jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/7/15 1Ob1/97x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.07.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr.Schlosser als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr.Schiemer, Dr.Gerstenecker, Dr.Rohrer und Dr.Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Eva P*****, und 2.) Johann P*****, beide vertreten durch Dr.Manfred Korn, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die beklagte Partei Luise S*****, vertreten durch Dr.Michael Ritter, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Feststellung der Unwirksamkeit eines gerichtlichen Räumungsvergleichs (Streitwert 7.200 S) infolge Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 10.Juli 1996, GZ 54 R 182/96w-26, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichts Salzburg vom 9.Februar 1996, GZ 15 C 1284/93-20, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der beklagten Partei die mit 2.436,48 S (darin 406,08 S Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte war früher Wohnungseigentümerin und ist nunmehr an der Eigentumswohnung fruchtgenußberechtigt. Sie vermietete diese mit undatiertem 1.Mietvertrag für die Zeit vom 15.August 1983 bis 14.August 1984, mit 2.Mietvertrag vom 5.Juli 1984 für die Zeit vom 15.August 1984 bis 14.August 1985, mit 3.Mietvertrag vom 27.Juli 1985 für die Zeit vom 15.August 1985 bis 14.August 1986 an die Kläger. Für die beiden Folgejahre wurden weitere, inhaltlich gleiche schriftliche Mietverträge mit einjähriger Vertragsdauer abgeschlossen. Gegenüber der Beklagten verpflichteten sich die Kläger zur Räumung der Wohnung: a) im prätorischen Vergleich vom 14.Juni 1988 zu AZ 15 C 1602/88 (im folgenden prätorischer Räumungsvergleich) bis spätestens 15.August 1991 sowie b) im gerichtlichen, im Verfahren AZ 15 C 1860/91 des Bezirksgerichts Salzburg abgeschlossenen Vergleich vom 1.August 1991 (im folgenden gerichtlicher Räumungsvergleich) bis spätestens 15.August 1993 unter Verzicht auf jeglichen Räumungsvergleich.

Die Kläger begehrten die Feststellung der Unwirksamkeit des gerichtlichen Räumungsvergleichs. Dieser sei in der Absicht geschlossen worden, zwingende Kündigungsbestimmungen des MRG zu umgehen, weil er eine um einen Tag längere Frist als zehn Jahre aufweise. Auch seien die Kläger unter Druck gestanden. Sie hätten den Räumungsvergleich unterschreiben oder zum 15.August 1991 die Wohnung räumen müssen, jedoch das Mietverhältnis niemals beenden wollen.

Das Erstgericht wies im zweiten Rechtsgang das Klagebegehren neuerlich ab und stellte noch fest: Die Beklagte sei nur bereit gewesen, ihre Wohnung zeitlich begrenzt zur Verfügung zu stellen, und habe sich entsprechende

Dispositionsrechte sichern wollen. Aufgrund einer Rechtsauskunft habe sie gewußt, nicht mehr voll über ihre Wohnung disponieren zu können, wenn das Mietverhältnis infolge zusammenzurechnender Kettenverträge mehr als zehn Jahre dauere. Sie habe deshalb mit einem gerichtlichen Vergleich eine einwandfreie Regelung herbeiführen wollen. Zunächst sei die Beklagte über jeweiligen Wunsch der Kläger zu einer Verlängerung bereit gewesen, „zuletzt" aber „nicht mehr"; das habe sie die Kläger auch wissen lassen. Die Kläger hätten ihrerseits gehofft, bei regelmäßiger Zinszahlung in der Wohnung bleiben zu können. Zuletzt habe die Beklagte keinen Zweifel daran gelassen, „daß sie eine Fortsetzung des Mietverhältnisses über den 14.August 1993 nicht wünscht". Daher hätten die Kläger angesichts des am 14.August 1991 endenden Mietverhältnisses nur mehr die Möglichkeit gehabt, zufolge des prätorischen Räumungsvergleichs entweder spätestens am 15.August 1991 die Wohnung zu räumen oder mit dem (neuen) gerichtlichen Vergleich eine „neue Mietvereinbarung zu treffen". Die Kläger seien durch zwei Richter darauf aufmerksam gemacht worden, daß der Abschluß eines Vergleichs „freiwillig" sei, wobei auch die Frage ventiliert worden sei, ob nicht unter Umständen bereits ein Vertragsverhältnis auf unbestimmte Zeit vorliege. Die Beklagte habe sodann die Verlängerung des Mietverhältnisses durch den Abschluß des gerichtlichen Räumungsvergleichs angeboten; das hätten auch die Kläger so gewollt. Sie hätten zwar in der Folge eine ihnen zusagende, im März 1993 beziehbare Wohnung gefunden, hätten sich aber, als sie mit der Beklagten im Februar 1993 wegen der Beendigung des Mietverhältnisses gesprochen hätten, wegen der vereinbarten Kündigungsfrist von drei Monaten (die einseitig für die Kläger in den beiden Räumungsvergleichen vorgesehen gewesen sei) nicht einigen können.

In rechtlicher Hinsicht folgerte der Erstrichter im wesentlichen, es liege weder eine unzulässige Befristung des Mietvertrags noch eine sonstige, die klagenden Mieter extrem benachteiligende Umgehungshandlung vor. Mit dem gerichtlichen Räumungsvergleich sei ein Zeitvertrag im Rahmen der Vorgaben des MRG geschlossen worden.

Die zweite Instanz bestätigte die erstgerichtliche Entscheidung und erachtete die ordentliche Revision für zulässig, weil dem Berufungsgericht eine Rspr des Obersten Gerichtshofs zur Durchsetzbarkeit ursprünglich nicht durch Zeitablauf beendbarer Mietverträge aufgrund der Verlängerung der Befristungsmöglichkeit durch das 2.WÄG nicht bekannt sei.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Kläger ist zulässig, aber nicht gerechtfertigt.

Da die Beklagte auf dem Standpunkt der Wirksamkeit des Räumungsvergleichs und damit der gültigen Beendigung des Mietverhältnisses steht, haben die Kläger ein rechtliches Interesse iSd § 228 ZPO an der von ihr angestrebten gegenteiligen Feststellung (1 Ob 508/95 = WoBl 1996, 149 [Dirnbacher] mwN; Fasching, Lehrbuch2 Rz 1363 mwN). Allerdings ist das Begehren sachlich nicht berechtigt.Da die Beklagte auf dem Standpunkt der Wirksamkeit des Räumungsvergleichs und damit der gültigen Beendigung des Mietverhältnisses steht, haben die Kläger ein rechtliches Interesse iSd Paragraph 228, ZPO an der von ihr angestrebten gegenteiligen Feststellung (1 Ob 508/95 = WoBl 1996, 149 [Dirnbacher] mwN; Fasching, Lehrbuch2 Rz 1363 mwN). Allerdings ist das Begehren sachlich nicht berechtigt.

a) Das Mietverhältnis der Streitteile unterliegt dem MRG. Nach stRspr können die für Mietverhältnisse geltenden gesetzlichen Kündigungsbeschränkungen nicht durch eine vor oder gleichzeitig mit dem Abschluß des Mietvertrags getroffene Räumungsverpflichtung umgangen werden, weshalb derartige Verplichtungen unwirksam sind (MietSlg 41.317; SZ 63/42 ua, zuletzt 9 Ob 1503/94; RIS-Justiz RS0070116). Eine solche Auflösungsvereinbarung ist deshalb ungültig, weil der Mieter unter derartigen Umständen in der Regel unter Druck steht, sodaß seine Vertragsfreiheit insoweit nicht gegeben ist (WoBl 1996, 149 mwN ua). Die zeitliche Begrenzung eines durchsetzbar befristeten Vertrags kann auch nicht dadurch umgangen werden, daß statt der Verlängerung des Mietvertrags ein neuer Vertrag geschlossen wird, ohne daß sich an den bisherigen Benützungsverhältnissen etwas änderte. Der Abschluß eines Räumungsvergleichs vor oder mit der beabsichtigten Verlängerung des bislang wirksam befristeten Mietvertrags ist gleich wie ein solcher vor oder mit Abschluß des Mietvertrags selbst nicht geeignet, eine - auch nur abstrakte, vom zugrundeliegenden Rechtsverhältnis losgelöste - Räumungsverpflichtung zu begründen (WoBl 1996, 149 mwN). Bei Fehlen materiellrechtlicher Gültigkeitsvoraussetzungen eines Vergleichs deshalb, weil dieser gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen verstößt, ist die Parteienübereinkunft auch als gerichtlicher Vergleich unwirksam (WoBl 1996, 149 mwN ua; Meinhart in ImmZ 1990, 119).

Ein nicht durchsetzbarer Endtermin kann durch Abschluß eines Räumungsvergleichs nicht bestärkt werden (Würth aaO § 29 MRG Rz 4 mwN). Ebenso ist die Verlängerung eines befristeten Vertrags mittels Räumungsvergleichs über die jeweilige Höchstdauer hinaus als Umgehung zu beurteilen, die zur Unwirksamkeit des Räumungsvergleichs führt (WoBl

1989, 76; Würth aaO § 29 MRG Rz 4). Im vorliegenden Fall liegt indes ein Umgehungsgeschäft nicht vor. Durch das MRG soll der Mieter vor einseitiger willkürlicher Auflösung des Mietvertrags durch den Vermieter sowie vor allen Umgehungshandlungen, wie etwa dem Abschluß eines Räumungsvergleichs vor oder gleichzeitig mit dem Abschluß des Bestandsvertrags geschützt werden. Soweit dagegen der Mieter eines solchen Schutzes nicht bedarf, ist die Vertragsfreiheit nicht aufgehoben. Die gesetzlich wirksame Befristung des Mietverhältnisses darf auch durch Vergleich bekräftigt werden (MietSlg 43.245). Im vorliegenden Fall wurde mit dem nun angefochtenen gerichtlichen Räumungsvergleich der Mietvertrag mit den Klägern noch einmal um zwei Jahre verlängert, blieb aber damit, wie noch auszuführen sein, insgesamt im zulässigen zeitlichen Rahmen:Ein nicht durchsetzbarer Endtermin kann durch Abschluß eines Räumungsvergleichs nicht bestärkt werden (Würth aaO Paragraph 29, MRG Rz 4 mwN). Ebenso ist die Verlängerung eines befristeten Vertrags mittels Räumungsvergleichs über die jeweilige Höchstdauer hinaus als Umgehung zu beurteilen, die zur Unwirksamkeit des Räumungsvergleichs führt (WoBl 1989, 76; Würth aaO Paragraph 29, MRG Rz 4). Im vorliegenden Fall liegt indes ein Umgehungsgeschäft nicht vor. Durch das MRG soll der Mieter vor einseitiger willkürlicher Auflösung des Mietvertrags durch den Vermieter sowie vor allen Umgehungshandlungen, wie etwa dem Abschluß eines Räumungsvergleichs vor oder gleichzeitig mit dem Abschluß des Bestandsvertrags geschützt werden. Soweit dagegen der Mieter eines solchen Schutzes nicht bedarf, ist die Vertragsfreiheit nicht aufgehoben. Die gesetzlich wirksame Befristung des Mietverhältnisses darf auch durch Vergleich bekräftigt werden (MietSlg 43.245). Im vorliegenden Fall wurde mit dem nun angefochtenen gerichtlichen Räumungsvergleich der Mietvertrag mit den Klägern noch einmal um zwei Jahre verlängert, blieb aber damit, wie noch auszuführen sein, insgesamt im zulässigen zeitlichen Rahmen:

§ 29 MRG läßt unter bestimmten Voraussetzungen befristete Mietverhältnisse zu. Jene Mietverhältnisse, die dessen Bestimmungen entsprechen, erlöschen durch Zeitablauf, jene Mietverträge hingegen, die für längere Zeiträume geschlossen werden, sind allein deswegen noch keineswegs unwirksam; sie enden dann nur nicht mit Ablauf der vereinbarten Dauer. Die Fristen wirtschaftlich als Einheit zu betrachtender Verträge sind zusammenzurechnen. Kettenverträge sind nicht unzulässig, sondern als Einheit zu sehen, was bei Überschreiten von Höchstfristen die entsprechende Rechtsfolge auslöst. Die Bestimmungen des § 29 MRG können daher nicht durch den Abschluß eines neuen Vertrags iS eines Kettenvertrags anstelle einer Vertragsverlängerung umgangen werden, um das wirklich beabsichtigte Geschäft, nämlich die Verlängerung des ersten Mietvertrags, zu verschleiern (7 Ob 577/92 = WoBl 1992, 226 [Würth]; 1 Ob 643/92 ua, zuletzt 5 Ob 2133/96d; RIS-Justiz RS0070355; Würth aaO § 29 MRG Rz 7).Paragraph 29, MRG läßt unter bestimmten Voraussetzungen befristete Mietverhältnisse zu. Jene Mietverhältnisse, die dessen Bestimmungen entsprechen, erlöschen durch Zeitablauf, jene Mietverträge hingegen, die für längere Zeiträume geschlossen werden, sind allein deswegen noch keineswegs unwirksam; sie enden dann nur nicht mit Ablauf der vereinbarten Dauer. Die Fristen wirtschaftlich als Einheit zu betrachtender Verträge sind zusammenzurechnen. Kettenverträge sind nicht unzulässig, sondern als Einheit zu sehen, was bei Überschreiten von Höchstfristen die entsprechende Rechtsfolge auslöst. Die Bestimmungen des Paragraph 29, MRG können daher nicht durch den Abschluß eines neuen Vertrags iS eines Kettenvertrags anstelle einer Vertragsverlängerung umgangen werden, um das wirklich beabsichtigte Geschäft, nämlich die Verlängerung des ersten Mietvertrags, zu verschleiern (7 Ob 577/92 = WoBl 1992, 226 [Würth]; 1 Ob 643/92 ua, zuletzt 5 Ob 2133/96d; RIS-Justiz RS0070355; Würth aaO Paragraph 29, MRG Rz 7).

Gemäß § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG idF des Art II Z 11 des mit 1.März 1991 in Kraft getretenen Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBl 1991/68 (2.WÄG), wird der Mietvertrag durch Zeitablauf aufgelöst, wenn in einem Hauptmietvertrag ua über eine Wohnung, an der Wohnungseigentum besteht, ohne daß die Voraussetzungen nach lit a verlägen, schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt und die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer zehn Jahre nicht übersteigt. In den Materialien zum 2.WÄG (AB, 52 BlgNR 18.GP, 5) wird zur Fristverlängerung auf nun zehn Jahre ausgeführt, Anliegen des Arbeitsübereinkommens zum Regelungsbereich „Kündigungsschutz" sei es, die „Befristungsmöglichkeiten sachgerechter zu fassen, so insbesondere für Geschäftslokale, Eigentumswohnungen (auf zehn Jahre in Form eines Kündigungsverzichtsvertrags)". Somit konnten nach dem 2.WÄG Verträge über Eigentumswohnungen bis zu einer Höchstgrenze von zehn Jahren durchsetzbar befristet abgeschlossen werden. Bei Abschluß des - nicht angefochtenen - prätorischen Räumungsvergleichs am 14.Juni 1988 waren Zeitmietverträge über Eigentumswohnungen indes nur dann auflösbar, wenn die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer fünf Jahre nicht überstieg. Mit diesem Vergleich wurde die ursprüngliche Vertragsdauer jedoch auf acht Jahre ausgedehnt. Dieser Vergleich war deswegen allein noch

nicht unwirksam; der Endtermin wäre jedoch bei Weitergeltung dieser gesetzlichen Regelung am 15.August 1991 nicht durchsetzbar gewesen, weil es sich dabei inhaltlich um ein Umgehungsgeschäft gehandelt hätte. Durch das 2.WÄG wurde jedoch zum 1.März 1991 die Befristungsmöglichkeit für Hauptmietverträge über Eigentumswohnungen von fünf auf zehn Jahre verlängert. Gemäß Art V Abs 2 des 2.WÄG gelten die neu in Kraft getretenen Bestimmungen auch für solche Mietverträge, die vor dem Inkrafttreten des 2.WÄG geschlossen worden sind. Damit wurden vor Inkrafttreten des 2.WÄG nicht durchsetzbare Befristungen von Mietverhältnissen durchsetzbar, wenn sie der neuen Regelung entsprachen. Die Durchsetzbarkeit von Verträgen richtet sich nach dem Recht, das zur Zeit des Endtermins gilt, also nach der Urfassung des § 29 MRG, wenn der vereinbarte Termin nach dem 31.Dezember 1981 (aber vor dem 1.März 1991) liegt (MietSlg 39406/19), und nach § 29 Abs 1 Z 3 lit b idF des 2.WÄG, wenn der Termin nach dem 28.Februar 1991 liegt (Würth aaO § 29 MRG Rz 4; Würth/Zingher, WohnR '91, 55). Ein solcher Fall ist hier zu beurteilen: Die vor Inkrafttreten des 2.WÄG vereinbarte Verlängerung der Vertragsdauer auf (nur insgesamt) acht Jahre wurde mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes durchsetzbar. Damit erweist sich auch der nun bekämpfte, anstelle einer Vertragsverlängerungsvereinbarung geschlossene gerichtliche Räumungsvergleich als wirksam, weil auch mit ihm die zulässige Höchstvertragsdauer nicht überschritten wurde.Gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG in der Fassung des Art römisch II Ziffer 11, des mit 1.März 1991 in Kraft getretenen Wohnrechtsänderungsgesetzes, BGBl 1991/68 (2.WÄG), wird der Mietvertrag durch Zeitablauf aufgelöst, wenn in einem Hauptmietvertrag ua über eine Wohnung, an der Wohnungseigentum besteht, ohne daß die Voraussetzungen nach Litera a, verlägen, schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt und die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer zehn Jahre nicht übersteigt. In den Materialien zum 2.WÄG (AB, 52 BlgNR 18.GP, 5) wird zur Fristverlängerung auf nun zehn Jahre ausgeführt, Anliegen des Arbeitsübereinkommens zum Regelungsbereich „Kündigungsschutz" sei es, die „Befristungsmöglichkeiten sachgerechter zu fassen, so insbesondere für Geschäftslokale, Eigentumswohnungen (auf zehn Jahre in Form eines Kündigungsverzichtsvertrags)". Somit konnten nach dem 2.WÄG Verträge über Eigentumswohnungen bis zu einer Höchstgrenze von zehn Jahren durchsetzbar befristet abgeschlossen werden. Bei Abschluß des - nicht angefochtenen - prätorischen Räumungsvergleichs am 14.Juni 1988 waren Zeitmietverträge über Eigentumswohnungen indes nur dann auflösbar, wenn die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer fünf Jahre nicht überstieg. Mit diesem Vergleich wurde die ursprüngliche Vertragsdauer jedoch auf acht Jahre ausgedehnt. Dieser Vergleich war deswegen allein noch nicht unwirksam; der Endtermin wäre jedoch bei Weitergeltung dieser gesetzlichen Regelung am 15.August 1991 nicht durchsetzbar gewesen, weil es sich dabei inhaltlich um ein Umgehungsgeschäft gehandelt hätte. Durch das 2.WÄG wurde jedoch zum 1.März 1991 die Befristungsmöglichkeit für Hauptmietverträge über Eigentumswohnungen von fünf auf zehn Jahre verlängert. Gemäß Art römisch fünf Absatz 2, des 2.WÄG gelten die neu in Kraft getretenen Bestimmungen auch für solche Mietverträge, die vor dem Inkrafttreten des 2.WÄG geschlossen worden sind. Damit wurden vor Inkrafttreten des 2.WÄG nicht durchsetzbare Befristungen von Mietverhältnissen durchsetzbar, wenn sie der neuen Regelung entsprachen. Die Durchsetzbarkeit von Verträgen richtet sich nach dem Recht, das zur Zeit des Endtermins gilt, also nach der Urfassung des Paragraph 29, MRG, wenn der vereinbarte Termin nach dem 31.Dezember 1981 (aber vor dem 1.März 1991) liegt (MietSlg 39406/19), und nach Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, in der Fassung des 2.WÄG, wenn der Termin nach dem 28.Februar 1991 liegt (Würth aaO Paragraph 29, MRG Rz 4; Würth/Zingher, WohnR '91, 55). Ein solcher Fall ist hier zu beurteilen: Die vor Inkrafttreten des 2.WÄG vereinbarte Verlängerung der Vertragsdauer auf (nur insgesamt) acht Jahre wurde mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes durchsetzbar. Damit erweist sich auch der nun bekämpfte, anstelle einer Vertragsverlängerungsvereinbarung geschlossene gerichtliche Räumungsvergleich als wirksam, weil auch mit ihm die zulässige Höchstvertragsdauer nicht überschritten wurde.

b) Die Beklagte wendete ein (ON 4 S 1), in den gerichtlichen Räumungsvergleich hätte richtigerweise als Endtermin der 14.August 1993 aufgenommen werden sollen; es werde gemeinsamer Irrtum eingewendet, „weil hier nicht der 15.8.1993 wie gewollt gekommen ist, sondern der 14". Der Klagevertreter bestritt dies. Nach dem auch soweit nicht bekämpften Sachverhalt ließ die Beklagte niemals einen Zweifel daran, eine Fortsetzung des Mietvertrags über den 14.August 1993 hinaus nicht zu wünschen. Dem Anbot auf Verlängerung in Form eines gerichtlichen Räumungsvergleichs bis zu diesem Endtermin stimmten die Kläger zu. Daß im gerichtlichen Räumungsvergleich nicht der 14., sondern der 15.August 1991 als Endtermin aufgenommen worden ist, ist dann als falsa demonstratio, somit als eine bloße „Fehlbezeichnung" des Endtermins, der sachlich keine Fehlvorstellung zugrunde lag, zu beurteilen (Koziol/Welser, Grundriß10 I 122 mwN in FN 20). Nach dem Grundsatz: „Falsa demonstratio non nocet." geht der übereinstimmend erklärte Parteiwille selbst dem abweichenden Wortlaut vor (4 Ob 1533/95; RIS-Justiz RS0013957;

Rummel in Rummel2 § 871 ABGB Rz 6; Apathy in Schwimann2 § 871 ABGB Rz 4). Der objektive Erklärungswert verliert somit seine Bedeutung, wenn sich die Parteien in der Sache einig sind; es gilt dann ihr übereinstimmender Wille unabhängig davon, ob die Ausdrucksmittel diesen Willen nach objektiven Kriterien zutreffend wiedergeben (WBl 1990, 149; ÖBA 1990, 558 ua; RIS-Justiz RS0014005).b) Die Beklagte wendete ein (ON 4 S 1), in den gerichtlichen Räumungsvergleich hätte richtigerweise als Endtermin der 14.August 1993 aufgenommen werden sollen; es werde gemeinsamer Irrtum eingewendet, „weil hier nicht der 15.8.1993 wie gewollt gekommen ist, sondern der 14". Der Klagevertreter bestritt dies. Nach dem auch soweit nicht bekämpften Sachverhalt ließ die Beklagte niemals einen Zweifel daran, eine Fortsetzung des Mietvertrags über den 14.August 1993 hinaus nicht zu wünschen. Dem Anbot auf Verlängerung in Form eines gerichtlichen Räumungsvergleichs bis zu diesem Endtermin stimmten die Kläger zu. Daß im gerichtlichen Räumungsvergleich nicht der 14., sondern der 15.August 1991 als Endtermin aufgenommen worden ist, ist dann als falsa demonstratio, somit als eine bloße „Fehlbezeichnung" des Endtermins, der sachlich keine Fehlvorstellung zugrunde lag, zu beurteilen (Koziol/Welser, Grundriß10 römisch eins 122 mwN in FN 20). Nach dem Grundsatz: „Falsa demonstratio non nocet." geht der übereinstimmend erklärte Parteiwille selbst dem abweichenden Wortlaut vor (4 Ob 1533/95; RIS-Justiz RS0013957; Rummel in Rummel2 Paragraph 871, ABGB Rz 6; Apathy in Schwimann2 Paragraph 871, ABGB Rz 4). Der objektive Erklärungswert verliert somit seine Bedeutung, wenn sich die Parteien in der Sache einig sind; es gilt dann ihr übereinstimmender Wille unabhängig davon, ob die Ausdrucksmittel diesen Willen nach objektiven Kriterien zutreffend wiedergeben (WBl 1990, 149; ÖBA 1990, 558 ua; RIS-Justiz RS0014005).

Für die Kläger wäre im übrigen auch dann nichts gewonnen, wenn sie - anders als nach den erstinstanzlichen Feststellungen - den vom Erklärungsinhalt abweichenden Willen der Beklagten bloß hätten erkennen müssen (also tatsächlich nicht erkannt hätten), weil ihnen dann der der Beklagten unterlaufene - augenscheinliche - Erklärungsirrtum angesichts der vorher dezidiert erklärten Absicht, nicht länger als bis zum 14.August 1993 zu vermieten bereit zu sein, offenbar hätte auffallen müssen (§ 871 2.Fall ABGB).Für die Kläger wäre im übrigen auch dann nichts gewonnen, wenn sie - anders als nach den erstinstanzlichen Feststellungen - den vom Erklärungsinhalt abweichenden Willen der Beklagten bloß hätten erkennen müssen (also tatsächlich nicht erkannt hätten), weil ihnen dann der der Beklagten unterlaufene - augenscheinliche - Erklärungsirrtum angesichts der vorher dezidiert erklärten Absicht, nicht länger als bis zum 14.August 1993 zu vermieten bereit zu sein, offenbar hätte auffallen müssen (Paragraph 871, 2.Fall ABGB).

Dadurch wurde der Vergleich somit nicht unwirksam.

c) Das Revisionsvorbringen, die Kläger hätten selbstverständlich keinen nochmaligen Räumungsvergleich abgeschlossen, wären sie über diese Konsequenzen aufgeklärt worden, stellt eine unzulässige Neuerung dar. Irgendein sonstiger Druck auf die Kläger steht ebensowenig fest wie eine Umgehungsabsicht der Beklagten.

Diese Erwägungen führen zur Bestätigung der berufungsgerichtlichen Entscheidung. Die Kostenentscheidung fußt auf den §§ 41 und 50 ZPO.Diese Erwägungen führen zur Bestätigung der berufungsgerichtlichen Entscheidung. Die Kostenentscheidung fußt auf den Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E46939

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0010OB00001.97X.0715.000

Im RIS seit

14.08.1997

Zuletzt aktualisiert am

04.09.2012

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