

TE OGH 2009/3/24 40R285/08w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.03.2009

Kopf

Das Landesgericht für ZRS Wien als Berufungsgericht erkennt durch die Richter des Landesgerichts HR Dr. Garai als Vorsitzenden sowie Mag. Rossmeißel und Mag. Dr. Hörmann in der Rechtssache der Kläger 1.) Dipl.-Ing. Mircea M*****Wien, 2.) Dr. Andrea R*****Wien, 3.) Mag. Nicole H*****Wien, alle vertreten durch Brandstetter Pritz & Partner, Rechtsanwälte KEG in Wien, wider den Beklagten Vinzenz B*****Wien, vertreten durch Dr. Horst Auer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, infolge Berufung des Beklagten gegen das Urteil des Bezirksgerichts Döbling vom 7.8.2008, 20 C 7/08h-13, mangels Antrags auf Anberaumung einer mündlichen Berufungsverhandlung in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht:

Spruch

Der Berufung wird nicht Folge gegeben.

Der Beklagte ist schuldig, den Klägern die mit € 560,66 bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens (darin enthalten € 93,44 USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die ordentliche Revision ist nicht zulässig.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit dem angefochtenen Urteil verpflichtete das Erstgericht den Beklagten zur geräumten Übergabe des Mietobjektes Wohnung top Nr. 15 im Haus *****, sowie zum Kostenersatz. Dazu traf es die auf Seite 5 bis 11 der Urteilsausfertigung wiedergegebenen Feststellungen. In rechtlicher Hinsicht erwog es, ein beide Seiten bindender Mietvertrag sei nicht zustande

gekommen, weil die Zweitklägerin die Einwilligung in

das Zustandekommen eines Mietverhältnisses mit dem Beklagten von der Vornahme einer die Durchsetzbarkeit des Endtermins sichernden Handlung des Mieters abhängig gemacht habe, nämlich der Unterzeichnung des schriftlichen Mietvertrages, in dem die Befristung ausdrücklich festgehalten sei. Der Beklagte habe jedoch die Vornahme der vereinbarten formwahrenden Handlung bis dato verweigert.

Gegen dieses Urteil richtet sich die Berufung des Beklagten aus den Gründen der unrichtigen Tatsachenfeststellung infolge unrichtiger Beweiswürdigung und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit einem Abänderungsantrag in Richtung Klageabweisung; in eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Kläger beantragen, der Berufung nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Berufung ist nicht berechtigt.

In der Tatsachenrüge geht der Berufungswerber auf die als von ihm zutreffend bezeichneten Feststellungen des Erstgerichts ein. Unter anderem hebt er hervor: "Die Zweitklägerin wollte sich an das mündliche Vereinbarte nur unter der Bedingung der Erstellung eines schriftlichen Mietvertrages binden. Der Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages war für die Zweitklägerin daher Bedingung für das Zustandekommen eines Mietvertrages." Im Zusammenhalt mit den Ausführungen des Erstgerichts in der Beweiswürdigung, wonach das Erstgericht aus der Aussage der Zweitklägerin schloss, dass der Abschluss eines schriftlichen, befristeten Mietvertrages für sie wesentliche Bedingung war und mit dem Beklagten noch ausdrücklich vereinbart war, vermeint der Beklagte jedoch eine Feststellung hinsichtlich eines ausdrücklichen Vorbehalts erkennen zu können, der seiner Meinung nach nicht durch die Verfahrensergebnisse gedeckt sei.

Abgesehen davon, dass der Berufungswerber die für die Gesetzmäßigkeit einer Tatsachenrüge unbedingt erforderliche Ausführung der gewünschten Ersatzfeststellungen vermissen lässt, irrt der Beklagte darin, dass das Erstgericht einen ausdrücklichen Vorbehalt, in dem Sinne, dass die Bedingung mit dem Beklagten vereinbart worden wäre, tatsächlich festgestellt hat. Aus den Feststellungen des Erstgerichts (Seite 7 der Urteilsausfertigung) ergibt sich klar, dass die Streitteile anlässlich des zweiten Besichtigungstermins mündlich vereinbart hatten, dass sie einen schriftlichen Mietvertrag abschließen werden, in dem diese Vertragspunkte festgehalten werden sollten. Beide hatten die Absicht, einen befristeten Mietvertrag abzuschließen. Weiters stellt das Erstgericht fest, dass die Zweitklägerin sich an das mündlich Vereinbarte nur unter der Bedingung der Erstellung eines schriftlichen Mietvertrags binden wollte. Der Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages war für die Zweitklägerin daher Bedingung für das Zustandekommen eines Mietverhältnisses. Weder in der Beweiswürdigung noch in den Feststellungen selbst lässt sich die Feststellung ableiten, dass die Fertigung des schriftlichen Mietvertrages ausdrücklich dem Beklagten gegenüber zur Bedingung erhoben worden wäre. In Wahrheit bekämpft der Berufungswerber eine Feststellung, die das Erstgericht tatsächlich nicht getroffen hat.

Somit übernimmt das Berufungsgericht die getroffenen Feststellungen und legt sie der Behandlung der Rechtsrüge zugrunde (§ 498 ZPO).

In der Rechtsrüge moniert der Beklagte, dass mangels ausdrücklichen Vorbehalts der Zweitklägerin, vor Errichtung der schriftlichen Vertragsurkunde nicht gebunden sein zu wollen, der Mietvertrag durch die Einigung über den Mietgegenstand und den Mietpreis mündlich zustande gekommen sei, spätestens aber durch seine Ausübung und die Befristung somit nicht formwirksam vereinbart worden sei.

Voraussetzung für die Wirksamkeit der Befristung eines dem Kündigungsschutz des MRG unterliegenden Mietvertrags ist die Einhaltung der Schriftform (§ 29 Abs 1 Z 3 MRG). Zwischen den Streitteilen wurde mündlich vereinbart, dass sie einen schriftlichen Mietvertrag abschließen werden, in dem die Vertragspunkte, unter anderem auch die zuvor mündlich vereinbarte Befristung auf 3 Jahre, festgehalten werden sollten. Im Anwendungsbereich der genannten Schutzbestimmung ist bei Vereinbarung der Schriftlichkeit grundsätzlich davon auszugehen, dass sich die Vertragsteile vor Einhaltung der paktierten Form nicht binden wollen. Und zwar unabhängig von ihrer rechtlichen Versiertheit. Denn nur dann ist die auch vereinbarte Befristung gültig.

Feststeht weiters, dass der Beklagte sich weigerte, den Mietvertrag zu unterfertigen. Daraus folgt jedoch, dass der Beklagte jedenfalls der mündlichen Zusage, den schriftlichen Mietvertrag abzuschließen, nicht nachkam und schon aus diesem Grunde das Zustandekommen eines wirksamen Mietrechtsverhältnisses zu verneinen war. Auf das Vorliegen eines ausdrücklichen Vorbehalts, dass die Parteien vor Errichtung der Vertragsausfertigung nicht gebunden sein wollen, kommt es somit nicht an. Allein die Tatsache, dass der Beklagte der Vereinbarung auf Abschluss eines schriftlichen Mietvertrages nicht nachkam, führt schon dazu, dass das Fehlen eines ausdrücklich vereinbarten Umstandes, nämlich der der Schriftlichkeit, das Zustandekommen des Mietvertrages hindert.

Darüber hinaus führte, wie das Erstgericht völlig zutreffend ausführte, auch die Übergabe der Schlüssel, die Entgegennahme der Kautions wie auch die Annahme der vom Beklagten geleisteten monatlichen Beträge nicht dazu, den Vertrag als abgeschlossen zu betrachten. Hiezu sind die Feststellungen des Erstgerichts dem Beklagten vorzuhalten, dass die Zweitklägerin sehr wohl die Unterzeichnung des schriftlichen Mietvertrages mehrfach urgierte und somit auf ein konkludentes Zustandekommen eines Mietvertrages nicht geschlossen werden kann.

Das Erstgericht ist somit völlig zu Recht davon ausgegangen, dass zwischen den Streitteilen kein Mietvertrag zustande kam, sodass das Räumungsbegehren berechtigt ist.

Der unberechtigten Berufung war daher der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

Da für den vorliegenden Fall lediglich die Umstände des Einzelfalls maßgebend waren, ist gemäß § 502 Abs 1 ZPO die ordentliche Revision nicht zulässig.

Textnummer

EWZ0000150

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LG00003:2009:04000R00285.08W.0324.000

Im RIS seit

03.09.2010

Zuletzt aktualisiert am

07.09.2010

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at