

TE OGH 2023/4/14 50b15/23a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.04.2023

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers S*, vertreten durch Mag. Pia Maria Krebs, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin D*, vertreten durch Mag. Alexander Wall, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 16 Abs 2 iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. April 2022, GZ 39 R 26/22w-16, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Hernals vom 7. Dezember 2021, GZ 16 Msch 13/21d-9, abgeändert wurde, den Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers S*, vertreten durch Mag. Pia Maria Krebs, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin D*, vertreten durch Mag. Alexander Wall, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 16, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. April 2022, GZ 39 R 26/22w-16, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Hernals vom 7. Dezember 2021, GZ 16 Msch 13/21d-9, abgeändert wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller hat die Kosten seines Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Begründung:

[1] Der Antragsteller hatte mittels befristeten Mietvertrags die Wohnung top 70 bis 71 im Haus der Antragsgegnerin für die Laufzeit vom 1. 5. 2017 bis 30. 4. 2020 gemietet.

[2] Die Antragsgegnerin brachte gegen ihn am 8. 1. 2020 eine Mietzins- und Räumungsklage ein, in der sie die sofortige Aufhebung des Mietvertrags gemäß § 1118 ABGB erklärte, weil der Antragsteller mit Mietzinszahlungen für die Monate September 2019 bis einschließlich Jänner 2020 im Rückstand war. Die Klage wurde ihm jedenfalls vor dem 4. 3. 2020 zugestellt. An diesem Tag fand eine Tagsatzung statt, in der der Antragsteller pauschal bestritt, nach ausführlicher Erörterung der Sach- und Rechtslage dann aber einen Vergleich abschloss, in dem er sich verpflichtete, die Wohnung zu räumen und bis 30. 4. 2020 unter Verzicht auf jeglichen Räumungsaufschub zu übergeben. Außerdem verpflichtete er sich zur Zahlung von 1.754,18 EUR an Mietzinsrückstand (was nahezu dem eingeklagten Betrag

entsprach) und von 598,34 EUR an Kosten bis 31. 3. 2020. Der Vergleich sollte wirksam werden, wenn er nicht bis 15. 4. 2020 schriftlich widerrufen wird. Der Vergleich wurde nicht widerrufen. [2] Die Antragsgegnerin brachte gegen ihn am 8. 1. 2020 eine Mietzins- und Räumungsklage ein, in der sie die sofortige Aufhebung des Mietvertrags gemäß Paragraph 1118, ABGB erklärte, weil der Antragsteller mit Mietzinszahlungen für die Monate September 2019 bis einschließlich Jänner 2020 im Rückstand war. Die Klage wurde ihm jedenfalls vor dem 4. 3. 2020 zugestellt. An diesem Tag fand eine Tagsatzung statt, in der der Antragsteller pauschal bestritt, nach ausführlicher Erörterung der Sach- und Rechtslage dann aber einen Vergleich abschloss, in dem er sich verpflichtete, die Wohnung zu räumen und bis 30. 4. 2020 unter Verzicht auf jeglichen Räumungsaufschub zu übergeben. Außerdem verpflichtete er sich zur Zahlung von 1.754,18 EUR an Mietzinsrückstand (was nahezu dem eingeklagten Betrag entsprach) und von 598,34 EUR an Kosten bis 31. 3. 2020. Der Vergleich sollte wirksam werden, wenn er nicht bis 15. 4. 2020 schriftlich widerrufen wird. Der Vergleich wurde nicht widerrufen.

[3] Am 10. 9. 2020 brachte der Antragsteller einen Antrag auf Überprüfung des Hauptmietzinses bei der Schlichtungsstelle ein.

[4] Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist dessen Präklusion.

[5] Das Erstgericht verneinte diese und stellte den zulässigen monatlichen Hauptmietzins für die Wohnung für näher bezeichnete Zeiträume ab Mai 2017 und sich daraus konkret ergebende Überschreibungsbeträge fest.

[6] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin Folge und wies den Mietzinsüberprüfungsantrag als präkludiert ab. Bei vorzeitiger Auflösung des Mietverhältnisses nach § 1118 ABGB sei für den Beginn der Präklusivfrist nach § 16 Abs 8 Satz 2 und 3 MRG auf die Zustellung der Mietzins- und Räumungsklage an den Mieter abzustellen. Eine vom Vermieter abgegebene Aufhebungserklärung könne nur im Weg der Vereinbarung wieder zurückgenommen und das Bestandverhältnis einverständlich fortgesetzt werden. Hier sei das Bestandverhältnis durch die Zustellung der Mietzins- und Räumungsklage vor dem 4. 3. 2020 aufgelöst worden, der Räumungsvergleich sei als bloßer Räumungsaufschub zu werten und habe die Aufhebung des Bestandverhältnisses unberührt gelassen. Anhaltspunkte dafür, dass die Antragsgegnerin durch Abschluss des Vergleichs von ihrer Auflösungserklärung absehen hätte wollen oder dass ein redlicher Erklärungsempfänger ihn so verstehen hätte dürfen, fänden sich nicht. [6] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin Folge und wies den Mietzinsüberprüfungsantrag als präkludiert ab. Bei vorzeitiger Auflösung des Mietverhältnisses nach Paragraph 1118, ABGB sei für den Beginn der Präklusivfrist nach Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 und 3 MRG auf die Zustellung der Mietzins- und Räumungsklage an den Mieter abzustellen. Eine vom Vermieter abgegebene Aufhebungserklärung könne nur im Weg der Vereinbarung wieder zurückgenommen und das Bestandverhältnis einverständlich fortgesetzt werden. Hier sei das Bestandverhältnis durch die Zustellung der Mietzins- und Räumungsklage vor dem 4. 3. 2020 aufgelöst worden, der Räumungsvergleich sei als bloßer Räumungsaufschub zu werten und habe die Aufhebung des Bestandverhältnisses unberührt gelassen. Anhaltspunkte dafür, dass die Antragsgegnerin durch Abschluss des Vergleichs von ihrer Auflösungserklärung absehen hätte wollen oder dass ein redlicher Erklärungsempfänger ihn so verstehen hätte dürfen, fänden sich nicht.

[7] Den Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht nachträglich zu, weil es sich bei der Auslegung des Räumungsvergleichs nur mit dem Inhalt der Erklärungen auseinandergesetzt und auf die vereinbarte Widerrufsfrist nicht Bedacht genommen habe. Sollte ein bedingt abgeschlossener Vergleich unabhängig von dessen konkreten Inhalt Einfluss auf die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG haben, sei nicht auszuschließen, dass das Rekursgericht den Beginn des Laufs der Präklusivfrist unrichtig angenommen habe. [7] Den Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht nachträglich zu, weil es sich bei der Auslegung des Räumungsvergleichs nur mit dem Inhalt der Erklärungen auseinandergesetzt und auf die vereinbarte Widerrufsfrist nicht Bedacht genommen habe. Sollte ein bedingt abgeschlossener Vergleich unabhängig von dessen konkreten Inhalt Einfluss auf die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG haben, sei nicht auszuschließen, dass das Rekursgericht den Beginn des Laufs der Präklusivfrist unrichtig angenommen habe.

[8] In seinem Revisionsrekurs strebt der Antragsteller die Abänderung im Sinn einer Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses an und stellt hilfsweise einen Aufhebungsantrag.

[9] Die Antragsgegnerin hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

[10] Der Revisionsrekurs ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG)

Ausspruchs des Rekursgerichts nicht zulässig, er kann keine erhebliche Rechtsfrage aufzeigen. [10] Der Revisionsrekurs ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG) Ausspruchs des Rekursgerichts nicht zulässig, er kann keine erhebliche Rechtsfrage aufzeigen.

[11] 1.1. Gemäß § 16 Abs 8 Satz 3 MRG endet bei befristeten Hauptmietverhältnissen die dreijährige Frist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis. Diese Verlängerung der Präklusivfrist soll dem Mieter die Möglichkeit bieten, noch nach Mietende einen allfälligen Rückforderungsanspruch wegen Mietzinsüberschreitung gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG geltend zu machen, zumal er ab diesem Zeitpunkt nicht mehr unter dem Druck steht, bei Geltendmachung seiner im MRG normierten Rechte eine Verlängerung des Bestandverhältnisses zu gefährden (5 Ob 102/04t; 5 Ob 71/15z mwN). [11] 1.1. Gemäß Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 MRG endet bei befristeten Hauptmietverhältnissen die dreijährige Frist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis. Diese Verlängerung der Präklusivfrist soll dem Mieter die Möglichkeit bieten, noch nach Mietende einen allfälligen Rückforderungsanspruch wegen Mietzinsüberschreitung gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG geltend zu machen, zumal er ab diesem Zeitpunkt nicht mehr unter dem Druck steht, bei Geltendmachung seiner im MRG normierten Rechte eine Verlängerung des Bestandverhältnisses zu gefährden (5 Ob 102/04t; 5 Ob 71/15z mwN).

[12] 1.2. Nach ständiger Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0105354) ist eine auf § 1118 zweiter Fall ABGB gestützte Mietzins- und Räumungsklage des Vermieters als Erklärung der Auflösung des Mietverhältnisses zu werten, das Mietverhältnis wird bereits mit Zustellung dieser Klage aufgelöst (RS0105354 [T5]). [12] 1.2. Nach ständiger Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0105354) ist eine auf Paragraph 1118, zweiter Fall ABGB gestützte Mietzins- und Räumungsklage des Vermieters als Erklärung der Auflösung des Mietverhältnisses zu werten, das Mietverhältnis wird bereits mit Zustellung dieser Klage aufgelöst (RS0105354 [T5]).

[13] 1.3. Ein Mieter, dessen Mietverhältnis wegen Zahlungsrückständen nach § 30 Abs 2 Z 1 MRG aufgekündigt oder nach § 1118 zweiter Fall ABGB aufgelöst wurde, hat zwar nach § 33 Abs 2 und 3 MRG die Möglichkeit, die Aufkündigung oder Auflösung durch Zahlung des geschuldeten Betrags bis zu einem bestimmten Zeitpunkt abzuwenden, dies aber nur unter der Voraussetzung, dass ihn am Zahlungsrückstand kein grobes Verschulden trifft. Diesfalls wird die Erklärung des Vermieters, den Vertrag aufzuheben, rückwirkend unwirksam (RS0107946). Die Behauptungs- und Beweispflicht für das Fehlen des groben Verschuldens liegt beim Mieter (RS0069316), jeder Zweifel geht zu seinen Lasten (RS0069316 [T5]). [13] 1.3. Ein Mieter, dessen Mietverhältnis wegen Zahlungsrückständen nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer eins, MRG aufgekündigt oder nach Paragraph 1118, zweiter Fall ABGB aufgelöst wurde, hat zwar nach Paragraph 33, Absatz 2 und 3 MRG die Möglichkeit, die Aufkündigung oder Auflösung durch Zahlung des geschuldeten Betrags bis zu einem bestimmten Zeitpunkt abzuwenden, dies aber nur unter der Voraussetzung, dass ihn am Zahlungsrückstand kein grobes Verschulden trifft. Diesfalls wird die Erklärung des Vermieters, den Vertrag aufzuheben, rückwirkend unwirksam (RS0107946). Die Behauptungs- und Beweispflicht für das Fehlen des groben Verschuldens liegt beim Mieter (RS0069316), jeder Zweifel geht zu seinen Lasten (RS0069316 [T5]).

[14] 1.4. Der Fachsenat hatte zu 5 Ob 71/15z die Frage zu beantworten, ob das Mietverhältnis iSd § 16 Abs 8 Satz 3 MRG (mit der Konsequenz der Fristauslösung) im Fall eines befristeten Vertrags bereits mit Zugang der Auflösungserklärung des Vermieters wegen § 1118 zweiter Fall ABGB oder erst mit Rechtskraft des Räumungsurteils aufgelöst wird. Er kam mit ausführlicher Begründung zum Ergebnis, dass jedenfalls in Fällen, in denen der Mieter schon mangels ausreichenden Vorbringens zu den Voraussetzungen des § 33 Abs 2 und 3 MRG die vorzeitige Auflösung eines befristeten Mietverhältnisses wegen Zahlungsrückstands nach § 1118 zweiter Fall ABGB nicht mehr extunc beseitigen kann, die sechsmonatige Verlängerung der dreijährigen Präklusivfrist (§ 16 Abs 8 Satz 3 MRG) mit Zustellung der Räumungsklage beginnt. Angesichts der ratio für die Verlängerung der Frist besteht kein Anlass, die zitierte Bestimmung so auszulegen, dass die Auflösung des Mietverhältnisses im Sinn der genannten Bestimmung frühestens mit der Rechtskraft eines dem Räumungsbegehren stattgebenden Urteils eintritt (RS0130087). [14] 1.4. Der Fachsenat hatte zu 5 Ob 71/15z die Frage zu beantworten, ob das Mietverhältnis iSd Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 MRG (mit der Konsequenz der Fristauslösung) im Fall eines befristeten Vertrags bereits mit Zugang der Auflösungserklärung des Vermieters wegen Paragraph 1118, zweiter Fall ABGB oder erst mit Rechtskraft des Räumungsurteils aufgelöst wird. Er kam mit ausführlicher Begründung zum Ergebnis, dass jedenfalls in Fällen, in

denen der Mieter schon mangels ausreichenden Vorbringens zu den Voraussetzungen des Paragraph 33, Absatz 2 und 3 MRG die vorzeitige Auflösung eines befristeten Mietverhältnisses wegen Zahlungsrückstands nach Paragraph 1118, zweiter Fall ABGB nicht mehr ex tunc beseitigen kann, die sechsmonatige Verlängerung der dreijährigen Präklusivfrist (Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 MRG) mit Zustellung der Räumungsklage beginnt. Angesichts der ratio für die Verlängerung der Frist besteht kein Anlass, die zitierte Bestimmung so auszulegen, dass die Auflösung des Mietverhältnisses im Sinn der genannten Bestimmung frühestens mit der Rechtskraft eines dem Räumungsbegehren stattgebenden Urteils eintritt (RS0130087).

[15] 2.1. Diese Grundsätze der höchstgerichtlichen Rechtsprechung hat das Rekursgericht zutreffend angewendet. Die Mietzins- und Räumungsklage wurde vor dem 4. 3. 2020 zugestellt. Prozessvorbringen dahin, dass der Antragsteller mit den Mietzinszahlungen gar nicht in Verzug gewesen wäre und/oder ihn an diesem Verzug kein grobes Verschulden getroffen hätte, erstattete er in der vorbereitenden Tagsatzung nicht. Er verpflichtete sich mittels bedingten Vergleichs vielmehr, nahezu den gesamten eingeklagten Betrag und die Kosten binnen kurzer Frist zu bezahlen. Dieser Vergleich wurde auch nicht widerrufen (etwa mit Prozessvorbringen zu mangelndem groben Verschulden). Wenn das Rekursgericht daher davon ausging, hier habe bei Zustellung der Mietzins- und Räumungsklage ein vom Mieter verschuldeter Mietzinsrückstand in (nahezu) der eingeklagten Höhe bestanden, sodass die Zustellung der Mietzins- und Räumungsklage mit der Auflösungserklärung nach § 1118 ABGB geeignet war, das Bestandverhältnis zu diesem Zeitpunkt aufzulösen, entspricht dies der höchstgerichtlichen Rechtsprechung. [15] 2.1. Diese Grundsätze der höchstgerichtlichen Rechtsprechung hat das Rekursgericht zutreffend angewendet. Die Mietzins- und Räumungsklage wurde vor dem 4. 3. 2020 zugestellt. Prozessvorbringen dahin, dass der Antragsteller mit den Mietzinszahlungen gar nicht in Verzug gewesen wäre und/oder ihn an diesem Verzug kein grobes Verschulden getroffen hätte, erstattete er in der vorbereitenden Tagsatzung nicht. Er verpflichtete sich mittels bedingten Vergleichs vielmehr, nahezu den gesamten eingeklagten Betrag und die Kosten binnen kurzer Frist zu bezahlen. Dieser Vergleich wurde auch nicht widerrufen (etwa mit Prozessvorbringen zu mangelndem groben Verschulden). Wenn das Rekursgericht daher davon ausging, hier habe bei Zustellung der Mietzins- und Räumungsklage ein vom Mieter verschuldeter Mietzinsrückstand in (nahezu) der eingeklagten Höhe bestanden, sodass die Zustellung der Mietzins- und Räumungsklage mit der Auflösungserklärung nach Paragraph 1118, ABGB geeignet war, das Bestandverhältnis zu diesem Zeitpunkt aufzulösen, entspricht dies der höchstgerichtlichen Rechtsprechung.

[16] 2.2. Mit Zustellung der Mietzins- und Räumungsklage musste dem Antragsteller auch klar sein, dass die Antragsgegnerin eine Verlängerung des Bestandverhältnisses über den Endtermin hinaus ablehnt. Auch objektiv gesehen befand er sich nicht mehr unter dem Druck, vorläufig auf einen Antrag auf Überprüfung des Hauptmietzinses verzichten zu müssen, um eine mögliche Verlängerung des Bestandverhältnisses nicht zu gefährden.

[17] 3.1. Auch die Auffassung des Rekursgerichts, an der Beendigung des befristeten Bestandverhältnisses durch Zustellung der Mietzins- und Räumungsklage habe sich durch den Abschluss des Vergleichs nichts geändert, ist nicht zu beanstanden. Dass es der Vereinbarung einer Widerrufsfrist dabei keine ausschlaggebende Bedeutung zuerkannt hat, ist keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende grobe Fehlbeurteilung.

[18] 3.2. Das Rekursgericht stellte die Grundsätze der Vertragsauslegung nach § 914 ABGB, die auch für die Auslegung gerichtlicher Vergleiche gelten (RS0017943), zutreffend dar. Demnach ist der übereinstimmend erklärte Parteiwille maßgeblich, der anhand des objektiven Erklärungswerts unter Berücksichtigung des redlicherweise zu unterstellenden Geschäftszwecks zu ermitteln ist (RS0113932; 2 Ob 62/22i). In der Regel wirft allerdings die Auslegung individueller Abreden, so auch eines Vergleichs (RS0044358 [T17, T18]), keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 AußStrG auf, es sei denn, das Auslegungsergebnis wäre unvertretbar (RS0042769 [T16, T23]). Dies ist hier nicht der Fall. [18] 3.2. Das Rekursgericht stellte die Grundsätze der Vertragsauslegung nach Paragraph 914, ABGB, die auch für die Auslegung gerichtlicher Vergleiche gelten (RS0017943), zutreffend dar. Demnach ist der übereinstimmend erklärte Parteiwille maßgeblich, der anhand des objektiven Erklärungswerts unter Berücksichtigung des redlicherweise zu unterstellenden Geschäftszwecks zu ermitteln ist (RS0113932; 2 Ob 62/22i). In der Regel wirft allerdings die Auslegung individueller Abreden, so auch eines Vergleichs (RS0044358 [T17, T18]), keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, AußStrG auf, es sei denn, das Auslegungsergebnis wäre unvertretbar (RS0042769 [T16, T23]). Dies ist hier nicht der Fall.

[19] 3.3. Dass der hier abgeschlossene Vergleich nicht als Abschluss eines neuen Bestandverhältnisses zu werten ist, bezweifelt der Revisionsrekurswerber nicht. Die Auffassung des Rekursgerichts, es sei von einem der Submission des Antragstellers gleichkommenden Vergleich auszugehen, ist nicht zu beanstanden, zumal dies dem Wortlaut seiner

Punkte 1 und 2 entspricht. Für die Behauptung, der Vergleich sei nur ein Verzicht auf die weitere Entkräftung der Auflösungserklärung, fehlt es an einer entsprechenden Grundlage im Vergleichstext (vgl. RS0017831 [T4]), ein derartiger Parteiwille wurde nicht festgestellt. Aus welchen Gründen – unter Berücksichtigung der dem Vergleichsabschluss vorausgehenden Umstände – der Wortlaut der Vergleichspunkte 1 und 2 objektiv anders verstanden werden sollte als das Zugeständnis des Antragstellers, dass er die eingeklagten Mietzinsbeträge (zumindest weitestgehend) schuldig geblieben und dementsprechend zur Räumung der Wohnung unter Verzicht auf Räumungsaufschub bereit war, stellt er nicht nachvollziehbar dar. Zu prüfen bleibt im Sinn der Zulassungsbegründung des Rekursgerichts, ob der Vergleichspunkt 3 und die dort vereinbarte Widerrufsfrist daran etwas ändert. Dies ist zu verneinen. [19] 3.3. Dass der hier abgeschlossene Vergleich nicht als Abschluss eines neuen Bestandverhältnisses zu werten ist, bezweifelt der Revisionsrekurswerber nicht. Die Auffassung des Rekursgerichts, es sei von einem der Submission des Antragstellers gleichkommenden Vergleich auszugehen, ist nicht zu beanstanden, zumal dies dem Wortlaut seiner Punkte 1 und 2 entspricht. Für die Behauptung, der Vergleich sei nur ein Verzicht auf die weitere Entkräftung der Auflösungserklärung, fehlt es an einer entsprechenden Grundlage im Vergleichstext vergleiche RS0017831 [T4]), ein derartiger Parteiwille wurde nicht festgestellt. Aus welchen Gründen – unter Berücksichtigung der dem Vergleichsabschluss vorausgehenden Umstände – der Wortlaut der Vergleichspunkte 1 und 2 objektiv anders verstanden werden sollte als das Zugeständnis des Antragstellers, dass er die eingeklagten Mietzinsbeträge (zumindest weitestgehend) schuldig geblieben und dementsprechend zur Räumung der Wohnung unter Verzicht auf Räumungsaufschub bereit war, stellt er nicht nachvollziehbar dar. Zu prüfen bleibt im Sinn der Zulassungsbegründung des Rekursgerichts, ob der Vergleichspunkt 3 und die dort vereinbarte Widerrufsfrist daran etwas ändert. Dies ist zu verneinen.

[20] 3.4. Grundsätzlich hat der gerichtliche Vergleich den Charakter eines zivilrechtlichen Vertrags und einer Prozesshandlung, er kann zwar nicht resolutiv, wohl aber suspensiv bedingt abgeschlossen werden (RS0032587). Hier sollte der Vergleich der Streitteile nach deren Willen und seinem Wortlaut erst rechtswirksam werden, wenn er nicht bis zum 15. 4. 2020 (Einlangen) widerrufen wird. Es mag sein, dass im Fall, dass dieser Vergleich tatsächlich eine Auflösungsvereinbarung enthalten hätte, diese materiell-rechtlich erst nach ungenutztem Ablauf der Widerrufsfrist Rechtswirkungen erzeugt hätte. Darauf kommt es hier aber nicht an.

[21] 3.5. Das Rekursgericht verwies nämlich zutreffend darauf, dass hier aufgrund der Zustellung der Mietzins- und Räumungsklage samt (berechtigter) Auflösungserklärung nach § 1118 ABGB nur zu prüfen war, ob die dadurch bewirkte Beendigung des befristeten Bestandverhältnisses durch den Vergleich einverständlich aufgehoben wurde, indem ein neues Bestandverhältnis begründet oder das bisherige Bestandverhältnis weitergeführt werden sollte. Es geht also nicht darum, mit Wirksamkeit ab wann die Streitteile im Vergleich eine einverständliche Auflösung des Bestandverhältnisses vereinbarten, sondern darum, ob die durch Zustellung der Mietzins- und Räumungsklage bereits bewirkte Auflösung des Bestandverhältnisses dadurch rückgängig gemacht werden sollte. Aus dem bloßen Umstand, dass die Streitteile eine Widerrufsfrist für den Vergleich vereinbarten, lässt sich dies aber nicht ableiten. Diese Widerrufsfrist sollte ihnen die Möglichkeit bieten, die vereinbarte Verpflichtung des Antragstellers zur Zahlung des Mietzinses samt Kosten und zur Räumung der Wohnung zu widerrufen. Aus welchen Gründen bei objektiver Betrachtung die Vereinbarung einer solchen Widerrufsfrist dahin auszulegen sein sollte, dass die Streitteile damit eine Fortsetzung des bereits aufgelösten Bestandverhältnisses zu den bisherigen Bedingungen unter einverständlicher Aufhebung der Auflösung des Bestandverhältnisses vereinbaren wollten, erschließt sich dem Senat nicht. Auch unter Berücksichtigung der übrigen Bestimmungen des Räumungsvergleichs liegt eine solche Interpretation nicht nahe. Die vereinbarte Widerrufsfrist endete nach dem Zeitpunkt, bis zu dem der Antragsteller die offenen Mietzinsbeträge zahlen sollte. Im Hinblick auf den Vergleichsabschluss am 4. 3. 2020 und den vereinbarten Räumungstermin ist aus objektiver Hinsicht nicht davon auszugehen, dass dieser Termin überhaupt einen Räumungsaufschub bewirkte. Selbst wenn bereits in der Tagsatzung am 4. 3. 2020 ein Räumungsurteil gefällt worden wäre, hätte die Antragsgegnerin kaum einen (vollstreckbaren) Räumungstitel erlangt, der eine Räumung bereits vor dem 30. 4. 2020 ermöglicht hätte. Den Abschluss des bedingten Vergleichs nicht im Sinn einer einverständlichen Fortsetzung des Bestandverhältnisses zu interpretieren, ist nach der im Einzelfall nicht korrekturbedürftigen Auffassung des Rekursgerichts daher nicht zu beanstanden. [21] 3.5. Das Rekursgericht verwies nämlich zutreffend darauf, dass hier aufgrund der Zustellung der Mietzins- und Räumungsklage samt (berechtigter) Auflösungserklärung nach Paragraph 1118, ABGB nur zu prüfen war, ob die dadurch bewirkte Beendigung des befristeten Bestandverhältnisses durch den Vergleich einverständlich aufgehoben wurde, indem ein neues Bestandverhältnis begründet oder das bisherige Bestandverhältnis weitergeführt werden sollte. Es geht also nicht darum, mit Wirksamkeit ab wann die Streitteile im Vergleich eine einverständliche

Auflösung des Bestandverhältnisses vereinbarten, sondern darum, ob die durch Zustellung der Mietzins- und Räumungsklage bereits bewirkte Auflösung des Bestandverhältnisses dadurch rückgängig gemacht werden sollte. Aus dem bloßen Umstand, dass die Streitparteien eine Widerrufsfrist für den Vergleich vereinbarten, lässt sich dies aber nicht ableiten. Diese Widerrufsfrist sollte ihnen die Möglichkeit bieten, die vereinbarte Verpflichtung des Antragstellers zur Zahlung des Mietzinses samt Kosten und zur Räumung der Wohnung zu widerrufen. Aus welchen Gründen bei objektiver Betrachtung die Vereinbarung einer solchen Widerrufsfrist dahin auszulegen sein sollte, dass die Streitparteien damit eine Fortsetzung des bereits aufgelösten Bestandverhältnisses zu den bisherigen Bedingungen unter einverständlicher Aufhebung der Auflösung des Bestandverhältnisses vereinbaren wollten, erschließt sich dem Senat nicht. Auch unter Berücksichtigung der übrigen Bestimmungen des Räumungsvergleichs liegt eine solche Interpretation nicht nahe. Die vereinbarte Widerrufsfrist endete nach dem Zeitpunkt, bis zu dem der Antragsteller die offenen Mietzinsbeträge zahlen sollte. Im Hinblick auf den Vergleichsabschluss am 4. 3. 2020 und den vereinbarten Räumungstermin ist aus objektiver Hinsicht nicht davon auszugehen, dass dieser Termin überhaupt einen Räumungsaufschub bewirkte. Selbst wenn bereits in der Tagsatzung am 4. 3. 2020 ein Räumungsurteil gefällt worden wäre, hätte die Antragsgegnerin kaum einen (vollstreckbaren) Räumungstitel erlangt, der eine Räumung bereits vor dem 30. 4. 2020 ermöglicht hätte. Den Abschluss des bedingten Vergleichs nicht im Sinn einer einverständlichen Fortsetzung des Bestandverhältnisses zu interpretieren, ist nach der im Einzelfall nicht korrekturbedürftigen Auffassung des Rekursgerichts daher nicht zu beanstanden.

[22] 3.6. Die Entscheidung 5 Ob 199/08b ist nicht einschlägig. Sie befasste sich mit der Auswirkung einer in einem Kündigungsverfahren abgeschlossenen Vereinbarung über die Auflösung des Bestandverhältnisses in einem Räumungsvergleich, dessen Rechtswirksamkeit aufschiebend bedingt vom Unterbleiben eines Vergleichswiderrufs durch eine der Parteien abhängen sollte, auf die Frist zur Anzeige des Begehrens nach Ersatz von Aufwendungen nach § 10 Abs 4 Z 1 MRG. Sie ging davon aus, dass diesfalls die Frist für die Anzeige des Begehrens erst mit Rechtswirksamkeit des Räumungsvergleichs zu laufen beginnt. Abgestellt wurde auf die ratio der in § 10 Abs 4 MRG normierten Anzeigeobliegenheit, die darin liegt, den Vermieter über die Ersatzansprüche des scheidenden Mieters genau in Kenntnis zu setzen, um ihm die nach § 27 Abs 1 Z 1 MRG zulässige Überwälzung dieser Ansprüche auf die Nachmieter zu ermöglichen. Die ratio der Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG ist allerdings eine andere, geht es doch bei der Verlängerung der Frist im Fall des befristeten Bestandverhältnisses darum, dass der Mieter in seiner Willensfreiheit durch die Hoffnung auf eine Vertragsverlängerung oder Umwandlung des Vertrags in ein unbefristetes Mietverhältnis verdünnt sein könnte. Dass der Antragsteller hier aber aufgrund der in der Mietzins- und Räumungsklage abgegebenen Auflösungserklärung im Zusammenhang mit dem Abschluss des bedingten Vergleichs am 4. 3. 2020 nicht mehr in seiner Willensfreiheit verdünnt war, wurde bereits erörtert. [22] 3.6. Die Entscheidung 5 Ob 199/08b ist nicht einschlägig. Sie befasste sich mit der Auswirkung einer in einem Kündigungsverfahren abgeschlossenen Vereinbarung über die Auflösung des Bestandverhältnisses in einem Räumungsvergleich, dessen Rechtswirksamkeit aufschiebend bedingt vom Unterbleiben eines Vergleichswiderrufs durch eine der Parteien abhängen sollte, auf die Frist zur Anzeige des Begehrens nach Ersatz von Aufwendungen nach Paragraph 10, Absatz 4, Ziffer eins, MRG. Sie ging davon aus, dass diesfalls die Frist für die Anzeige des Begehrens erst mit Rechtswirksamkeit des Räumungsvergleichs zu laufen beginnt. Abgestellt wurde auf die ratio der in Paragraph 10, Absatz 4, MRG normierten Anzeigeobliegenheit, die darin liegt, den Vermieter über die Ersatzansprüche des scheidenden Mieters genau in Kenntnis zu setzen, um ihm die nach Paragraph 27, Absatz eins, Ziffer eins, MRG zulässige Überwälzung dieser Ansprüche auf die Nachmieter zu ermöglichen. Die ratio der Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG ist allerdings eine andere, geht es doch bei der Verlängerung der Frist im Fall des befristeten Bestandverhältnisses darum, dass der Mieter in seiner Willensfreiheit durch die Hoffnung auf eine Vertragsverlängerung oder Umwandlung des Vertrags in ein unbefristetes Mietverhältnis verdünnt sein könnte. Dass der Antragsteller hier aber aufgrund der in der Mietzins- und Räumungsklage abgegebenen Auflösungserklärung im Zusammenhang mit dem Abschluss des bedingten Vergleichs am 4. 3. 2020 nicht mehr in seiner Willensfreiheit verdünnt war, wurde bereits erörtert.

[23] 3.7. Der Umstand, dass Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs konkret zur Auswirkung des Abschlusses eines bedingten Vergleichs auf die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG fehlt, wirft für sich allein keine erhebliche Rechtsfrage auf, zumal die Besonderheiten der Fallgestaltung (hier: der Formulierung des Vergleichs) richtungsweisende Entscheidungen eher ausschließen (RS0102181). [23] 3.7. Der Umstand, dass Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs konkret zur Auswirkung des Abschlusses eines bedingten Vergleichs auf die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG fehlt, wirft für sich allein keine erhebliche Rechtsfrage auf, zumal die Besonderheiten der

Fallgestaltung (hier: der Formulierung des Vergleichs) richtungsweisende Entscheidungen eher ausschließen (RS0102181).

[24] 4. Damit war der Revisionsrekurs zurückzuweisen.

[25] 5. Es entspricht der Billigkeit (§ 37 Abs 3 Z 17 MRG), dass der im Revisionsrekursverfahren nicht durchdringende Antragsteller die Kosten seines Rechtsmittels selbst zu tragen hat. [25] 5. Es entspricht der Billigkeit (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG), dass der im Revisionsrekursverfahren nicht durchdringende Antragsteller die Kosten seines Rechtsmittels selbst zu tragen hat.

Textnummer

E138045

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2023:0050OB00015.23A.0414.000

Im RIS seit

05.05.2023

Zuletzt aktualisiert am

13.12.2023

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