rechtsfrage, ob ein sowohl zu Wohn- als auch zu Geschäftszwecken abgeschlossener Mietvertrag eine gänzliche oder teilweise Genehmigungspflicht nach § 13 Abs 1 Z 4 O.ö. GVG auslöse, keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege.Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Ob ein Rechtsgeschäft, dem eine erforderliche Bewilligung versagt werde, zur Gänze oder nur teilweise nichtig sei, entscheide nicht der Parteiwille, sondern Natur und Zweck des gesetzlichen Verbotes. Auf die tatsächliche oder beabsichtigte Nutzung des Bestandobjektes komme es daher nicht an. Nach der hier maßgeblichen Intention des Gesetzgebers, durch die Nichtigkeitsautomatik Druck auf die Parteien auszuüben, wolle er erreichen, dass grundverkehrsrelevante Vorgänge der Behörde zur Kenntnis gebracht und die Grundverkehrsbestimmungen nicht unterlaufen werden. Nach dieser Sicht des Gesetzgebers sei eine Genehmigungspflicht des gesamten Vertrages und daher Gesamtnichtigkeit mangels fristgerechter Anzeige anzunehmen. Ein rechtliches Interesse der Klägerin an der begehrten Feststellung sei zu bejahen, weil der Feststellungsklage weitergehende Bereinigungswirkung zukomme (RZ 1994/52). Es wäre geradezu widersinnig, die Einbringung einer Räumungsklage zu verlangen, habe doch die beklagte Partei nach den (unwidersprochen gebliebenen) Behauptungen der Klägerin das Bestandobjekt bislang weder bezogen noch benützt. Die ordentliche Revision sei zulässig, weil zur Rechtsfrage, ob ein sowohl zu Wohn- als auch zu Geschäftszwecken abgeschlossener Mietvertrag eine gänzliche oder teilweise Genehmigungspflicht nach Paragraph 13, Absatz eins, Ziffer 4, O.ö. GVG auslöse, keine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes vorliege.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der beklagten Partei ist zulässig. Sie ist jedoch nicht berechtigt.

§ 13 O.ö. GVG ("Genehmigungsbedürftiger Rechtserwerb") lautet auszugsweise:Paragraph 13, O.ö. GVG ("Genehmigungsbedürftiger Rechtserwerb") lautet auszugsweise:

"(1) Neben den in § 3 und § 6 angeführten Rechtserwerben unterliegen auch folgende Rechtserwerbe unter Lebenden diesem Landesgesetz, wenn der Rechtserwerber Ausländer (§ 2 Abs 4) ist: ... Z 4: Die Bestandnahme (Miete, Pacht) oder jede sonstige Überlassung von Baugrundstücken oder Teilen davon (Wohnungen) zu Wohnzwecken, wenn a) das Bestandrecht ins Grundbuch eingetragen werden soll oder b) die Bestandnahme oder Überlassung auf unbestimmte Zeit erfolgt oder insgesamt mehr als 10 Jahre beträgt"."(1) Neben den in Paragraph 3 und Paragraph 6, angeführten Rechtserwerben unterliegen auch folgende Rechtserwerbe unter Lebenden diesem Landesgesetz, wenn der Rechtserwerber Ausländer (Paragraph 2, Absatz 4,) ist: ... Ziffer 4 :, Die Bestandnahme (Miete, Pacht) oder jede sonstige Überlassung von Baugrundstücken oder Teilen davon (Wohnungen) zu Wohnzwecken, wenn a) das Bestandrecht ins Grundbuch eingetragen werden soll oder b) die Bestandnahme oder Überlassung auf unbestimmte Zeit erfolgt oder insgesamt mehr als 10 Jahre beträgt".

§ 2 Abs 4 Z 1 O.ö. GVG definiert Ausländer als "natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen".Paragraph 2, Absatz 4, Ziffer eins, O.ö. GVG definiert Ausländer als "natürliche Personen, die nicht die österreichische Staatsbürgerschaft besitzen".

Darauf, ob der Bestandgegenstand in einem durch Verordnung festzulegenden "Genehmigungsgebiet" liegt (§§ 6 und 7 O.ö. GVG), kommt es beim Rechtserwerb durch Ausländer nicht an.Darauf, ob der Bestandgegenstand in einem durch Verordnung festzulegenden "Genehmigungsgebiet" liegt (Paragraphen 6 und 7 O.ö. GVG), kommt es beim Rechtserwerb durch Ausländer nicht an.

Die Sonderbestimmungen für EU- und EWR-Angehörige (§ 14 O.ö. GVG) kommen hier aufgrund der außer Streit stehenden Tatsache, dass die Mieterin Shu-Yen L***** nicht zu diesem Personenkreis gehört, nicht zum Tragen.Die

Sonderbestimmungen für EU- und EWR-Angehörige (Paragraph 14, O.ö. GVG) kommen hier aufgrund der außer Streit stehenden Tatsache, dass die Mieterin Shu-Yen L***** nicht zu diesem Personenkreis gehört, nicht zum Tragen.

§ 15 O.ö. GVG ("Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung") lautetParagraph 15, O.ö. GVG ("Zivilrechtliche Wirkung der Verkehrsbeschränkung") lautet:

"(1) Solange die erforderliche Bestätigung nach § 9 Abs 2 erster Satz oder die erforderliche Genehmigung (§§ 4, 5, 8 oder 13) von der Behörde nicht ausgestellt bzw erteilt wurde, darf der dem Rechtserwerb zugrunde liegende Rechtstitel nicht ausgeübt werden. Die Parteien sind jedoch an den Rechtstitel gebunden."(1) Solange die erforderliche Bestätigung nach Paragraph 9, Absatz 2, erster Satz oder die erforderliche Genehmigung (Paragraphen 4,, 5, 8 oder 13) von der Behörde nicht ausgestellt bzw erteilt wurde, darf der dem Rechtserwerb zugrunde liegende Rechtstitel nicht ausgeübt werden. Die Parteien sind jedoch an den Rechtstitel gebunden.

(2) Mit der Versagung der Genehmigung durch die Behörde wird der dem Rechtserwerb zugrunde liegende Rechtstitel rückwirkend rechtsunwirksam. Gleiches gilt, wenn nicht binnen zwei Jahren nach Ablauf der hiefür bestimmten Frist (§ 10 Abs 1) die erforderliche Genehmigung beantragt wird."(2) Mit der Versagung der Genehmigung durch die Behörde wird der dem Rechtserwerb zugrunde liegende Rechtstitel rückwirkend rechtsunwirksam. Gleiches gilt, wenn nicht binnen zwei Jahren nach Ablauf der hiefür bestimmten Frist (Paragraph 10, Absatz eins,) die erforderliche Genehmigung beantragt wird."

Die in § 15 Abs 2 O.ö. GVG gesetzte Frist ist unstrittig abgelaufenDie in Paragraph 15, Absatz 2, O.ö. GVG gesetzte Frist ist unstrittig abgelaufen.

Eine bloß Teilnichtigkeit des hier vorliegenden Mietvertrages auslösende Wirkung der Nichtigkeitssanktion des § 15 O.ö. GVG im Sinne des § 878 zweiter Satz ABGB - der auch für andere als für jene in dieser Bestimmung geregelten Fälle der Teilnichtigkeit, insbesondere auch bei fehlender Genehmigung gilt (Rummel in Rummel2 I Rz 4 zu § 878 ABGB) - kommt hier schon deshalb nicht in Betracht, weil der nichtige vom gültigen Teil nicht abgesondert werden kann. Die Frage der Restgültigkeit stellt sich nur, wenn der von der Nichtigkeit nicht betroffene Teil als selbständiges Rechtsgeschäft denkbar wäre (1 Ob 555/87). Dies ist hier nicht der Fall, weil die Einschränkung der Rechtsgültigkeit der Vermietung auf Geschäftszwecke der - ebenfalls - vertragskonformen Verwendung des Bestandobjektes für Wohnzwecke nicht im Wege stünde. Durch die Einräumung der Nutzung des gesamten Hauses nach Belieben sowohl zu Wohn- als auch zu Geschäftszwecken ist eine Zerlegung des Vertrages in eine Vermietung zu Wohnzwecken einerseits und eine Vermietung zu Geschäftszwecken andererseits und der Fortbestand eines dieser Teile des Vertrages als selbständiges Rechtsgeschäft nicht möglich.Eine bloß Teilnichtigkeit des hier vorliegenden Mietvertrages auslösende Wirkung der Nichtigkeitssanktion des Paragraph 15, O.ö. GVG im Sinne des Paragraph 878, zweiter Satz ABGB - der auch für andere als für jene in dieser Bestimmung geregelten Fälle der Teilnichtigkeit, insbesondere auch bei fehlender Genehmigung gilt (Rummel in Rummel2 römisch eins Rz 4 zu Paragraph 878, ABGB) - kommt hier schon deshalb nicht in Betracht, weil der nichtige vom gültigen Teil nicht abgesondert werden kann. Die Frage der Restgültigkeit stellt sich nur, wenn der von der Nichtigkeit nicht betroffene Teil als selbständiges Rechtsgeschäft denkbar wäre (1 Ob 555/87). Dies ist hier nicht der Fall, weil die Einschränkung der Rechtsgültigkeit der Vermietung auf Geschäftszwecke der - ebenfalls - vertragskonformen Verwendung des Bestandobjektes für Wohnzwecke nicht im Wege stünde. Durch die Einräumung der Nutzung des gesamten Hauses nach Belieben sowohl zu Wohn- als auch zu Geschäftszwecken ist eine Zerlegung des Vertrages in eine Vermietung zu Wohnzwecken einerseits und eine Vermietung zu Geschäftszwecken andererseits und der Fortbestand eines dieser Teile des Vertrages als selbständiges Rechtsgeschäft nicht möglich.

Bei Vorliegen der Nichtigkeitsvoraussetzungen des § 15 O.ö. GVG ist daher jedenfalls der gesamte Mietvertrag nichtig.Bei Vorliegen der Nichtigkeitsvoraussetzungen des Paragraph 15, O.ö. GVG ist daher jedenfalls der gesamte Mietvertrag nichtig.

Dass diese Voraussetzungen hier gegeben sind, haben die Vorinstanzen im Gegensatz zur Ansicht der beklagten Partei zutreffend bejaht.

Nach dem Vertragszweck erfolgte die Vermietung zu Wohn- oder Geschäftszwecken. Die tatsächliche Verwendungsart wurde ins Belieben der Mieterin gestellt. Eine Einschränkung des Vertrages dahin, dass das Haus der Mieterin bloß zu Geschäftszwecken zu dienen habe, ist der betreffenden Bestimmung des Vertrages nicht zu entnehmen. Ebensowenig lässt sich aus dem Mietvertrag ableiten, dass sich die Mieterin sofort für die eine oder andere Möglichkeit zu

entscheiden gehabt hätte und dass sie ihre einmal getroffene Wahl der Benützungsart in Hinkunft beibehalten (und auf mögliche Mietrechtsnachfolger übertragen) müsse. Der behauptete Umstand, dass die Mieterin das Haus bloß zu wirtschaftlichen Zwecken nutzen habe wollen und dass das Haus bislang tatsächlich auch nicht zu Wohnzwecken verwendet worden sei, lässt nicht den Schluss zu, dass die Absicht der Mietparteien abweichend vom Text der Vertragsurkunde darauf gerichtet gewesen wäre, dass das Haus von vornherein gar nicht Wohnzwecken zugeführt hätte werden sollen (vgl 7 Ob 206/88i). Insbesondere spricht auch die Beschreibung des Mietobjektes im Mietvertrag (Haus mit zwei Wohneinheiten, Nebenräumen und Garten) nicht gegen die beabsichtigte Vermietung (auch) zu Wohnzwecken. Eine vom Inhalt der Urkunde abweichende Parteienabsicht wäre überhaupt nur dann zu erforschen gewesen, wenn dies von einer der Parteien behauptet und unter Beweis gestellt worden wäre (RIS-Justiz RS0017834). Eine solche übereinstimmende Parteienabsicht wurde aber im Verfahren erster Instanz nicht einmal behauptet. Ebensowenig findet sich ein Hinweis darauf, dass die Parteien inzwischen einvernehmlich vom ursprünglichen Vertragszweck abgewichen wären.Nach dem Vertragszweck erfolgte die Vermietung zu Wohn- oder Geschäftszwecken. Die tatsächliche Verwendungsart wurde ins Belieben der Mieterin gestellt. Eine Einschränkung des Vertrages dahin, dass das Haus der Mieterin bloß zu Geschäftszwecken zu dienen habe, ist der betreffenden Bestimmung des Vertrages nicht zu entnehmen. Ebensowenig lässt sich aus dem Mietvertrag ableiten, dass sich die Mieterin sofort für die eine oder andere Möglichkeit zu entscheiden gehabt hätte und dass sie ihre einmal getroffene Wahl der Benützungsart in Hinkunft beibehalten (und auf mögliche Mietrechtsnachfolger übertragen) müsse. Der behauptete Umstand, dass die Mieterin das Haus bloß zu wirtschaftlichen Zwecken nutzen habe wollen und dass das Haus bislang tatsächlich auch nicht zu Wohnzwecken verwendet worden sei, lässt nicht den Schluss zu, dass die Absicht der Mietparteien abweichend vom Text der Vertragsurkunde darauf gerichtet gewesen wäre, dass das Haus von vornherein gar nicht Wohnzwecken zugeführt hätte werden sollen vergleiche 7 Ob 206/88i). Insbesondere spricht auch die Beschreibung des Mietobjektes im Mietvertrag (Haus mit zwei Wohneinheiten, Nebenräumen und Garten) nicht gegen die beabsichtigte Vermietung (auch) zu Wohnzwecken. Eine vom Inhalt der Urkunde abweichende Parteienabsicht wäre überhaupt nur dann zu erforschen gewesen, wenn dies von einer der Parteien behauptet und unter Beweis gestellt worden wäre (RIS-Justiz RS0017834). Eine solche übereinstimmende Parteienabsicht wurde aber im Verfahren erster Instanz nicht einmal behauptet. Ebensowenig findet sich ein Hinweis darauf, dass die Parteien inzwischen einvernehmlich vom ursprünglichen Vertragszweck abgewichen wären.

Nach ständiger Rechtsprechung des OGH zu § 1 Abs 2 Z 4 MRG ("In den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen nicht...Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder Freizeitgestaltung gemietet werden...") kommt es bei der Frage, ob eine Zweitwohnung im Sinn dieser Bestimmung vorliegt, nicht auf die Verwendung, sondern auf den Vertragszweck an (SZ 56/132; WoBl 1991/59; WoBl 1994/24; 9 Ob 288/97). Auf den bei Vertragsabschluss bestehenden Vertragszweck stellt die Rechtsprechung des OGH auch bei der Frage ab, ob Wohnungsmiete oder Geschäftsraummiete im Sinn des § 1 Abs 1 MRG und des § 30 Abs 2 Z 7 MRG vorliegt (RIS-Justiz RS0044863; RS0070410).Nach ständiger Rechtsprechung des OGH zu Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MRG ("In den Anwendungsbereich dieses Bundesgesetzes fallen nicht...Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder Freizeitgestaltung gemietet werden...") kommt es bei der Frage, ob eine Zweitwohnung im Sinn dieser Bestimmung vorliegt, nicht auf die Verwendung, sondern auf den Vertragszweck an (SZ 56/132; WoBl 1991/59; WoBl 1994/24; 9 Ob 288/97). Auf den bei Vertragsabschluss bestehenden Vertragszweck stellt die Rechtsprechung des OGH auch bei der Frage ab, ob Wohnungsmiete oder Geschäftsraummiete im Sinn des Paragraph eins, Absatz eins, MRG und des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 7, MRG vorliegt (RIS-Justiz RS0044863; RS0070410).

Diese Rechtsprechung ist auch auf § 13 Abs 1 Z 4 O.ö. GVG übertragbar. Die Bestimmung stellt, wie sich aus den einleitenden Ausführungen des Abs 1 ergibt, auf den Zweck des Rechtserwerbes und nicht auf die tatsächliche Nutzung ab. Auch aus der Gleichstellung der "Bestandnahme" mit der "sonstigen Überlassung zu Wohnzwecken" ergibt sich, dass es auf die übereinstimmend erklärte Parteienabsicht und nicht auf das einseitige, nicht weiter kontrollierbare und jederzeit abänderbare Vorhaben des Erwerbers ankommt, wie er das Bestandobjekt tatsächlich nutzen wird.Diese Rechtsprechung ist auch auf Paragraph 13, Absatz eins, Ziffer 4, O.ö. GVG übertragbar. Die Bestimmung stellt, wie sich aus den einleitenden Ausführungen des Absatz eins, ergibt, auf den Zweck des Rechtserwerbes und nicht auf die tatsächliche Nutzung ab. Auch aus der Gleichstellung der "Bestandnahme" mit der "sonstigen Überlassung zu Wohnzwecken" ergibt sich, dass es auf die übereinstimmend erklärte Parteienabsicht und nicht auf das einseitige, nicht weiter kontrollierbare und jederzeit abänderbare Vorhaben des Erwerbers ankommt, wie

er das Bestandobjekt tatsächlich nutzen wird.

Steht daher dem ausländischen Mieter nach dem vereinbarten Vertragszweck zumindest auch die Möglichkeit der Wohnungnahme und die unbeschränkte Möglichkeit der Weitergabe zu Wohnzwecken am gesamten Baugrundstück (im Sinn des § 2 Abs 2 O.ö. GVG) offen, so ist der auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Mietvertrag bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 15 Abs 2 O.ö. GVG insgesamt nichtig, auch wenn im Mietvertrag zusätzlich die Verwendung zu anderen Zwecken (Geschäftszwecken) vorgesehen ist.Steht daher dem ausländischen Mieter nach dem vereinbarten Vertragszweck zumindest auch die Möglichkeit der Wohnungnahme und die unbeschränkte Möglichkeit der Weitergabe zu Wohnzwecken am gesamten Baugrundstück (im Sinn des Paragraph 2, Absatz 2, O.ö. GVG) offen, so ist der auf unbestimmte Zeit abgeschlossene Mietvertrag bei Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 15, Absatz 2, O.ö. GVG insgesamt nichtig, auch wenn im Mietvertrag zusätzlich die Verwendung zu anderen Zwecken (Geschäftszwecken) vorgesehen ist.

Ob die in der Revision angesprochene Zielsetzung des O.ö. GVG und die betreffenden Erlässe der O.ö. Landesregierung, Agrar-110135-1995-IV/Sca und Agrar-110135-1997-IV/Sca, "vor allem Ghettobildungen und Massenquartiergebungen zu vermeiden", einen positiven Ausgang des Genehmigungsverfahrens zur Folge gehabt hätte, ist hier nicht entscheidend. Der angeführte Gesetzeszweck lässt die Frage der grundsätzlichen Genehmigungspflicht für Verträge, die die Möglichkeit der Wohnungsnahme durch Ausländer und, wie hier, sogar "Masseneinquartierungen" zulassen, unberührt.

Dem Argument der Revisionswerberin, es wäre an der Klägerin gelegen gewesen, einen Feststellungsbescheid im Sinn des § 11 Abs 1 O.ö. GVG zu erwirken, weshalb die Nichtigkeitsfolge nicht eintreten könne, ist ebenfalls nicht beizupflichten.Dem Argument der Revisionswerberin, es wäre an der Klägerin gelegen gewesen, einen Feststellungsbescheid im Sinn des Paragraph 11, Absatz eins, O.ö. GVG zu erwirken, weshalb die Nichtigkeitsfolge nicht eintreten könne, ist ebenfalls nicht beizupflichten.

Gemäß § 11 O.ö. GVG iVm § 13 Abs 5 O.ö. GVG steht es der Vertragspartei offen, bei Zweifel an der Genehmigungsbedürftigkeit eines Vertrages einen - nicht fristgebundenen - Feststellungsbescheid über diese zu erwirken. Wenn offenkundig ist, dass ein Rechtserwerb nicht genehmigungspflichtig ist, hat dies der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde auf Antrag zu bestätigen (Negativbestätigung).Gemäß Paragraph 11, O.ö. GVG in Verbindung mit Paragraph 13, Absatz 5, O.ö. GVG steht es der Vertragspartei offen, bei Zweifel an der Genehmigungsbedürftigkeit eines Vertrages einen - nicht fristgebundenen - Feststellungsbescheid über diese zu erwirken. Wenn offenkundig ist, dass ein Rechtserwerb nicht genehmigungspflichtig ist, hat dies der Vorsitzende der Grundverkehrsbehörde auf Antrag zu bestätigen (Negativbestätigung).

Diese Bestimmung ändert jedoch nichts daran, dass ein Überschreiten der für die Beantragung der Genehmigung maßgebenden Frist um zwei Jahre automatisch zur Unwirksamkeit des Rechtsgeschäfts infolge Zeitablaufs führt. Ein späteres Begehren auf Genehmigungserteilung oder Ausstellung einer Negativbestätigung wäre mangels Vorliegens eines gültigen Rechtsgeschäftes zurückzuweisen. Durch einen Antrag auf Ausstellung einer Negativbestätigung oder eines Feststellungsbescheides allein kann die Nichtigkeitssanktion jedenfalls nicht verhindert werden, soll doch, wie schon das Berufungsgericht ausgeführt hat, durch die sogenannte "Nichtigkeitsautomatik" verhindert werden, dass grundverkehrsrelevante Vorgänge der Behörde nicht zur Kenntnis gebracht und die Grundverkehrsbestimmungen auf diese Weise unterlaufen werden. Um die Nichtigkeit zu vermeiden, muss über einen solchen Antrag vor Ablauf der zwei Jahre entschieden worden sein. Nur in einem solchen Fall steht der Nichtigkeit die Rechtskraft der die Genehmigungsfreiheit feststellenden Negativbestätigung entgegen (Schneider, Handbuch Österreichisches Grundverkehrsrecht, 410 mwN).

Die Frage der Passivlegitimation greift die Revision zu Recht nicht mehr auf, maßt sich doch nicht die ursprüngliche Vertragspartnerin der Klägerin, sondern die in den (rückwirkend nichtigen) Vertrag eingetretene beklagte Partei das Mietrecht am Haus der Klägerin an. Die zutreffende Bejahung des Feststellungsinteresses durch die Vorinstanzen (§ 510 Abs 3 ZPO) wird ebenfalls nicht mehr bekämpft.Die Frage der Passivlegitimation greift die Revision zu Recht nicht mehr auf, maßt sich doch nicht die ursprüngliche Vertragspartnerin der Klägerin, sondern die in den (rückwirkend nichtigen) Vertrag eingetretene beklagte Partei das Mietrecht am Haus der Klägerin an. Die zutreffende Bejahung des Feststellungsinteresses durch die Vorinstanzen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO) wird ebenfalls nicht mehr bekämpft.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die §§ 41 und 50 ZPODie Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf die Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E57218 06A01659

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0060OB00165.99D.0309.000

Dokumentnummer

JJT_20000309_OGH0002_0060OB00165_99D0000_000

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

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at