jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2020/9/15 6Ob124/20h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.09.2020

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Schramm als Vorsitzenden und die Hofräte Hon.-Prof. Dr. Gitschthaler, Univ.-Prof. Dr. Kodek, Dr. Nowotny sowie die Hofrätin Dr. Faber als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der zu AZ 28 C 133/15m des Bezirksgerichts Mödling klagenden Parteien 1. Ing. N*****, 2. H*****, beide *****, vertreten durch Mag. Bernd Trappmaier, Rechtsanwalt in Korneuburg, gegen die beklagte Partei H*****, vertreten durch Dr. Martin Brenner, Rechtsanwalt in Baden, als Verfahrenshelfer, wegen Übergabe, und der zu AZ 28 C 68/16d, 28 C 70/16d, 28 C 71/16w, 28 C 72/16t, 28 C 74/16w, 28 C 75/16h, 28 C 76/16f, 28 C 78/16z des Bezirksgerichts Mödling klagenden Parteien 1. Prof. P*****, 2. A*****, beide *****, 3. Ing. K*****, 4. L*****, beide *****, 5. G*****, 6. V*****, 7. Dr. H*****, 8. E*****, beide *****, 9. E*****, 10. F*****, 11. K*****, 12. B*****, beide *****, 13. H*****, 14. A*****, 15. E*****, 16. G*****, 17. U*****, 18. W*****, 19. M*****, beide *****, 20. A*****, 21. H*****, beide *****, 22. G*****, 23. B*****, 24. R*****, 25. M*****, 26. R*****, 27. Dipl.-Ing. H*****, 28. M*****, beide *****, 29. A*****, 30. Mag. G*****, 31. J*****, 32. G*****, beide *****, 33. Mag. B*****, 34. Dipl.-Ing. C*****, beide *****, alle vertreten durch Dr. Martin Alt, Rechtsanwalt in Wien, 35. A*****, 36. G*****, beide *****, 37. Dr. W*****, 38. F*****, 39. Ing. K*****, beide *****, 40. I*****, 35.–40. klagende Parteien vertreten durch Ing. Mag. Dr. Roland Hansely, Rechtsanwalt in Wien, 41. Dipl.-Ing. A*****, 42. G*****, 43. I*****, beide *****, 44. E*****, 45. M*****, 46. G*****, 47. R*****, 78. R*****, beide *****, 49. A*****, 50. Dr. B*****, 51. K*****, 52. J*****, 53. Dipl.-Ing. T*****, 41.–53. klagende Parteien vertreten durch Mag. Patrycja Pogorzelski, Rechtsanwältin in Wien, 54. H*****, vertreten durch Dr. Martin Brenner, Rechtsanwalt in Baden, gegen die beklagten Parteien 1. Ing. N*****, 2. H*****, beide *****, vertreten durch Mag. Bernd Trappmaier, Rechtsanwalt in Korneuburg, wegen Feststellung, über die außerordentlichen Revisionen der zu AZ 28 C 133/15m des Bezirksgerichts Mödling beklagten Partei und der zu AZ 28 C 68/16d, 28 C 70/16d, 28 C 71/16w, 28 C 72/16t, 28 C 74/16w, 28 C 75/16h, 28 C 76/16f, 28 C 78/16z des Bezirksgerichts Mödling klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 28. Februar 2020, GZ 19 R 7/19v-192, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Mödling vom 8. Oktober 2018, GZ 28 C 133/15m, 28 C 68/16d, 28 C 70/16d, 28 C 71/16w, 28 C 72/16t, 28 C 74/16w, 28 C 75/16h, 28 C 76/16f, 28 C 78/16z-175, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

I. Die außerordentlichen Revisionen der Kläger in den Verfahren AZ 28 C 68/16d, 28 C 70/16d, 28 C 71/16w, 28 C 72/16t, 28 C 74/16w, 28 C 75/16h, 28 C 76/16f, 28 C 78/16z des Bezirksgerichts Mödling (ausgenommen jene der Dreißigst-, Siebenundvierzigst- und Achtundvierzigstkläger) werden gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).

II. Die außerordentliche Revision des Beklagten im Verfahren AZ 28 C 133/15m des Bezirksgerichts Mödling wird gemäß

§ 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).

III. Die außerordentliche Revision der Dreißigstklägerin wird infolge im Berufungsverfahren eingetretenen Ruhens des Verfahrens zurückgewiesen.

IV. Die gemeinsame Anzeige der Parteien über das vereinbarte Ruhen des Verfahrens hinsichtlich der Siebenundvierzigst- und Achtundvierzigstkläger wird zur Kenntnis genommen.

Text

Begründung:

Die Kläger im Verfahren AZ 28 C 133/15m (führendes Verfahren) und Beklagten in den Verfahren AZ 28 C 68/16d, 28 C 70/16d, 28 C 71/16w, 28 C 72/16t, 28 C 74/16w, 28 C 75/16h, 28 C 76/16f, 28 C 78/16z (verbundene Verfahren) jeweils des Bezirksgerichts Mödling sind Eigentümer der Liegenschaften EZ *****, jeweils KG *****, Bezirksgericht Wiener Neustadt, auf denen sich der „*****see“, ein Baggersee, befindet. Diese Liegenschaften sind in Parzellen unterteilt, die an den Beklagten im führenden Verfahren (sowie Kläger zu AZ 28 C 72/16t) und an die Kläger bzw deren Rechtsvorgänger in den verbundenen Verfahren vermietet wurden. Die Mieter bzw ihre Rechtsvorgänger errichteten auf den Parzellen bauliche Objekte, die Superädifikate sind. Alle Superädifikate auf den Liegenschaften verfügen über eine gemeinsame Versorgung mit Strom, Abwasser, Wasser, gemeinsame Postkästen und eine gemeinsame Einfahrt samt Straßennetz. Die Mietverträge, die ab dem Jahr 1986 abgeschlossen wurden, enthalten unter anderem folgende einheitliche Bestimmungen:

II. Das Bestandverhältnis hat am [...] begonnen und wird für die Zeit bis 31. 12. 2015 [...] abgeschlossen [...]

IV. Die vertragsgegenständliche Parzelle dient im Rahmen der behördlichen Genehmigungen zu Wohn- und Erholungszwecken und darf nur von dem (den) Mieter(n) und seinen (ihren) Angehörigen benützt werden. Jede entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung des Mietobjekts an dritte Personen ist nur nach vorher eingeholter schriftlicher Zustimmung der Vermieter gestattet.

Will der Mieter das Mietverhältnis vorzeitig beenden, so sind die Baulichkeiten zunächst den Vermietern zum Kauf anzubieten. Sollten diese die Baulichkeiten zu dem vom Mieter geforderten und vom Nachfolger gebotenen Kaufpreis nicht binnen 30 Tagen ab Einlangen des betreffenden Anbots beim Vermieter erwerben wollen, ist der Mieter berechtigt, einen an seine Stelle tretenden neuen Mieter namhaft zu machen, und die Vermieter sind verpflichtet, diesen zu akzeptieren, wenn er in alle Bestimmungen dieses Vertrags eintritt, gegen ihn keine begründeten Bedenken bestehen und an die Vermieter eine zusätzliche Zahlung in der Höhe der dreifachen laufenden Jahresmiete zuzüglich Umsatzsteuer entrichtet wird.

Verlangt der Mieter, dass an seiner Stelle sein Ehegatte bzw seine Eltern oder Nachkommen in den Vertrag eintreten, so entfällt diese zusätzliche Zahlung an die Vermieter.

Der (die) Mieter verpflichtet(en) sich, die von den Vermietern herausgegebene Seeordnung, sowie die Vorschriften für die Verbauung striktest einzuhalten.

[...]

Der (die) Mieter hat (haben) zusammen mit den anderen Mietern Sicherheitsvorkehrungen für den Badebetrieb zu schaffen [...]

VI.

Die Müllabfuhr, Senkgrubenentleerung und die Instandhaltung der Einfriedung der Parzelle, Straßen, Wege und der Abstellplätze gehen zu Lasten des (der) Mieter(s) wobei die Vermieter die Unkosten in diesem Zusammenhang im Einvernehmen mit dem Seeverein verrechnen werden. Der/die Mieter ist/sind verpflichtet, für die Herstellung und Instandhaltung von Lichtleitung, Kanal, Trinkwasserversorgung und Kläranlage sowie für eine allfällige Haupteinfriedung anteilsmäßig, dh entsprechend der Anzahl der Parzellen aufzukommen, wobei ein Teil dieser Kosten entsprechend einer noch zu treffenden Vereinbarung von den Vermietern getragen wird [...]

VIII.

Soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart wurde, gehen alle Rechte und Verbindlichkeiten aus demselben auf die Erben bzw Rechtsnachfolger der Vertragsparteien über [...]

XIII.

1) Wenn die Vermieter nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer das Mietobjekt zu neuen Bedingungen weiter vermieten wollen, steht dem/den Mieter(n) das Vormietrecht zu, wobei bei der Bemessung des neuen Mietzinses davon auszugehen ist, dass der neue Mieter die Baulichkeiten auf dem Mietobjekt dem alten Mieter um den Schätzwert (Abs 3) käuflich abzulösen hat. Der Inhalt des vorgesehenen neuen Mietvertrags ist dem/den bisherigen Mieter(n) von den Vermietern schriftlich bekanntzugeben, wobei der Mieter die Ausübung seines Vormietrechts binnen dreißig Tagen durch Abfertigung eines an die Vermieter gerichteten Einschreibebriefs ausüben kann.

Tritt kein neuer Mietinteressent auf, ist der bisherige Mieter berechtigt, die Verlängerung des Mietverhältnisses zu den bisherigen Bedingungen jeweils um ein weiteres Jahr zu begehren. Tut er dies nicht, wird also das Mietverhältnis weder von ihm noch einem neuen Mieter im Sinne des Absatzes 1 fortgesetzt, fallen die auf dem vertragsgegenständlichen Grundstücksteil stehenden Baulichkeiten entschädigungslos an die Vermieter.

2) Sollten die Vermieter das Mietverhältnis nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer nicht mehr zu analogen Bedingungen mit dem/den Mieter(n) fortsetzen wollen, sind sie verpflichtet, die auf dem Mietobjekt befindlichen Baulichkeiten dem/den Mieter(n) um den vollen Schätzwert (Abs 3) käuflich abzulösen. Das Vormietrecht ist in diesem Fall erloschen, ebenso das nur für die Vertragsdauer geltende Vorkaufsrecht.

3) Der Schätzwert ist zum Stichtag der Schätzung von dem Sachverständigen festzustellen, der an erster Stelle in der betreffenden Branchenliste des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien aufscheint. Die Kosten werden je zur Hälfte getragen.

Ad I. Die Mieter begehren als Kläger in den verbundenen Verfahren die – im Wesentlichen gleichlautende – Feststellung, dass die von ihnen bzw ihren Rechtsvorgängern abgeschlossenen Bestandverträge in unbefristete Mietverhältnisse übergegangen seien, die den Kündigungsschutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliegen. Sie seien entweder bereits seit den 1960er-Jahren (damals seien unrichtig als „Pachtverträge“ bezeichnete Mietverträge mit einer unzulässigen Befristung von circa 20 Jahren abgeschlossen worden, die am 28. 2. 1983 enden sollten) Mieter oder in die bestehenden Mietverträge eingetreten. 1983 sei es nicht zu einer Vertragsbeendigung gekommen, sondern seien die Bestandverhältnisse fortgesetzt worden. Bis zum Jahr 1986 sei eine schriftliche Vereinbarung über eine weitere Befristung nicht geschlossen worden; es lägen daher unbefristete Bestandverhältnisse vor. Die Beklagten seien im Rahmen eines vertraglich vereinbarten Präsentationsrechts berechtigt gewesen, einen Käufer zum Eintritt in den laufenden „Pachtvertrag“ vorzuschlagen; sämtliche derart vorgeschlagenen Rechtsnachfolger seien in der Vertragskette von den Vermietern auch akzeptiert worden. Die Vermieter hätten keinerlei Kaufinteresse am Superädifikat geltend gemacht. Die Rechtsnachfolger seien in das laufende Pachtverhältnis, in Wahrheit in das 1986 geänderte andauernde Mietverhältnis eingetreten. Bei den ab 1986 abgeschlossenen Mietverträgen habe es sich nicht um Neuverträge, sondern um die Fortsetzung der ursprünglich abgeschlossenen Mietverhältnisse zu geänderten Nebenbestimmungen gehandelt. Vor Abschluss der Mietverträge im Jahr 1986 seien die Mieter bzw deren Rechtsvorgänger nicht darüber aufgeklärt worden, dass bereits unbefristete, den Kündigungsschutzbestimmungen unterliegende Mietverhältnisse vorgelegen seien. Zudem habe eine Drucksituation bestanden, weil für den Fall der Nichtunterfertigung gedroht worden sei, das Bestandverhältnis zu beenden bzw einen vertragslosen Zustand zu behaupten. Um das von den Mietern selbst geschaffene Wohnobjekt nicht zu verlieren, hätten fast alle Mieter den Mietvertrag unterfertigt. Auf die ab 1986 geschlossenen Mietverträge sei das Mietrechtsgesetz analog anzuwenden, weil die von den Mietern errichteten Superädifikate der relativ dauernden Wohnversorgung der Mieter dienen sollten. Die Badeparzellen seien von zahlreichen Mietern von Anfang an auch ganzjährig benützt worden. Es gebe gemauerte Häuser, die geeignet seien, der Wohnversorgung auch im Winter zu dienen. Die ganzjährige Nutzung zu Wohn- und Erholungszwecken sei auch vereinbart gewesen. Weder die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 4 MRG für Ferienwohnungen noch jene des § 1 Abs 2 Z 5 MRG gelange zur Anwendung; letztere gelte nur für nach dem 31. 12. 2001 geschlossene Verträge, nicht aber für bloße Verlängerungen nach diesem Zeitpunkt. Die 145 Objekte, die auf den Parzellen errichtet sind, stellten eine wirtschaftliche Einheit gleich einem Zinshaus dar, nicht aber Ein- oder Zweiobjekthäuser. Die Vermieter seien gewerblich tätig, die Mieter hingegen Verbraucher und die strittigen Mietverträge gleichförmige Vertragsmuster. Die in den Mietverträgen enthaltene Befristung verstoße gegen zwingendes Recht, insbesondere gegen §§ 879 Abs 3, 864a ABGB, § 6 KSchG.

Im Verfahren AZ 18 C 62/16y des Bezirksgerichts Mödling, in dem die Vermieter und die (dort) Kläger – ebenfalls Mieter

von Parzellen am *****see aufgrund der gleichen Mietverträge aus dem Jahr 1986 wie jene der Mieter in den vorliegenden Verfahren – von denselben Rechtsanwälten vertreten wurden, wies der Oberste Gerichtshof zu AZ 10 Ob 88/18s die mit den Klagen in den verbundenen Verfahren inhaltsgleichen Feststellungsklagen der (dort) Mieter, die ein inhaltsgleiches Vorbringen wie hier erstattet hatten, ab. Auch die Vorinstanzen wiesen die Klagen der Mieter in den verbundenen Verfahren ab, wobei sich das Berufungsgericht ausdrücklich auf die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs berief.

Rechtliche Beurteilung

Die außerordentlichen Revisionen der Mieter sind mangels Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung unzulässig.

1. Der Oberste Gerichtshof führte in der Entscheidung 10 Ob 88/18s zur Frage der Gültigkeit der Befristung der Mietverträge aus:

[3.3] Die Beantwortung der Frage, ob zwischen den Vertragsteilen eines Bestandvertrags ein unbedingter Endtermin bestimmt vereinbart wurde, ist durch Auslegung zu ermitteln (RS0070201&SkipToDocumentPage=True&SucheNachRechtssatz=True&SucheNachText=False">RS0070201 [T3]). Wesentlich ist, dass dem Mieter noch vor der vertraglichen Bindung eindringlich vor Augen geführt werden soll, dass er sich auf einen Zeitmietvertrag einlässt (5 Ob 208/10i immolex 2012/4, 15 [Prader]). Konnte sich der Mieter, entsprechend der Intention des Gesetzgebers, darauf einstellen bzw musste er davon ausgehen, dass das Mietverhältnis ohne sein weiteres Zutun zu einem bestimmten Zeitpunkt enden werde, ist der Endtermin ausreichend bestimmt (7 Ob 168/05i wobl 2006/78, 180 [Prader]). Als unschädlich wurde die Einräumung einer Verlängerungsoption für den Mieter angesehen (5 Ob 26/11a immolex 2011/75, 240 [Schlein] = wobl 2012/6, 17 [Vonkilch]). Als für die Wirksamkeit der vereinbarten Befristung unschädlich wurde auch die Einräumung eines Vormietrechts qualifiziert (LG Salzburg 4. 2. 2015, 22 R 348/14a, veröffentlicht in Prader, MANZ Wohnrecht-E 2016/34/01, bestätigt durch Zurückweisung eines Rechtsmittels durch den Obersten Gerichtshof in der nicht veröffentlichten Entscheidung 2 Ob 57/15v, s auch Prader, MRG5.09 § 29 E 33).

[3.4] Die schriftlichen Mietverträge enthalten in Punkt II einen unbedingten, datumsmäßig feststehenden Endtermin (Lovrek in Rummel/Lukas4 §§ 1113–1115 ABGB Rz 6), den 31. 12. 2015. Daran ändern die in Punkt XIII der Mietverträge einheitlich für alle [Mieter] getroffenen Vereinbarungen nichts: In Punkt XIII Abs 1 der Mietverträge wird den [Mietern] lediglich ein Vormietrecht für den Fall eingeräumt, dass die Vermieter nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer das Mietobjekt zu neuen Bedingungen weiter vermieten wollen. In der Einräumung eines bloßen Rechts, einen neuen Mietvertrag zu neuen Bedingungen nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer abzuschließen, liegt wie ausgeführt keine befristungsschädliche Vereinbarung, weil der Mieter zu keinem Zeitpunkt im Unklaren darüber bleibt, dass der alte Mietvertrag abgelaufen ist und sich darauf auch einstellen konnte.

[3.5] Punkt XIII Abs 1 der Mietverträge enthält im zweiten Teil die Bestimmung: „Tritt kein neuer Mietinteressent auf, ist der bisherige Mieter berechtigt, die Verlängerung des Mietverhältnisses zu den bisherigen Bedingungen jeweils um ein weiteres Jahr zu begehren“. Dieser Fall kann nur eintreten, wenn die Vermieter überhaupt eine Neuvermietung beabsichtigen, worauf der Mieter keinerlei Einfluss hat. Insbesondere besteht weder eine Verpflichtung der Vermieter, den Bestandgegenstand neu zu vermieten (insbesondere wenn er keinen neuen Mietinteressenten hat), noch sind die Vermieter verpflichtet, dem Mieter eine Vertragsverlängerung zu bisherigen Konditionen anzubieten. Es ist daher nicht primär entscheidend, ob sich nach Ablauf der Befristung ein neuer Mieter findet, der sich gegenüber den Vermietern zur Anmietung der Grundfläche zu geänderten Konditionen bereit erklärt (aA Vonkilch, Von Vormietrechten, Verlängerungsoptionen und [un-]bedingten Endterminen bei Superädifikatsflächenmietverträgen, immolex 2016, 166 [168], der sich mit einer vergleichbaren Vertragsgestaltung befasst): Entscheidend ist allein, ob die Vermieter überhaupt eine Neuvermietung anstreben, worauf der Mieter – wie ausgeführt – keinen Einfluss hat.

[3.6] Dies ergibt sich auch aus Punkt XIII Abs 2 und 3 der Mietverträge im Zusammenhalt mit Punkt XIII Abs 1: Wollen die Vermieter weder neu vermieten noch das Mietverhältnis zu den bisherigen Bedingungen mit dem Mieter fortsetzen, so haben sie dem Mieter die auf dem Mietobjekt befindlichen Baulichkeiten um den vollen (!) Schätzwert käuflich abzulösen. In diesem Fall erlischt auch das Vormietrecht, woraus sich ebenfalls klar ergibt, dass die Mieter kein Recht haben, eine Verlängerung des Vertrags zu analogen Bedingungen zu begehren.

[3.7] Die Mieter mussten nach den Bestimmungen der – insofern einheitlichen – schriftlichen Mietverträge daher schon bei Vertragsabschluss davon ausgehen, dass die Verträge am 31. 12. 2015 ohne ihr weiteres Zutun enden und

konnten sich von vornherein darauf einstellen. Darin unterscheidet sich der vorliegende Sachverhalt von dem der Entscheidung 3 Ob 219/13x, auf die sich das Berufungsgericht stützt. Im damaligen Fall wurde die Verlängerung der Vertragsdauer durch den Bestandgeber „für den Fall eines friktionsfreien Ablaufs“ des Bestandverhältnisses zugesagt. Bei Abschluss eines solchen Vertrags kann sich ein Mieter nicht von vornherein darauf einstellen, was der Vermieter als „friktionsfreien Ablauf“ des Bestandvertrags erachten mag. Vielmehr bleibt es während der gesamten Vertragsdauer ungewiss, ob sein Verhalten „keine Friktionen“ verursacht, ob also der Vertrag tatsächlich durch Zeitablauf ohne sein Zutun endet.

[3.8] Es steht unangefochten fest, dass die [Mieter] bzw ihre Rechtsvorgänger „ab dem Jahr 1986“ Mietverträge mit dem oben auszugsweise wiedergegebenen (insofern einheitlichen) Inhalt abgeschlossen haben. In diesen Bestandverträgen wurde nach den Feststellungen als einheitlicher Endtermin jeweils der 31. 12. 2015 vereinbart.

2. Die Mieter in den verbundenen Verfahren zum im führenden Verfahren beklagten Mieter siehe auch Ad II. versuchen in ihren außerordentlichen Revisionen darzutun, dass vom Obersten Gerichtshof zu AZ 10 Ob 88/18s und von den (hier) Vorinstanzen unterschiedliche Sachverhalte zu beurteilen gewesen seien, seien doch hier bis Dezember 2015 sämtliche Parteien von einem Fortbestand der Mietverhältnisse (in welcher Form auch immer) über den Zeitpunkt Ende 2015 ausgegangen; die Vermieter hätten den (hier) Mietern gegenüber zum Ausdruck gebracht, dass es eine Fortführung der Bestandverhältnisse geben werde und deren Beendigung nicht angedacht sei. Damit hätten sich die Mieter nicht bis zuletzt darauf einstellen können, dass die Mietverhältnisse tatsächlich beendet seien und ob und unter welchen Voraussetzungen diese fortgeführt würden bzw dass die Mieter die Objekte überhaupt räumen sollten.

2.1. Der Zweck der für Zeitmietverträge im Sinne des Mietrechtsgesetzes vorgeschriebenen Schriftform liegt zum einen in einer Warnfunktion und Aufklärungsfunktion für den Mieter, aber zum andern auch in der Erleichterung und Sicherung des Beweises für die Befristung. Dem Mieter soll noch vor der vertraglichen Bindung eindringlich vor Augen geführt werden, dass er sich damit auf einen Zeitmietvertrag mit den für den Mieter zweifellos verbundenen Nachteilen einlässt (RS0030289 [T2, T7]; RS0070201 [T7]; vgl auch RS0070368). Die Befristung ist durchsetzbar, wenn der Vertrag schriftlich errichtet wurde und wenn von vornherein durch Datum oder Fristablauf ein Endtermin bestimmt ist. Die Befristungsvereinbarung muss ausreichend bestimmt und unzweifelhaft erfolgen. Der Zeitpunkt der Beendigung des Vertrags muss von vornherein objektiv feststellbar und darf nicht vollkommen ungewiss sein. Die zeitliche Dauer der Befristung, also der Endtermin, kann auch durch den Eintritt eines bestimmten Ereignisses oder eines besonderen Umstands bestimmt sein, dessen Eintritt zum Zeitpunkt der Vereinbarung feststeht (RS0090569 [T8]). Der unbedingte Endtermin muss aus der Urkunde selbst hervorgehen (RS0112243 [T3]).

Nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung steht eine Verlängerungsoption einer wirksamen Befristung des Mietvertrags nicht entgegen (5 Ob 26/11a; 2 Ob 109/07d; 7 Ob 168/05i), sofern das Erlöschen des Mietverhältnisses als solches nicht von einer Bedingung abhängig gemacht wird (5 Ob 26/11a).

Ob die konkrete Vertragsgestaltung diesen Grundsätzen entspricht, ist durch Vertragsauslegung zu ermitteln (RS0090569 [T3]; RS0070201 [T3]) und damit regelmäßig nur dann eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des§ 502 Abs 1 ZPO, wenn infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RS0042936; RS0042776). Gerade die Vertretbarkeit des Auslegungsergebnisses der Vorinstanzen lässt sich im Hinblick auf die Entscheidung 10 Ob 88/18s nicht bezweifeln.

2.2. Von der Frage der Wirksamkeit der Befristung ist jene nach der Auslegung der Verlängerungsvereinbarungen und dem etwaigen Zustandekommen einer Vertragsverlängerung zu unterscheiden. Hierzu stellte das Erstgericht fest, dass der Vermietervertreter den Mietern am 1. 7. 2015 schriftlich mitteilte, dass der Mietvertrag am 31. 12. 2015 ende und er wegen des allfälligen Abschlusses eines neuen, inhaltlich noch zu verhandelnden Mietvertrags gesondert auf sie zukommen werde. Die Kläger brachten gegenüber jenen Mietern, mit denen keine außergerichtliche Einigung erfolgte, 2015 Übergabsaufträge ein. Bis Dezember 2015 fanden außergerichtliche Vergleichsgespräche statt, die zu keiner Einigung führten. Sämtliche Mieter begehrten bereits 2015 die Verlängerung der Mietverträge um ein Jahr. Weiters stellte das Erstgericht fest, dass (auch) die Mieter von einer Laufzeit der Verträge bis Ende 2015 ausgingen und dass zu diesem Zeitpunkt neue Vertragsbedingungen verhandelt werden müssten; die Vermieter wiederum erklärten den Mietern, dass ein neuer Vertrag kommen würde, wobei sich die Bewirtschaftungsweise nicht ändern würde.

Daraus lässt sich entgegen der Ansicht der Mieter in ihren außerordentlichen Revisionen nicht schließen, dass die Vermieter die Mietverhältnisse zumindest zu analogen Bedingungen hätten fortsetzen wollen und daher gerade nicht

gemäß Pkt XIII Abs 2 vorgegangen seien. Der Wille der Vermieter, das Mietverhältnis nur bei Zustandekommen eines neuen Mietvertrags, nicht aber zu den Konditionen des alten Vertrags fortsetzen zu wollen, wurde spätestens durch die begehrten Übergabeaufträge unmissverständlich zum Ausdruck gebracht.

Ebenso wenig liegt ein in wesentlichen Punkten von der Entscheidung 10 Ob 88/18s abweichender Sachverhalt vor. Die Mieter übergehen in ihrem Vertragsverständnis den zentralen Pkt XIII Abs 3, der das „Verlängerungsrecht" der Mieter in Pkt XIII Abs 2 völlig „entwertet". Der 10. Senat führte dazu aus (ErwG 3.6), dass die Mieter kein Recht gehabt haben, eine Verlängerung des Vertrags zu analogen Bedingungen zu begehren. Für den Fall, dass die Vermieter weder neu vermieten noch das Mietverhältnis zu den bisherigen Bedingungen mit dem Mieter fortsetzen wollen, gebührt dem Mieter aber immerhin der volle Schätzwert der auf dem Mietobjekt befindlichen Baulichkeit.

2.3. Dass sich die vorliegenden Mietverträge – entgegen der von den Mietern vertretenen Auffassung – von jenen unterscheiden, die der Entscheidung 3 Ob 219/13x zugrunde gelegen waren, hat bereits die Entscheidung 10 Ob 88/18s (ErwG 3.7) klargestellt.

3. Weiters wurde in der genannten Entscheidung die von den Mietern vertretene Auffassung, bei ihren Objekten handle es sich um eine „wirtschaftliche Einheit" und damit um ein einheitliches Mietobjekt wie bei einem Zinshaus, vom Obersten Gerichtshof nicht geteilt (ErwG 4.8). Tatsächlich sei die Liegenschaft erst „im Lauf der 1990er Jahre" zu einem Grundbuchskörper zusammengelegt worden und sei nach der maßgeblichen Verkehrsauffassung davon auszugehen, dass tatsächlich und wirtschaftlich voneinander getrennte selbständige Objekte bzw Häuser vorliegen, die jedes für sich allein eine wirtschaftlich selbständige Einheit bildet; dies ergebe sich schon aus der Qualifikation der auf der jeweils vermieteten Fläche zu unterschiedlichen Zeiten und in nicht einheitlicher Ausführung errichteten Objekte als Superädifikate, die ja im Eigentum der jeweiligen Mieter stehen.

4. Der Oberste Gerichtshof hat bereits in der Entscheidung 10 Ob 88/18s zu den auch hier von den Mietern vertretenen Auffassung der mangelnden Wirksamkeit der Vereinbarung des Endtermins 31. 12. 2015 klargestellt, dass eine dem Gesetz entsprechende zulässige und wirksame Befristungsvereinbarung weder gegen § 879 Abs 3 ABGB noch gegen § 6 KSchG verstößt. Der Regelung des Punktes XIII des Mietvertrags steht auch § 864a ABGB nicht entgegen, weil es sich bei der (im Übrigen ausdrücklich ausgehandelten) Befristungsvereinbarung nicht um eine Vertragsbestimmung mit einem ungewöhnlichen Inhalt handelt.

Dem schließt sich der erkennende Senat an, wobei ergänzend auszuführen ist, dass § 879 Abs 3 ABGB von einem sehr engen Begriff der „Hauptleistung" ausgeht (RS0128209 [T5]; RS0016908). Umfasst sind davon lediglich jene Hauptpunkte des Vertrags, die die Parteien vereinbaren müssen, damit überhaupt ein hinreichend bestimmter Vertrag (§ 869 ABGB) zustande kommt (etwa 7 Ob 227/12a [ErwG 3.2]).

Durch § 879 Abs 3 ABGB wurde eine objektive Äquivalenzstörung und „verdünnte Willensfreiheit" berücksichtigendes bewegliches System geschaffen (RS0016914). Weicht eine Klausel vom dispositiven Recht ab, liegt eine gröbliche Benachteiligung eines Vertragspartners im Sinn des § 879 Abs 3 ABGB schon dann vor, wenn es für die Abweichung keine sachliche Rechtfertigung gibt. Das ist jedenfalls dann anzunehmen, wenn die dem Vertragspartner zugedachte Rechtsposition in einem auffallenden Missverhältnis zur vergleichbaren Rechtsposition des anderen steht. Die Beurteilung, ob eine Klausel den Vertragspartner gröblich benachteiligt, orientiert sich am dispositiven Recht, das als Leitbild eines ausgewogenen und gerechten Interessenausgleichs für den Durchschnittsfall dient (RS0014676 [T21]; auch RS0016591).

Selbst wenn daher die Vereinbarung einer Befristung oder die näheren Modalitäten einer Vertragsverlängerung nicht in den Bereich der kontrollfreien Hauptleistungen fallen sollten (vgl allerdings Ad II.), wären diese Vertragsbestimmungen nicht gröblich benachteiligend. Die Befristung von Verträgen ist gesetzlich zulässig und die Einräumung einer 30-jährigen Vertragsdauer ebenso wenig benachteiligend für den Mieter wie sein Anspruch auf Ersatz des vollen Schätzwerts des errichteten Superädifikats für den Fall, dass der Vermieter eine Verlängerung zu den ursprünglichen Bedingungen ablehnt.

Eine Klausel ist nach § 864a ABGB dann unwirksam, wenn sie für den Vertragspartner nachteilig ist und er mit ihrem Inhalt den Umständen nach auch nicht zu rechnen brauchte (etwa 8 Ob 58/14h [ErwG 2.6]). § 864a ABGB erfasst alle dem Kunden nachteilige Klauseln, eine grobe Benachteiligung im Sinn des § 879 Abs 3 ABGB wird nicht vorausgesetzt (RS0123234). Die Klauseln halten zweifellos der Geltungskontrolle stand, sind sie doch für den durchschnittlich sorgfältigen Leser des Mietvertrags leicht auffindbar (RS0105643; RS0014659; RS0014646 [T4, T14]) und für

Mietverträge durchaus verkehrsüblich (RS0014627).

Nach § 6 Abs 3 KSchG ist eine in AGB oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung unwirksam, wenn sie unklar oder unverständlich abgefasst ist. Auch im Individualprozess über ein Verbrauchergeschäft kommt eine geltungserhaltende Reduktion nicht ausgehandelter missbräuchlicher Klauseln nicht in Frage (RS0038205 [T20]; RS0122168). Das Transparenzgebot verlangt nicht nur formale Verständlichkeit im Sinn von Lesbarkeit, sondern auch, dass Inhalt und Tragweite für den Verbraucher durchschaubar sind, dass dem Kunden die Tragweite der Bestimmung nicht verschleiert wird (RS0115217 [T23]). Eine Befristungsvereinbarung, die den Endtermin ausdrücklich nennt, ist nicht intransparent. Ebenso wenig begründet die Auslegungsbedürftigkeit der Bestimmungen zu einer etwaigen Vertragsverlängerung einen Verstoß gegen das Transparenzgebot.

Ad II. Der Beklagte im führenden Verfahren ist ebenfalls aufgrund eines Mietvertrags aus dem Jahr 1986 Mieter einer Parzelle, wobei das Erstgericht außerdem davon ausging, dass er bereits seit 1979 Mieter aufgrund eines schriftlichen „Pachtvertrags" gewesen sei. Seit 1998 ist er der Lebensgefährte der Schwester des Erstklägers im führenden Verfahren. Ab diesem Zeitpunkt wohnte er über einen Zeitraum von vier Jahren ständig, auch während der Wintermonate, am *****see, was von Vermieterseite nicht beanstandet wurde. Mittlerweile hält er sich in den Sommermonaten überwiegend am *****see auf, dies aber nicht durchgehend. Die Vermieter beabsichtigen, die Parzelle des Beklagten überhaupt nicht mehr zu vermieten, weil sie an dieser Stelle eine Seezufahrt errichten wollen, damit man mit schwerem Gerät bis in den See kommt. Dem Beklagten teilte der Vertreter der Vermieter ausdrücklich mit, dass eine Vermietung an einen Dritten nicht beabsichtigt sei. Es steht nicht fest, dass dem Beklagten bloß aufgrund seiner Lebensgemeinschaft mit der Schwester des Erstklägers im führenden Verfahren kein neuer Vertrag angeboten wurde.

Die Vorinstanzen erklärten gegenüber dem Beklagten den Übergabeauftrag der Vermieter vom 20. 8. 2015 für rechtswirksam und verpflichteten den Beklagten zur Räumung seiner Parzelle, wobei das Berufungsgericht davon ausging, dass die 1986 abgeschlossenen Mietverträge als neue Mietverträge zu werten seien; damit komme es aber nicht darauf an, ob der 1979 mit dem Beklagten abgeschlossene Vertrag wirksam befristet gewesen war oder nicht. In seiner Berufung hatte der Beklagte die Ersatzfeststellung begehrt, er sei bereits seit 1979 Mieter der Parzelle, wobei erstmals im Jahre 1986 ein schriftlicher Vertrag abgeschlossen worden sei; das bereits sieben Jahre zuvor begründete Mietverhältnis sei weder schriftlich noch wirksam befristet abgeschlossen worden.

Die außerordentliche Revision des Beklagten ist mangels Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung unzulässig.

Die außerordentliche Revision rügt, das Berufungsgericht habe es unterlassen, die Feststellungsrüge in der Berufung des Beklagten inhaltlich zu behandeln. Bei richtiger Tatsachenfeststellung wäre nämlich davon auszugehen gewesen, dass es durch die Vertragsunterfertigung im Jahr 1986 – anders als bei jenen Mietern, deren ursprüngliches Vertragsverhältnis mit 1983 befristet gewesen war – nicht zu einem neuen Vertrag, sohin einer Novation, gekommen sei, sondern lediglich zu einer Verlängerung des alten, unbefristeten Vertrags im Sinn einer Schuldänderung.

1. Ein Neuerungsvertrag im Sinn der §§ 1376 ff ABGB kommt zustande, wenn nach dem Willen der vertragschließenden Parteien das ursprüngliche Schuldverhältnis durch Änderung des Rechtsgrundes oder des Hauptgegenstands durch ein neues ersetzt wird, in dem sie mit der Begründung des neuen die Aufhebung des alten verknüpfen (RS0032502; RS0032600; RS0032330; RS0032411). Die bloße Vereinbarung einer Nebenbestimmung ohne Änderung des Rechtsgrundes oder des Hauptgegenstands hat keine Novationswirkung, es liegt vielmehr eine bloße Schuldänderung im Sinn des § 1379 ABGB vor, welche das ursprüngliche Schuldverhältnis mit ganz bestimmten Änderungen hinsichtlich des Inhalts der Verpflichtung fortbestehen lässt und nicht wie bei der Novation das ursprüngliche Schuldverhältnis durch ein neues ersetzt (RS0032502 [T5]; auch RS0032332; RS0032385; RS0032404 [T1]). Die alte Verbindlichkeit wird im Zweifel nicht für aufgelöst gehalten, solange sie mit der neuen noch wohl bestehen kann (RS0032353; RS0032303; RS0032502 [T9]; RS0032417 [T1]). Von einer Änderung des Hauptgegenstands kann keine Rede sein, wenn an Stelle einer auf unbestimmte Zeit eingegangenen, aber kündbaren Verpflichtung eine solche mit einem längeren fixen Endtermin tritt. Hier wird bloß eine Nebenbestimmung des Vertrags geändert (RS0032459).

2. Die Frage, ob der Vertragsabschluss im Jahr 1986 zu einer Novation oder einer bloßen Schuldänderung führte, hat somit keine rechtliche Relevanz. Selbst wenn schon vor 1986 bestehende Mietverträge mangels wirksamer Befristung unbefristet gewesen sein sollten, wären die Vertragsparteien nicht daran gehindert gewesen, das Schuldverhältnis nur hinsichtlich dieser Vertragsabrede wirksam abzuändern und sich auf eine 30-jährige Befristung zu einigen. Allerdings

zählen die Vereinbarungen zu Mietgegenstand, Mietzins und Vertragsdauer ohnehin zu den typischen Hauptbestimmungen des Mietvertrags (vgl H. Böhm/Prader in GeKo Wohnrecht I § 2 MRG Rz 30), weshalb auch die Qualifikation des Vertrags aus 1986 als Neuerungsvertrag keinen Bedenken begegnet.

Textnummer

E129328

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2020:0060OB00124.20H.0915.000

Im RIS seit

14.10.2020

Zuletzt aktualisiert am

07.06.2021

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