

TE OGH 1983/1/27 7Ob649/82

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.01.1983

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Flick als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Petrasch, Dr. Wurz, Dr. Warta und Dr. Egermann als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei G*, *, vertreten durch Dr. Dieter Böhmendorfer, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei W*, Angestellter, *, vertreten durch Dr. Roland Hubinger, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung (Streitwert S 48.000,--), infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 19. Jänner 1982, GZ 41 R 822/81-37, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Liesing vom 26. September 1981, GZ 3 C 261/79-30, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Das angefochtene Urteil wird dahin abgeändert, daß das Urteil des Erstgerichtes wiederhergestellt wird.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 5.403,46 bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens (darin enthalten S 976,-- an Barauslagen und S 327,96 an USt) binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Partei ist Eigentümerin der Liegenschaft in Wien * mit der Wohnhausanlage „*“. Der Beklagte ist Mieter der Wohnung Nr * im Wohnblock *, in dessen Tiefgeschoß sich Garagenplätze für PKWs befinden. Die Fertigstellung der Garagenplätze erfolgte erst im Jahre 1977.

Mit Schreiben vom 16. 6. 1975 (Beilage 5) bot die klagende Partei dem Beklagten einen Garagenplatz gegen Leistung eines Finanzierungsbeitrages von S 5.000,-- zahlbar binnen 2 Monaten nach Annahme des Angebotes auf der Preisbasis zum Stichtag 1. 6. 1973 zu folgenden Bedingungen an: 1) Die monatliche Benützungsgebühr beträgt S 280,-- zuzüglich 8 % Umsatzsteuer, gerechnet auf der Preisbasis zum Stichtag 1. 6. 1973. Die endgültige Höhe des Finanzierungsbeitrages und der Benützungsgebühr kann erst nach Fertigstellung des Bauvorhabens festgestellt werden. Die klagende Partei ist berechtigt, den Finanzierungsbeitrag und die Benützungsgebühr durch aufgetretene Preiserhöhungen zu verändern und dem Bewerber anzurechnen. Durch Tarifierhöhungen bei Kostenbestandteilen kann die Benützungsgebühr von der klagenden Partei erhöht werden. 2) Die klagende Partei kann diese Vereinbarung zum jeweiligen Monatsletzten mit einer Kündigungsfrist von einem Monat kündigen, wenn der Bewerber die gemietete Wohnung im Wohnpark „*“ nicht mehr bewohnt, seinen Garagenplatz ohne Zustimmung der klagenden Partei Dritten überläßt, mit seinen laufenden Zahlungen für die Wohnung oder den Garagenplatz trotz schriftlicher Mahnung im Rückstand ist, vom Garagenplatz einen erheblich nachteiligen Gebrauch macht oder die Garagenordnung nicht einhält. Für den Fall, daß die Garagenplätze in geringerer Anzahl oder in anderer Art ausgeführt werden, behielt sich die

klagende Partei ein Rücktrittsrecht vor. Im Zeitpunkt der Anbotstellung stand noch nicht fest, wie viele Garagenplätze überhaupt errichtet werden. Mit Schreiben vom 16. 6. 1975 (Beilage 8) nahm der Beklagte das Anbot über den Garagenplatz Nr * im Geschoß * Stiege * und mit Schreiben vom 2. 12. 1976 (Beilage 3) ein weiteres gleichartiges Anbot der klagenden Partei über den Garagenplatz Nr * im Zwischengeschoß an. Mit Schreiben vom 23. 2. 1977 (Beilage B) teilte die klagende Partei dem Beklagten die Genehmigung seines Antrages vom 2. 12. 1976 mit und wies ihm den Abstellplatz Nr * im Zwischengeschoß gegen eine monatliche Gebühr von derzeit S 345,60 inklusive Umsatzsteuer zu. Sie erklärte, sich den Widerruf der Genehmigung ausdrücklich vorzubehalten. Dieses Schreiben wurde auch vom Beklagten unterfertigt. Hätte er es nicht unterschrieben und die darin enthaltene jederzeitige Widerrufsmöglichkeit nicht anerkannt, wäre die Zuweisung eines Abstellplatzes an ihn nicht erfolgt.

Mit Rundschreiben vom 1. 2. 1979 teilte die klagende Partei mit, daß mit Wirksamkeit vom 1. 3. 1979 die Miete pro Garagenplatz um S 100,-- monatlich erhöht wird, weil die im Dezember 1978 fertiggestellte Gesamtkostenübersicht für den Bauteil * eine um rund S 20 Mill höhere Gestehungskostensumme als im Februar 1978 ergeben habe. Die klagende Partei räumte den Mietern die Möglichkeit ein, anstelle der monatlichen Erhöhung einen einmaligen Finanzierungsbeitrag zu leisten. Durch die Aufnahme eines Zwischenfinanzierungskredites durch die klagende Partei sollte auch jenen Mietern, die keinen einmaligen Beitrag leisten könnten, der Rückerstattungsanspruch gesichert werden. Der Beklagte bezahlte die vorgeschriebene Erhöhung nicht, sondern weiterhin den Mietzins in der damaligen Höhe von S 350,--. Er lehnte auch die von der klagenden Partei angebotene Alternative der Bezahlung eines einmaligen Finanzierungsbeitrages ab. Mit Schreiben vom 31. 5. 1979 wurde er wegen des aufgelaufenen Rückstandes gemahnt. Der Beklagte erklärte sich zwar grundsätzlich bereit, die Erhöhung in Kauf zu nehmen, wollte aber eine Abrechnung haben, die ihm von der klagenden Partei nicht gelegt wurde.

Am 16. 6. 1975 hatte der Beklagte der klagenden Partei eine Bearbeitungsgebühr von S 540,-- bezahlt. Dieser Betrag wurde in der Folge von der klagenden Partei dem Baukostenkonto des Beklagten gutgeschrieben. Der Beklagte hätte über diesen Betrag verfügen können.

Das Erstgericht gab dem auf Räumung der beiden Garagenplätze Nr * und Nr * gerichteten Klagebegehren statt. Die Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes kämen nicht zur Anwendung. Dem Kündigungsschutz unterlägen die Mietverträge über Garagen- und Abstellplätze nur dann, wenn diese für gewerbliche oder berufliche Zwecke gemietet worden seien und tatsächlich verwendet würden. Die das Entgelt für die Benützung von Einstell- und Abstellplätzen regelnde Bestimmung des § 14 Abs 6 WGG 1979 sei infolge der Übergangsregelung des § 39 Abs 9 auf das vorliegende Rechtsverhältnis nicht anwendbar. Die Bestimmung des § 7 Abs 2 WGG 1940 und des § 11 Abs 3 der Durchführungsverordnung zum WGG 1940 bezögen sich nur auf Wohnungen, nicht aber auf Garagenabstellplätze. Maßgebend sei daher allein der zwischen den Parteien abgeschlossene Bestandvertrag und die darin rechtswirksam vereinbarte jederzeitige Widerruflichkeit. Die klagende Partei könne sich aber auch auf § 1118 ABGB berufen, weil der Beklagte mit der Bezahlung des Mietzinses trotz Mahnung im Verzug sei. Das vereinbarte variable Entgelt sei unter Zugrundelegung allgemeiner Erfahrungswerte und unter Berücksichtigung der allgemeinen Preissteigerungsrate nicht unangemessen hoch. Das Erstgericht gab dem auf Räumung der beiden Garagenplätze Nr * und Nr * gerichteten Klagebegehren statt. Die Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes kämen nicht zur Anwendung. Dem Kündigungsschutz unterlägen die Mietverträge über Garagen- und Abstellplätze nur dann, wenn diese für gewerbliche oder berufliche Zwecke gemietet worden seien und tatsächlich verwendet würden. Die das Entgelt für die Benützung von Einstell- und Abstellplätzen regelnde Bestimmung des Paragraph 14, Absatz 6, WGG 1979 sei infolge der Übergangsregelung des Paragraph 39, Absatz 9, auf das vorliegende Rechtsverhältnis nicht anwendbar. Die Bestimmung des Paragraph 7, Absatz 2, WGG 1940 und des Paragraph 11, Absatz 3, der Durchführungsverordnung zum WGG 1940 bezögen sich nur auf Wohnungen, nicht aber auf Garagenabstellplätze. Maßgebend sei daher allein der zwischen den Parteien abgeschlossene Bestandvertrag und die darin rechtswirksam vereinbarte jederzeitige Widerruflichkeit. Die klagende Partei könne sich aber auch auf Paragraph 1118, ABGB berufen, weil der Beklagte mit der Bezahlung des Mietzinses trotz Mahnung im Verzug sei. Das vereinbarte variable Entgelt sei unter Zugrundelegung allgemeiner Erfahrungswerte und unter Berücksichtigung der allgemeinen Preissteigerungsrate nicht unangemessen hoch.

Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil im Sinne einer Abweisung des Klagebegehrens ab. Es verneinte das Vorliegen von Verfahrensmängeln und übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als Ergebnis einer einwandfreien Beweiswürdigung. Da sowohl § 32 Abs 1 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 als auch § 1 Abs 1 und

„§ 1 Abs 2 Z 12 MietG“, auf die der § 1 Abs 3 MietG Bezug nehme, nur von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten sprechen, sei davon auszugehen, daß sogenannte „neutrale Objekte“ wie Garagenabstellplätze nur dann den Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes unterlägen, wenn sie als Geschäftsräume zu qualifizieren seien. Dies wäre nur dann der Fall, wenn das einzustellende Fahrzeug zumindest teilweise für geschäftliche Zwecke benützt werde und dieser Zweck vereinbart worden oder dem Vermieter bekannt gewesen sei. Die Beweislast hiefür treffe denjenigen, der den Kündigungsschutz in Anspruch nehme, vorliegend den Beklagten. Es sei unbestritten geblieben, daß der Beklagte die Abstellplätze nicht für gewerbliche oder berufliche Zwecke benütze. Der wesentliche Inhalt des zwischen den Parteien abgeschlossenen Bestandvertrages sei schon durch das Anbot der klagenden Partei fixiert worden. Die im Bestandvertrag vorgesehene Erhöhung des fix vereinbarten Bestandzinses sei rechtsunwirksam, weil die vorgesehene Erhöhung nicht bestimmt und auch nicht bestimmbar sei. Die von den Parteien für die Erhöhung festgelegten Kriterien seien zu unbestimmt. Es sei objektiv nicht ersichtlich, welche Preise und Tarife bzw Indices gemeint seien, noch sei die Preisbasis fixiert worden. Die klagende Partei sei daher nicht berechtigt gewesen, den Bestandzins einseitig zu erhöhen. Ein Mietzinsrückstand liege daher nicht vor. Die auch vom Beklagten unterfertigte „Zuweisung“ stelle zwar eine Ergänzung des bereits abgeschlossenen Bestandvertrages dar. Durch sie sollte aber nur die Lage der Abstellplätze bestimmt werden. Das darin vorgesehene Recht des jederzeitigen Widerrufs durch die klagende Partei beziehe sich somit nur auf die Lage des Abstellplatzes, sodaß die klagende Partei nur berechtigt sei, dem Beklagten anstelle der bisher benützten andere Abstellplätze zuzuweisen. Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil im Sinne einer Abweisung des Klagebegehrens ab. Es verneinte das Vorliegen von Verfahrensmängeln und übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als Ergebnis einer einwandfreien Beweiswürdigung. Da sowohl Paragraph 32, Absatz eins, des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 als auch Paragraph eins, Absatz eins und „§ 1 Absatz 2, Ziffer 12, MietG“, auf die der Paragraph eins, Absatz 3, MietG Bezug nehme, nur von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten sprechen, sei davon auszugehen, daß sogenannte „neutrale Objekte“ wie Garagenabstellplätze nur dann den Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes unterlägen, wenn sie als Geschäftsräume zu qualifizieren seien. Dies wäre nur dann der Fall, wenn das einzustellende Fahrzeug zumindest teilweise für geschäftliche Zwecke benützt werde und dieser Zweck vereinbart worden oder dem Vermieter bekannt gewesen sei. Die Beweislast hiefür treffe denjenigen, der den Kündigungsschutz in Anspruch nehme, vorliegend den Beklagten. Es sei unbestritten geblieben, daß der Beklagte die Abstellplätze nicht für gewerbliche oder berufliche Zwecke benütze. Der wesentliche Inhalt des zwischen den Parteien abgeschlossenen Bestandvertrages sei schon durch das Anbot der klagenden Partei fixiert worden. Die im Bestandvertrag vorgesehene Erhöhung des fix vereinbarten Bestandzinses sei rechtsunwirksam, weil die vorgesehene Erhöhung nicht bestimmt und auch nicht bestimmbar sei. Die von den Parteien für die Erhöhung festgelegten Kriterien seien zu unbestimmt. Es sei objektiv nicht ersichtlich, welche Preise und Tarife bzw Indices gemeint seien, noch sei die Preisbasis fixiert worden. Die klagende Partei sei daher nicht berechtigt gewesen, den Bestandzins einseitig zu erhöhen. Ein Mietzinsrückstand liege daher nicht vor. Die auch vom Beklagten unterfertigte „Zuweisung“ stelle zwar eine Ergänzung des bereits abgeschlossenen Bestandvertrages dar. Durch sie sollte aber nur die Lage der Abstellplätze bestimmt werden. Das darin vorgesehene Recht des jederzeitigen Widerrufs durch die klagende Partei beziehe sich somit nur auf die Lage des Abstellplatzes, sodaß die klagende Partei nur berechtigt sei, dem Beklagten anstelle der bisher benützten andere Abstellplätze zuzuweisen.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision der klagenden Partei aus den Anfechtungsgründen des § 503 Z 2 bis 4 ZPO mit dem Antrag auf Wiederherstellung des Ersturteils; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Gegen das Urteil des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision der klagenden Partei aus den Anfechtungsgründen des Paragraph 503, Ziffer 2 bis 4 ZPO mit dem Antrag auf Wiederherstellung des Ersturteils; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Beklagte beantragt, der Revisen nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist berechtigt.

Mit ihren Ausführungen zu den Anfechtungsgründen der Mangelhaftigkeit des Verfahrens und der Aktenwidrigkeit bekämpft die klagende Partei in Wahrheit nur die rechtliche Beurteilung durch das Berufungsgericht, da eine Erweiterung der Tatsachengrundlage ohne Beweiswiederholung durch das Berufungsgericht entgegen der Meinung der Revisionswerberin nicht vorgenommen wurde.

Nach den Feststellungen der Vorinstanzen überließ die klagende Partei dem Beklagten zwei Garagenplätze für PKWs gegen ein bestimmtes monatliches Entgelt. Eine Obsorgepflicht zur Instandhaltung der einzustellenden Fahrzeuge übernahm die klagende Partei nicht. Die entgeltliche Überlassung einer beweglichen oder unbeweglichen Sache zum Gebrauch ist regelmäßig Miete (MietSlg 28.105 ua; Koziol-Welser, Grundriß I 297). Als solches haben die Vorinstanzen auch richtig das Vertragsverhältnis der Streitteile qualifiziert. Für die Annahme eines Nutzungsvertrages nach dem WGG liegen keine Anhaltspunkte vor. Es handelt sich bei der klagenden Partei auch nicht um eine Genossenschaft (vgl. hierzu MietSlg 26.120; Würth, „Der Nutzungsvertrag über eine Genossenschaftswohnung“ in Wohnen und Siedeln, Beil Nr 5 Kapitel ? 25 ff.). Von entscheidender Bedeutung ist daher zunächst die Frage, ob das Mietverhältnis den Bestimmungen des Mietengesetzes, das zufolge der Bestimmung des § 48 Abs 1 MRG noch auf den vorliegenden Fall anzuwenden wäre, unterliegt. Nach § 1 Abs 1 MietG finden die Bestimmungen dieses Gesetzes unter anderem auf die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten aller Art Anwendung. Räume, die zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vermietet wurden, sind dann als Geschäftsräumlichkeiten im Sinne des Mietengesetzes anzusehen, wenn sie dem Mieter zu geschäftlichen oder beruflichen Zwecken dienen (MietSlg 24.212, 21.266/27 ua). Der Beklagte räumt selbst ein (HS 101), daß dies bei den ihm vermieteten Garagenplätzen nicht der Fall ist, sodaß die Vorinstanzen mit Recht die Anwendbarkeit der Bestimmungen des Mietengesetzes entgegen dem Standpunkt des Beklagten verneint haben. Auch aus § 32 des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 ist für den Standpunkt des Beklagten nichts zu gewinnen. Die danach nur für die Mietzinsbildung vorgesehene Anwendung der Bestimmungen des Mietengesetzes gilt nach § 32 Abs 1 letzter Satz dann nicht, wenn der Vermieter ? wie die klagende Partei ? eine gemeinnützige Bauvereinigung ist.

Nach den Feststellungen der Vorinstanzen überließ die klagende Partei dem Beklagten zwei Garagenplätze für PKWs gegen ein bestimmtes monatliches Entgelt. Eine Obsorgepflicht zur Instandhaltung der einzustellenden Fahrzeuge übernahm die klagende Partei nicht. Die entgeltliche Überlassung einer beweglichen oder unbeweglichen Sache zum Gebrauch ist regelmäßig Miete (MietSlg 28.105 ua; Koziol-Welser, Grundriß 5 römisch eins 297). Als solches haben die Vorinstanzen auch richtig das Vertragsverhältnis der Streitteile qualifiziert. Für die Annahme eines Nutzungsvertrages nach dem WGG liegen keine Anhaltspunkte vor. Es handelt sich bei der klagenden Partei auch nicht um eine Genossenschaft vergleiche hierzu MietSlg 26.120; Würth, „Der Nutzungsvertrag über eine Genossenschaftswohnung“ in Wohnen und Siedeln, Beil Nr 5 Kapitel ? 25 ff.). Von entscheidender Bedeutung ist daher zunächst die Frage, ob das Mietverhältnis den Bestimmungen des Mietengesetzes, das zufolge der Bestimmung des Paragraph 48, Absatz eins, MRG noch auf den vorliegenden Fall anzuwenden wäre, unterliegt. Nach Paragraph eins, Absatz eins, MietG finden die Bestimmungen dieses Gesetzes unter anderem auf die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten aller Art Anwendung. Räume, die zum Einstellen von Kraftfahrzeugen vermietet wurden, sind dann als Geschäftsräumlichkeiten im Sinne des Mietengesetzes anzusehen, wenn sie dem Mieter zu geschäftlichen oder beruflichen Zwecken dienen (MietSlg 24.212, 21.266/27 ua). Der Beklagte räumt selbst ein (HS 101), daß dies bei den ihm vermieteten Garagenplätzen nicht der Fall ist, sodaß die Vorinstanzen mit Recht die Anwendbarkeit der Bestimmungen des Mietengesetzes entgegen dem Standpunkt des Beklagten verneint haben. Auch aus Paragraph 32, des Wohnbauförderungsgesetzes 1968 ist für den Standpunkt des Beklagten nichts zu gewinnen. Die danach nur für die Mietzinsbildung vorgesehene Anwendung der Bestimmungen des Mietengesetzes gilt nach Paragraph 32, Absatz eins, letzter Satz dann nicht, wenn der Vermieter ? wie die klagende Partei ? eine gemeinnützige Bauvereinigung ist.

Auszugehen ist daher davon, daß die Rechtsbeziehungen der Streitteile nach den Bestimmungen des ABGB zu beurteilen sind. Nach ABGB besteht für Bestandverträge in weitestem Ausmaß Vertragsfreiheit. Die Eingehung, inhaltliche Regelung und Beendigung eines Bestandvertrages kann von den Parteien durch Willenseinigung völlig frei gestaltet werden. In der freien Vertragsgestaltung sind die Parteien lediglich durch die durch die dritte Teilnovelle geschaffenen Bestimmungen des § 1096 Abs 1 letzter Satz und des § 1117 zweiter Satz ABGB, denen im vorliegenden Fall keine Bedeutung zukommt, beschränkt (Klang in Klang2 V 1; Gschnitzer, Schuldrecht, Besonderer Teil 66). Nur so weit die Rechtsbeziehungen der Vertragspartner nicht durch Vereinbarung geregelt sind, greifen die Dispositivnormen des Gesetzes (§§ 1090 ff. ABGB) ein. Sofern die Beendigung des Bestandverhältnisses nicht vertraglich geregelt ist, bedarf es zu seiner Aufhebung nach § 1116 ABGB der Kündigung. Es sind jedoch weder auf Seiten des Bestandgebers noch auf Seiten des Bestandnehmers besondere Kündigungsgründe erforderlich (Koziol-Welser ??? 307). Das Kündigungsrecht kann vertragsmäßig beschränkt und ausbedungen werden, daß das Bestandverhältnis nur unter bestimmten Voraussetzungen aufgekündigt werden kann (MietSlg 23.179; Klang aaO 113). Davon kann aber einvernehmlich auch wieder abgegangen werden.

Auszugehen ist daher davon, daß die Rechtsbeziehungen der Streitteile nach den Bestimmungen des ABGB zu beurteilen sind. Nach ABGB besteht für Bestandverträge in weitestem

Ausmaß Vertragsfreiheit. Die Eingehung, inhaltliche Regelung und Beendigung eines Bestandvertrages kann von den Parteien durch Willenseinigung völlig frei gestaltet werden. In der freien Vertragsgestaltung sind die Parteien lediglich durch die durch die dritte Teilnovelle geschaffenen Bestimmungen des Paragraph 1096, Absatz eins, letzter Satz und des Paragraph 1117, zweiter Satz ABGB, denen im vorliegenden Fall keine Bedeutung zukommt, beschränkt (Klang in Klang² römisch fünf 1; Gschnitzer, Schuldrecht, Besonderer Teil 66). Nur so weit die Rechtsbeziehungen der Vertragspartner nicht durch Vereinbarung geregelt sind, greifen die Dispositivnormen des Gesetzes (Paragraphen 1090, ff. ABGB) ein. Sofern die Beendigung des Bestandverhältnisses nicht vertraglich geregelt ist, bedarf es zu seiner Aufhebung nach Paragraph 1116, ABGB der Kündigung. Es sind jedoch weder auf Seiten des Bestandgebers noch auf Seiten des Bestandnehmers besondere Kündigungsgründe erforderlich (Koziol-Welser ??? 307). Das Kündigungsrecht kann vertragsmäßig beschränkt und ausbedungen werden, daß das Bestandverhältnis nur unter bestimmten Voraussetzungen aufgekündigt werden kann (MietSlg 23.179; Klang aaO 113). Davon kann aber einvernehmlich auch wieder abgegangen werden.

Bei Abschluß eines Bestandvertrages durch Anbot und Annahme ist die Rechtswirksamkeit nach den für diese Form des Vertragsschlusses geltenden Regeln zu beurteilen. Um zur Annahme geeignet zu sein, muß das Anbot inhaltlich (insbesondere nach Leistung und Gegenleistung) ausreichend bestimmt sein und den endgültigen Bindungswillen des Offerenten zum Ausdruck bringen (SZ 45/102; Arb 9349 ua). Für das Zustandekommen eines zweiseitigen Rechtsgeschäftes durch Anbot und Annahme ist erforderlich, daß das Anbot und die Annahmeerklärung deckungsgleich sind (5 Ob 688-690/82; 5 Ob 538/81). Die klagende Partei bot dem Beklagten zunächst nur einen nicht näher bezeichneten Garagenplatz in den noch nicht fertiggestellten Abstellräumlichkeiten der Wohnhausanlage unter Vorbehalt des Rücktritts unter bestimmten Voraussetzungen an, wogegen die Annahmeerklärung des Beklagten auf individuell bezeichnete Abstellplätze gerichtet war. Es könnte in Frage gestellt werden, ob schon durch die Annahme des Angebotes der Klägerin durch den Beklagten ein Bestandvertrag zwischen den Parteien zustande gekommen ist und ob die im Anbot der klagenden Partei enthaltenen Kündigungsbeschränkungen wirksam geworden sind. Diese Frage braucht aber nicht näher erörtert zu werden. Durch die Schreiben über die Genehmigung der Anträge des Beklagten um Zuweisung von Abstellplätzen und die Bezeichnung der für den Beklagten bestimmten Abstellplätze brachte die klagende Partei jedenfalls zum Ausdruck, daß sie gewillt ist, ein Mietverhältnis mit dem Beklagten zu begründen. Die klagende Partei brachte aber auch zum Ausdruck, daß sie das Recht für sich in Anspruch nehmen will, das Vertragsverhältnis jederzeit durch einseitige, an keine Frist gebundene Erklärung zu beenden. Durch die Unterfertigung dieser Schreiben machte der Beklagte deren Inhalt auch zum Gegenstand seiner Willenserklärung. Damit sind aber allfällige früher vereinbarte Kündigungsbeschränkungen beseitigt und es ist klargestellt, daß die klagende Partei ohne Bindung an Kündigungsgründe und Kündigungsfristen das Vertragsverhältnis beenden konnte. Nach dem für Bestandverhältnisse nach dem ABGB geltenden Grundsatz der Vertragsfreiheit war eine solche Vereinbarung zulässig. Es ist Sache des Vermieters, zu welchen Bedingungen er seine Sache vermieten will. Erklärte sich der Mieter mit diesen Bedingungen einverstanden, muß er auch die Rechtsfolgen tragen. Der Beklagte geht selbst davon aus, (AS 100 Punkt f.), daß bei Einräumung der Sachherrschaft über die Bestandgegenstände ein solches Schreiben von beiden Parteien für beide Abstellplätze unterfertigt wurde. Es bedarf daher auch keiner ergänzenden Feststellungen über den Abstellplatz Nr *. Die Argumentation des Berufungsgerichtes vernachlässigt die eindeutigen Willenserklärungen der Parteien über die jederzeitige Widerruflichkeit des Bestandverhältnisses durch die klagende Partei. Die Unzweifelhaftigkeit des objektiven Aussagewertes der übereinstimmenden Willenserklärungen schließt es aus, in den Vereinbarungen vom 23. 2. 1977 lediglich eine Konkretisierung der schon gemieteten Abstellplätze zu erblicken (vgl Koziol-Welser aaO 78).

Bei Abschluß eines Bestandvertrages durch Anbot und Annahme ist die Rechtswirksamkeit nach den für diese Form des Vertragsschlusses geltenden Regeln zu beurteilen. Um zur Annahme geeignet zu sein, muß das Anbot inhaltlich (insbesondere nach Leistung und Gegenleistung) ausreichend bestimmt sein und den endgültigen Bindungswillen des Offerenten zum Ausdruck bringen (SZ 45/102; Arb 9349 ua). Für das Zustandekommen eines zweiseitigen Rechtsgeschäftes durch Anbot und Annahme ist erforderlich, daß das Anbot und die Annahmeerklärung deckungsgleich sind (5 Ob 688-690/82; 5 Ob 538/81). Die klagende Partei bot dem Beklagten zunächst nur einen nicht näher bezeichneten Garagenplatz in den noch nicht fertiggestellten Abstellräumlichkeiten der Wohnhausanlage unter Vorbehalt des Rücktritts unter bestimmten Voraussetzungen an, wogegen die Annahmeerklärung des Beklagten auf individuell bezeichnete Abstellplätze gerichtet war. Es könnte in Frage gestellt werden, ob schon durch die Annahme des Angebotes der Klägerin durch den Beklagten ein Bestandvertrag zwischen den Parteien zustande gekommen ist und ob die im Anbot der klagenden Partei enthaltenen Kündigungsbeschränkungen

wirksam geworden sind. Diese Frage braucht aber nicht näher erörtert zu werden. Durch die Schreiben über die Genehmigung der Anträge des Beklagten um Zuweisung von Abstellplätzen und die Bezeichnung der für den Beklagten bestimmten Abstellplätze brachte die klagende Partei jedenfalls zum Ausdruck, daß sie gewillt ist, ein Mietverhältnis mit dem Beklagten zu begründen. Die klagende Partei brachte aber auch zum Ausdruck, daß sie das Recht für sich in Anspruch nehmen will, das Vertragsverhältnis jederzeit durch einseitige, an keine Frist gebundene Erklärung zu beenden. Durch die Unterfertigung dieser Schreiben machte der Beklagte deren Inhalt auch zum Gegenstand seiner Willenserklärung. Damit sind aber allfällige früher vereinbarte Kündigungsbeschränkungen beseitigt und es ist klargelegt, daß die klagende Partei ohne Bindung an Kündigungsgründe und Kündigungsfristen das Vertragsverhältnis beenden konnte. Nach dem für Bestandverhältnisse nach dem ABGB geltenden Grundsatz der Vertragsfreiheit war eine solche Vereinbarung zulässig. Es ist Sache des Vermieters, zu welchen Bedingungen er seine Sache vermieten will. Erklärte sich der Mieter mit diesen Bedingungen einverstanden, muß er auch die Rechtsfolgen tragen. Der Beklagte geht selbst davon aus, (AS 100 Punkt f.), daß bei Einräumung der Sachherrschaft über die Bestandgegenstände ein solches Schreiben von beiden Parteien für beide Abstellplätze unterfertigt wurde. Es bedarf daher auch keiner ergänzenden Feststellungen über den Abstellplatz Nr *. Die Argumentation des Berufungsgerichtes vernachlässigt die eindeutigen Willenserklärungen der Parteien über die jederzeitige Widerruflichkeit des Bestandverhältnisses durch die klagende Partei. Die Unzweifelhaftigkeit des objektiven Aussagewertes der übereinstimmenden Willenserklärungen schließt es aus, in den Vereinbarungen vom 23. 2. 1977 lediglich eine Konkretisierung der schon gemieteten Abstellplätze zu erblicken vergleiche Koziol-Welser aaO 78).

Demgemäß ist der Revision Folge zu geben.

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

Textnummer

E800363

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1983:0070OB00649.82.0127.000

Im RIS seit

20.03.2026

Zuletzt aktualisiert am

20.03.2026

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