jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/4/7 5Ob529/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.04.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof. Dr. Griehsler, Dr. Warta, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Stefan L***,

2.) Gisela L***, beide Hauseigentümer, Oberpullendorf, Hauptstraße 28, vertreten durch Dr. Nikolaus Bilowitzki, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Erich R***, Kaufmann, Oberpullendorf, Spitalgasse 6, vertreten durch Dr. Johann Kölly, Rechtsanwalt in Oberpullendorf, wegen Räumung infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Eisenstadt als Berufungsgerichtes vom 18. Dezember 1986, GZ. R 427/86-10, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Oberpullendorf vom 26. August 1986, GZ. 2 C 89/86-5, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

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

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagenden Parteien sind je zur Hälfte Eigentümer der Liegenschaft EZ 151 KG Oberpullendorf, auf der sich das Haus Hauptstraße 108 (heute: 28) befindet. Der Beklagte ist aufgrund des Mietvertrages vom 9. April 1976 Hauptmieter des in dem Haus der klagenden Parteien gelegenen Gassenlokals samt anschließendem WC mit Waschgelegenheit im Gesamtausmaß von 85 m2 sowie einem Kellerabteil links vom Abgang.

Mit der am 19. Juni 1986 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrten die klagenden Parteien 1.) die Feststellung, daß das zwischen den Streitteilen bestehende Mietverhältnis aufgehoben sei, und 2.) die Verurteilung des Beklagten zur Räumung des Mietgegenstandes sowie zu dessen geräumter Übergabe an sie. Sie brachten vor, daß der Mietvertrag mit 10 Jahren befristet sei und am 1. Juni 1986 geendet habe. Es sei ausdrücklich vereinbart worden, daß der Mietvertrag mit Fristablauf ende, ohne daß es einer Kündigung bedürfe. Sie hätten den Beklagten mit Schreiben vom 3. Juni 1986 vergeblich zur Räumung aufgefordert.

Der Beklagte bestritt das Klagebegehren, beantragte Klageabweisung und wendete ein, daß das Mietrechtsgesetz anzuwenden sei, weil das Haus, in dem sich der Mietgegenstand befinde, in den Jahren 1974 bis 1976 unter Zuhilfenahme von Wohnbauförderungsmitteln errichtet worden sei.

Die klagenden Parteien replizierten, daß das Mietrechtsgesetz nicht anzuwenden sei, weil die Anwendung des Mietengesetzes im Mietvertrag ausgeschlossen worden sei.

Das Erstgericht gab der Klage statt. Es traf folgende Feststellungen:

Das Haus Oberpullendorf, Hauptstraße 108 (heute: 28), wurde in den Jahren 1974 bis 1976 neu erbaut. Die Baubewilligung wurde nicht vor dem Jahr 1974 erteilt. Im ersten Stock des Hauses befindet sich eine Wohnung, die von den klagenden Parteien bewohnt wird. Im Erdgeschoß liegt ein Geschäftslokal mit WC samt Waschgelegenheit im Gesamtausmaß von rund 85 m2. Das Haus ist unterkellert. Mit dem vor dem öffentlichen Notar Dr. Herbert Seifner in Oberpullendorf am 9. April 1976 unterzeichneten Vertrag vermieteten die klagenden Parteien das in ihrem Haus Oberpullendorf, Hauptstraße 108, im Erdgeschoß befindliche Gassenlokal mit WC samt Waschgelegenheit sowie das links vom Abgang befindliche Kellerabteil an den Beklagten.

Im Punkt 3 des Mietvertrages heißt es: "Der Mietvertrag beginnt mit 1. Juni 1976 und wird auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen. Jede der Vertragsparteien ist berechtigt, diesen Mietvertrag zum Ende eines jeden Jahres unter Einhaltung einer halbjährigen Kündigungsfrist mittels eingeschriebenen Briefes zu kündigen. Unbeschadet obiger Kündigungsbestimmung sind jedoch die Vermieter berechtigt, den Mietvertrag unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist jederzeit mittels eingeschriebenen Briefes zu kündigen, wenn: a) der Mieter den Mietzins länger als 2 Monate nicht bezahlt, b) über das Vermögen des Mieters der Konkurs oder das gerichtliche Ausgleichsverfahren eingeleitet wird, ein Antrag auf Eröffnung eines Konkurses mangels Deckung der Kosten abgewiesen wird oder gegen den Mieter Exekution geführt wird und diese nicht vor der Verwertung eingestellt wird, d) der Mieter vom Mietobjekt einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht."

Punkt 10 des Mietvertrages lautet: "Das gegenständliche Mietobjekt wurde in den Jahren 1974 bis 1976 errichtet. Die Kündigungsbeschränkungen der §§ 19 bis 23 des Mietengesetzes finden daher auf diesen Mietvertrag keine Anwendung. Nach einer Vertragsdauer von 10 Jahren ist dieser Mietvertrag als gelöst zu betrachten und hat der Mieter auf Wunsch der Vermieter das Mietobjekt zu räumen."

Trotz schriftlicher Aufforderung vom 3. Juni 1986 hat der Beklagte das Mietobjekt nicht geräumt.

Aus Anlaß der Errichtung des gegenständlichen Hauses nahmen die klagenden Parteien beim Amt der burgenländischen Landesregierung ein Wohnbauförderungsdarlehen in der Höhe von 200.000 S in Anspruch. Gewährt wurde das Förderungsdarlehen zur Errichtung eines Eigenheimes mit einer Mittelwohnung von 116,75 m2, nicht jedoch für die Errichtung eines Geschäftslokales. Die Rückzahlung des Wohnbauförderungsdarlehens erfolgte vorzeitig mit 11. Juni 1986. Wohnungseigentum besteht am Haus der klagenden Parteien nicht. Diesen Sachverhalt unterzog das Erstgericht nachstehender rechtlichen Beurteilung:

Vom Anwendungsbereich des Mietengesetzes gänzlich ausgenommen seien unter anderem Räume der im § 1 Abs. 2 Z 1, 2 und 7 MG bezeichneten Art gewesen, die nach dem 31. Dezember 1967 durch Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder Zubau ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen worden seien (§ 1 Abs. 3 Z 1 MG).

Mit dem Ausdruck "Zuhilfenahme öffentlicher Mittel" werde auf die öffentliche Wohnbauförderung abgestellt, wobei maßgeblich sei, ob die Verwaltungsbehörde ein Objekt nach den Bestimmungen der Wohnbauförderung für förderungswürdig erachte und gefördert habe. Es komme also darauf an, für welches Objekt die Förderungsmittel von der Verwaltungsbehörde bewilligt worden seien, und nicht darauf, für welches Objekt die Förderungsmittel (in widmungswidriger Weise) verwendet worden seien. Es läge ja sonst allein in der Hand des Förderungswerbers, dem einmal Wohnbauförderung gewährt worden sei, nach Willkür zu bestimmen, was ein gefördertes Objekt sei. Da im vorliegenden Fall bloß für die Errichtung eines Eigenheimes mit einer Mittelwohnung von 116,75 m2 und nicht für die Errichtung eines Geschäftslokales Wohnbauförderungsmittel bewilligt worden seien, sei das Mietengesetz auf das gegenständliche Mietobjekt nicht anwendbar gewesen. Die zehnjährige Befristung nach Punkt 10 des Mietvertrages sei daher nach der damals geltenden Rechtslage zulässig gewesen. Nach § 43 Abs. 1 MRG (das seit 1. Jänner 1982 in Kraft stehe) gelte das I. Hauptstück auch für Mietverträge, die vor dem Inkrafttreten dieses Bundesgesetzes geschlossen worden seien, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt werde. Eine Ausnahmebestimmung, die auf den vorliegenden Fall zutreffen würde, werde im folgenden nicht angeführt, und zwar insbesondere auch nicht im § 49 MRG. Der gegenständliche Mietvertrag sei daher nach dem MRG zu beurteilen (vgl. MietSlg. 36.381).

Eine gänzliche Ausnahme vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes nach § 1 Abs. 2 MRG liege nicht vor. Nach § 1 Abs. 4 Z 1 MRG gälten die §§ 14, 29 bis 36, 45, 46 und 49 MRG, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstückes des MRG für Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen seien, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden seien. Da bei Errichtung

des gegenständlichen Gebäudes (wenn auch nicht für das Mietobjekt) sehr wohl Wohnbauförderungsmittel in Anspruch genommen worden seien, seien die Kündigungsschutzbestimmungen, insbesondere die §§ 29 ff. MRG, anzuwenden.

Nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. a MRG werde das Mietverhältnis durch Zeitablauf aufgelöst, wenn in einem Hauptmietvertrag über einen nach dem 31. Dezember 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Mietgegenstand oder über eine Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als 2 selbständigen Wohnungen (§ 1 Abs. 4 Z 2 MRG) schriftlich vereinbart worden sei, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlösche. Da das Gesetz hier nicht auf die öffentliche Förderung des Gebäudes, sondern ausdrücklich auf die Förderung des Mietgegenstandes abstelle, Hauptmietgegenstand aber das nicht geförderte Geschäftslokal im Erdgeschoß sei, sei die schriftlich vereinbarte Befristung wirksam und der Mietvertrag kraft der Vereinbarung seit 1. Juni 1986 ohne Kündigung aufgelöst. Eine stillschweigende Erneuerung des Mietvertrages nach § 1114 ABGB sei nicht erfolgt und auch gar nicht behauptet worden.

Das Berufungsgericht gab der nur auf den Berufungsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützten Berufung des Beklagten nicht Folge und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes 60.000 S, nicht aber 300.000 S übersteigt und die Revision zulässig sei. Es führte aus:

Aus der Bestätigung des Amtes der burgenländischen Landesregierung vom 6. August 1986, ON 4, ergebe sich zwar lediglich, daß im vorliegenden Fall ein Wohnbaudarlehen gemäß den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 "für die Errichtung eines Eigenheimes mit einer Mittelwohnung" gewährt worden sei, doch gehe auch der Beklagte in seiner Berufung davon aus, daß dieses Objekt lediglich "hinsichtlich eines Teiles dieses Hauses" gefördert worden sei. Selbst wenn dies - im Sinne der Behauptungen des Beklagten - im Widerspruch zu den Richtlinien des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 erfolgt wäre, würde dies nichts daran ändern, daß auch nach dem Vorbringen des Beklagten selbst tatsächlich das streitverfangene Bestandobjekt (Geschäftslokal im Erdgeschoß) nicht gefördert worden sei. Entgegen den Behauptungen des Beklagten sei im Wohnbauförderungsgesetz 1968 die Förderung der Schaffung von Geschäftsräumen nicht generell ausgeschlossen, eine solche sei sogar im § 8 Abs.2 WFG 1968 ausdrücklich erwähnt. Richtig sei, daß diese Förderung an das Vorliegen konkreter Kriterien gebunden sein solle, es ergebe sich aber, daß auch die Förderung der Errichtung von Geschäftsräumlichkeiten grundsätzlich möglich und zulässig sei (MietSlg. 32.265/22). Bei einer derartigen Wohnbauförderung sei auch eine gesonderte Widmung für bestimmte Teile des Objektes grundsätzlich denkbar und zulässig. Nur dann, wenn das Gesamtobjekt zunächst gefördert worden sei, die Förderung zunächst für das Gesamtobjekt eingesetzt und verwendet worden sei, der Eigentümer aber nachträglich auf einen Teil der Förderung verzichte (zB in dem Ausmaß, welches auf einen Teil des Objektes - Geschäftslokal - entfallen würde), könnte dies nichts mehr an der Rechtsstellung des Mieters ändern (MietSlg. 32.549). Auch daraus folge, daß jedenfalls von Anfang an eine gesonderte Widmung und Förderung von Teilen eines Objektes möglich sei. Es komme daher nicht bloß allgemein darauf an, ob eine "Förderung" vorgelegen sei, sondern darauf, ob die Förderungsmittel für das jeweils strittige Bestandobjekt unmittelbar verwendet worden seien (Würth in Rummel, ABGB, Rz 7 im Anhang zu § 16 MRG). Im vorliegenden Fall komme noch dazu, daß das klagegegenständliche Bestandobjekt tatsächlich "ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet" worden sei, weshalb das Erstgericht zu Recht die Anwendbarkeit des § 29 Abs. 1 Z 3 lit. a MRG bejaht habe. Mit seinen Ausführungen, wonach die Förderung mit öffentlichen Mitteln dem Gesamtgebäude - und damit auch dem klagegegenständlichen Bestandobjekt - zugekommen sei, entferne sich der Beklagte unzulässigerweise von dem vom Erstgericht festgestellten Sachverhalt, aber auch von seinen eigenen Ausführungen in der Berufung. Danach sei eben im vorliegenden Fall tatsächlich die Förderung nur für das zu errichtende Wohnobjekt im ersten Stock bewilligt und verwendet worden, nicht aber für das klagegegenständliche Geschäftslokal, wobei für das Verfahren unbeachtlich bleiben müsse, ob diese Förderung tatsächlich den Bestimmungen des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 entsprochen habe. Nach § 29 Abs. 1 Z 3 lit. a MRG erlösche ein Hauptmietvertrag über ein derartiges Bestandobjekt durch Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung, wenn dies schriftlich vereinbart worden sei. Der vom Gesetzgeber mit der Anordnung der Schriftform verbundene Zweck verlange, daß die materielle Voraussetzung des Vorliegens eines Vertrages von "bestimmter Dauer" aus dem Wortlaut der Urkunde selbst hervorgehe. Es müsse daher ohne Anwendung von Auslegungsregeln nach dem klaren Wortlaut der schriftlichen Vereinbarung zum Ausdruck kommen, daß das Mietverhältnis nach Ablauf der vereinbarten Zeit ohne weiteres ende, daher durch bloßen Ablauf der Zeit. Daß der Vertrag "ohne Kündigung erlösche", müsse dabei nicht ausdrücklich in der Urkunde erwähnt werden, soferne der Zeitpunkt des Erlöschens

durch die übrigen Vertragsbestimmungen eindeutig bestimmt sei (MietSlg. 37.397). Diese Voraussetzungen seien im konkreten Fall gegeben. Im schriftlichen Mietvertrag sei ausdrücklich festgehalten, daß der Vertrag nach Ablauf der Vertragsdauer "als gelöst zu betrachten" sei, worauf der Mieter das Mietobjekt auf Wunsch der Vermieter zu räumen habe. Mit dieser Formulierung sei der vorgenannte Zweck der Gesetzesbestimmung durchaus gewährleistet. Es müsse für den Mieter klar sein, daß damit nach Ablauf der Vertragsdauer das Bestandverhältnis beendet sei. Damit habe er sich von Anfang an auf eine bestimmte Mietzeit einrichten können. Die Wirksamkeit dieser schriftlichen Vereinbarung über die Vertragsbeendigung nach Fristablauf werde auch nicht dadurch beeinträchtigt, daß zum Teil einzelne andere Kündigungsgründe zwischen den Vertragsparteien vereinbart worden seien (MietSlg. 35.382/36). Daß laut Mietvertrag die Räumung "auf Wunsch der Vermieter" zu erfolgen habe, ändere nichts daran, daß im Vertrag eindeutig eine zehnjährige Vertragsdauer und die Auflösung des Vertrages nach Fristablauf vereinbart worden seien. Gerade bei derartigen Vereinbarungen sei eine gesonderte ausdrückliche Kündigung nicht erforderlich.

Die Revision sei gemäß § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO zuzulassen gewesen, weil die Entscheidung der gegenständlichen Rechtssache von der Lösung von Rechtsfragen abhänge, denen zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukomme. Dies gelte insbesondere für die Frage, ob bei Widmung und Verwendung öffentlicher Mittel der Wohnbauförderung für konkrete Bestandobjekte eines Gebäudes die Vereinbarung einer Vertragsauflösung durch Fristablauf gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 lit. a MRG (hinsichtlich der anderen Bestandobjekte) zulässig sei. Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die auf den Revisionsgrund des § 503 Abs. 1 Z 4 in Verbindung mit Abs. 2 ZPO gestützte Revision des Beklagten mit dem Antrag, das angefochtene Urteil sowie das Ersturteil dahin abzuändern, daß die Klage abgewiesen werde.

Die klagenden Parteien beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zwar gemäß § 502 Abs. 4 Z 1 ZPO zulässig; sie ist aber nicht berechtigt.

Zunächst wendet sich der Beklagte gegen die Auffassung der Vorinstanzen, daß es sich bei dem prozeßgegenständlichen Mietgegenstand um einen im Sinne des § 29 Abs. 1 Z 3 lit. a MRG "ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Mietgegenstand" handle. Aus § 8 Abs. 2 WFG 1968, wonach natürlichen Personen nur für die Errichtung eines Eigenheimes oder einer Klein- oder Mittelwohnung (Geschäftsraum) im Wohnungseigentum eine Förderung gewährt werden dürfe, sowie aus dem Umstand, daß im gegenständlichen Haus Wohnungseigentum nicht begründet worden sei, folge, daß nur das gesamte Haus der klagenden Parteien als Eigenheim gefördert worden sein könne, wozu noch komme, daß der Mietgegenstand ein unselbständiger Bestandteil des Eigenheimes sei, dessen Fundamente, Wände und Dach nicht nur für die Wohnung der klagenden Parteien im ersten Stock, sondern auch für den Mietgegenstand des Beklagten im Erdgeschoß erforderlich seien. Nach dem klaren Wortlaut des Gesetzes (arg.: "Zuhilfenahme") sei nicht entscheidend, für welches Objekt (welchen Gebäudeteil) die Förderungsmittel bewilligt und verwendet worden seien; ausschlaggebend sei vielmehr der Umstand, daß die öffentlichen Mittel den klagenden Parteien bei der Errichtung des ganzen Gebäudes geholfen hätten; es sei nicht erforderlich, daß die Errichtung ausschließlich aus öffentlichen Mitteln erfolgt sei. Dieser Argumentation kann nicht gefolgt werden. Die Bestimmung des § 29 Abs.1 Z 3 lit. a MRG (vgl. § 1 Abs. 3 Z 1 MG), die auf die Zuhilfenahme öffentlicher Mittel zur Errichtung des Mietgegenstandes abstellt, ist im Zusammenhang mit der Vorschrift des § 32 Abs. 1 WFG 1968 zu sehen, die im Falle der Vermietung einer mit Förderungsmitteln nach diesem Bundesgesetz errichteten Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit die Geltung der Bestimmungen des Mietengesetzes (nunmehr gemäß § 58 Abs. 4 MRG der entsprechenden Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes; vgl. MietSlg. 36.817) anordnet. Entscheidend ist also, ob die Errichtung des Mietgegenstandes selbst gefördert wurde; darauf, ob andere Mietgegenstände oder die gemeinsamen Teile des Hauses gefördert wurden, kommt es nicht an (Würth in Rummel, ABGB, Rz 7 im Anhang zu § 16 MRG). Hier steht fest, daß das Förderungsdarlehen zur Errichtung eines Eigenheims mit einer Mittelwohnung, nicht aber auch zur Errichtung des vom Beklagten gemieteten Geschäftslokals gewährt wurde. Die Vorinstanzen haben daher das Vorliegen der im § 29 Abs. 1 Z 3 lit. a MRG normierten Voraussetzung, daß der Mietgegenstand nach dem 31. Dezember 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet worden ist, zutreffend bejaht.

Sodann bestreitet der Beklagte, daß im gegenständlichen Mietvertrag im Sinne des § 29 Abs. 1 Z 3 lit. a MRG vereinbart worden sei, der Mietvertrag erlösche durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung. Er meint, der Endtermin (Ablauf von 10 Jahren) sei nach der Vereinbarung nicht "fix", sondern vom Wunsch des Mieters (offenbar gemeint: der

Vermieter) auf Räumung abhängig gewesen. Dieser Wunsch des Mieters (offenbar gemeint: der Vermieter) hätte gemäß Punkt 3 des Mietvertrages mit halbjähriger Kündigungsfrist zum Jahresende ausgesprochen werden müssen, um fristgerecht zu sein.

Auch diesen Ausführungen kann nicht beigepflichtet werden. Laut Punkt 3 des Mietvertrages wurde dieses mit 1. Juni 1976 beginnende Vertragsverhältnis auf die Dauer von 10 Jahren abgeschlossen. Gemäß Punkt 10 des Mietvertrages ist dieser Vertrag nach einer Vertragsdauer von 10 Jahren als aufgelöst zu betrachten. Es liegt demnach ein Mietvertrag mit unbedingtem Endtermin vor (§ 1113 ABGB); die in Punkt 10 des Mietvertrages enthaltene Beifügung, daß der Mieter das Mietobjekt (nach der Lösung des Mietvertrages nach einer Vertragsdauer von 10 Jahren) auf Wunsch der Vermieter zu räumen habe, ist nicht als bedungene vorläufige Aufkündigung im Sinne des § 1114 Satz 2 ABGB zu beurteilen, die den gegenständlichen Mietvertrag zu einem solchen mit bedingtem Endtermin machen würde, sondern als Hinweis auf die Möglichkeit einer stillschweigenden Vertragserneuerung im Sinne des § 1114 Satz 3 ABGB aufzufassen (vgl. Würth in Rummel, ABGB, Rz 2 zu § 1113 sowie Rz 1 und 4 zu § 1114). Es war daher der Revision ein Erfolg zu versagen.

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

Anmerkung

E11408

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00529.87.0407.000

Dokumentnummer

JJT_19870407_OGH0002_0050OB00529_8700000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at