jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/9/12 8Ob576/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.09.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber, Dr. Graf, Dr. Jelinek und Dr. Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Issam K*****, vertreten durch Dr. Michl Münzker, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Franz E*****, vertreten durch Dr. Michael Gnesda, Rechtsanwalt in Wien, und 2. Silvia U*****, vertreten durch Dr. Günther Gahleitner, Rechtsanwalt in Wien, wegen S 83.000 sA, infolge Revisionsrekurses der klagenden Partei gegen den Beschluß des Oberlandesgerichtes Wien als Rekursgerichtes vom 21. März 1991, GZ 18 R 253/90-24, womit der Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien vom 28. August 1990, GZ 22 Cg 116/88-17, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit je S 5.094,-- (einschließlich S 849,-- Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Der Kläger begehrte mit der beim Landesgericht für ZRS Wien eingebrachten Klage die Verurteilung der Beklagten (zur ungeteilten Hand) zur Zahlung von S 83.000,-- mit der Begründung, die Beklagten hätten ein die Wohnungen top Nr. 44 und 45, ***** des Hauses E***** im 3. Wiener Gemeindebezirk betreffendes bindendes Anbot zum Abschluß eines Mietvertrages erstattet. Von diesem Anbot seien sie grundlos zurückgetreten, wodurch dem Kläger ein Schaden in der Höhe des Klagebetrages entstanden sei.

Die Beklagten erhoben die Einrede der sachlichen Unzuständigkeit und führten aus, der Kläger leite seine Ansprüche aus einem Mietvertrag bzw. aus einem Vorvertrag zu einem solchen ab, so daß die Zuständigkeit des Bezirksgerichtes gemäß § 49 Abs 2 Z 5 JN gegeben sei. Im übrigen wurde das Klagevorbringen bestritten und ausgeführt, es sei bloß ein Vermittlungsauftrag für einen Mietvertrag unterfertigt worden. Dieses Mietanbot sei unter der ausdrücklichen Bedingung erfolgt, einen unbefristeten Hauptmietvertrag abschließen zu wollen. Der Mietvertragsentwurf habe aber ein auf 5 Jahre befristetes Mietverhältnis vorgesehen, so daß infolge Dissenses kein Mietvertrag zustandegekommen sei.

Das Erstgericht wies die Klage wegen sachlicher Unzuständigkeit zurück. Es traf im wesentlichen folgende Feststellungen:

Der Kläger ist Eigentümer des Hauses ***** in *****. Nach Fertigstellung zweier Wohnungen im Dachboden der Stiege 2 dieses Hauses erteilte der Kläger dem damaligen Hausverwalter Karl P***** den Auftrag, die Wohnungen zu einem angemessenen Mietzins zu vermieten. Der Hausverwalter erteilte seinerseits dem Realitätenbüro I***** den Auftrag, Mietinteressenten zu suchen. Über Vermittlung der Firma I***** traten die Beklagten als Mietinteressenten auf und besichtigten die Bestandobjekte am 28. Oktober 1987 gemeinsam mit dem damals freiberuflich tätigen Immobilienmakler R*****. Die Beklagten erklärten, die Wohnungen mieten zu wollen. Der Erstbeklagte unterfertigte den "Vermittlungsauftrag über einen Mietvertrag" laut Beilage 1 und es wurde Einigung darüber erzielt, daß die Beklagten die Objekte zu einem monatlichen Mietzins von 26.000,-- S anmieten. An Bedingungen wurde unter anderem festgelegt, daß der Mietvertrag unbefristet zu sein habe. Einige Zeit nach der Besichtigung vereinbarten die Streitteile, daß der Kläger in Entsprechung der baulichen Sonderwünsche der Beklagten seinen Professionisten Aufträge erteile. Zwecks Mietvertragsunterfertigung vereinbarten die Parteien einen Termin in der Wohnung des Rechtsanwaltsanwärters Mag. S*****. Der Kläger erteilte Mag. S***** den Auftrag, einen schriftlichen Mietvertrag zu errichten, der mit 5 Jahren befristet sein sollte. Der Kläger erklärte gegenüber Mag. S*****, im Falle einer Beanstandung der Mietvertragsdauer durch die Beklagten sei der Mietvertrag unbefristet abzuschließen. Zum vereinbarten Termin der Unterfertigung des schriftlichen Mietvertrages erschienen die Beklagten nicht. Der Hausverwalter üversandte ihnen daraufhin den Mietvertragsentwurf. Zwischenzeitig hatte die Zweitbeklagte bei dem vom Kläger zu ihr gesandten Bodenverleger einen Bodenbelag ausgesucht und bestellt. Nach Erhalt des schriftlichen Mietvertragsentwurfes beanstandete der Erstbeklagte telefonisch bei dem Vermittler R***** die fünfjährige Befristung des Mietverhältnisses. R*****, der davor die Zustimmung des Hausverwalters eingeholt hatte, vereinbarte mit dem Erstbeklagten, daß die fünfjährige Befristung zu entfallen habe und das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werde. Der Erstbeklagte sollte sich zwecks Abänderung des schriftlichen Mietvertragsentwurfes an die Hausverwaltungskanzlei P***** wenden. Etwa zwei bis drei Wochen später teilte der Erstbeklagte mit, daß er kein Interesse mehr an der Anmietung der Wohnung habe. Der Kläger beauftragte daraufhin seinen Hausverwalter mit der Suche nach anderen Mietinteressenten. Das Mietverhältnis mit den Beklagten sollte am 1. Dezember 1987 beginnen.

Das Erstgericht schloß daraus, daß zwischen den Parteien ein mündlicher Mietvertrag abgeschlossen worden sei und daher eine Streitigkeit aus einem Bestandverhältnis vorliege, die gemäß § 49 Abs 2 Z 5 JN ohne Rücksicht auf den Streitwert vor das Bezirksgericht gehöre.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Klägers nicht Folge und führte aus, daß schon auf Grund des Vorbringens des Klägers eine Streitigkeit über die Eingehung eines Bestandvertrages und die Nachwirkungen hieraus vorliege. Seit der Änderung des § 49 Abs 2 Z 5 ZPO (richtig: JN) durch Art II Z 18 ZVN 1983 fielen solche Streitigkeiten unter die Eigenzuständigkeit der Bezirksgerichte.

Der ordentliche Revisionsrekurs wurde vom Rekursgericht mit der Begründung zugelassen, daß zur Frage der Auslegung der seit 1983 bestehenden zusätzlichen Formulierung im § 49 Abs 2 Z 5 JN über die hier erhebliche Rechtsfrage keine Judikatur des Obersten Gerichtshofes bestehe.

Gegen diesen Beschluß richtet sich der Revisionsrekurs des Klägers mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung abzuändern und dem Erstgericht die Fortsetzung des Verfahrens unter Abstandnahme von dem angenommenen Zurückweisungsgrund aufzutragen.

Die Beklagten haben Revisionsrekursbeantwortung erstattet und beantragt, den Revisionsrekurs zurückzuweisen oder ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist gemäß § 528 Abs 1 und Abs 2 Z 2 ZPO zulässig, weil zur Auslegung des durch die ZPO-Novelle 1983 geänderten § 49 Abs 2 Z 5 JN noch keine ausreichend gefestigte Rechtsprechung vorliegt.

Der Kläger meint, auch die geänderte Fassung des § 49 Abs 2 Z 5 JN erfasse nicht Streitigkeiten aus der Verletzung vorvertraglicher Verpflichtungen. Voraussetzung für die Eigenzuständigkeit des Bezirksgerichtes sei nach wie vor, daß es sich um Streitigkeiten zwischen den Parteien eines Bestandverhältnisses handle. Dies ergebe sich auch aus dem Bericht des Justizausschusses.

Diese Ausführungen sind nicht zutreffend.

Zu den vor die Bezirksgerichte gehörenden Streitigkeiten nach § 49 Abs 2 Z 5 JN gehören nicht nur alle Streitigkeiten

aus Bestandverträgen über unbewegliche oder für unbeweglich erklärte Sachen, sondern seit der ZP-Novelle 1983 auch Streitigkeiten über das Eingehen, das Bestehen und die Aufhebung solcher Verträge und die Nachwirkungen hieraus. Die vorher bestandene

Ausnahme - sofern dieselben weder das Bestehen eines solchen Vertrages noch die Bezahlung des Zinses betreffen - wurde fallen gelassen. Dadurch sollte der nicht wünschenswerten Kompetenzzersplitterung entgegengewirkt werden, um im Ergebnis fruchtlose Zuständigkeitsstreitigkeiten zu vermeiden; die WGN 1989 zeigt dieselbe Neigung (WoBl. 1991/67 mit weiteren Nachweisen aus RV und JAB).

Es kann dahingestellt bleiben, ob zwischen den Parteien tatsächlich ein mündlicher Bestandvertrag geschlossen wurde oder nicht, denn es liegt jedenfalls eine Streitigkeit über die Eingehung eines solchen Vertragsverhältnisses vor. Zur Vermeidung von Zuständigkeitsstreitigkeiten darf § 49 Abs 2 Z 5 JN nicht derart einschränkend ausgelegt werden, daß darunter nur Streitigkeiten darüber, ob nun ein gültiger Vertrag vorliegt oder nicht, fallen; vielmehr erfaßt § 49 Abs 2 Z 5 JN auch den aus der unberechtigten Verweigerung des Vertragsabschlusses abgeleiteten Schadenersatzanspruch. Der im Revisionsrekurs zitierte Bericht des Justizausschusses, wonach grundsätzlich wie bisher an den Bestandvertrag angeknüpft werden soll, bezieht sich darauf, daß in der Regierungsvorlage zur ZP-Novelle 1983 vorgesehen war, das Merkmal "Streitigkeiten aus Bestandverträgen" durch das Merkmal "Streitigkeiten aus dem Gebrauch und der Nutzung" zu ersetzen. Dazu wurde ausgeführt, daß die vorgesehene Änderung voraussichtlich eine große Anzahl neuer Abgrenzungsprobleme verursachen würde, so daß grundsätzlich wie bisher an den Bestandvertrag angeknüpft werden solle.

Der Bericht des Justizausschusses ist demnach nicht geeignet, den Standpunkt des Klägers zu unterstützen.

Dem unberechtigten Revisionsrekurs war daher nicht Folge zu geben.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsrekursverfahrens gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E27546

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0080OB00576.91.0912.000

Dokumentnummer

JJT_19910912_OGH0002_0080OB00576_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