jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1988/11/22 5Ob641/88

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.11.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Mag. Julius J***, Betriebswirt, und 2.) Doris L***, Angestellte, beide Haspingerstraße 7, 6020 Innsbruck, beide vertreten durch Dr. Karl G. Aschaber, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei Dr. Trautte P***, Hauseigentümerin, Haspingerstraße 9, 6020 Innsbruck, vertreten durch Dr. Ludwig Hoffmann, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Feststellung, infolge ao. Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgerichtes vom 24.November 1987, GZ 3 a R 587/87-34, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 30.Juli 1987, GZ 11 C 1059/85-28, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung beschlossen und zu Recht erkannt:

Spruch

1.) Die außerordentliche Revision wird, insoweit sie sich gegen die Kostenentscheidung des Berufungsgerichtes wendet, zurückgewiesen.

2.) Im übrigen, d.i. in der Hauptsache, wird der außerordentlichen Revision keine Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien die mit 3.397,35 S bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin 308,85 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit der am 3.12.1985 beim Erstgericht erhobenen Klage begehrten die klagenden Parteien die Feststellung, daß sie aufgrund des Mietvertrages vom 27.8.1977 Mieter der Wohnung im zweiten Stock des Hauses Innsbruck, Haspingerstraße 7, seien. Im Zuge des Verfahrens stellten sie überdies das Eventuelbegehren auf Feststellung, daß sie auf Grund des genannten Mietvertrages Mieter der gesamten Wohnung im zweiten Stock dieses Hauses seien, wenn Antonie B*** ihre Räume in dieser Wohnung aufgibt. Mit Mietvertrag vom 27.8.1977 hätten sie von den damaligen Eigentümern des Hauses Magdalena und Josef P*** in der im zweiten Stock gelegenen Wohnung zwei Zimmer, eine Durchgangsküche, ein Kabinett, zwei Kellerabteile, ein Dachbodenabteil sowie den Balkon und die Mitbenützung des Vorraumes samt Gang-WC gemietet. Die restlichen Räume dieser Wohnung seien damals an Antonie B*** vermietet gewesen. Die damaligen Eigentümer hätten den klagenden Parteien allerdings die von Antonie B*** benutzten Räume bereits für den Fall vermietet, daß Antonie B*** ihre Mietrechte an diesen Räumlichkeiten aufgebe. Am 30.11.1985 habe Antonie B*** das Mietverhältnis an diesen Räumen aufgegeben und auch bereits einen Teil ihrer Möbel ausgeräumt. Damit seien nunmehr die klagenden Parteien den Bestimmungen des bereits genannten Mietvertrages entsprechend Mieter der gesamten im zweiten Stock des Hauses gelegenen Wohnung. Die Beklagte habe aber die von Antonie B*** bisher benützten Räume mit 1.12.1985 an mehrere jugoslawische Staatsangehörige vermietet, denen die

klagenden Parteien jedoch den Zutritt zur Wohnung verweigert hätten. Da die Beklagte die Mietrechte der Klägerin an der gesamten Wohnung bestreite, sei das rechtliche Interesse der klagenden Parteien an der alsbaldigen Feststellung dieses Rechtsverhältnisses gegeben.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Zwischen den damaligen Hauseigentümern und der Klägerin sei überhaupt kein Mietvertrag abgeschlossen worden. Überdies habe die Beklagte das Haus im Jahre 1983 käuflich erworben, wobei weder ihrer Voreigentümerin noch dem Hausverwalter die Existenz des in der Klage behaupteten Mietvertrages bekannt gewesen sei. Die Beklagte habe daher das Haus in gutem Glauben ohne die Belastung durch irgendein Vormietrecht erworben. Außerdem hätten sich die Verhältnisse wegen eines zweimaligen Eigentümerwechsels erheblich geändert, sodaß die Beklagte an ein durch eine Voreigentümerin eingeräumtes Vormietrecht nicht mehr gebunden sei. Die klagenden Parteien hätten auch zu Lebzeiten Josef P*** niemals einen Mietvertrag vorgelegt, obwohl sie dazu wiederholt aufgefordert worden seien. Durch dieses Verhalten hätten sie es selbst verschuldet, daß die Beklagte anläßlich des Erwerbes des Hauses von den behaupteten Vormietrechten nichts bekannt geworden sei. Überdies habe Antonie B*** die Mietrechte an den von ihr benützten Räumlichkeiten zum 30.11.1985 nicht für immer, sondern lediglich für die Dauer eines Jahres aufgegeben und der Beklagten für diese Zeit das Recht eingeräumt, die Räumlichkeiten anderweitig zu vermieten.

Das Erstgericht wies sowohl das Hauptbegehren als auch das Eventualbegehren ab. Es traf im wesentlichen folgende Feststellungen:

Die Beklagte ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ 195 Grundbuch 811136 Wilten, mit dem Haus Innsbruck, Haspingerstraße 7. Sie hat das Haus im Jahre 1983 von Metha P*** gekauft, die dieses ihrerseits von ihrem Onkel Josef P*** geschenkt erhalten hatte. Josef P*** hatte das Haus im Jahre 1981 im Erbweg von seiner Gattin Magdalena P*** erworben. Im Jahre 1976 führte die Zweitklägerin - sie war damals auf der Suche nach Räumlichkeiten für die Familienberatungsstelle - mit Josef P*** Gespräche über die Vermietung der klagsgegenständlichen Wohnung. Da diese Wohnung jedoch für den geplanten Zweck nicht geeignet war, kam die Zweitklägerin auf die Idee, gemeinsam mit dem Erstkläger dort einzuziehen. Bereits beim zweiten darüber geführten Gespräch war auch der Erstkläger anwesend. Im September 1976 zogen die klagenden Parteien in die gegenständliche Wohnung ein; in diesem Monat verfaßte die Zweitklägerin eine Bestätigung über dieses Mietverhältnis, die von Josef P*** unterfertigt wurde. Im letzten Absatz dieser Bestätigung heißt es: "Falls die derzeit von Frau Antonie B*** in derselben Wohnung bewohnten Räume frei werden sollten, vermieten wir diese an Frau L*** zu gleichen Bedingungen wie obige Räume". Am 27.8.1977 wurde ein zweiter Mietvertrag verfaßt, mit dem die klagenden Parteien die Wohnung im 2.Stock bestehend aus 2 Zimmern, einer Durchgangsküche, einem Kabinett, 2 Kellerabteilen, einem Dachbodenabteil, dem Balkon sowie der Mitbenützung des Vorraumes und des Gang-WC auf unbestimmte Zeit mieteten. Die übrigen Räumlichkeiten der Wohnung im

2. Stock - nämlich 2 Zimmer, eine Kleinküche, ein Kellerabteil, ein Balkon, sowie die Mitbenützung des Vorraumes und des Gang-WC - wurden bis zum 30.11.1985 von Antonie B*** benutzt. Der Mietvertrag vom 27.8.1977 enthält unter Punkt 5. die Bestimmung, daß die klagenden Parteien diese von Antonie B*** benützten Räumlichkeiten bei deren "Freiwerdung" zu gleichen Bedingungen wie die unter Punkt 2 (Mietzinsbestimmungen) und 4 (Bestanddauer) dieses Mietvertrages erhalten". Dieser Vertrag wurde von Magdalena und Josef P*** sowie von den klagenden Parteien unterfertigt. Ob der Hausverwaltung S***, die vom 1.1.1970 bis zum 31.12.1978 die Verwaltung des Hauses Haspingerstraße 7 innehatte, und Josef P*** eine Abschrift dieses Mietvetrages zuging, konnte nicht festgestellt werden. Doris L*** wohnte sodann nur zeitweise in dieser Wohnung, in der Folge zog sie gänzlich aus der Wohnung aus. Josef P*** war stets sehr enttäuscht darüber, daß der Erstkläger in die Wohnung eingezogen war. Seit Februar 1977 wurde den klagenden Parteien zusätzlich noch eine Wohnküche und eine Speis zu einem monatlichen Bruttomietzins von 100 S vermietet. In den Abrechnungen scheint bis zur Rechnung Nr.4 der Name Doris L*** auf, ab der Rechnung Nr.5 lauten diese auf "L***/J***".

Anläßlich des Ankaufes des Hauses durch die Beklagte fand eine Begehung des Hauses statt; die Beklagte erkundigte sich dabei nach allfällig vorhandenen Mietverträgen. Josef P*** verneinte das Vorliegen eines Mietvertrages mit den klagenden Parteien. Josef P*** hatte auch gegenüber Metha P*** wiederholt zum Ausdruck gebracht, daß er mit den klagenden Parteien, insbesondere auch mit der Klägerin, keinen schriftlichen Vertrag unterfertigt habe. Im Spätherbst des Jahres 1984 fand bei der Hausverwaltung S*** eine Aussprache zwischen dem Erstkläger und der Beklagten statt; dabei machte der Erstkläger auf den vorhandenen Mietvertrag aus dem Jahre 1977 aufmerksam. Mit Schreiben ihres

Rechtsvertreters vom 22.1.1985 machten die klagenden Parteien dem Vertreter der Beklagten gegenüber die Bestimmung nach Punkt 5. des Mietvertrages vom 27.8.1977 geltend. Mit Schreiben vom 28.1.1985 teilte der Vertreter der Beklagten dem Klagevertreter mit, daß nach Ansicht der Beklagten keine Rechtsverpflichtung bestehe und eine solche bestritten werde. Nachdem der Klagevertreter dem Beklagtenvertreter mit Schreiben vom 4.3.1985 eine Kopie des Mietvertrages übersendet hatte, wurde vom Beklagtenvertreter mit Schreiben vom 19.3.1985 zwar der Erhalt der Kopie des Mietvertrages bestätigt, eine vertragliche Verpflichtung der Beklagten jedoch neuerlich bestritten. Im Dezember 1985 gab Antonie B*** vorübergehend ihre Wohnung im Haus

Haspingerstraße 7 auf. Nach dem Tod ihrer Schwester hatte sich ihr Gesundheitszustand derart verschlechtert, daß sie einstweilen zu ihrer Tochter ziehen wollte; sie hatte jedoch die Absicht, nach Ablauf eines Jahres wieder in ihre Wohnung zurückzukehren. Zwischen der Beklagten und Antonie B*** wurde dabei vereinbart, daß Antonie B*** zwischenzeitig keinen Mietzins zu zahlen habe und die Wohnung während ihrer Abwesenheit an einen anderen Mieter in Bestand gegeben werden könne. Antonie B*** ersuchte die Beklagte auch, wertlose Möbelstücke zum Sperrmüll zu geben; in die Wohnung ihrer Tochter nahm sie nur Kleider und Wäschestücke mit, das vorhandene Heizmaterial überließ sie zum überwiegenden Teil ihrem Sohn. Welche Möbelstücke aus der Wohnung verbracht wurden und welches Inventar sich derzeit noch in der Wohnung befindet, konnte nicht festgestellt werden.

Mit Vertrag vom 28.11.1985 vermietete die Beklagte die von Antonie B*** bisher benützten Räumlichkeiten mit Wirksamkeit vom 1.12.1985 auf die Dauer eines Jahres an Zuhdija B*** um einen Hauptmietzins von 290,60 S zuzüglich Betriebskosten, wobei das monatliche Betriebs- und Heizkostenakonto mit 345,60 S festgesetzt wurde. Am 1.12.1985 kam der Ehegatte der Beklagten mit den neuen Mietern, um die bisher von Antonie B*** benützten

Räumlichkeiten in Anspruch zu nehmen. Die klagenden Parteien verweigerten ihnen jedoch den Zutritt zur Wohnung. B*** ist in der Folge in die Wohnung nicht eingezogen. Mit Schreiben vom 14.12.1986 teilte Antonie B*** der Beklagten folgendes mit:

"Da ich Ihnen die Wohnung nur für ein Jahr zur Benützung überlassen habe, möchte ich darauf hinweisen, daß ich nachhaltigen Wert darauf lege, wieder in meine Räumlichkeiten (Wohnung im zweiten Stock mit Kellerabteil), die ich Ihnen zur vorübergehenden Verwendung überlassen habe, ehestens wieder einzuziehen". Daraufhin wurde ihr von der Beklagten mitgeteilt, daß hinsichtlich dieser Räumlichkeiten ein Gerichtsverfahren anhängig sei, weshalb über ihre Wohnung nicht verfügt werden könne. Erkundigungen darüber, ob Antonie B*** tatsächlich in die bisher von ihr bewohnten Räumlichkeiten nicht einziehen könne, wurden von der Beklagten nicht eingezogen.

Rechtlich gelangte das Erstgericht bei Auslegung der Bestimmung des Punktes 5. des Mietvertrages vom 27.8.1977 im Sinne des § 914 ABGB zu dem Ergebnis, daß in dieser Vereinbarung weder ein Vorvertrag noch eine Option erblickt werden könne. Es lasse sich daraus auch nicht entnehmen, daß hiedurch bereits ein bedingtes Mietrecht der klagenden Parteien begründet worden wäre. Die Erklärung sei vielmehr nur als Verpflichtung auf Vermieterseite anzusehen, den klagenden Parteien die von Antonie B*** benützten Räume zur Miete anzubieten, und zwar nach Eintritt der Bedingung, daß die von der Genannten in der Wohnung im zweiten Stock gemieteten Räumlichkeiten "frei werden". Da Antonie B*** die genannten Räume nur vorübergehend für die Dauer eines Jahres verlassen habe und sie beabsichtige, nach Ablauf dieser Zeit dort wieder einzuziehen, könne von einem "Freiwerden" dieser Räume nicht gesprochen werden. Mangels Eintrittes der Bedingung bestehe somit noch nicht einmal die Verpflichtung der Vermieterin, den klagenden Parteien diese Räume zur Miete anzubieten. Es könnten zwar bedingte Rechte oder Rechtsverhältnisse dann festgestellt werden, wenn der ganze rechtserzeugende Sachverhalt vorliege, die Bedingung festgesetzt, beides erweislich sei und nur mehr der Eintritt der Bedingung offenstehe. Im vorliegenden Fall sei aber sowohl das Hauptbegehren als auch das Eventualbegehren unberechtigt, weil derzeit noch nicht einmal ein bedingtes Mietverhältnis zwischen den Streitteilen hinsichtlich der Räume der Antonie B*** vorläge. Darüber hinaus mangle es der Zweitklägerin überdies an einem rechtlichen Interesse an den begehrten Feststellungen, weil die Genannte dort nicht mehr wohnhaft sei und auch nicht zum Ausdruck gebracht habe, daß sie dort jemals wieder einziehen wolle. Schließlich wäre für die Klägerin selbst unter der Annahme eines bedingten Mietrechtes an den Räumen der Antonie B*** nichts gewonnen, weil nach dem Vertragswortlaut dieses Mietrecht den klagenden Parteien nur gemeinsam zustehen solle. Angesichts der Tatsache, daß Josef P*** eine besondere Vorliebe zur Zweitklägerin gehegt und sich sehr enttäuscht gezeigt habe, daß der Erstkläger in die Wohnung dann eingezogen sei, sowie unter Berücksichtigung des Umstandes, daß in der Bestätigung vom September 1976 die Rechte bezüglich der von Antonie B*** bewohnten Räumlichkeiten lediglich zugunsten der Erstklägerin eingeräumt worden sei, könne nicht davon ausgegangen werden,

daß ein den Mietern damals allenfalls eingeräumtes Recht auch dem Erstkläger allein zustehen solle.

Das Gericht zweiter Instanz gab der Berufung der klagenden Parteien teilweise Folge und änderte das erstgerichtliche Urteil, das es hinsichtlich der Abweisung des Hauptbegehrens bestätigte, in seinem Ausspruch über das Eventualbegehren dahin ab, daß es diesem vollinhaltlich stattgab. Der von der Abänderung betroffene Wert des Streitgegenstandes übersteige S 15.000, nicht aber S 300.000; die Revision sei gemäß § 502 Abs.4 Z 1 ZPO nicht zulässig. Das Berufungsgericht übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als Ergebnis einer unbedenklichen Beweiswürdigung und erachtete von diesen ausgehend die Rechtsrüge teilweise als berechtigt. Der Ansicht des Erstgerichtes, daß durch die Erklärung in Punkt 5. des Mietvertrages lediglich eine Verpflichtung auf Seite des Vermieters begründet worden sei, den klagenden Parteien die bisher von Antonie B*** bewohnten Räumlichkeiten (bei deren Freiwerden) zur Miete anzubieten, könne nicht gefolgt werden. Abgesehen davon, daß im Wortlaut des Vertragstextes kein Hinweis auf einen derartigen Parteiwillen habe gefunden werden können, spreche auch der aus den Umständen erkennbare Geschäftszweck gegen die vom Erstgericht vertretene Meinung. Danach wäre nämlich nur der Vermieter, es wären aber nicht auch die klagenden Parteien hinsichtlich der von Antonie B*** bewohnten Räumlichkeiten eine Verpflichtung eingegangen; dies sei aber kaum anzunehmen, weil gerade die erkennbare Absicht der klagenden Parteien, die auch aus ihren Parteienaussagen hervorgehe, darauf gerichtet gewesen sei, sich die damals von Antonie B*** gemieteten Räumlichkeiten der gegenständlichen Wohnung für den Fall zu sichern, daß diese - aus welchem Grund immer - in der Zukunft "frei werden" sollten, sodaß die klagenden Parteien diesfalls Mieter des gesamten im zweiten Stock des Hauses gelegenen Wohnung würden. Diese Absicht der klagenden Parteien, für den Fall des Auszugs oder Ablebens der ihnen bekannten Mitbewohnerin das Einziehen von anderen fremden Mietern in die betreffenden Räumlichkeiten der gemeinsamen Wohnung im zweiten Stock zu verhindern, sei auch durchaus verständlich. Mit dem Erstgericht vertrete das Berufungsgericht jedoch die Meinung, daß nach dem Wortlaut des Punktes 5. des Mietvertrages eine Option in der Form einer Berechtigung der klagenden Parteien, durch einseitige Erklärung die weiteren Räume der Wohnung zu erhalten und solcherart den Umfang des Mietverhältnisses zu erweitern, nicht anzunehmen sei. Nach Ansicht des Berufungsgerichtes verblieben damit hinsichtlich der strittigen Vertragsbestimmung noch zwei einer näheren Überprüfung zu unterziehende Auslegungsvarianten, nämlich entweder als bloßer Vorvertrag oder aber entsprechend der Auffassung der Berufungswerber bereits als bedingter Mietvertrag über die von Antonie B*** benützten Räumlichkeiten der Wohnung. Ein Vorvertrag im Sinne des § 936 ABGB sei die Verabredung, künftig einen Vertrag schließen zu wollen. Er sei nur dann verbindlich, wenn sowohl die Zeit der Abschließung, als auch die wesentlichen Stücke des abzuschließenden Vertrages bestimmt seien. Zentrales Begriffsmerkmal des Vorvertrages sei der korrespondierende Wille der Parteien, nicht schon den Hauptvertrag abzuschließen, sondern einen Abschluß erst zu vereinbaren, ein Hinausschieben der endgültigen Verpflichtung, da die Zeit noch nicht reif sei. Im vorliegenden Fall hätten die klagenden Parteien mit den damaligen Vermietern die bereits wörtlich wiedergegebene Vereinbarung geschlossen. Daß darin bereits die Bedingungen für den Fall der Erweiterung des Mietverhältnisses auf die restlichen Räumlichkeiten der Wohnung im zweiten Stock durch Verweisung auf die Punkte 2 (Bestandzins) und 4 (Dauer des Mietverhältnisses) festgelegt und auch der diesfalls dann zu entrichtende Mietzins bestimmbar gewesen sei ("bezogen auf Quadratmeter"), würde zwar einer Qualifikation als Vorvertrag im Sinne des § 936 ABGB noch nicht entgegenstehen, weil es auch zur Gültigkeit eines Vorvertrages erforderlich sei, daß dieser alle wesentlichen Punkte des abzuschließenden Hauptvertrages enthielte. Allerdings spreche der Wortlaut des betreffenden Vertragstextes wohl eher dafür, daß der Wille der Parteien auch hinsichtlich der damals noch von Antonie B*** benützten Räumlichkeiten bereits auf den endgültigen Abschluß eines (bedingten) Mietvertrages gerichtet gewesen sei. Es fehle nämlich schon im Wortlaut ein eindeutiger Hinweis auf das für einen bloßen Vorvertrag maßgebliche Merkmal, daß die Parteien noch nicht den Hauptvertrag, sondern erst einen künftigen Abschluß vereinbart hätten. Die Textierung "bei Freiwerdung" müsse in diesem Zusammenhang doch eher als aufschiebende Bedingung, denn als Festsetzung der Zeit für den künftigen Abschluß des Hauptvertrages angesehen werden. Angesichts der ausreichenden Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit in allen wesentlichen Punkten (insbesondere Bestandobjekt und Mietzins) sei auch nicht ersichtlich, aus welchem Grund im gegenständlichen Fall die endgültige Verpflichtung hätte noch hinausgeschoben werden sollen, zumal der Abschluß eines Vorvertrages etwa dann am Platz sei, wenn Fragen des Hauptvertrages noch nicht allgemein geklärt seien, aber eine Bindung an die bereits erzielte Einigung über die wesentlichen Vertragspunkte herbeigeführt werden solle. Es dürfe auch nicht übersehen werden, daß die hier strittige Vertragsbestimmung nicht isoliert, sondern - weil sie Bestandteil eines Mietvertrages sei - in dessen Zusammenhang betrachtet und interpretiert werden müsse. Dies gelte insbesondere für die in Punkt 5.

enthaltene Formulierung "...erhalten...", sodaß auch diese Wortwahl einer Auslegung der strittigen Erklärung im Sinne eines unter aufschiebender Bedingung geschlossenen Mietvertrages nicht entgegenstehe. Das Berufungsgericht sei daher der Auffassung, daß zwischen den damaligen Vermietern Magdalena und Josef P*** einerseits und den klagenden Parteien anderseits bereits am 27.8.1977 ein verbindlicher Mietvertrag auch hinsichtlich der damals noch von Antonie B*** bewohnten Räumlichkeiten in der Wohnung im zweiten Stock des genannten Hauses unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen worden sei, daß diese Räume "frei werden". Diese Bestimmung sei auch als noch hinreichend bestimmt anzusehen, da der gewählte Ausdruck "bei Freiwerdung" wohl im Sinne der - aus welchem Grund auch immer erfolgten - Beendigung des Mietverhältnisses zwischen den Vermietern und Antonie B*** betreffend die von ihr gemieteten Räumlichkeiten zu verstehen sei. Da diese Bedingung allerdings noch nicht eingetreten sei, weil Antonie B*** Anfang Dezember 1985 nur vorübergehend für die Dauer eines Jahres zu ihrer Tochter gezogen sei, sei schon aus diesem Grund das Hauptbegehren auf Feststellung, die Kläger seien auf Grund des genannten Mietvertrages Mieter der Wohnung im zweiten Stock des Hauses, nicht berechtigt. Die Frage, ob bedingte Rechte oder Rechtsverhältnisse Gegenstand einer Feststellungsklage sein könnten, sei dann zu bejahen, wenn der ganze rechtserzeugende Sachverhalt vorliege, die Bedingung festgesetzt, beides erweislich sei und nur mehr der Eintritt der Bedingung offen stehe. Diese Voraussetzungen seien hier gegeben, weil das Mietrecht der klagenden Parteien an den von Antonie B*** benützten Räumlichkeiten nur mehr vom Eintritt der Bedingung, nämlich der Beendigung des Mietverhältnisses der Genannten daran, abhängig sei. Das Eventualbegehren auf Feststellung, die klagenden Parteien seien auf Grund des genannten Mietvertrages Mieter der gesamten Wohnung im zweiten Stock, wenn Antonie B*** ihre Räume in dieser Wohnung aufgebe, könne somit grundsätzlich Gegenstand einer Feststellungsklage im Sinne des § 228 ZPO sein. Aber auch ein rechtliches Interesse der klagenden Parteien an dieser in eventu begehrten Feststellung sei zu bejahen, weil die Beklagte im vorliegenden Verfahren den Bestand dieses (bedingten) Rechtsverhältnisses bestritten habe. Dies gelte entgegen der Ansicht des Erstgerichtes insbesondere auch hinsichtlich der Zweitklägerin, weil diese gleich dem Erstkläger als Mieterin in dem hier gegenständlichen Mietvertrag aufscheine. Der Umstand, daß sie aus den auf Grund des genannten Mietvertrages gemieteten Räumlichkeiten bereits nach kurzer Zeit ausgezogen und seither dort nicht mehr wohnhaft sei, sei für die Frage des Vorliegens eines rechtlichen Interesses an der begehrten Feststellung nicht maßgebend. Entscheidend sei insoweit vielmehr die Tatsache, daß die Mietrechte der Zweitklägerin auf Grund des Mietvertrages vom 27.8.1977 nach wie vor aufrecht seien. Die Nichtbenützung der Räume durch die Zweitklägerin sei nicht geeignet, ihr ein rechtliches Interesse an der begehrten Feststellung abzusprechen. Das Ersturteil erweise sich daher lediglich hinsichtlich der Abweisung des Hauptbegehrens als zutreffend, weshalb dieses insoweit zu bestätigen, im übrigen aber im Sinne der Stattgebung des Eventualbegehrens abzuändern gewesen sei. Den Ausspruch über die Unzulässigkeit der Revision begründete das Berufungsgericht damit, daß der vorliegenden Entscheidung eine über den Einzelfall hinausreichende Bedeutung nicht zukomme. Gegen dieses Urteil des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich die außerordentliche Revision der Beklagten mit dem Antrag, die Entscheidung des Berufungsgerichtes im Sinne der vollinhaltlichen Abweisung des Klagebegehrens abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die klagenden Parteien machten von dem ihnen eingeräumten Recht, eine Revisionsbeantwortung einzubringen, Gebrauch und beantragten, die außerordentliche Revision zurückzuweisen, hilfsweise ihr keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Insoweit die beklagte Partei - von der alleinigen Berechtigung des Eventualbegehrens ausgehend - die Kostenentscheidung des Berufungsgerichtes bekämpft, ist die Revision unzulässig, weil Kostenentscheidungen des Gerichtes zweiter Instanz generell unanfechtbar sind (Fasching, Lehrbuch, Rz 471).

In der Hauptsache ist die außerordentliche Revision entgegen der Ansicht des Gerichtes zweiter Instanz jedoch zulässig, weil zur Frage der Abgrenzung von Nebenabreden in Mietverträgen zu selbständigen, in einen Mietvertrag aufgenommene, als eigener Mietvertrag zu qualifizierende Sonderbestimmungen - soweit überblickbar - eine einheitliche Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes noch nicht besteht (vgl. Binder in Schwimann, Praxiskommentar zum ABGB, 4/2, Rz 33 zu § 1120), und zur Frage der "Ungewöhnlichkeit" von Nebenabreden im Sinne des § 2 Abs.1 3.Satz MRG über die aufschiebend bedingt wirksame Anmietung anderer Räume innerhalb einer Wohnung eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehlt.

In ihrer Rechtsrüge hält die Revisionswerberin an der vom Erstgericht vertretenen Rechtsansicht fest, bei der im Mietvertrag vom 27.8.1977 unter Punkt 5. getroffenen Vereinbarung handle es sich um keinen beide Teile bereits

bindenden aufschiebend bedingten Mietvertrag, sondern nur um die Einräumung einer Option zugunsten der Vermieter. Dem kann nicht gefolgt werden.

Das Berufungsgericht hat zutreffend erkannt, daß der Vertragstext und der ihm zugrunde liegende Geschäftszweck keine Anhaltspunkte für eine bloß einseitige, die Vermieterseite treffende Bindung enthält und daß den klagenden Parteien das Benützungsrecht an den damals noch an eine andere Person vermieteten Räumen gesichert werden sollte. Dem Gericht zweiter Instanz ist auch darin zu folgen,daß das für die rechtliche Beurteilung maßgebliche Sachverhaltsbild keine Grundlagen für die Annahme enthält, die Vertragsteile hätten den Abschluß der bereits alle wesentlichen Vertragsbestimmungen eines Mietvertrages enthaltenden Vereinbarung einem späteren Zeitpunkt vorbehalten wollen. Aus der Verwendung des Wortes "erhalten" läßt sich der von der Revisionswerberin gewünschte Schluß, es handle sich nur um eine Anbotspflicht auf der Vermieterseite, aber noch nicht um eine Annahme auf der Mieterseite, nicht ziehen, weil die klagenden Parteien durch die Unterfertigung des Vertrages ihr Einverständnis zu der aufschiebend bedingten Überlassung des entgeltlichen Benützungsrechtes an den anderen Räumen an sie bekundet haben. Für die vom Berufungsgericht vorgenommene Vertragsauslegung im Sinne der Annahme des Zustandekommens eines aufschiebend bedingt wirksamen Mietvertrages spricht aber auch der Umstand, daß für die aufschiebend bedingt gemieteten Räume ein Mietzins in derselben Höhe vereinbart wurde, wie er auch für die bereits unbedingt gemieteten Räume festgelegt wurde, und die Höhe des Mietzinses für die erst zu einer noch nicht klar absehbaren Zeit zur Verfügung stehenden weiteren Räumlichkeiten nicht den zur Zeit des zukünftigen Freiwerdens der Räume herrschenden Zinsniveau entsprechen sollte. Es ist auch nicht verständlich, aus welchen Gründen ein aufschiebend bedingt abgeschlossener Mietvertrag den "Grundsätzen der Rechtssicherheit" widersprechen, die Vereinbarung der Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter im Falle des Eintrittes eines zukünftigen Ereignisses die Miete von weiteren Räumlichkeiten zu einem bereits zur Zeit der Übernahme dieser Verpflichtung bestimmten Mietzins anzubieten, den genannten "Grundsätzen" jedoch entsprechen sollte. Das Revisionsgericht billigt daher die vom Berufungsgericht vorgenommene Beurteilung der gegenständlichen Vertragsbestimmung als Abschluß eines aufschiebend bedingten Mietvertrages.

Mit der Qualifikation der strittigen Vereinbarung als aufschiebend bedingt wirksamer Mietvertrag ist aber der vorliegende Rechtsstreit noch nicht entschieden. Bedeutsam ist vielmehr weiters, ob es sich bei dieser Vereinbarung bloß um eine im Mietvertrag vom 27.8.1977 getroffene Nebenabrede zu diesem Vertrag handelt. Unter einer Nebenabrede zu einem Mietvertrag ist eine Vereinbarung der Vertragsteile zu verstehen, die mit dem Inhalt des Mietvertrages zusammenhängt und nicht bloß gelegentlich des Abschlusses dieses Vertrages vereinbart wurde (vgl. Klang in Klang2 V 130; Fenyves in Korinek-Krejci, HBzMRG, 294; GerH 1932, 138; MietSlg.2239/40), die also das betreffende Bestandverhältnis selbst und seine allfällige nachträgliche Erweiterung, nicht aber andere von diesem Mietverhältnis nicht mehr erfaßte Umstände regelt (vgl Würth in Rummel, ABGB, Rz 6 zu § 1120), wobei der Begriff der "Nebenabrede" jedenfalls nicht zu eng verstanden werden darf (vgl. Fenyves, aaO, 293; JBl.1986, 386). Entscheidend ist dies deshalb, weil der Eintritt des Erwerbers eines Bestandgegenstandes in einen als Hauptvertrag anzusehenden Mietvertrag nach § 1120 ABGB zur Voraussetzung hat, daß der Bestandnehmer bereits Rechtsbesitzer geworden ist (Würth, aaO, Rz 2 zu § 1120), das Bestandobjekt dem Mieter - damit das Rechtsverhältnis nach außen sichtbar in Erscheinung tritt - daher tatsächlich übergeben worden ist (vgl. Binder, aaO, Rz 7 zu § 1120 samt Rechtsprechungshinweis; MietSlg.18.231), ein Erfordernis, das in Ansehung der von Antonie B*** allein benützten Räume hier nicht gegeben wäre. Die hier zu beurteilende Vereinbarung nach Punkt 5. des genannten Vertrages steht aber insofern mit dem bereits wirksam abgeschlossenen Hauptvertrag im Zusammenhang, als die unbedingt gemieteten Räume keinen völlig selbständigen, von den an Antonie B*** vermieteten Räumlichkeiten gänzlich getrennten Bestandgegenstand darstellen, die klagenden Parteien und Antonie B*** vielmehr Räumlichkeiten "der Wohnung" im zweiten Stock (vgl Planskizze samt Aufstellung der Raumflächen, Beil./K und./L, AS 75) (Vorraum und ehemaliges Gang-WC, Balkon), gemeinsam benützen mußten und die klagenden Parteien darüber hinaus den Durchgang der anderen Mieterin durch ihre "Durchgangsküche" zu dulden hatten. Die Vereinbarung, durch die den klagenden Parteien die Möglichkeit gegeben werden soll, ihr bloßes Mitbenützungsrecht an einzelnen Räumen in ein ausschließliches Mietrecht zu verwandeln und die vorerst hinsichtlich ihrer "Durchgangsküche" bestehende Durchgangspflicht zu beseitigen, erfaßt somit auch Umstände des bereits unbedingt geschlossenen Hauptvertrages, sodaß auch nicht gesagt werden kann, Punkt 5. des Mietvertrages wäre nur gelegentlich des unbedingt wirksam vereinbarten Mietvertrages abgeschlossen worden. Handelt es sich aber bei der genannten zusätzlichen Vereinbarung nicht um eine, ein selbständiges rechtliches Schicksal genießende, einem eigenen Mietvertrag gleichkommende, bloß

in den unbedingt abgeschlossenen Mietvertrag aufgenommene "Sonderbestimmung", so wäre die Beklagte, die von dem aufschiebend bedingt wirksamen Mietvertrag der klagenden Parteien mit ihren Rechtsvorgängern im Eigentum der Bestandsache keine Kenntnis hatte und nach den vorliegenden Feststellungen der Vorinstanzen auch keine Kenntnis haben mußte, an die Vereinbarung laut Punkt 5. des Mietvertrages vom 27.8.1977 nur dann nicht gebunden, wenn darin eine Nebenabrede ungewöhnlichen Inhalts erblickt werden müßte. Welche Nebenabreden "ungewöhnlich" sind, ist den Materialien zum MRG nicht zu entnehmen. In der in JBl.1986, 386 veröffentlichten Entscheidung (1 Ob 634/85) sprach der Oberste Gerichtshof unter Billigung der von Würth in Rummel, ABGB, Rz 7 zu § 2 MRG und Würth-Zingher, MRG2, 15 Anm.8 vertretenen Ansicht aus, daß es für die Beurteilung der "Ungewöhnlichkeit des Inhalts einer Nebenabrede" auch auf die Art des Mietgegenstandes und den Inhalt des konkreten Vertrages ankommt, daß jedoch in diesem konkreten Beurteilungsrahmen der Begriff des "ungewöhnlichen Inhalts einer Nebenabrede" objektivierbar ist. Ungewöhnlich ist darnach eine solche Nebenabrede, wenn sie bei vergleichbaren Mietgegenständen und vergleichbaren Vertragsinhalten nicht oder jedenfalls nur äußerst selten vereinbart wird, etwa weil ein Bedürfnis nach einer solchen Vereinbarung nicht oder kaum besteht oder weil sie der typischen Interessensituation der beteiligten Parteien nicht entspricht. Der erkennende Senat schließt sich dieser Rechtsansicht an.

Eine solche "Ungewöhnlichkeit" liegt hier allerdings nicht vor. Wenn eine baulich offensichtlich als Einheit konzipierte Wohnung (vgl. Planskizze samt Wohnflächenaufstellung Beilagen ./K und ./L) an verschiedene Personen derart vermietet wird, daß den Mietern hinsichtlich bestimmter Räume das ausschließliche Benützungsrecht, hinsichtlich anderer Räume jedoch bloß ein Mitbenützungsrecht eingeräumt und darüber hinaus ein Mieter verhalten wird, den Durchgang des anderen Mieters durch einen Raum zu dulden, so wird es im allgemeinen der Interessenlage des auch noch vom Durchgangsrecht beschwerten Mieters - hier der klagenden Parteien - entsprechen, im lle der Aufgabe der Mietrechte des anderen Wohnungsbenützers, das ausschließliche Benützungsrecht über sämtliche Räume der Wohnung zu erlangen. Es kann daher nicht gesagt werden, daß der Abschluß eines aufschiebend bedingten Mietvertrages hinsichtlich eines Teiles von Räumen einer Wohnung im Zuge der unbedingt vereinbarten Anmietung der anderen Räume dieser Wohnung niemals oder nur äußerst selten vorkäme. Nach den Verfahrensergebnissen besteht kein Zweifel daran, daß der Beklagten die baulichen Gegebenheiten des zweiten Stockes ihres Hauses ebenso bekannt waren wie die Tatsache, daß "die Wohnung im zweiten Stock" nicht nur von den klagenden Parteien als Mitmieter, sondern auch noch von einer weiteren Mieterin benützt wurden (vgl. Beil./L). Unter diesen Umständen kann daher nicht gesagt werden, daß die Beklagte als neuer Eigentümer eine dem Punkt 5. des genannten Mietvertrages entsprechende Abrede nicht erwarten mußte.

Die Beklagte ist daher an die von den klagenden Parteien mit ihren Rechtsvorgängern im Eigentum der Bestandsache abgeschlossenen, aufschiebend bedingt wirksamen Mietvertrag ungeachtet des Umstandes gebunden, daß sie von dieser Vereinbarung weder Kenntnis hatte noch Kenntnis haben mußte.

Schließlich erachtet sich die Revisionswerberin auch noch zu Unrecht dadurch beschwert, daß das Berufungsgericht hinsichtlich des Eventualbegehrens das Feststellungsinteresse bejaht hat. Das Berufungsgericht hat in Übereinstimmung mit Lehre und Rechtsprechung (Fasching III 57 und derselbe, Lehrbuch, Rz 1090 je samt Rechtsprechungshinweis) zutreffend erkannt, daß bedingte Rechte oder Rechtsverhältnisse dann festgestellt werden können, wenn der gesamte übrige rechtserzeugende Sachverhalt feststeht und nur die bereits genau und bestimmt festgesetzte Bedingung noch nicht eingetreten ist. Nach den Feststellungen der Vorinstanzen ist dies aber der Fall. Insoweit die Revisionswerberin in diesem Zusammenhang meint, die Voraussetzungen für ein Feststellungsbegehren seien nicht gegeben, weil das Eventualbegehren nichts darüber enthielte, welchen Preis die klagenden Parteien bei Freiwerdung der Räumlichkeiten an Miete bezahlen müßten, und der Beklagten anläßlich des Erwerbes der Liegenschaft ein solcher Mietzins auch nicht bekannt gewesen sei, so ist ihr zu entgegnen, daß die Anführung des vom Mieter bei Eintritt der Bedingung zu bezahlenden Mietzinses im Spruch des Feststellungsbegehrens keineswegs erforderlich ist und die Kenntnis der Beklagten als Erwerber der Bestandsache von der Höhe des im Vertrag eindeutig bestimmbar festgelegten Zinses für die Bindung der Beklagten an die genannte Vereinbarung - wie bereits dargetan - unerheblich ist.

Die aufrechte Erledigung des von den klagenden Parteien letztlich gestellten Eventualbegehrens durch das Berufungsgericht entspricht daher der Sach- und Rechtslage.

Der in der Hauptsache erhobenen außerordentlichen Revision konnte somit kein Erfolg beschieden sein.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E16234

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00641.88.1122.000

Dokumentnummer

JJT_19881122_OGH0002_0050OB00641_8800000_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