jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2011/5/26 5Ob26/11a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.05.2011

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Desiree M*****, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei n***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Günter Schmied, Mag. Markus Passer, Rechtsanwälte in Graz, wegen Auftrag zur Übergabe eines Bestandgegenstandes (§ 567 ZPO), über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 23. November 2010, GZ 41 R 224/10k-16, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Der nach Inkrafttreten der WRN 2000 BGBl I 2000/36 mit 1. 7. 2000, nämlich am 31. 7. 2000/1. 8. 2000, abgeschlossene Hauptmietvertrag über ein Geschäftslokal unterlag der Bestimmung des § 29 Abs 1 Z 3 MRG idF der WRN 2000. Danach wurde ein Mietvertrag - sowohl über Wohnungen als auch Geschäftsräume - durch Zeitablauf aufgelöst, jedoch nur, wenn im Haupt- oder Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt und - bei Wohnungen - die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer jeweils mindestens drei Jahre beträgt.

1. Demnach erweist sich die Befristung des Vertrags mit 10 Jahren nach damaliger Rechtslage als zulässig.

2. Zwischen den Parteien des Mietverhältnisses wurde hinsichtlich der Vertragsdauer schriftlich vereinbart:

„Das Mietverhältnis beginnt am 1. 9. 2000 und wird auf die Dauer von 10 (zehn) Jahren abgeschlossen, sodass es am 31. 8. 2010 endet, ohne dass es einer weiteren Aufkündigung bedarf."

Nach ständiger Rechtsprechung ist eine Befristung iSd § 29 MRG durchsetzbar, wenn der Vertrag schriftlich errichtet wurde und von vornherein durch Datum oder Fristablauf ein Endtermin bestimmt ist, was jedenfalls dann der Fall ist, wenn im schriftlichen Vertrag ein konkretes Enddatum angegeben ist (vgl RIS-Justiz RS0090569 [T4]; RS0070201).

3. Mit Schreiben vom 24. 7. 2000 räumte die Klägerin der Beklagten folgendes Recht ein:

„Über Ihren Wunsch wird Ihnen die folgende Verlängerungsmöglichkeit für den von Ihnen abgeschlossenen Mietvertrag für das im Betreff genannte Mietobjekt eingeräumt:

Von Ihnen kann das Mietverhältnis zweimal zu gleichen Bedingungen für die jeweilige Dauer von 5 (fünf) Jahren nach Ablauf neu (unter Berücksichtigung der bis dahin eingetretenen Wertsicherungen entsprechend dieses Vertrages) abgeschlossen werden, wenn Ihre entsprechende schriftliche Erklärung jeweils 6 (sechs) Monate vor Ablauf der Mietvertragsdauer bei mir einlangt."

Es steht fest, dass seitens der Beklagten eine derartige Erklärung nicht rechtzeitig abgegeben wurde.

Der Übergabsauftrag wurde zum 31. 8. 2010 beantragt und erlassen.

4. Auch in ihrer außerordentlichen Revision hält die Beklagte - vermeintlich auf höchstgerichtliche Judikatur gestützt - ihren Standpunkt aufrecht, dass durch Einräumung der Option im obigen Wortlaut - unbeschadet der von ihr nicht rechtzeitig ausgeübten Berechtigung, das Vertragsverhältnis zu verlängern - bewirkt worden sei, dass in Wahrheit ein unbedingter Endtermin vorliege

Diese Rechtsansicht ist durch höchstgerichtliche Rechtsprechung widerlegt (vgl7 Ob 168/05i; 7 Ob 85/99x = wobl 1999/158, insoweit nicht widersprochen von Prader in wobl 1999, 349; zuletzt 2 Ob 109/07d).

Dass eine andere rechtliche Beurteilung dann geboten ist, wenn das Erlöschen eines Mietverhältnisses von einer Bedingung, wie einer vorhergehenden Erklärung, abhängig gemacht wird, bei deren Unterlassung das Bestandverhältnis als stillschweigend erneuert gilt (vgl 5 Ob 529/87 = WoBl 1988/65 [Würth]; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 Rz 3 zu § 29 MRG mwN), oder von der Unterlassung einer Erklärung, wie bei Nichtausübung von Optionsrechten (vgl A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Rz 37 zu § 29 MRG), hat mit der zu beurteilenden Sachlage nichts zu tun. Wurde wie hier ein datumsmäßig bestimmter unbedingter Endtermin vereinbart und dem Mieter ein Optionsrecht auf Verlängerung eingeräumt (nicht aber die Beendigung zum bestimmten Datum von der Nichtausübung des Optionsrechts abhängig gemacht), steht fest, dass ohne weiteres Zutun der Vertragsparteien das Mietverhältnis zum Endtermin erlosch. Ohne Ausübung des Optionsrechts endete daher der Mietvertrag mit dem vereinbarten Endtermin.

Damit werden Rechtsfragen von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO nicht aufgezeigt.

Die außerordentliche Revision der Beklagten war daher zurückzuweisen.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E97388

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:0050OB00026.11A.0526.000

Im RIS seit

06.06.2011

Zuletzt aktualisiert am

11.02.2013

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