jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/5/12 7Ob87/99s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.05.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Schalich als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Tittel, Hon. Prof. Dr. Danzl, Dr. Hradil und Dr. Schaumüller als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Rosemarie H*****, vertreten durch Dr. Richard Kempf, Rechtsanwalt in Bregenz, wider die beklagte Partei C***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Clement Achammer und andere Rechtsanwälte in Feldkirch, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Feldkirch als Berufungsgerichtes vom 21. Dezember 1998, GZ 1 R 610/98h-9, womit über Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Dornbirn vom 16. November 1998, GZ 4 C 845/98w-5, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die beklagte Partei hat die Kosten ihrer Revisionsbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist Mieterin der nach dem 8. 5. 1945 errichteten Eigentumswohnung der Beklagten im Haus ***** in L*****. Das Mietverhältnis begann am 1. 12. 1995, wurde für die Dauer von 10 Jahren bis zum 30. 11. 2005 geschlossen und sollte vereinbarungsgemäß durch bloßen Zeitablauf ohne Kündigung enden.

Unter Hinweis auf § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG kündigte die Klägerin am 17. 9. 1998 den Mietvertrag zum 31. 12. 1998 auf. Die Aufkündigung wurde der Beklagten am 24. 9. 1998 zugestellt.Unter Hinweis auf Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG kündigte die Klägerin am 17. 9. 1998 den Mietvertrag zum 31. 12. 1998 auf. Die Aufkündigung wurde der Beklagten am 24. 9. 1998 zugestellt.

Die Beklagte brachte in ihren dagegen erhobenen Einwendungen vor, eine Kündigung wäre erstmals nach Ablauf einer 5-jährigen Dauer des Mietverhältnisses möglich; aufgrund der Übergangsbestimmung des § 49b Abs 8 MRG gelte nämlich die Rechtslage nach dem 3. WÄG und nicht nach der Wohnrechtsnovelle 1997.Die Beklagte brachte in ihren dagegen erhobenen Einwendungen vor, eine Kündigung wäre erstmals nach Ablauf einer 5-jährigen Dauer des Mietverhältnisses möglich; aufgrund der Übergangsbestimmung des Paragraph 49 b, Absatz 8, MRG gelte nämlich die Rechtslage nach dem 3. WÄG und nicht nach der Wohnrechtsnovelle 1997.

Das Erstgericht erklärte die gerichtliche Aufkündigung für rechtswirksam und verpflichtete die beklagte Partei, den Bestandgegenstand - die Eigentumswohnung Top ***** in L***** - zu übernehmen. Im vorliegenden Fall sei nicht die Übergangsbestimmung des § 49b Abs 8 MRG heranzuziehen, sondern die Auffangregelung des § 49 Abs 13 MRG maßgeblich, weshalb das Mietrechtsgesetz in der Fassung der WRN 1997 auf den gegenständlichen Mietvertrag

anzuwenden sei. Gemäß § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG nF habe die Klägerin bereits nach einjähriger Mietdauer unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen können.Das Erstgericht erklärte die gerichtliche Aufkündigung für rechtswirksam und verpflichtete die beklagte Partei, den Bestandgegenstand - die Eigentumswohnung Top ***** in L***** - zu übernehmen. Im vorliegenden Fall sei nicht die Übergangsbestimmung des Paragraph 49 b, Absatz 8, MRG heranzuziehen, sondern die Auffangregelung des Paragraph 49, Absatz 13, MRG maßgeblich, weshalb das Mietrechtsgesetz in der Fassung der WRN 1997 auf den gegenständlichen Mietvertrag anzuwenden sei. Gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG nF habe die Klägerin bereits nach einjähriger Mietdauer unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen können.

Das Gericht zweiter Instanz änderte das Ersturteil dahin ab, daß es die gerichtliche Aufkündigung vom 22. 9. 1998 als rechtsunwirksam aufhob und das Übernahmebegehren abwies. Es sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu den behandelten Rechtsfragen fehle. Der (vom Erstgericht für stichhältig erachtete) Einwand der Klägerin, § 49b Abs 8 MRG beziehe sich lediglich auf die Rechtswirksamkeit der Befristungen, nicht jedoch auf die nach der Novelle 1997 neu eingeführten vorzeitigen Aufkündigungsmöglichkeiten nach § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG, gehe ins Leere. Das Kündigungsrecht des Mieters stelle einen untrennbaren Teil des (neuen) Befristungsrechtes dar. Nicht ohne Grund habe der Gesetzgeber die Befristungsmöglichkeiten und die Möglichkeit der vorzeitigen Aufkündigung in einer einzigen Bestimmung - quasi in einem Atemzug - geregelt. Auch der Oberste Gerichtshof habe zu 7 Ob 374/97v den Standpunkt vertreten, aus der Übergangsbestimmung des § 49b Abs 8 MRG ergebe sich, daß § 29 Abs 1 Z 3 lit b und c MRG idF des 3. WÄG und nicht das MRG idF der Wohnrechtsnovelle 1997 zur Anwendung käme und die Frage der Kündigungsmöglichkeit des Mieters daher nach der alten Rechtslage zu beurteilen sei. Ein rückwirkendes Eingreifen des § 29 Abs 1 Z 3 lit b und c MRG idF der WRN 1997 fände nur bei ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung statt. Eine solche sei aber § 49b Abs 7 und 8 MRG nF nicht eindeutig zu entnehmen. Der Klägerin sei zum maßgeblichen Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung an die beklagte Partei demnach kein Kündigungsrecht zugekommen.Das Gericht zweiter Instanz änderte das Ersturteil dahin ab, daß es die gerichtliche Aufkündigung vom 22. 9. 1998 als rechtsunwirksam aufhob und das Übernahmebegehren abwies. Es sprach aus, daß die ordentliche Revision zulässig sei, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu den behandelten Rechtsfragen fehle. Der (vom Erstgericht für stichhältig erachtete) Einwand der Klägerin, Paragraph 49 b, Absatz 8, MRG beziehe sich lediglich auf die Rechtswirksamkeit der Befristungen, nicht jedoch auf die nach der Novelle 1997 neu eingeführten vorzeitigen Aufkündigungsmöglichkeiten nach Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG, gehe ins Leere. Das Kündigungsrecht des Mieters stelle einen untrennbaren Teil des (neuen) Befristungsrechtes dar. Nicht ohne Grund habe der Gesetzgeber die Befristungsmöglichkeiten und die Möglichkeit der vorzeitigen Aufkündigung in einer einzigen Bestimmung - quasi in einem Atemzug - geregelt. Auch der Oberste Gerichtshof habe zu 7 Ob 374/97v den Standpunkt vertreten, aus der Übergangsbestimmung des Paragraph 49 b, Absatz 8, MRG ergebe sich, daß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b und c MRG in der Fassung des 3. WÄG und nicht das MRG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1997 zur Anwendung käme und die Frage der Kündigungsmöglichkeit des Mieters daher nach der alten Rechtslage zu beurteilen sei. Ein rückwirkendes Eingreifen des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b und c MRG in der Fassung der WRN 1997 fände nur bei ausdrücklicher gesetzlicher Anordnung statt. Eine solche sei aber Paragraph 49 b, Absatz 7 und 8 MRG nF nicht eindeutig zu entnehmen. Der Klägerin sei zum maßgeblichen Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung an die beklagte Partei demnach kein Kündigungsrecht zugekommen.

Die gegen diese Entscheidung erhobene Revision der klagende Partei ist unbegründet und war daher zurückzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

Die streitentscheidende Frage, ob auf vor dem 1. 3. 1997 geschlossene, rechtswirksam befristete und nicht für einen Zeitraum nach dem 28. 2. 1997 verlängerte Mietverträge wie den gegenständlichen, § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG idF der WRN 1997 anwendbar ist, hängt davon ab, ob sich die Übergangsregelung des § 49b Abs 7 MRG nur auf die in § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG enthaltene Bestimmung über zulässige Befristungen von Mietverträgen über Eigentumswohnungen bezieht und der Gesetzgeber damit die Anwendung des neuen Rechts auf alte Verträge nur in bezug auf die Befristung im Falle weiterer Vertragsverlängerung (§ 49b Abs 8 MRG) regeln wollte oder ob diese Übergangsregelung auch die in § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG ebenfalls geregelte vorzeitige Kündigungsmöglichkeit des Mieters umfaßt.Die streitentscheidende Frage, ob auf vor dem 1. 3. 1997 geschlossene, rechtswirksam befristete und nicht für einen Zeitraum nach dem 28. 2. 1997 verlängerte Mietverträge wie den gegenständlichen, Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3,

Litera b, MRG in der Fassung der WRN 1997 anwendbar ist, hängt davon ab, ob sich die Übergangsregelung des Paragraph 49 b, Absatz 7, MRG nur auf die in Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG enthaltene Bestimmung über zulässige Befristungen von Mietverträgen über Eigentumswohnungen bezieht und der Gesetzgeber damit die Anwendung des neuen Rechts auf alte Verträge nur in bezug auf die Befristung im Falle weiterer Vertragsverlängerung (Paragraph 49 b, Absatz 8, MRG) regeln wollte oder ob diese Übergangsregelung auch die in Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG ebenfalls geregelte vorzeitige Kündigungsmöglichkeit des Mieters umfaßt.

Dies wurde vom Obersten Gerichtshof nicht nur in der vom Berufungsgericht erwähnten Entscheidung7 Ob 374/97v, sondern auch in den Entscheidungen 4 Ob 307/98w und 9 Ob 331/98m übereinstimmend wie folgt beantwortet:

Mit der durch die WRN 1997 erfolgten Änderung des § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG sollte die Möglichkeit geschaffen werden, befristete Mietverträge auch über die bisher bestehende zeitliche Begrenzung von 10 Jahren hinaus abzuschließen bzw beliebig oft zu verlängern. Als - die Interessen des Mieters wahrendes - Äquivalent zur eingegangenen vertraglichen Bindung sollte die Möglichkeit eröffnet werden, das Vertragsverhältnis bereits nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer vorzeitig aufzukündigen (Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht20 Rz 18 zu § 29 MRG). Derartige Regelungen des Mietrechtsgesetzes, die einerseits die Vertragspartner bindende zeitliche Befristungen der Vertragsdauer zulassen und andererseits dem Mieter das Recht einräumen, den Vertrag nach Ablauf bestimmter Bindungsfristen vorzeitig aufzukündigen, stellen den vom Gesetzgeber gewünschten Interessensausgleich her. So weisen insbesondere die Materialien zur WRN, BGBl Nr 22/1997 (RV 555 BlgNR 20. GP 7) auf das Ziel des Gesetzgebers hin, einerseits einen angemessenen Ausgleich zwischen den Bedürfnissen der Mieter nach gesicherter Wohnversorgung über überschaubare Zeiträume hinweg und andererseits dem legitimen Interesse der Vermieter an mittel- bis längerfristiger Wiederverfügbarkeit der in Bestand gegebenen Wohnungen zu schaffen. Dieser Interessenausgleich wird durch die Novellierung des § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG insofern erreicht, als diese die Möglichkeit der Befristung über beliebig lange Zeiträume eröffnet, dem Mieter aber die Möglichkeit gibt, eine allenfalls für eine zu lange Zeitdauer eingegangene Bindung durch vorzeitige Kündigung (nach mindestens einjähriger Vertragsdauer) abzukürzen bzw zu beenden.Mit der durch die WRN 1997 erfolgten Änderung des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG sollte die Möglichkeit geschaffen werden, befristete Mietverträge auch über die bisher bestehende zeitliche Begrenzung von 10 Jahren hinaus abzuschließen bzw beliebig oft zu verlängern. Als - die Interessen des Mieters wahrendes - Äquivalent zur eingegangenen vertraglichen Bindung sollte die Möglichkeit eröffnet werden, das Vertragsverhältnis bereits nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer vorzeitig aufzukündigen (Würth/Zingher Miet- und Wohnrecht20 Rz 18 zu Paragraph 29, MRG). Derartige Regelungen des Mietrechtsgesetzes, die einerseits die Vertragspartner bindende zeitliche Befristungen der Vertragsdauer zulassen und andererseits dem Mieter das Recht einräumen, den Vertrag nach Ablauf bestimmter Bindungsfristen vorzeitig aufzukündigen, stellen den vom Gesetzgeber gewünschten Interessensausgleich her. So weisen insbesondere die Materialien zur WRN, Bundesgesetzblatt Nr 22 aus 1997, (RV 555 BlgNR 20. GP 7) auf das Ziel des Gesetzgebers hin, einerseits einen angemessenen Ausgleich zwischen den Bedürfnissen der Mieter nach gesicherter Wohnversorgung über überschaubare Zeiträume hinweg und andererseits dem legitimen Interesse der Vermieter an mittel- bis längerfristiger Wiederverfügbarkeit der in Bestand gegebenen Wohnungen zu schaffen. Dieser Interessenausgleich wird durch die Novellierung des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG insofern erreicht, als diese die Möglichkeit der Befristung über beliebig lange Zeiträume eröffnet, dem Mieter aber die Möglichkeit gibt, eine allenfalls für eine zu lange Zeitdauer eingegangene Bindung durch vorzeitige Kündigung (nach mindestens einjähriger Vertragsdauer) abzukürzen bzw zu beenden.

Wollte man nun (wie dies die Revisionswerberin auch im vorliegenden Fall für angezeigt hält) die in § 29 Abs 1 Z 3 lit b idF WRN 1997 vorgesehene vorzeitige Auflösungsmöglichkeit nach nur einem Jahr Vertragsdauer auch auf Verträge anwenden, die vor dem 1. 3. 1997 abgeschlossen (und nach dem 28. 2. 1997 nicht verlängert) wurden und die damit nicht den Befristungsmöglichkeiten der WRN 1997 unterliegen, würde man dem durch die Mietrechtsbestimmungen im Zeitpunkt des ursprünglichen Vertragsabschlusses angestrebten Interessenausgleich nicht gerecht. Eine derartige - durch den aufgezeigten Willen des Gesetzgebers nicht gedeckte - Auslegung würde einen schwerwiegenden Eingriff in ein bestehendes Vertragsverhältnis zu Lasten bloß eines Vertragspartners ermöglichen. Ein derartiger Wille kann dem Gesetzgeber aber mangels besonderer Anordnung nicht unterstellt werden. Es besteht ein untrennbarer Zusammenhang zwischen den Bestimmungen über eine Befristung und die vorzeitige Aufkündigung des Vertrages nach einer bestimmten Bindungsfrist. Daraus ergibt sich zwingend, daß § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG idF der WRN 1997 auf

ein zum 1. 3. 1997 schon bestehendes Mietverhältnis nur insgesamt angewendet werden kann. § 49b Abs 8 MRG idF WRN 1997 regelt somit nicht nur die Anwendung der (neuen) Bestimmungen über die Zulässigkeit einer Befristung auf vor dem 1. 3. 1997 geschlossene Verträge, sondern auch jene über die vorzeitige Auflösung eines vor dem 1. 3. 1997 abgeschlossenen Mietverhältnisses. Für die Anwendung der Generalklausel des § 49b Abs 13 MRG idF der WRN 1997 bleibt somit kein Raum. Die in der WRN 1997 vorgesehenen Befristungs- und vorzeitigen Kündigungsbestimmungen sind also nur auf jene Verträge anzuwenden, die nach dem 1. 3. 1997 abgeschlossen oder - eine gültige Befristungsvereinbarung vorausgesetzt - nach dem 28. 2. 1997 verlängert werden (vgl Stabentheiner/Wais, Die Wohnrechtsnovelle 1997, Sonderheft zur ÖJZ 1997, 1 [7]).Wollte man nun (wie dies die Revisionswerberin auch im vorliegenden Fall für angezeigt hält) die in Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, in der Fassung WRN 1997 vorgesehene vorzeitige Auflösungsmöglichkeit nach nur einem Jahr Vertragsdauer auch auf Verträge anwenden, die vor dem 1. 3. 1997 abgeschlossen (und nach dem 28. 2. 1997 nicht verlängert) wurden und die damit nicht den Befristungsmöglichkeiten der WRN 1997 unterliegen, würde man dem durch die Mietrechtsbestimmungen im Zeitpunkt des ursprünglichen Vertragsabschlusses angestrebten Interessenausgleich nicht gerecht. Eine derartige - durch den aufgezeigten Willen des Gesetzgebers nicht gedeckte - Auslegung würde einen schwerwiegenden Eingriff in ein bestehendes Vertragsverhältnis zu Lasten bloß eines Vertragspartners ermöglichen. Ein derartiger Wille kann dem Gesetzgeber aber mangels besonderer Anordnung nicht unterstellt werden. Es besteht ein untrennbarer Zusammenhang zwischen den Bestimmungen über eine Befristung und die vorzeitige Aufkündigung des Vertrages nach einer bestimmten Bindungsfrist. Daraus ergibt sich zwingend, daß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG in der Fassung der WRN 1997 auf ein zum 1. 3. 1997 schon bestehendes Mietverhältnis nur insgesamt angewendet werden kann. Paragraph 49 b, Absatz 8, MRG in der Fassung WRN 1997 regelt somit nicht nur die Anwendung der (neuen) Bestimmungen über die Zulässigkeit einer Befristung auf vor dem 1. 3. 1997 geschlossene Verträge, sondern auch jene über die vorzeitige Auflösung eines vor dem 1. 3. 1997 abgeschlossenen Mietverhältnisses. Für die Anwendung der Generalklausel des Paragraph 49 b, Absatz 13, MRG in der Fassung der WRN 1997 bleibt somit kein Raum. Die in der WRN 1997 vorgesehenen Befristungs- und vorzeitigen Kündigungsbestimmungen sind also nur auf jene Verträge anzuwenden, die nach dem 1. 3. 1997 abgeschlossen oder - eine gültige Befristungsvereinbarung vorausgesetzt - nach dem 28. 2. 1997 verlängert werden vergleiche Stabentheiner/Wais, Die Wohnrechtsnovelle 1997, Sonderheft zur ÖJZ 1997, 1 [7]).

Die Entscheidung des Berufungsgerichtes steht mit dieser Judikatur des Obersten Gerichtshofes im Einklang. Entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichtes ist die Revision daher mangels einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO unzulässig; sie ist daher zurückzuweisen.Die Entscheidung des Berufungsgerichtes steht mit dieser Judikatur des Obersten Gerichtshofes im Einklang. Entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Berufungsgerichtes ist die Revision daher mangels einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO unzulässig; sie ist daher zurückzuweisen.

Die Entscheidung über die Kosten der Revisionsbeantwortung gründet sich auf §§ 40 und 50 Abs 1 ZPO. Die Beklagte hat auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen.Die Entscheidung über die Kosten der Revisionsbeantwortung gründet sich auf Paragraphen 40 und 50 Absatz eins, ZPO. Die Beklagte hat auf die Unzulässigkeit der Revision nicht hingewiesen.

Anmerkung

E54091 07A00879

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0070OB00087.99S.0512.000

Dokumentnummer

JJT_19990512_OGH0002_0070OB00087_99S0000_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