

## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesgericht Korneuburg als Berufungsgericht hat durch seine Richter HR Dr. Brandhuber als Vorsitzenden sowie Dr. Siegl und Mag. Iglseder in der Rechtssache der klagenden Parteien **1. Heinz Bruny, 2. Christine Bruny**, beide Pensionisten, Praunstraße 30, 2103 Langenzersdorf, beide vertreten durch Dr. Walter Reichholf, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei **Chorherrenstift Klosterneuburg**, Stiftsplatz 1, 3400 Klosterneuburg, vertreten durch Dr. Reinhard Lachinger, Rechtsanwalt in Korneuburg, wegen Feststellung (Streitwert: RATG EUR 2.000,00; JN EUR 30.500,00; GGG EUR 733,00) infolge Berufung der klagenden Parteien gegen das Urteil des Bezirksgerichtes Korneuburg vom 19.8.210, 2 C 214/09y-21, in nicht öffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Der Berufung wird **teilweise Folge** gegeben.

Das angefochtene Urteil wird in seinem Punkt 1.b) und in seinem Punkt 2. dahin abgeändert, dass es zu lauten hat:

"1.b) Es wird zwischen den Streitteilen festgestellt, dass aufgrund der analogen Anwendbarkeit des MRG auf den zwischen den Klägern als Bestandnehmern und der beklagten Partei als Bestandgeberin abgeschlossenen Bestandvertrag vom 23.2.1970 für die im Eigentum der beklagten Partei stehende Grundfläche Grundstück Nr. 503/130 EZ 2478 KG Langenzersdorf, für dieses Vertragsverhältnis die Vorschriften des MRG über die Weitergabe der Mietrechte gemäß § 12 MRG sowie den Eintritt von Todes wegen gemäß § 14 MRG anzuwenden sind und die Eintrittsrechte der in den §§ 12 und 14 MRG genannten Angehörigen unter den dort genannten Bedingungen bestehen.

2. Es wird (im Rahmen des Eventualbegehrens zu Punkt 1.a) zwischen den Streitteilen festgestellt, dass der zwischen den Klägern als Bestandnehmer und der beklagten Partei Bestandgeber abgeschlossene (ursprünglich befristete) Bestandvertrag vom 23.2.1970 für die im Eigentum der beklagten Partei stehende Grundfläche Grundstück

Nr. 503/130, EZ 2478, KG Langenzersdorf in der Zwischenzeit in ein unbefristetes Bestandverhältnis übergegangen ist, das den Kündigungsschutzbestimmungen des MRG unterliegt.

3. Die beklagte Partei ist schuldig, den Klägern die mit EUR 50,60 (nur Barauslagen) bestimmten Kosten dieses Verfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen."

Im Übrigen wird der Berufung (hinsichtlich Punkt 1.a) und 1.c) des angefochtenen Urteiles) nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, den klagenden Parteien zur ungeteilten Hand die mit EUR 30,50 (nur Barauslagen) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die ordentliche Revision ist zulässig.

#### **ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:**

Die Beklagte ist eine juristische Person des Kirchenrechtes. Sie verfügt über umfangreichen Grundbesitz, insbesondere auf dem Gebiet der Marktgemeinde Langenzersdorf. Dieser Grundbesitz wird seit Jahrzehnten von der Beklagten zum Zweck der Errichtung von Einfamilienhäusern an Privatpersonen in Bestand gegeben. Auf dem Gemeindegebiet der Marktgemeinde Langenzersdorf wurden auf Gründen der Beklagten rund 1.000 Wohnhäuser als Superädifikate errichtet. Die Beklagte schloss mit den Bestandnehmern, die Eigentümer der Superädifikate sind, schriftliche Bestandverträge ab, die regelmäßig eine Befristung auf 5 Jahre vorsehen. Bei Vertragsabschluss wird den Bestandnehmern von der Beklagten regelmäßig versichert, dass diese Verträge automatisch immer wieder um 5 Jahre verlängert werden; dies jedenfalls auf Lebenszeit der Bestandnehmer. Diese Verlängerung wird von der Beklagten ständig praktiziert.

Die Beklagte strebt nun einen Regelpachtzins von EUR 10,00 pro m<sup>2</sup> an und hat angekündigt, ihren Bestandnehmern ein Angebot zu unterbreiten, wonach sie bei Umstieg auf einen neuen Vertrag bis spätestens 31.12.2011 mit einem Abschlag von 50 % von diesem Regelpachtzins rechnen dürfen; was auch für den Fall durch Übertragung auf Kinder bis zum 31.12.2011 gelte. Ansonsten wurde den Altpächtern nur ein Abschlag von 30 % vom "Regelpachtzins" in Aussicht gestellt.

Die Kläger haben am 23.2.1970 mit der Beklagten einen Bestandvertrag für die im Eigentum der Beklagten stehenden Grundfläche Grundstück Nr. 503/130 EZ 2478 KG Langenzersdorf im Ausmaß von 856 m<sup>2</sup> abgeschlossen. Dies erfolgte zum Zweck der

Errichtung eines Einfamilienhauses durch die Beklagten. Das Bestandverhältnis wurde auf die Dauer von 5 Jahren beginnend mit 1.1.1970 abgeschlossen.

Der schriftliche Bestandvertrag sieht in Punkt VII. vor, dass die Bestandnehmer verpflichtet sind, auf dem Grundstück innerhalb von 2 Jahren ab Vertragsbeginn, ein Einfamilienhaus als Superädifikat für eigene Wohnzwecke der Bestandnehmer zu errichten. Für den Fall der Auflösung des Bestandsverhältnisses sieht der Vertrag vor, dass dieses über Verlangen des Bestandgebers auf Kosten des Bestandnehmers zu entfernen ist. Eine Weitergabe soll nur an einen den Bestandnehmer genehmen Erwerber zu dem vom Bestandgeber statuierten Bedingungen zulässig sein. Für den Fall, dass der Bestandnehmer der Verpflichtung zur Abtragung des Bauwerkes nicht nachkommt, ist vorgesehen, dass dieses entschädigungslos in das Eigentum des Bestandgebers übergeht, wobei dieser berechtigt sein soll, die Entfernung auf Kosten des Bestandnehmers selbst durchführen zu lassen. Ein Recht des Bestandnehmers auf Verlängerung des befristete Bestandvertrages sieht der Vertragstext nicht vor. Mündlich wurde den Klägern, so – sowie auch anderen Bestandnehmern – zugesagt, dass eine Vertragsverlängerung jedenfalls auf Lebenszeit der Bestandnehmer in der Form erfolge, dass sich die Beklagte verpflichte, nach Ablauf der Bestandzeit von 5 Jahren immer wieder neue Bestandverträge befristet auf die Dauer von 5 Jahren abzuschließen. Der Bestandvertrag vom 23.2.1970 wurde mit Nachträgen vom 21.2.1975, 6.5.1980, 5.11.1984, 4.5.1990, 19.6.1995, 9.2.2000 sowie 17.12.2004 um jeweils 5 Jahre verlängert. Der letzte Nachtrag zum Bestandvertrag sieht einen Ablauf des Bestandverhältnisses zum 31.12.2009 vor. Die Kläger haben die Unterfertigung eines weiteren Nachtrages zum Bestandvertrag mit der Begründung abgelehnt, dass ohnehin ein unbefristetes Vertragsverhältnis vorliege. Sämtliche abgeschlossenen Nachträge beinhalten ausdrücklich eine Verlängerung des ursprünglichen Bestandvertrages vom 23.2.1970, zitieren den letzten Nachtrag und geben den zu diesem Zeitpunkt vertragsgemäß gültigen Bestandzins wieder.

Die vorgenommene Befristung auf 5 Jahre hatte 1970 die Ursache, dass kirchenrechtliche Bestimmungen eine längere Vertragsdauer nicht ermöglichten. Gegen eine Verlängerung des Vertrages bestanden aber keine Hindernisse. Der im Bestand gegebene Pachtgrund diente der Errichtung von Superädifikaten. Es handelte sich um Bauparzellen, die eine Baustelle waren. Die Kläger mussten die Aufschließungskosten bezahlen. Mit Unterstützung durch Mittel des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich im Ausmaß von S 15.000,00 errichteten die Kläger auf dem Grundstück gleich in den ersten Jahren nach Inbestandnahme desselben ein Einfamilienhaus, das 1976 fertiggestellt war.

Die Kläger rechneten bei Abschluss des Pachtvertrages im Jahr 1970 nicht damit, dass sie das zu errichtende Einfamilienhaus je wieder abreißen müssten. Vielmehr war die Zusage,

dass der auf 5 Jahre befristete Pachtvertrag auf ihre Lebenszeit verlängert werden würde, extrem wichtig. Auch die Aussage, dass es üblich wäre, dass Bestandnehmer das Objekt später kaufen können würden, war für die Kläger ein wichtiger Punkt.

Mündliche Zusagen, dass die Kläger später zu bestimmten Bestimmungen den Pachtgrund käuflich erwerben können würden, gab es nicht.

Verkäufer von Stiftsgründen sind immer "kapitelpflichtig", dh vom obersten Gremium des Chorherrenstiftes zu genehmigen. Mitte/Ende der 90er Jahre verfasste das Gremium des Chorherrenstiftes den Beschluss, keine Liegenschaften zu verkaufen.

Am 26.8.2009 übermittelte die Beklagte den Klägern einen neuerlichen Nachtrag zum Bestandvertrag, der die Verlängerung um weitere 5 Jahre bis 31.12.2014 beinhaltete. Die Kläger verweigerten unter Hinweis, dass hier ein unbefristetes Bestandverhältnis vorliege, die Unterschrift.

Der Sohn der Kläger wohnt seit der Geburt am 14.11.1981 bei den Klägern. Konkrete Pläne der Kläger, ihrem Sohn das Objekt in naher Zukunft "zu überschreiben" gab es nicht. Im Zuge der ständigen Verlängerung der Verträge wurden auch moderate Bestandzinsanhebungen vorgenommen. Dadurch versuchte die Beklagte, sich wenigstens annähernd am Immobilienmarkt für derartige Gründe erzielbaren Pachtzinsen zu orientieren.

Mit Klage vom 23.12.2009 beehrten die Kläger die Feststellung, dass bereits mit dem am 23.2.1970 abgeschlossenen Bestandvertrag ein unbefristetes Bestandverhältnis (ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses) vorgelegen wäre, dass den Kündigungsschutzbestimmungen des MRG unterliege (Punkt 1a);

aufgrund der analogen Anwendbarkeit des MRG, die Vorschriften über die Weitergabe der Mietrechte gemäß § 12 MRG sowie den Eintritt von Todeswegen gemäß § 14 MRG gelten würden (Punkt 1b);

die Beklagte aufgrund dieses Bestandvertrages vom 23.2.1970 nicht berechtigt wäre, im Falle des Wechsels des Bestandnehmers aufgrund der Bestimmungen der §§ 12 bzw 14 MRG dem vertraglich vereinbarten Bestandzins anzuheben (Punkt 1c);

eventualiter zu Punkt 1a) die Feststellung, dass der ursprünglich befristete Bestandvertrag vom 23.2.1970 in der Zwischenzeit in ein unbefristetes Bestandverhältnis übergegangen wäre, dass den Kündigungsschutzbestimmungen des MRG unterliege (Punkt 2.).

Hiezu brachten sie vor, die Organe der Beklagten würden den Bestandnehmern bei Vertragsabschluss regelmäßig versichern, dass die Befristung auf fünf Jahre Formsache wäre. Die Ehepartner und Lebensgefährten der Bestandnehmer seien ebenso wie ihre

Nachkommen berechtigt, in die Bestandverträge zu gleichartigen Bedingungen einzutreten. Darüber hinaus sei von der Beklagten auch die Möglichkeit des Kaufes des Pachtgrundes angeboten worden. Nunmehr verfolge die Beklagte das Ziel, im Rahmen der Weitergabe von Bestandrechten den Bestandzins orientiert an einem von ihr festgesetzten "Regelpachtzins" beträchtlich anzuheben. Über die nachteiligen Folgen des Abschlusses des schriftlichen Bestandvertrages und die Errichtung des Superädifikates seien die Kläger nicht aufgeklärt worden.

Weiters wären ihnen mündliche Zusagen seitens der Beklagten gemacht worden.

Nach Abschluss des Bestandvertrages hätten die Kläger unter Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln ein Einfamilienhaus errichtet, wobei sie seit März 1976 dort ihren Hauptwohnsitz hätten. Die Beklagte habe das Ersuchen, Eigentum am Grundstück zu erwerben, abgelehnt. Die Kläger müssten jetzt eine Weitergabe an ihren Sohn Harald Bruny, der seit seiner Geburt das Einfamilienhaus gemeinsam mit ihnen bewohne, in Betracht ziehen. Der Wille beider Streitparteien sei stets auf ein Vertragsverhältnis auf unbestimmte Zeit gerichtet gewesen.

Die Beklagte bestritt, beantragte Klagsabweisung und wendete ein, unverbindliche Kaufzusagen seien nicht abgegeben worden. Das gelte auch hinsichtlich von Zusagen über allfällige Eintrittsmöglichkeiten. Lediglich die Zusage der Vertragsverlängerung von 5 Jahren auf Lebenszeit wäre abgegeben worden. Der Regelpachtzins orientiere sich am Verkehrswert und sei moderat bemessen. Den Klägern fehle das rechtliche Interesse an den begehrten Feststellungen. Es liege keine ernstliche, wirkliche und gegenwärtige Gefährdung der Rechtsposition der Kläger vor.

Mit dem angefochtenen Urteil wies das Erstgericht das Klagebegehren im gesamten Umfang ab, traf die eingangs wiedergegebenen Feststellungen und folgte rechtlich, die Beklagten hätten auf dem Pachtgrund ein Superädifikat errichtet, weshalb die Bestimmungen des MRG analog anzuwenden wären. Im Jahr 1970 wären aufgrund des WÄG 1967 (§§1 Abs 3 iVm Abs 2 MG) die Bestimmungen des Mietengesetzes für erst nach 31.12.1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffener Räume nicht anzuwenden gewesen. Hier hätten die Kläger zur Errichtung des Superädifikates eine Wohnbauförderung, sohin öffentliche Mittel in Anspruch genommen. Damit wären die Kündigungsbeschränkungen anwendbar. Der Zweck dieser Bestimmung bestehe darin, den Wohnbau ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel anzukurbeln. Regelungszweck wäre also die Lockerung der Mieterschutzbestimmungen zur Förderung der Wohnbautätigkeit. Dieser Gesetzeszweck wäre bei der Interpretation der Ausnahmebestimmungen des Anwendungsbereiches des Mietengesetzes zu berücksichtigen. Hier scheide daher eine solche im Ergebnis aus. Durch diese gesetzliche Regelung sollte nämlich die Inanspruchnahme von

Wohnbauförderungsmitteln reduziert werden, weil das bebaute Objekt bei öffentlicher Förderung den strengeren Mieterschutzbestimmungen unterlegen wäre. Wenn aber der Mieter das Objekt selbst errichte, wäre es genau entgegen dem Gesetzeszweck, ihm nun die für ihn günstigeren Mieterschutzbestimmungen zuzugestehen, obwohl er öffentliche Mittel in Anspruch genommen habe. Eine analoge Anwendung der Mieterschutzbestimmungen käme daher nicht in Betracht. Die Ausnahmebestimmung, wonach das MG/MRG also im Falle der Errichtung des Gebäudes ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel nicht anwendbar sein solle, sei unabhängig davon anwendbar, wer die öffentlichen Mittel in Anspruch genommen habe. Die analoge Anwendbarkeit der gesetzlichen Regelungen müsse auf Superädifikate beschränkt bleiben, die den Gesetzeszweck entsprechen würden. Hier liege keine planwidrige Lücke vor, sodass die Mieterschutzbestimmungen nicht anwendbar wären.

Durch die erfolgten Nachträge zum ursprünglichen Mietvertrag von 1970 hätten die Parteien das alte zeitlich abgelaufene Bestandverhältnis fortsetzen wollen. Es sei daher bei jeder Verlängerung ein Neuabschluss erfolgt, der nach der jeweils gerade gültigen Rechtslage zu prüfen wäre. § 23 MG idF zwischen 1968 und 1982 hätte eine Befristung auf maximal 5 Jahre zugelassen. Eine darüber hinausgehende Befristung sei unwirksam gewesen und habe dazu geführt, dass der Vertrag als unbefristet gegolten habe, jedoch nur unter der Voraussetzung der Anwendbarkeit der Kündigungsbestimmungen. Diese wären allerdings hier nicht anzuwenden, sodass eine Befristung auf (jeweils) 5 Jahre bis 1984 zulässig gewesen wäre. Mit der Verlängerung des Vertrages per 1.1.1985 habe sich die Rechtslage geändert. Gemäß § 1 Abs 4 Z 1 MRG in der Urfassung würden die Kündigungsschutzbestimmungen und § 14 MRG (Eintritt von Todes wegen) nicht aber die anderen Bestimmungen des MRG für "Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen wären, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden seien" gelten. Dies bedeute, dass das Bestandverhältnis den Kündigungsbeschränkungen des MRG unterlegen und damit § 14 MRG anwendbar gewesen sei. Auch hier könne entgegen dem Gesetzeszweck der Mieter durch die Anwendbarkeit des MRG nicht belohnt werden, weil er öffentliche Mittel zur Errichtung des Hauses beansprucht habe. Damit würde er angespornt, eine Wohnbauförderung zu beanspruchen. Daher seien seit 1982 keine Beschränkungen der Befristungsmöglichkeit vorgelegen und die Nachträge zum Bestandvertrag erforderlich gewesen, um dieses zu verlängern. Der Kündigungsschutz nach dem MRG habe zwar bestanden, jedoch auch die wirksame Befristung auf jeweils 5 Jahre.

Durch die Gesetzesänderung mit 1.1.2002 sei eine Vollaussnahme von der Anwendbarkeit des MRG für Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen worden. Durch die Verlängerung des Vertrages per 1.1.2005 hätten die Parteien einen neuen Vertrag abgeschlossen, weil der alte aufgrund der "zulässigen" Befristung ausgelaufen gewesen wäre. Nunmehr scheidet eine

Anwendung des MRG auf das Bestandverhältnis vollkommen aus.

Dagegen wendet sich die Berufung der Kläger aus dem Grund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, dass dem Klagebegehren vollinhaltlich stattgegeben werde.

Die beklagte Partei beantragt, der Berufung keine Folge zu geben.

Die Berufung ist teilweise berechtigt.

Zunächst ist zur Frage, ob die Kläger ein Interesse an einer Feststellungsklage über die Rechtsbeziehungen zur Beklagten aufgrund des Bestandvertrages haben, Stellung zu nehmen.

Ein Interesse an der Feststellungsklage ist – grundsätzlich – zu bejahen, wenn das Feststellungsbegehren geeignet ist, über die Rechtsbeziehungen der Parteien ein für allemal Klarheit zu schaffen und – allfällige – künftige Leistungsansprüche abzuschneiden (RIS-Justiz RS0038908). Nach diesen Grundsätzen ist etwa eine Klage auf Feststellung, dass ein Bestandverhältnis hinsichtlich der Zinsbildung zur Gänze oder zum Teil den Bestimmungen des MRG unterliegt oder nicht, grundsätzlich zulässig. Es kommt nicht darauf an, dass bei Geltendmachung einzelner Ansprüche aus einem Dauerschuldverhältnis der Bestand des Rechtes oder Rechtsverhältnis als Vorfrage geprüft werden kann (7 Ob 552/82 = RIS-Justiz RS0038908). Die Zulässigkeit einer Feststellungsklage, ob ein Bestandverhältnis ein Miet- oder Pachtverhältnis ist und ob ein Bestandverhältnis den Bestimmungen des MRG oder den Kündigungsschutzbestimmungen unterliegt, entspricht der ständigen Rechtsprechung. Dieser liegt die Ansicht zugrunde, dass für den Fall, dass zwischen den Parteien strittig ist, ob die zwischen ihnen begründeten rechtlichen Beziehungen den Charakter eines bestimmten Rechtsverhältnisses haben, die Gesamtheit die ihrer Rechtsbeziehungen strittig sei (RZ 1956, 157). Ein Feststellungsinteresse im vorbezeichneten Umfang wurde zuletzt in der Rechtsprechung bejaht (JBI 2010, 805).

Dies muss auch für den vorliegenden Fall gelten, da gerade die Frage, ob hier ein befristetes oder unbefristetes Bestandverhältnis vorliegt, Gegenstand des Verfahrens ist, wobei dieses Feststellungsinteresse aufgrund der unterschiedlichen Rechtsansichten der Streitparteien im Sinne des § 228 ZPO zu bejahen ist.

In der Sache selbst ist dem Erstgericht zunächst darin beizupflichten, dass Superädifikate, die auf vermieteten Grundstücken vertragsgemäß zu Wohnzwecken errichtet werden, als Räume im Sinne des § 1 Abs 1 MRG anzusehen sind, die ohne Miete des Grundstückes nicht Bestand haben können. Diese Grundstücksmieten fallen kraft Analogie in den Anwendungsbereich des § 1 Abs 1 MRG, sofern die errichteten "Räume" nicht lediglich eine

Nebensache darstellen. Die Rechtsfolgen des MRG können aber nur dann eintreten, wenn kein Ausnahmefall des Abs 2 bis 4 des § 1 MRG vorliegt. Die Vermutung für die Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes wird daher durch den Nachweis eines konkreten Ausnahmetatbestandes im Sinne des § 1 Abs 2 bis 4 MRG widerlegt (8 Ob 250/02a = RIS-Justiz RS0069261). Dasselbe muss natürlich hier für die Anwendung des MG gelten, zumal der Vertrag im Jahr 1970 abgeschlossen wurde. Es entspricht nämlich in diesem Zusammenhalt der Rechtsprechung, dass auf den Zeitpunkt des Abschlusses des ursprünglichen Bestandvertrages abzustellen ist.

Gemäß § 1 Abs 2 Z 2 MG sind von dessen Anwendungsbereich Räume, die in Häusern gelegen sind, für welche die behördliche Baubewilligung erst nach 27. Jänner 1917 erteilt wurde, ausgenommen. Somit wäre das von den Klägern geschaffene Superädifikat nicht vom Anwendungsbereich des MG umfasst.

Gemäß § 1 Abs 3 Z 1 MG gelten unbeschadet der Vorschriften des Abs 2 die Kündigungsbeschränkungen (§§ 19 bis 23) auch für Räume der in Abs 2 Z 1, 2 und 7 bezeichneten Art, es sei denn, dass diese Räume erst nach 31. Dezember 1967 durch Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder Zubau ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen werden).

Es muss sich daher um die Gewinnung neuer Räume handeln, die noch nicht als (objektiv geeigneter) Wohnraum oder Geschäftsraum zur Verfügung standen (RIS-Justiz RS0067428). Die Vorschrift des § 1 Abs 2 Z 1 MG hat nach der Rechtsprechung den Zweck, im Interesse der Linderung der Raumnot die Bautätigkeit zur Schaffung neuer Wohnräume und Geschäftsräume durch Befreiung dieser Räume von den Beschränkungen des MG anzuregen (RIS-Justiz RS0067050). Die Befreiung neu geschaffener Räume vom Mietengesetz tritt jedoch nur dann ein, wenn sie durch die bauliche Tätigkeit des Hauseigentümers entstanden sind; eine bloße Zustimmung zu einer baulichen Tätigkeit des Mieters genügt nicht (RIS-Justiz RS0067102). Der Vermieter kann sich somit auf § 1 Abs 2 Z 1 MG nicht berufen, wenn die betreffenden baulichen Veränderungen mit seiner Zustimmung von Mieter auf dessen Kosten vorgenommen wurden (RIS-Justiz RS0067154).

Dies bedeutet entgegen der Ansicht des Erstgerichtes für den vorliegenden Fall, dass die vollkommene Ausnahme vom Mietengesetz nur jenen Vermietern zugute kommen sollten, die selbst Objekte ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet haben. Die Vermieter sollten daher durch Errichtung von Objekten ohne öffentliche Mittel belohnt werden. Hier liegt jedoch der Fall vor, dass der Beklagte, lediglich ein (unbebautes) Grundstück an die Kläger mit dem im Bestandvertrag beinhalteten Auflage, ein Superädifikat zu errichten, vermietet hat. Damit kann es sich aber auf diese Ausnahmebestimmung nicht berufen.

Damit fällt aber nach Ansicht des Berufungsgerichtes das vorliegende Superädifikat unter



die Bestimmung des § 1 Abs 3 Z 1 MG, sodass hier die Beschränkungen der §§ 19 bis 23 MG anwendbar sind. Auf die Frage, ob die Kläger für die Errichtung ihres Einfamilienhauses öffentliche Mittel in Anspruch genommen haben, kommt es daher gar nicht an. Entscheidend ist, dass der Mieter das Objekt errichtet hat.

Gemäß § 23 Abs 1 MG finden die Bestimmung des § 19 auf Mietverträge über Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen und über Wohnungen, an denen Wohnungseigentum begründet wurde, keine Anwendung, sofern diese Mietverträge nach der schriftlich getroffenen Vereinbarung durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen und die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer 5 Jahre nicht übersteigt.

Nach der Rechtsprechung muss daher eine bestimmte, 5 Jahre nicht übersteigende Vertragsdauer, vereinbart sein. Wird aber in der Folge ein abgeschlossener Mietvertrag verlängert, so gelten die Kündigungsbeschränkungen ohne Rücksicht darauf, ob die Verlängerung auf bestimmte oder unbestimmte Zeit erfolgt (Zingher, Mietengesetz<sup>18</sup> § 23 Anm 1b, 2). Die Bestimmung des § 23 Abs 1 MG ist nach der Judikatur streng auszulegen. Wenn eine dort geforderte Voraussetzung nicht vorliegt, gilt § 23 Abs 2 MG (RIS-Justiz RS0069378). § 23 Abs 1 MG verlangt die Schriftform im Sinne des § 886 ABGB, somit die Unterfertigung beider Vertragsteile (RIS-Justiz RS0017246); ein schriftlicher Vertrag wurde zwischen den Streitparteien abgeschlossen.

Die Judikatur führt (wenngleich zu § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG) aus, dass die Zeiten wirtschaftlich als Einheit zu betrachtender Verträge zusammenzurechnen sind. Kettenverträge sind nicht unzulässig, sondern als Einheit zu sehen, was bei Überschreiten von Höchstfristen die entsprechende Rechtsfolge auslöst (2 Ob 582/94, 3 Ob 25/97s = RIS-Justiz RS0070355). Damit kann sich ein Vermieter nicht auf den Ablauf der Zeit berufen (ähnlich 4 Ob 132/99m zu einem am 27.2.1969 für die Dauer von 5 Jahren abgeschlossenen und mehrfach befristet verlängertem Mietvertrag).

Dies bedeutet für den vorliegenden Fall, dass der Bestandvertrag vom 23.2.1970 bereits durch den Nachtrag zu diesem vom 19. Februar 1975, der wieder eine Befristung auf 5 Jahre enthält, tatsächlich zu einem unbefristeten wurde, auf den im Sinne des § 23 MG die Kündigungsbeschränkungen anzuwenden sind. Damit lag jedoch nach Ansicht des Berufungsgerichtes im Jahr 1982, dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG bereits ein unbefristeter Vertrag mit den sich aus §§ 19 bis 23 MG ergebenden Kündigungsbeschränkungen vor.

Aus § 43 Abs 1 MRG, der Bestimmung über bestehende Mietverträge und Übergangsregelung, folgt nach der Rechtsprechung, dass auf Mietverträge als

Dauersachverhalte ab Inkrafttreten dieses Gesetzes dessen Bestimmungen auch dann einzuwenden sind, wenn derartige Verträge vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes geschlossen wurden. Eine ausdrückliche Rückwirkungsanordnung in dem Sinn, dass vor dem Inkrafttreten des MRG abschließend verwirklichte Sachverhalte nach den Vorschriften dieses Gesetzes zu beurteilen sein, ist diese Gesetzesstelle aber nicht zu entnehmen (RIS-Justiz RS0008695). Diese Sachverhalte sind der früheren Rechtslage zu unterstellen.

Dies bedeutet für den vorliegenden Fall, dass die nach dem 1.1.1982 abgeschlossenen Verlängerungen des ursprünglichen Bestandvertrages nicht mehr nach den Kriterien des MRG zu prüfen sind, weil das Bestandverhältnis bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens als unbefristetes zu gelten hatte. Dazu kommt, dass auch § 1 Abs 4 Z 1 MRG eine dem § 1 Abs 3 Z 1 MG nachgebildete Bestimmung hier aus den zu § 1 Abs 3 Z 1 genannten Gründen nicht zur Anwendung kommen kann. Dasselbe gilt für die Gesetzesänderung mit 1.1.2002, wonach gemäß § 1 Abs 2 Z 5 für Ein- und Zweifamilienhäuser eine Vollaussnahme von der Anwendbarkeit des MRG geschaffen wurde. Auch die Vertragsverlängerung per 1.1.2005 ist hier für die Frage, ob ein unbefristetes Bestandverhältnis vorliegt, nicht mehr wesentlich.

Daraus folgt, dass dem Eventualbegehren auf Feststellung, dass der Bestandvertrag vom 23.2.1970 in der Zwischenzeit in ein unbefristetes Bestandverhältnis übergegangen ist, das den Kündigungsschutzbestimmungen unterliegt, Berechtigung zukommt. Dies gilt nicht für das (Haupt-)Begehren, das das Vertragsverhältnis schon ab Vertragsabschluss vom 23.2.2007 dem Kündigungsschutzbestimmung unterliegt, zumal ursprünglich ein auf 5 Jahre befristeter Vertrag zulässig war.

Im § 19 Abs 1 Z 10 iVm Abs 4 MG waren bereits Regelungen über das Weitergabe- bzw Eintrittsrecht unter Lebenden enthalten. § 12 MRG eröffnet in Weiterentwicklung von § 19 Abs 4 MG den Mieter die im Mietvertrag nicht abdingbare Möglichkeit, bei Verlassen der Wohnung seine Rechtsposition aus dem Mietverhältnis umfassend an bestimmte geschützte Mitbewohner zu übertragen, ohne dass es dazu der für die Vertragsübergänge nach allgemeinen Grundsätzen notwendigen Dreiparteieneinigung bedarf (Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 12 MRG Rz 1). Daher ist aber auch das Interesse der Kläger an der Feststellung, dass § 12 MRG auf das vorliegende Vertragsverhältnis anwendbar ist, zu bejahen.

Dasselbe gilt von der Bestimmung des § 14 MRG, der in Abs 1 eine grundsätzliche Aussage zur Vererblichkeit des Mietvertrages normiert und sodann in den Absätzen 2 und 3 unter bestimmten Voraussetzungen eine Sondererfolge bezüglich der Mieterstellung regelt. Nach der Rechtsprechung (schon unter ausdrücklicher Aufrechterhaltung der zu § 19 Abs 2 Z 11 MG vertretenen Auffassung) soll der Eintritt dieser Sondererfolge vor dem Tod des Mieters auch durch Einigung sämtlicher Beteiligten nicht abbedungen werden können. Dies

bedeutet nach Ansicht des Berufungsgerichtes, zumal § 19 Abs 2 Z 11 MG bestimmte Voraussetzungen für das Mietrecht im Todesfall vorsah, dass auch diese Bestimmung des § 14 MRG hier zum Tragen kommt und daher das Feststellungsinteresse im Sinne des Begehrens berechtigt ist. § 19 Abs 2 Z 11 MG ist nämlich als Vorläuferbestimmung zu § 14 MRG anzusehen, wobei davon ausgegangen wurde, dass die Rechtspositionen aus dem Mietvertrag in Allgemeinen erbrechtlichen Grundsätzen folgte, wobei die Rechtsprechung diese Bestimmung entsprechend ausgeweitet hat, wobei dies durch § 14 MRG in das Gesetz Eingang gefunden hat (Vonkilch aaO § 14 MRG Rz 5, 6).

Keine Berechtigung kommt hingegen dem Feststellungsinteresse zur Mietzinsbildung zu, zumal diese sich nach den anzuwendenden gesetzlichen Kriterien richtet und nicht schon von vornherein gesagt werden kann, dass der vertraglich vereinbarte Bestandzins seitens der Beklagten nicht angehoben werden darf. Die Lösung dieser Rechtsfrage wird im Einzelfall zu klären sein.

Auf die Frage der allfälligen Wirksamkeit der mündlichen Zusage der jeweiligen Verlängerung des Vertrages war nicht einzugehen.

Damit war der Berufung teilweise Folge zu geben.

Die Kostenentscheidung im erstgerichtlichen Verfahren beruht auf § 43 Abs 1 ZPO; die Kläger obsiegten mit ihrem (untergliederten) Feststellungsbegehren nur zum Teil, sodass hier mit Kostenaufhebung vorzugehen ist; gemäß § 43 Abs 1 letzter Satz waren dem Kläger die halben Pauschalgebühren zuzuerkennen. Bei nicht in Geld bestehenden Ansprüchen kann das Gericht die Quote des Obsiegens nach freiem Ermessen bestimmen (EFSlg 101778).

Die Kostenentscheidung im Berufungsverfahren beruht auf §§ 43 Abs 1, 50 ZPO; auch hierfür gelten dieselben Kriterien.

Ein Wertausspruch war nicht erforderlich, zumal hier ein Fall des § 502 Abs 5 Z 2 StPO vorliegt.

Der Ausspruch über die Zulässigkeit der ordentlichen Revision beruht auf § 502 Abs 1 ZPO. Eine Rechtsfrage der dort bezeichneten Qualifikation liegt hier vor, zumal eine über den Einzelfall hinausgehende Lösung der Rechtsfrage des Bestandrechtes in Bezug auf befristete und immer wieder verlängerte Bestandverträge und deren Unterliegen des (Teil- bzw Voll-)Anwendungsbereiches des MG bzw MRG zu lösen ist.

---

**Landesgericht Korneuburg, Abteilung 22**  
**Korneuburg, 02. März 2011**  
**HR Dr.Rudolf Brandhuber, Richter**

---

Elektronische Ausfertigung  
gemäß § 79 GOG