

TE OGH 2011/3/22 3Ob36/11g

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 22.03.2011

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Prückner als Vorsitzenden sowie durch den Hofrat Hon.-Prof. Dr. Neumayr, die Hofräatin Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Jensik und Dr. Roch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B***** GmbH, *****, vertreten durch Altenweisl Wallnöfer Watschinger Zimmermann Rechtsanwälte GmbH in Innsbruck, gegen die beklagte Partei A***** KEG, *****, vertreten durch Dr. Paul Bauer, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 20. Oktober 2010, GZ 2 R 156/10w-14, womit über Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Innsbruck vom 2. Februar 2010, GZ 11 C 388/09i-10, mit einer Maßgabe bestätigt wurde, den

B e s c h l u s s

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

B e g r ü n d u n g :

Rechtliche Beurteilung

Die Klägerin thematisiert in ihrer Revision primär die Frage, welche Befristungsregelung zwischen den Streitteilen zur Anwendung kommen soll.

Dafür kommt zum einen jene, die im Mietvertrag zwischen der Klägerin und einem Dritten aus 1999 (im weiteren: Altvertrag) enthalten ist, in Frage; sie lautet:

„Das Mietverhältnis beginnt mit 1.9.1999 und endet am 31.8.2004, sodass es auf die bestimmte Dauer von 5 Jahren abgeschlossen wird. Die Vertragsteile halten einvernehmlich fest, dass für den Fall, als keine Kündigung zum 31.8.2004 - unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist - erfolgt, das Mietverhältnis automatisch um ein weiteres Jahr verlängert wird. Diesfalls besteht für beide Vertragsteile die Möglichkeit, das gegenständliche Vertragsverhältnis jeweils zum 31.8. eines jeden Jahres zu kündigen, wobei die Kündigung dergestalt zu erfolgen hat, dass die Kündigung am 31.5. eingeschrieben zur Post gegeben wird.“

Zum anderen haben die Streitteile am 2. Mai 2002 vereinbart (im Folgenden: Neuvertrag), dass der Altvertrag im Einvernehmen aller drei Parteien auf die Beklagte übergehe, allerdings mit der Maßgabe der Erweiterung des Bestandobjekts und der Erhöhung des Mietzinses. Zur Befristung heißt es im Neuvertrag:

„Das Gesamtmieterhältnis ist befristet bis 31.8.2004 und zwar, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Das gegenständliche Mieterhältnis endet somit am 31.8.2004.“

Alle übrigen Bestimmungen des Mietvertrags bleiben aufrecht, ..."

Beide Vorinstanzen kamen zum Ergebnis, zwischen den Parteien sei die im Neuvertrag enthaltene Befristungsregelung maßgebend. Der Klägerin gelingt es aus folgenden Gründen nicht, dieses Auslegungsergebnis als krasse Fehlbeurteilung (vgl RIS-Justiz RS0042936; RS0112106) darzustellen, weshalb sich die Revision als nicht zulässig erweist:

Die beiden Regelungen unterscheiden sich nämlich gravierend dadurch, dass im Altvertrag zwar ein Ende des Mietvertrags mit 31. August 2004 festgehalten ist, dieses jedoch von einer fristgerechten Kündigung durch eine der Vertragsteile abhängig ist, die erstmals nach 5-jähriger Vertragsdauer, in weiterer Folge jedoch jährlich möglich sein soll. Im Ergebnis wurde daher - ungeachtet des Wortlauts - eine unbestimmte Vertragsdauer mit jährlicher, beidseitiger Kündigungsmöglichkeit nach Ablauf von 5 Jahren vereinbart. Dem gegenüber sieht der Neuvertrag die Befristung mit 31. August 2004 ohne Notwendigkeit einer Kündigung vor, ohne dass einem oder beiden Vertragspartner(n) die Möglichkeit zur Verlängerung durch einseitige Erklärung eingeräumt worden wäre. Eine solche Verlängerungsoption ist auch nicht im Verweis auf die „übrigen Bestimmungen“ des Altvertrags zu erblicken, weil dieser nur das beiderseitige Recht zur Kündigung vorsieht, also das Recht zur Vertragsbeendigung, für das nach der Regelung im Neuvertrag kein Anwendungsbereich verbleibt.

Die Auslegung des Neuvertrags durch die Vorinstanzen erweist sich somit als jedenfalls vertretbare Beurteilung, die keiner Korrektur bedarf. Der weiters von der Klägerin aufgeworfenen Frage der Wirksamkeit der Befristungsregelung im Altvertrag fehlt es daher an der Präjudizialität, weshalb sie hier nicht zu beantworten ist.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E96728

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:0030OB00036.11G.0322.000

Im RIS seit

06.04.2011

Zuletzt aktualisiert am

27.05.2011

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