jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/3/25 1Ob549/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.03.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert, Dr. Gamerith, Dr. Hofmann und Dr. Schlosser als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Maria L***, Rentnerin, Jennersdorf, Eisenstädterstraße 6, vertreten durch Dr. Renü Hirschenhauser, Rechtsanwalt in Oberwart, wider die beklagte Partei Helma T***-K***, Hausfrau, Grieselstein 157, vertreten durch Dr. Emil Soucek, Rechtsanwalt in Graz, wegen Räumung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Eisenstadt als Berufungsgerichtes vom 4. Dezember 1986, GZ R 396/86-10, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Jennersdorf vom 7. August 1986, GZ C 51/86-5 abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das Urteil des Berufungsgerichtes wird dahin abgeändert, daß das Urteil des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 6.295,56 bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens (darin S 435,96 USt und S 1.500,-- Barauslagen) binnen 14 Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Vertrag vom 15. September 1976 vermietete die Klägerin der Beklagten das Bauernhaus samt Obstgarten in Grieselstein 157. Punkt II des Mietvertrages lautet:

"Die Miete des Vertragsobjektes begann am 1. September 1976 und es wird hiemit eine Mietdauer von 10 Jahren vereinbart."

Die Beklagte ist nicht bereit, das Bestandobjekt zum 31. August 1986 zu räumen.

Die Klägerin begehrte mit der am 13. Juni 1986 eingebrachten Klage im Hinblick auf die vereinbarte Mietdauer die Verurteilung der Beklagten zur Räumung des Mietobjektes zum 31. August 1986. Die Beklagte wendete vor allem ein, die Klage sei verfrüht eingebracht worden. Im übrigen sei die Vereinbarung einer zehnjährigen Mietdauer nach dem bei Vertragsabschluß noch in Kraft gestandenen Mietengesetz nicht möglich gewesen. Jeder auf längere Zeit als die im Gesetz vorgesehene fünfjährige Höchstdauer abgeschlossene Mietvertrag gelte als auf unbestimmte Zeit erneuert, sodaß das Mietobjekt den Kündigungsschutzbestimmungen unterworfen sei.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Aus § 43 Abs 2 MRG sei zu schließen, daß die Gültigkeit von Vereinbarungen über die Befristung von Mietverträgen nicht nach dem Mietengesetz, sondern nach dem Mietrechtsgesetz zu beurteilen sei, wenn die vereinbarte Bestanddauer erst nach dem 1. Jänner 1982 ende. Damit sei die zehnjährige Mietdauer wirksam vereinbart worden. Da die Beklagte stets den Standpunkt vertreten habe, sie

müsse bei Ablauf der vereinbarten Bestanddauer nicht räumen, sei das Räumungsbegehren nicht verfrüht erhoben worden.

Das Berufungsgericht wies das Räumungsbegehren ab und sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes zwar S 15.000,--, nicht aber S 300.000,-- übersteige und die Revision zulässig sei. Gemäß § 23 MG, der bei Abschluß des Mietvertrages noch in Kraft gestanden sei, hätten die Streitteile damals auch über ein Bauernhaus keinen auf zehn Jahre befristeten Mietvertrag wirksam abschließen können. Der Mietvertrag sei vielmehr als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen anzusehen, weshalb es zu seiner Auflösung durch die Vermieterin der Aufkündigung aus wichtigen Gründen bedurft hätte. Selbst wenn man unterstellen wollte, daß es sich bei dem Bauernhaus um eine Ferienwohnung (§ 1 Abs 2 Z 4 MRG) und deshalb nicht mehr um ein dem Kündigungsschutz unterworfenes Mietobjekt handle, gälten gemäß § 49 Abs 1 MRG die §§ 19 bis 23 MG bis 31.Dezember 1986 weiter, sofern vor Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes die Kündigungsbeschränkungen des § 19 MG anzuwenden gewesen seien. Auch unter dieser Annahme bedürfe es daher für die Auflösung des Mietvertrages der Aufkündigung aus wichtigen Gründen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision des Klägers ist berechtigt.

Entscheidend ist allein die Frage, ob die Wirksamkeit der Vertragsbestimmung über die Befristung der Bestanddauer nach dem Mietengesetz oder nach dem Mietrechtsgesetz zu beurteilen ist. Die Klägerin hat der Beklagten mit Vertrag vom 15. September 1976 ein nicht mehr der Landwirtschaft gewidmetes Bauernhaus (samt Garten) ab 1. September 1976 für die Dauer von zehn Jahren vermietet. Gemäß § 23 Abs 1 MG fanden die Bestimmungen des § 19 MG auf Mietverträge über Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen keine Anwendung, sofern diese Mietverträge nach der schriftlich getroffenen Vereinbarung durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen und die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer fünf Jahre nicht übersteigt. Nach § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG wird hingegen der Mietvertrag durch Zeitablauf aufgelöst, wenn in einem Hauptmietvertrag über eine Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt. Da diese Bestimmung keine zeitliche Obergrenze vorsieht, wäre die im Vertrag vereinbarte Befristung der Bestanddauer wirksam, wenn der Vertrag bei Beurteilung dieser Frage dem Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes unterworfen wäre. Gemäß § 43 Abs 1 MRG gilt das I. Hauptstück dieses Gesetzes (und damit auch § 29 MRG) auch für Mietverträge, die vor seinem Inkrafttreten geschlossen worden sind. Darin kommt der schon im § 5 ABGB verankerte Grundsatz zum Ausdruck, daß das neue Recht auf bestehende Mietverhältnisse als Dauerschuldverhältnisse im Rahmen seines zeitlichen Geltungsbereiches ohne weiteres anzuwenden ist (Würth in Rummel, ABGB, Rdz 1 zu § 43 MRG). Dagegen kann dieser Bestimmung nicht entnommen werden, daß schon vor Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes endgültig und abschließend verwirklichte Sachverhalte nach diesem Gesetz zu beurteilen seien; vorher verwirklichte Sachverhalte sind vielmehr der früheren Rechtslage zu unterstellen (JBl 1986, 390 ua). Das im zeitlichen Geltungsbereich des Mietengesetzes begründete Mietverhältnis hatte - selbst unter Zugrundelegung der vereinbarten Bestanddauer - auch noch nach Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes am 1. Jänner 1982 (§ 58 Abs 1) Bestand, die nach § 23 Abs 1 MG höchstzulässige Bestanddauer von fünf Jahren war hingegen schon vor diesem Zeitpunkt abgelaufen und im übrigen nicht vereinbart. Stünde man auf dem Standpunkt, daß deswegen der vorliegende Mietvertrag, gleichgültig ob man mit dem Berufungsgericht den Standpunkt einnimmt, daß eine längere als die gemäß § 23 Abs 1 MG höchstzulässige Bestandzeit schon von vornherein nicht hätte wirksam vereinbart werden können, oder ob man den Vertrag erst nach Ablauf der fünfjährigen Dauer als auf unbestimmte Zeit erneuert ansehen will (vgl. § 23 Abs 2 MG), als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen zu gelten hat, wäre es nicht nach § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG, sondern gemäß § 29 Abs 1 Z 1 und §§ 30 ff MRG zu beurteilen und somit nur durch Aufkündigung aus wichtigem Grund auflösbar.

Wie jedoch der erkennende Senat ausgesprochen hat

(MietSlg. 33.424/16), enthielt § 23 MG kein Verbot der Befristung von Bestandverträgen. Diese galten vielmehr gemäß § 23 Abs 2 MG bei Überschreitung der dort vorgesehenen Fristen nur dann als auf unbestimmte Zeit erneuert, wenn nicht vor Ablauf der Mietzeit unter Einhaltung des gesetzlichen Kündigungstermins entweder der Mieter erklärte, die Miete über den vereinbarten Beendigungstermin nicht fortzusetzen, oder der Vermieter die Auflösung der Miete aus wichtigen Gründen begehrte. Nur auf das Auflösungsbegehren des Vermieters fanden die Bestimmungen über die Kündigungsbeschränkungen sinngemäß Anwendung. Auf Seite des Mieters genügte hingegen nach der ausdrücklichen

Bestimmung des Gesetzes die Erklärung, die Miete nicht fortzusetzen. Demnach waren Befristungen über die im § 23 MG vorgesehenen Obergrenzen hinaus nicht bedeutungslos, sondern nur nach dieser Gesetzesstelle vom Vermieter nicht durchsetzbar (Würth-Zingher, MRG 2 Anm. 4 zu § 43). Die Bestimmung über die Begrenzung der Bestanddauer auf zehn Jahre blieb aber auch noch nach Ablauf der gesetzlich vorgesehenen Höchstdauer von fünf Jahren und damit auch noch nach Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes Vertragsinhalt. Ihre Durchsetzbarkeit ist daher nach § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG zu beurteilen (Würth-Zingher aaO; aM Derbolav in Korinek-Krejci, HBz MRG 433, der jedoch von nach § 23 MG ungültigen Zeitmietverträgen ausgeht und daraus schließt, daß sie auch nicht nachträglich durch § 29 MRG gültig werden). Damit erweist sich das Räumungsbegehren als berechtigt, weil der Mietvertrag bloß durch Zeitablauf am 31. August 1986 aufgelöst wurde. Die Klägerin hatte die Räumungsklage auch nicht entgegen § 406 ZPO verfrüht eingebracht, weil die Räumung zum vereinbarten Termin begehrt wurde und sich die Beklagte von Anfang an auf den Standpunkt stellte, der Mietvertrag könne nur durch Aufkündigung aus wichtigem Grund aufgelöst werden (vgl. auch § 567 ZPO; Fasching, Zivilprozeßrecht Rz 1063).

In Stattgebung der Revision ist das erstinstanzliche Urteil wiederherzustellen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E10460

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0010OB00549.87.0325.000

Dokumentnummer

JJT_19870325_OGH0002_0010OB00549_8700000_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