jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/8/31 8Ob501/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 31.08.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.-Prof.Dr.Griehsler als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Huber, Dr.Graf, Dr.Jelinek und Dr.Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Agap T*****, vertreten durch Dr.Karl Leutgeb, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dipl.Holzwirt Wolfgang H*****, vertreten durch Dr.Michael Bereis, Rechtsanwalt in Wien, wegen Feststellung (Streitwert S 50.000), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 12.September 1990, GZ 48 R 403/90-16, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 8.März 1990, GZ 41 C 440/89t-11, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die vorinstanzlichen Urteile werden aufgehoben.

Die Rechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Kläger begehrt die Feststellung, daß das zwischen den Streitteilen mit Wirksamkeit vom 1.Februar 1988 geschlossene Mietverhältnis über die im einzelnen genannten Geschäftsräumlicheiten im Hause ***** H*****straße *****, nach wie vor aufrecht bestehe; eventualiter stellt er den Antrag auf Feststellung, die zwischen den Streitteilen zur GZ 42 C 100/88y und GZ 41 C 176/89 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien geschlossenen Räumungsvergleiche seien unwirksam und die hieraus resultierenden Ansprüche des Beklagten seien erloschen. Hiezu brachte er u.a. vor, das Bestandverhältnis sei laut dem von ihm vorgelegten Mietvertragsformular ./B für die Zeit vom 1.Februar 1988 bis 31. Dezember 1988 und somit für einen 6 Monate übersteigenden Zeitraum abgeschlossen worden, sodaß es den Bestimmungen des MRG unterliege und als ein solches auf unbestimmte Dauer gelte. Beim Abschluß der Räumungsvergleiche vom 8.Februar 1988 und 31.März 1989 habe der Beklagte insbesondere auch mangels Aufklärung des Klägers über diesen Umstand wider Treu und Glauben und die guten Sitten gehandelt.

Der Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens, weil ein Mietvertrag nur im Sinne der Beilage ./1 abgeschlossen worden sei und der Kläger einen allfälligen Rechtsirrtum über das Vorliegen einer unzulässigen Befristung des Mietverhältnisses selbst zu vertreten habe.

Das Erstgericht wies sowohl das Haupt- als auch das Eventualbegehren ab. Es stellte im wesentlichen fest:

Mit schriftlichem Mietvertrag vom 22.1.1988 Beilage ./1 mietete der Kläger von dem von der Hausverwaltung Gotthard K***** vertretenen Beklagten die im einzelnen angegebenen Bestandräumlichkeiten im Ausmaß von 53,52 m2 gegen einen wertgesicherten monatlichen Mietzins von S 13.059,37. Nach Punkt 2 des Vertrages begann das Mietverhältnis mit 1.3.1988, wurde auf die Dauer von 11 1/2 Monaten bis zum 14. Februar 1989 abgeschlossen und sollte durch den Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen. Nach Abschluß des Mietvertrages übernahm der Kläger die Räumlichkeiten und betrieb hierin nach Durchführung von rund 2 Monate dauernden Renovierungsarbeiten ein Juweliergeschäft. Er war von Elfriede W*****, einer Angestellten der Hausverwaltung K*****, über die gesetzwidrige Befristung des Bestandverhältnisses nicht aufgeklärt worden; diese unterlag selbst dem Irrtum, daß bei Geschäftsräumlichkeiten gleich wie bei Wohnungen eine Befristung des Mietverhältnisses bis zu einem Jahr zulässig sei. Am 8.2.1988, also noch vor Wirksamkeitsbeginn des Mietverhältnisses, schloß der Kläger mit dem durch Dr.Paul W***** von der Hausverwaltung K***** vertretenen Beklagten einen prätorischen Räumungsvergleich, in dem er sich verpflichtete, das gemietete Geschäftslokal bis zum 31.3.1989 unter Verzicht auf Räumungsaufschub zurückzustellen. An diesem Tage, nämlich am 31.März 1989, schlossen die Streitteile neuerlich einen prätorischen Vergleich, nach dessen Inhalt der Kläger die Bestandräumlichkeiten bis zum 30.Juni 1989 zu übergeben hatte. Zumindest bei Abschluß des zweiten Räumungsvergleiches "war sich der Kläger bewußt, welche Räumungsverpflichtung er mit dem Vergleich eingeht". Er war auch vor Abschluß dieses zweiten Vergleiches von der Hausverwaltung nicht darüber belehrt worden, daß ein unbefristeter Hauptmietvertrag vorlag. Vor Abschluß des zweiten Räumungsvergleiches ersuchte der Kläger mehrfach, ihm das Lokal noch einige Monate zu belassen, nach diesem Abschluß fanden Vertragsverhandlungen zwischen den Parteien über den Abschluß eines weiteren befristeten Mietvertrages statt, es wurde auch ein schriftlicher Mietvertragsentwurf (Beilage ./A) errichtet, in dem der Hauptmietzins von zuletzt S 15.414,30 auf monatlich S 25.000 erhöht und die Bestanddauer mit 1.Juli 1989 bis 31.Dezember 1989 festgelegt wurde. Zu einem Vertragsabschluß ist es dann nicht gekommen. Bis zum Mai 1990 wurden dem Kläger von der Hausverwaltung K***** über deren automatisierte Buchhaltung weiterhin Mietzinsvorschreibungen in der Höhe von monatlich S 15.414,30 zugestellt, seine Mietzinszahlungen wurden seit 1.Juli 1989 allerdings nicht mehr angenommen, sondern zurücküberwiesen.

In rechtlicher Sicht hielt das Erstgericht die auf 11 1/2 Monate erfolgte Befristung des gegenständlichen Mietvertrages für unzulässig, da die Ausnahmebestimmung des § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG nur auf Wohnungen und nicht auf Geschäftslokale anwendbar sei; demnach müsse dieser Vertrag als ein solcher über ein unbefristetes Mietverhältnis gewertet werden. Vertragliche Erweiterungen des gesetzlichen Kündigungsrechtes seien ebenso wie Umgehungshandlungen ungültig. Auch vor oder bei Mietvertragsabschluß abgeschlossene Räumungsvergleiche stellten unzulässige Umgehungen der zwingenden gesetzlichen Kündigungsbestimmungen dar. Zulässig erschienen dagegen nach Mietvertragsabschluß und Übergabe des Bestandobjektes geschlossene Räumungsvergleiche. Hier habe der Kläger zum Zeitpunkt des Abschlusses der Räumungsvergleiche die Bestandräumlichkeiten bereits übernommen und eine Zeit lang "betrieben" gehabt. Der von ihm geltend gemachte Irrtum über die Unzulässigkeit der gegenständlichen Befristung des Bestandverhältnisses sei rechtlich unerheblich, da es sich um einen bloßen Motivirrtum seinerseits handle. Ein folgender konkludenter Abschluß eines Mietvertrages sei nicht gegeben.

Das Berufungsgericht bestätigte das erstgerichtliche Urteil und sprach aus, daß die Revision zulässig sei. Es verneinte das Vorliegen des angeblich in der Unterlassung eines Ortsaugenscheines gelegenen erstgerichtlichen Verfahrensmangels und hielt auch die vom Kläger bekämpfte erstgerichtliche Beweiswürdigung hinsichtich eines Irrtumes der Elfriede W***** über die gesetzliche Befristungsmöglichkeit dieses Mietverhältnisses für unbedenklich. Zur Rechtsrüge führte es aus, der Kläger übersehe, daß er im Zeitpunkt des Abschlusses der Räumungsvergleiche das Geschäftslokal bereits übernommen und eine Zeit lang "betrieben" gehabt habe, sodaß die von ihm zitierte Rechtsprechung, daß eine bei Vergleichsabschluß für den Mieter gegebene Drucksituation den Vergleich ungültig mache, hier nicht anwendbar sei. Sobald ein wirksamer Mietvertrag vorliege und der Mieter das Bestandobjekt übernommen habe, bestehe in der Regel kein Bedürfnis mehr, den Mieter vor einer einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses zu schützen. Hier habe sich Elfriede W***** als Vertreter des Vermieters über die Befristungsmöglichkeit des Mietverhältnisses in Irrtum befunden, sodaß auch von einer Umgehungshandlung nicht gesprochen werden könne. Der Irrtum des Klägers sei als Motivirrtum unbeachtlich, ein konkludenter Mietvertragsabschluß zufolge weiterer Zinsvorschreibung liege aus den im einzelnen genannten Gründen nicht vor.

Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes erhebt der Kläger Revision aus den Anfechtungsgründen des § 503 Z 2 und 4 ZPO mit dem Antrage, sie im Sinne der Stattgebung des Haupt- bzw. des Eventualbegehrens abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Als Verfahrensmangel wird erkennbar - die übrigen Ausführungen beziehen sich auf die rechtliche Beurteilung - nur die erstgerichtliche Unterlassung eines Lokalaugenscheines neuerlich gerügt. Nach ständiger Rechtsprechung kann in dritter Instanz aber nicht geltend gemacht werden, daß ein bereits vom Berufungsgericht verneinter erstgerichtlicher Verfahrensmangel doch vorliege. Der Revisionsgrund des § 503 Z 2 ZPO ist daher nicht gegeben.

In der Rechtsrüge und den dieser zuzuordnenden weiteren Revisionsausführungen bringt der Revisionswerber vor, er sei rechtsunkundig und bei Vergleichsabschluß in einer Zwangssituation gewesen, das Verhalten der beklagten Partei müsse als sittenwidrig und wider Treu und Glauben qualifiziert werden, durch ihr Vorgehen sollte eine neuerliche Erhöhung des weit überhöhten Mietzinses erreicht werden. Im Wege der weiteren Mietzinsvorschreibung sei zwischen den Parteien jedenfalls konkludent ein Bestandverhältnis begründet bzw. aufrechterhalten worden.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig und im Sinne des gestellten Aufhebungsantrages gerechtfertigt.

Gemäß § 1 Abs 2 Z 3 MRG sind von der Geltung des MRG und damit auch seinen Kündigungsbeschränkungen u.a. Mietverträge ausgenommen, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen und deren Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt. Eine Auflösung von dem MRG unterliegenden Mietverträgen durch Zeitablauf ohne Kündigung ist zwar in den Ausnahmeregelungen des § 29 Abs 1 Z 3 MRG für bestimmte befristete Mietverhältnisse vorgesehen, doch betreffen diese nicht Geschäftsräumlichkeiten.

Das gegenständliche Bestandverhältnis unterliegt daher grundsätzlich den Bestimmungen des MRG, denn im Sinne des von der beklagten Partei vorgelegten, von den Parteien unterfertigten Mietvertrages Beilage ./1 und des diesbezüglichen ausdrücklichen Vorbringens der beklagten Partei (ON 5 AS 18) hat das Erstgericht unbekämpft festgestellt, daß der gegenständliche Mietvertrag am 22.Jänner 1988 abgeschlossen wurde und daß nach seinem Inhalt das Bestandverhältnis mit 1.März 1988 beginnen und mit 15.Februar 1989 durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen sollte, womit es die gemäß § 1 Abs 2 Z 3 MRG zulässige Höchstdauer von 6 Monaten um 5 1/2 Monate überschritt. Noch vor Wirksamkeitsbeginn dieses Mietverhältnisses, nämlich am 8.Februar 1988, schlossen die Streitteile zu 42 C 100/88 des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien einen prätorischen Vergleich, in dem sich der Kläger unter Verzicht auf Räumungsaufschub verpflichtete, das Bestandobjekt bis zum 31.März 1989 geräumt von seinen Fahrnissen zu übergeben.

Im Sinne der ständigen Rechtsprechung können die für Mietverhältnisse geltenden gesetzlichen Kündigungsbeschränkungen nicht durch eine vor oder gleichzeitig mit dem Abschluß des Mietvertrages getroffene Räumungsverpflichtung umgangen werden. Eine derartige Auflösungsvereinbarung ist ungültig, weil der Mieter unter solchen Umständen in der Regel unter Druck steht, sodaß seine Vertragsfreiheit insoweit nicht gegeben ist. Sobald ein in allen Teilen perfekter, insgesamt wirksamer Mietvertrag vorliegt und der Mieter das Bestandobjekt übernommen hat, besteht nach der Rechtsprechung allerdings im allgemeinen kein Bedürfnis mehr, den Mieter vor einer einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses zu schützen und die Vertragsfreiheit weiter einzuengen. Die einvernehmliche Auflösung auch nicht durchsetzbar befristeter Mietverhältnisse ist daher insoweit grundsätzlich zulässig (MietSlg. 35.343; WoBl. 1989, 76; 3 Ob 598/89 = SZ 63/42; ImmZtg 1991, 456 u. a.).

Im vorliegenden Fall wurde der Mietvertrag zwischen den Streitteilen zwar am 22.Jänner 1988 geschlossen, da als Beginn des Mietverhältnisses aber der 1.März 1988 vereinbart worden war, hatte dieser bei Abschluß des Räumungsvergleiches vom 8.Februar 1988 noch keine Wirksamkeit. Das Erstgericht stellte fest (S. 5 des Urteiles), daß der Kläger "nach Abschluß des Mietvertrages die Räumlichkeiten übernommen und nach etwa 2-monatigen Renovierungsarbeiten ein Juweliergeschäft betrieben hat". In seiner Beweiswürdigung erklärte es (S. 7 des Urteiles), die Feststellung, daß "der Kläger das Lokal nach Renovierungsarbeiten übernommen hatte, gründet sich auf die glaubwürdigen Angaben des unbeteiligten Zeugen Josef H*****". Dieser Zeuge hatte aber ausgesagt (ON 9 AS 42): "Ich habe die Geschäftsräumlichkeiten gesehen, als der Kläger diese übernommen hatte. Wann der Kläger das Objekt übernommen hatte, weiß ich nicht."

Die unbekämpft gebliebene erstgerichtliche Feststellung, daß der Kläger "nach Abschluß des Mietvertrages die

Räumlichkeiten übernommen hat ....", beantwortet ihrem Inhalte nach auch unter Heranziehung dieser Zeugenaussage H***** nicht die im Sinne der vorstehenden Ausführungen für die rechtliche Beurteilung des Falles entscheidende Frage, ob das Bestandobjekt dem Kläger vor oder nach Abschluß des Räumungsvergleiches vom 8.Februar 1988 übergeben wurde, denn "nach Abschluß des Mietvertrages", d.i. der 22.Jänner 1988, läge auch ein nach dem 8.Februar 1988 gelegener Übergabstermin. Die in der erstgerichtlichen rechtlichen Beurteilung enthaltene Ausführung, der Kläger habe bei Abschluß des Räumungsvergleiches das Bestandobjekt "bereits übernommen und eine Zeit lang betrieben gehabt", findet in den erstgerichtlichen Tatsachenfeststellungen, insbesondere auch in der hiezu in der Beweiswürdigung herangezogenen Zeugenaussage H***** keine Grundlage, sie steht vielmehr mit der vorgenannten Feststellung S. 5 des Urteiles und mit der auf die Zeugenaussage H***** gegründeten Ausführung S. 7 des erstgerichtlichen Urteiles, der Kläger habe das Lokal "nach Renovierungsarbeiten übernommen", sogar in Widerspruch.

Daß dem Kläger das Bestandobjekt bereits vor dem mit 1.März 1988 vereinbarten Wirksamkeitsbeginn des Mietverhältnisses tatsächlich übergeben wurde, erscheint umgekehrt aber auch nicht jedenfalls ausgeschlossen, sodaß die entscheidende Frage des genauen Übergabezeitpunktes offen bleibt. Lag dieser erst nach dem Vergleichsabschluß vom 8.Februar 1988, so war für den Kläger im Sinne seiner Revisionsausführungen und der dargestellten, auch vom Berufungsgericht zugrundegelegten Rechtsprechung eine Zwangssituation gegeben und deshalb die hinsichtlich des nicht durchsetzbar befristeten Mietverhältnisses schon vor dessen Wirksamkeitsbeginn getroffene Räumungsvereinbarung sittenwidrig und unwirksam. Der zweite Räumungsvergleich vom 31.März 1989 basierte nach den Feststellungen ausschließlich auf dem Räumungsvergleich vom 8.Februar 1988, ist daher in Einheit mit diesem und daher allenfalls ebenfalls als sittenwidrig zu beurteilen.

Da der Beklagte auf dem Standpunkt der Wirksamkeit der Räumungsvergleiche und damit der gültigen Beendigung des Mietverhältnisses steht, hat der Kläger ein rechtliches Interesse an der von ihm angestrebten gegenteiligen Feststellung (WoBl. 1989, 76). Seiner Rechtsansicht, des Klägers, das Bestandverhältnis sei zufolge der weiteren Mietzinsvorschreibungen konkludent fortgesetzt worden, kann allerdings aus den von den Vorinstanzen dargelegten Gründen nicht beigetreten werden.

Zur Klärung der Frage, ob der Vergleichsabschluß vom 8.Februar 1988 noch vor der Übergabe des Bestandobjektes an den Kläger erfolgte, ist das erstgerichtliche Verfahren demgemäß zu ergänzen. Im Hinblick auf die nach den unbekämpften Feststellungen maßgeblichen Daten des Mietvertrages Beilage ./1 ist der Kläger gemäß § 182 ZPO auch anzuleiten, sein auf den Daten des bloßen Mietvertragsentwurfes Beilage ./B basierendes Klagebegehren entsprechend richtigzustellen.

In Stattgebung der Revision waren die vorinstanzlichen Urteile daher aufzuheben; dem Erstgericht war die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufzutragen.

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gründet sich auf§ 52 ZPO.

Anmerkung

E30204

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0080OB00501.91.0831.000

Dokumentnummer

JJT_19920831_OGH0002_0080OB00501_9100000_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