jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/6/15 5Ob326/98x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.06.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragsteller 1. Mag. Ulrike N***** und 2. Mag. Erwin M*****, beide vertreten durch Dr. Ploil, Dr. Krepp, Dr. Vögel, Dr. Boesch, Rechtsanwälte in Wien, wider den Antragsgegner Dr. Werner J.*****, vertreten durch Dr. Bernhard Hämmerle, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen § 37 Abs 1 Z 8 und 8a MRG, infolge ordentlichen Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 9. Oktober 1998, GZ 4 R 406/98d-6, womit infolge Rekurses der Antragsteller der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 8. Juni 1998, GZ 11 Msch 81/98z-2, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragsteller 1. Mag. Ulrike N***** und 2. Mag. Erwin M*****, beide vertreten durch Dr. Ploil, Dr. Krepp, Dr. Vögel, Dr. Boesch, Rechtsanwälte in Wien, wider den Antragsgegner Dr. Werner J.*****, vertreten durch Dr. Bernhard Hämmerle, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 und 8a MRG, infolge ordentlichen Revisionsrekurses der Antragsteller gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 9. Oktober 1998, GZ 4 R 406/98d-6, womit infolge Rekurses der Antragsteller der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 8. Juni 1998, GZ 11 Msch 81/98z-2, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs der Antragsteller wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis 18a MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a ZPO iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der Revisionsrekurs der Antragsteller wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis 18a MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, ZPO in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind seit 1. 8. 1991 bzw 1. 9. 1991 Bestandnehmer des Antragsgegners hinsichtlich von Bestandobjekten im Haus M*****straße ***** in *****. Zwischen den Streitteilen wurde weder zu Beginn des Bestandverhältnisses noch später ein schriftlicher Mietvertrag mit Befristungsbestimmungen errichtet, sondern von

Beginn des Bestandverhältnisses an jährlich ein gerichtlicher Räumungsvergleich abgeschlossen, worin die Antragsteller jeweils eine Räumungsverpflichtung nach jeweils einem Jahr eingingen.

Am 1. 8. 1997 erhoben die beiden Antragsteller gegen den Antragsgegner eine Klage auf Feststellung, daß die mit ihnen am 23. 7. 1996 abgeschlossenen Räumungsvergleiche rechtsunwirksam seien. Eine wirksame Befristung der Bestandverhältnisse liege schon deshalb nicht vor, weil kein schriftlicher Mietvertrag errichtet worden sei und insofern der Vorschrift des § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG nicht entsprochen worden sei. Durch die jährlich abgeschlossenen prätorischen Räumungsvergleiche habe der Vermieter gesucht, die gesetzlichen Bestimmungen über die wirksame Befristung von Mietverträgen zu umgehen. Jedenfalls die zuletzt am 23. 7. 1996 abgeschlossenen Räumungsvergleiche seien daher rechtsunwirksam.Am 1. 8. 1997 erhoben die beiden Antragsteller gegen den Antragsgegner eine Klage auf Feststellung, daß die mit ihnen am 23. 7. 1996 abgeschlossenen Räumungsvergleiche rechtsunwirksam seien. Eine wirksame Befristung der Bestandverhältnisse liege schon deshalb nicht vor, weil kein schriftlicher Mietvertrag errichtet worden sei und insofern der Vorschrift des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera c, MRG nicht entsprochen worden sei. Durch die jährlich abgeschlossenen prätorischen Räumungsvergleiche habe der Vermieter gesucht, die gesetzlichen Bestimmungen über die wirksame Befristung von Mietverträgen zu umgehen. Jedenfalls die zuletzt am 23. 7. 1996 abgeschlossenen Räumungsvergleiche seien daher rechtsunwirksam.

Mit Urteil vom 4. 12. 1997 zu 11 C 663/97k-8, gab das Bezirksgericht***** dem Klagebegehren statt und stellte die Unwirksamkeit der am 23. 7. 1996 abgeschlossenen Räumungsvergleiche fest. Selbst wenn man das Schriftlichkeitserfordernis des § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG für die Wirksamkeit einer Befristung außer Betracht lasse, sei zumindest durch die letzten Räumungsvergleiche die höchstzulässige Befristungsmöglichkeit überschritten worden, was sogar dann gelte, wenn zwischen den Streitteilen bloß Untermietverhältnisse zustande gekommen wären. Durch die am 23. 7. 1996 vereinbarte Verlängerung der Bestandverhältnisse um jeweils ein Jahr sei sogar die für Untermietverhältnisse zulässige Höchstdauer von fünf Jahren überschritten worden.Mit Urteil vom 4. 12. 1997 zu 11 C 663/97k-8, gab das Bezirksgericht***** dem Klagebegehren statt und stellte die Unwirksamkeit der am 23. 7. 1996 abgeschlossenen Räumungsvergleiche fest. Selbst wenn man das Schriftlichkeitserfordernis des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera c, MRG für die Wirksamkeit einer Befristung außer Betracht lasse, sei zumindest durch die letzten Räumungsvergleiche die höchstzulässige Befristungsmöglichkeit überschritten worden, was sogar dann gelte, wenn zwischen den Streitteilen bloß Untermietverhältnisse zustande gekommen wären. Durch die am 23. 7. 1996 vereinbarte Verlängerung der Bestandverhältnisse um jeweils ein Jahr sei sogar die für Untermietverhältnisse zulässige Höchstdauer von fünf Jahren überschritten worden.

Dieses Urteil ist am 24. 2. 1998 in Rechtskraft erwachsen.

Am 4. 3. 1998 stellten die Antragsteller beim Stadtmagistrat *****die nun verfahrensgegenständlichen Anträge nach § 37 Abs 1 Z 8a MRG auf Aufgliederung des Pauschalmietzinses und Festsetzung des angemessenen Mietzinses. Weiters regten sie einen Ausspruch nach § 37 Abs 4 MRG hinsichtlich der zuviel bezahlten Beträge an.Am 4. 3. 1998 stellten die Antragsteller beim Stadtmagistrat *****die nun verfahrensgegenständlichen Anträge nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8 a, MRG auf Aufgliederung des Pauschalmietzinses und Festsetzung des angemessenen Mietzinses. Weiters regten sie einen Ausspruch nach Paragraph 37, Absatz 4, MRG hinsichtlich der zuviel bezahlten Beträge an.

Die Schlichtungsstelle wies den Antrag unter Hinweis auf den Ablauf der in § 16 Abs 8 MRG normierten dreijährigen Befristung zurück.Die Schlichtungsstelle wies den Antrag unter Hinweis auf den Ablauf der in Paragraph 16, Absatz 8, MRG normierten dreijährigen Befristung zurück.

Dagegen begehrten die Antragsteller die Entscheidung durch das Gericht.

Das Erstgericht wies die Anträge wegen Ablaufs der in § 16 Abs 8 MRG normierten Präklusivfrist zurück. Den Antragstellern sei vom 1. 3. 1994 an diese dreijährige Frist zur Verfügung gestanden, weshalb die erst am 4. 3. 1998 bei der Schlichtungsstelle eingebrachten Anträge verspätet seien. Diese Frist sei weder durch das Verfahren auf Feststellung der Unwirksamkeit der zuletzt abgeschlossenen Räumungsvergleiche verlängert worden noch komme den Antragstellern die für befristete Hauptmietverhältnisse vorgesehene Verlängerung des § 16 Abs 8 dritter Satz MRG zugute. Mangels Abschlusses eines schriftlichen Mietvertrages sei nämlich dem Schriftlichkeitsgebot des § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG nicht entsprochen worden, weshalb von Anfang an keine wirksame Befristung vorgelegen sei.Das Erstgericht wies die Anträge wegen Ablaufs der in Paragraph 16, Absatz 8, MRG normierten Präklusivfrist zurück. Den Antragstellern sei vom 1. 3. 1994 an diese dreijährige Frist zur Verfügung gestanden, weshalb die erst am 4. 3. 1998 bei

der Schlichtungsstelle eingebrachten Anträge verspätet seien. Diese Frist sei weder durch das Verfahren auf Feststellung der Unwirksamkeit der zuletzt abgeschlossenen Räumungsvergleiche verlängert worden noch komme den Antragstellern die für befristete Hauptmietverhältnisse vorgesehene Verlängerung des Paragraph 16, Absatz 8, dritter Satz MRG zugute. Mangels Abschlusses eines schriftlichen Mietvertrages sei nämlich dem Schriftlichkeitsgebot des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera c, MRG nicht entsprochen worden, weshalb von Anfang an keine wirksame Befristung vorgelegen sei.

Einem dagegen von den Antragstellern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es bestätigte den Sachbeschluß des Erstgerichtes mit der Maßgabe, daß der Antrag abzuweisen sei. Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung sei klargestellt, daß die Bestimmung des § 16 Abs 8 zweiter Satz MRG idF des 3. WÄG auch auf vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG abgeschlossene Mietverträge anzuwenden sei. Damit habe die dreijährige Frist für die Antragsteller mit dem Inkrafttreten des 3. WÄG, also mit 1. 3. 1994 zu laufen begonnen. Diese Frist sei mit 1. 3. 1997 abgelaufen, weshalb der erst am 4. 3. 1998 gestellte Antrag präkludiert sei. Es stelle sich daher lediglich die Frage, ob dies auch dann zu gelten habe, wenn - wie im vorliegenden Fall - eine Befristung dadurch erreicht werden sollte, daß ein (rechtsunwirksamer) Räumungsvergleich abgeschlossen wurde.Einem dagegen von den Antragstellern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es bestätigte den Sachbeschluß des Erstgerichtes mit der Maßgabe, daß der Antrag abzuweisen sei. Nach höchstgerichtlicher Rechtsprechung sei klargestellt, daß die Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 8, zweiter Satz MRG in der Fassung des 3. WÄG auch auf vor dem Inkrafttreten des 3. WÄG abgeschlossene Mietverträge anzuwenden sei. Damit habe die dreijährige Frist für die Antragsteller mit dem Inkrafttreten des 3. WÄG, also mit 1. 3. 1994 zu laufen begonnen. Diese Frist sei mit 1. 3. 1997 abgelaufen, weshalb der erst am 4. 3. 1998 gestellte Antrag präkludiert sei. Es stelle sich daher lediglich die Frage, ob dies auch dann zu gelten habe, wenn - wie im vorliegenden Fall - eine Befristung dadurch erreicht werden sollte, daß ein (rechtsunwirksamer) Räumungsvergleich abgeschlossen wurde.

Das Rekursgericht teilte die vom Erstgericht vertretene Auffassung, daß die für befristete Hauptmietverhältnisse vorgesehene Verlängerung der Frist um sechs Monate im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung gelangen könne, weil dem Schriftlichkeitsgebot des § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG bei Abschluß der Mietverträge mit den Antragstellern nicht entsprochen worden sei. Damit sei ein vereinbarter Endtermin nicht durchsetzbar und könne auch nicht durch einen Räumungsvergleich gesichert werden. Weil ein solcher "Kettenmietvertrag" eine Umgehung der mietrechtlichen Bestimmungen darstelle, liege in Wahrheit ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossenes Mietverhältnis vor, weshalb die dreijährige Präklusionsfrist ohne Verlängerung zur Anwendung zu bringen sei.Das Rekursgericht teilte die vom Erstgericht vertretene Auffassung, daß die für befristete Hauptmietverhältnisse vorgesehene Verlängerung der Frist um sechs Monate im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung gelangen könne, weil dem Schriftlichkeitsgebot des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera c, MRG bei Abschluß der Mietverträge mit den Antragstellern nicht entsprochen worden sei. Damit sei ein vereinbarter Endtermin nicht durchsetzbar und könne auch nicht durch einen Räumungsvergleich gesichert werden. Weil ein solcher "Kettenmietvertrag" eine Umgehung der mietrechtlichen Bestimmungen darstelle, liege in Wahrheit ein auf unbestimmte Zeit abgeschlossenes Mietverhältnis vor, weshalb die dreijährige Präklusionsfrist ohne Verlängerung zur Anwendung zu bringen sei.

Das Rekursgericht sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 übersteige und daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Die Frage, ob die dreijährige Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG auch dann zur Anwendung zu bringen sei, wenn eine unwirksame Befristung eines Mietverhältnisses vorgenommen worden sei, sei bisher noch nicht Gegenstand höchstgerichtlicher Rechtsprechung gewesen und stelle eine Rechtsfrage im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO dar.Das Rekursgericht sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 übersteige und daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Die Frage, ob die dreijährige Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG auch dann zur Anwendung zu bringen sei, wenn eine unwirksame Befristung eines Mietverhältnisses vorgenommen worden sei, sei bisher noch nicht Gegenstand höchstgerichtlicher Rechtsprechung gewesen und stelle eine Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO dar.

Gegen diesen Sachbeschluß richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsteller mit dem Antrag auf Aufhebung der Entscheidungen der Vorinstanzen und Zurückverweisung der Außerstreitsache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Gericht erster Instanz.

Der Antragsgegner beantragt, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, in eventu, ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Mangels Vorliegens einer entscheidungserheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO ist der vorliegende ordentliche Revisionsrekurs ungeachtet des Ausspruchs der zweiten Instanz nicht zulässig.Mangels Vorliegens einer entscheidungserheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO ist der vorliegende ordentliche Revisionsrekurs ungeachtet des Ausspruchs der zweiten Instanz nicht zulässig.

Zutreffend hat das Rekursgericht erkannt, daß die Rechtsfrage, ob die durch das 3. WÄG in § 16 Abs 8 MRG eingefügte Befristung für die Geltendmachung der Unzulässigkeit eines vereinbarten Hauptmietzinses auch für vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung abgeschlossene Mietverträge gilt, vom erkennenden Senat inzwischen bereits mehrfach im bejahenden Sinn beantwortet wurde und zwar mit der Maßgabe, daß die Fristen mit dem Inkrafttreten des 3. WÄG am 1. 3. 1994 zu laufen begonnen haben (5 Ob 94/98d = WoBl 1998, 172/115 [Hausmann]; RIS-Justiz RS0109837). Die Frist beträgt nach der Grundregel des zweiten Satzes der zitierten Bestimmung drei Jahre. Eine Ausnahme besteht gemäß dem dritten Satz nur bei nach § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG befristeten Hauptmietverhältnissen, d.h. nur im Fall einer nach dem Gesetz durchsetzbaren Befristung.Zutreffend hat das Rekursgericht erkannt, daß die Rechtsfrage, ob die durch das 3. WÄG in Paragraph 16, Absatz 8, MRG eingefügte Befristung für die Geltendmachung der Unzulässigkeit eines vereinbarten Hauptmietzinses auch für vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung abgeschlossene Mietverträge gilt, vom erkennenden Senat inzwischen bereits mehrfach im bejahenden Sinn beantwortet wurde und zwar mit der Maßgabe, daß die Fristen mit dem Inkrafttreten des 3. WÄG am 1. 3. 1994 zu laufen begonnen haben (5 Ob 94/98d = WoBl 1998, 172/115 [Hausmann]; RIS-Justiz RS0109837). Die Frist beträgt nach der Grundregel des zweiten Satzes der zitierten Bestimmung drei Jahre. Eine Ausnahme besteht gemäß dem dritten Satz nur bei nach Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera c, MRG befristeten Hauptmietverhältnissen, d.h. nur im Fall einer nach dem Gesetz durchsetzbaren Befristung.

Der erkennende Senat hat auch bereits ausgesprochen, daß im Fall eines Altvertrags mit gesetzlich nicht durchsetzbarer Befristung kein überzeugender Grund besteht, die dreijährige Frist des zweiten Satzes des § 16 Abs 8 MRG zu verlängern (vgl 5 Ob 128/99f).Der erkennende Senat hat auch bereits ausgesprochen, daß im Fall eines Altvertrags mit gesetzlich nicht durchsetzbarer Befristung kein überzeugender Grund besteht, die dreijährige Frist des zweiten Satzes des Paragraph 16, Absatz 8, MRG zu verlängern vergleiche 5 Ob 128/99f).

Darauf, auf welche Weise die letztlich undurchsetzbare Befristung des Bestandverhältnisses erzielt werden sollte, kommt es naturgemäß nicht an. Es entspricht zudem ständiger Rechtsprechung, daß ein nicht durchsetzbarer Endtermin auch nicht durch Räumungsvergleich bestärkt werden kann und ebenso die Verlängerung eines befristeten Vertrags durch Räumungsvergleich über die jeweilige Höchstdauer hinaus unwirksam ist (vgl immolex 1998/5 = WoBl 1998, 113 = EWR I/29, 133 f ua).Darauf, auf welche Weise die letztlich undurchsetzbare Befristung des Bestandverhältnisses erzielt werden sollte, kommt es naturgemäß nicht an. Es entspricht zudem ständiger Rechtsprechung, daß ein nicht durchsetzbarer Endtermin auch nicht durch Räumungsvergleich bestärkt werden kann und ebenso die Verlängerung eines befristeten Vertrags durch Räumungsvergleich über die jeweilige Höchstdauer hinaus unwirksam ist vergleiche immolex 1998/5 = WoBl 1998, 113 = EWR I/29, 133 f ua).

Die den Antragstellern zur Verfügung stehende dreijährige Präklusionsfrist lief daher am 1. 3. 1997 ab (vgl 5 Ob 147/98y).Die den Antragstellern zur Verfügung stehende dreijährige Präklusionsfrist lief daher am 1. 3. 1997 ab vergleiche 5 Ob 147/98y).

Der Vollständigkeit halber sei noch klargestellt, daß selbst die halbjährige Verlängerung der Frist den Antragstellern nicht das gewünschte Ergebnis brächte, da auch die dergestalt verlängerte Frist am 4. 3. 1998 bereits abgelaufen wäre.

Überhaupt keinen Anhaltspunkt für die Fristberechnung bietet die Rechtskraft der Entscheidung im Verfahren 11 C 663/97k des Bezirksgerichtes Innsbruck, in dem die Unwirksamkeit des am 23. 7. 1996 abgeschlossenen Räumungsvergleichs festgestellt wurde. Die Undurchsetzbarkeit vereinbarter Befristungen ergibt sich nämlich nicht durch diesen Urteilsspruch, sondern durch Verletzung der Bestimmungen des § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG.Überhaupt keinen Anhaltspunkt für die Fristberechnung bietet die Rechtskraft der Entscheidung im Verfahren 11 C 663/97k des Bezirksgerichtes Innsbruck, in dem die Unwirksamkeit des am 23. 7. 1996 abgeschlossenen Räumungsvergleichs festgestellt wurde. Die Undurchsetzbarkeit vereinbarter Befristungen ergibt sich nämlich nicht durch diesen Urteilsspruch, sondern durch Verletzung der Bestimmungen des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera c, MRG.

Die Vorinstanzen haben in Übereinstimmung mit der bestehenden Rechtsprechung die allein entscheidungsrelevanten

Fragen zutreffend gelöst, ohne daß darüber hinaus eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung zu klären wäre.

Der Revisionsrekurs erweist sich daher als unzulässig.

Anmerkung

E54461 05A03268

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00326.98X.0615.000

Dokumentnummer

JJT_19990615_OGH0002_0050OB00326_98X0000_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