



**IM NAMEN DER REPUBLIK**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat Dr. Fellingner als Vorsitzenden und die Hofräte Dr. Hoch, Dr. Schramm, die Hofrätin Dr. Fichtenau und den Hofrat Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Heinz Bruny, und 2. Christine Bruny, beide 2103 Langenzersdorf, Praunstraße 30, vertreten durch Dr. Walter Reichholf, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Chorherrenstift Klosterneuburg, 3400 Klosterneuburg, Stiftsplatz 1, vertreten durch Dr. Reinhard Lachinger, Rechtsanwalt in Korneuburg, wegen Feststellung, infolge der Revisionen beider Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Korneuburg als Berufungsgericht vom 2. März 2011, GZ 22 R 97/10k-27, womit das Urteil des Bezirksgerichts Korneuburg vom 19. August 2010, GZ 2 C 214/09y-21, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung

1. den

### B e s c h l u s s

gefasst:

Die Revision der klagenden Parteien wird zurückgewiesen.

Die Kläger haben die Kosten ihrer Revision selbst zu tragen.

2. zu Recht erkannt:

Der Revision der beklagten Partei wird teilweise Folge gegeben.

Das Urteil des Berufungsgerichts, das im Ausspruch über das Eventualbegehren (Punkt 2.) bestätigt wird, wird im Ausspruch über das Feststellungsbegehren zu Punkt 1.b) dahin abgeändert, dass in diesem Umfang das Urteil des Erstgerichts wiederhergestellt wird.

Die klagenden Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der beklagten Partei die mit 739,20 EUR (davon 116,74 EUR USt und 92,75 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Verfahrens aller drei Instanzen binnen 14 Tagen zu ersetzen.

#### E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Das beklagte Stift ist eine juristische Person des römisch-katholischen Kirchenrechts. Es ist Eigentümerin zahlreicher Grundstücke in der Marktgemeinde Langenzersdorf. Seit Jahrzehnten gibt die beklagte Partei diese Grundstücke zum Zweck der Errichtung von Einfamilienhäusern an Privatpersonen in Bestand. In der Marktgemeinde Langenzersdorf wurden auf Gründen der beklagten Partei rund 1.000 Wohnhäuser als Superädifikate errichtet. Sie schloss mit den Bestandnehmern, die Eigentümer der Superädifikate sind, schriftliche Bestandverträge ab, die regelmäßig eine Befristung auf fünf Jahre vorsehen. Bei Vertragsabschluss wird den Bestandnehmern von der beklagten Partei regelmäßig versichert, dass die Verträge automatisch immer wieder um fünf Jahre verlängert werden; dies jedenfalls auf Lebenszeit der Bestandnehmer. Diese Verlängerung wird von der beklagten Partei ständig praktiziert.

Die beklagte Partei strebt nun einen Regelpachtzins von 10 EUR pro m<sup>2</sup> an. Sie kündigte an, 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. Dies gelte auch für den Fall der Übertragung des Bestandvertrags auf Kinder. Ansonsten wurde den „Altpächtern“ nur ein Abschlag von 30 % vom Regelpachtzins in Aussicht gestellt.

Mit Vertrag vom 23. 2. 1970 gab die beklagte Partei den Klägern ihr Grundstück Nr 503/130, EZ 2478 KG Langenzersdorf, im Ausmaß von 856 m<sup>2</sup> zum Zweck der Errichtung eines Einfamilienhauses durch die Kläger in Bestand. Das Bestandverhältnis wurde auf die Dauer von fünf Jahren beginnend mit 1. 1. 1970 abgeschlossen. Der schriftliche Bestandvertrag sieht vor, dass die Bestandnehmer verpflichtet sind, auf dem Grundstück innerhalb von zwei Jahren ab Vertragsbeginn ein Einfamilienhaus als Superädifikat für eigene Wohnzwecke zu errichten. Im Fall der Auflösung des Bestandverhältnisses haben die Kläger nach dem Vertrag über Verlangen der beklagten Partei auf ihre Kosten das Wohnhaus zu entfernen. Eine Weitergabe soll nur an einen den Bestandnehmern genehmen Erwerber zu den vom Bestandgeber statuierten Bedingungen zulässig sein. Kommen die Bestandnehmer der Verpflichtung zur Abtragung des Bauwerks nicht nach, so geht dieses nach dem Vertrag entschädigungslos in das Eigentum der beklagten Partei über, wobei diese berechtigt ist, die Entfernung auf Kosten des Bestandnehmers selbst durchführen zu lassen. Der Vertragstext sieht ein Recht der Bestandnehmer auf Verlängerung des befristeten Bestandvertrags nicht vor. Mündlich wurde den Klägern zugesagt, dass eine Vertragsverlängerung jedenfalls auf Lebenszeit der Bestandnehmer in der Form erfolge, dass sich die beklagte

Partei verpflichte, nach Ablauf der Bestandzeit von fünf Jahren immer wieder neue Bestandverträge befristet auf die Dauer von fünf 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 fünf Jahre verlängert. Der letzte Nachtrag zum Bestandvertrag sieht einen Ablauf des Bestandverhältnisses zum 31. 12. 2009 vor. Die Kläger lehnten die Unterfertigung eines weiteren Nachtrags zum Bestandvertrag mit der Begründung ab, dass ohnehin ein unbefristetes Vertragsverhältnis vorliege. Sämtliche abgeschlossenen Nachträge haben ausdrücklich eine Verlängerung des ursprünglichen Bestandvertrags vom 23. 2. 1970 zum Inhalt, zitieren den letzten Nachtrag und geben den zu diesem Zeitpunkt vertragsgemäß zu entrichtenden Bestandzins wieder.

Die Befristung des Bestandvertrags auf fünf Jahre hatte 1970 die Ursache darin, dass kirchenrechtliche Bestimmungen eine längere Vertragsdauer nicht ermöglichten. Einer Verlängerung des Vertrags standen aber keine Hindernisse entgegen.

Die Kläger zahlten die Aufschließungskosten. Mit Unterstützung durch Mittel des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich in Höhe von 15.000 S errichteten die Kläger auf dem in Bestand genommenen Grundstück ein Einfamilienhaus, das 1976 fertiggestellt war.

Die Kläger rechneten bei Abschluss des Bestandvertrags im Jahr 1970 nicht damit, das zu errichtende Einfamilienhaus je abreißen zu müssen. Mündliche Zusagen, dass sie später zu bestimmten Bedingungen das Grundstück kaufen könnten, gab es nicht.

Verkäufe von Grundstücken der beklagten Partei

sind immer „kapitelflichtig“, das heißt vom obersten Gremium der beklagten Partei zu genehmigen.

Am 26. 8. 2009 übermittelte die beklagte Partei den Klägern einen Nachtrag zum Bestandvertrag, der die Verlängerung um weitere fünf Jahre bis 31. 12. 2014 zum Inhalt hatte. Die Kläger verweigerten die Unterschrift mit dem Hinweis, dass ein unbefristetes Bestandverhältnis vorliege.

Der Sohn der Kläger wohnt seit seiner Geburt im Jahr 1981 bei den Eltern. Sie haben keine konkreten Pläne, ihrem Sohn das Objekt in naher Zukunft „zu überschreiben“. Im Zug der Verlängerungen des Vertrags wurde der Bestandzins moderat angehoben. Damit versuchte die beklagte Partei, sich annähernd an jenem Zins zu orientieren, der am Immobilienmarkt für Grundstücke dieser Art erzielbar ist.

Die Kläger begehren mit ihrer Klage die Feststellung,

1 a) dass bereits mit dem am 23. 2. 1970 abgeschlossenen Bestandvertrag ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ein unbefristetes Bestandverhältnis vorgelegen habe, das den Kündigungsschutzbestimmungen des MRG unterliege;

1 b) dass aufgrund der analogen Anwendbarkeit des MRG für dieses Vertragsverhältnis die Vorschriften über die Weitergabe der Mietrechte gemäß § 12 MRG sowie über den Eintritt von Todes wegen gemäß § 14 MRG anzuwenden seien und die Eintrittsrechte der in §§ 12 und 14 MRG genannten Angehörigen unter den dort genannten Bedingungen bestehen;

1 c) dass die beklagte Partei aufgrund des Bestandvertrags vom 23. 2. 1970 nicht berechtigt sei, im Fall des Wechsels des Bestandnehmers aufgrund der

Bestimmungen der §§ 12 bzw 14 MRG den vertraglich vereinbarten Bestandzins anzuheben; sowie

in eventu zu Punkt 1 a) die Feststellung, dass der ursprünglich befristete Bestandvertrag vom 23. 2. 1970 in der Zwischenzeit in ein unbefristetes Bestandverhältnis übergegangen sei, das den Kündigungsschutzbestimmungen des MRG unterliege.

Sie hätten in dem unter Inanspruchnahme von Wohnbauförderungsmitteln errichteten Einfamilienhaus seit März 1976 ihren Hauptwohnsitz. Die beklagte Partei habe ihr Ersuchen, das Grundstück zu kaufen, abgelehnt. Sie müssten eine Weitergabe an ihren Sohn in Betracht ziehen. Der Wille beider Streitparteien sei stets auf ein Vertragsverhältnis auf unbestimmte Zeit gerichtet gewesen.

Die beklagte Partei beantragte die Abweisung der Klagebegehren. Unverbindliche Kaufzusagen seien nicht gemacht worden. Das gelte auch in Bezug auf Zusagen über allfällige Eintrittsmöglichkeiten. Lediglich die Vertragsverlängerung von fünf Jahren auf Lebenszeit sei zugesagt 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, gegenwärtige Gefährdung der Rechtsposition der Kläger vor.

Das Erstgericht wies die Klagebegehren ab. Es traf die eingangs wiedergegebenen Feststellungen. Rechtlich führte es aus, die Kläger hätten auf dem Grundstück der beklagten Partei ein Superädifikat errichtet. 1970 seien aufgrund des Wohnrechtsänderungsgesetzes 1967 die Bestimmungen des Mietengesetzes für erst nach dem 31. 12. 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffene Räume nicht anzuwenden gewesen.

Regelungszweck sei, die Mieterschutzbestimmungen zur Förderung der Wohnbautätigkeit ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel zu lockern. Unter Bedachtnahme auf diesen Gesetzeszweck scheidet eine analoge Anwendung der Bestimmungen des Mietengesetzes auf das Bestandverhältnis aus. Errichtet nämlich ein Mieter das Objekt selbst, so widerspreche es dem Gesetzeszweck, ihm nun die Mieterschutzbestimmungen zuzugestehen, obwohl er öffentliche Mittel in Anspruch genommen habe. In der Zusage, den - mit einem ganz bestimmten Termin versehenen - Vertrag ohnehin immer zu verlängern, könne nicht der Abschluss eines unbefristeten Vertrags gesehen werden. Durch die Nachträge zum Bestandvertrag aus 1970 hätten die Parteien das alte, (zumindest ihrer Meinung nach) zeitlich abgelaufene Bestandverhältnis fortsetzen wollen. Es sei daher - sofern keine unzulässige Befristung vorgelegen habe - bei jeder Verlängerung ein Neuabschluss erfolgt, der nach der jeweils gültigen Rechtslage zu prüfen sei. Da im vorliegenden Fall § 23 MG auch nicht analog anwendbar sei, sei die Befristung auf fünf Jahre bis 1984 zulässig gewesen. Bei der Verlängerung per 1. 1. 1985 sei eine andere Rechtslage gegeben gewesen. Gemäß § 1 Abs 4 Z 1 MRG in der Stammfassung gelten nur die Kündigungsschutzbestimmungen und § 14 MRG, nicht aber die anderen Bestimmungen des MRG, für „Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind“. Das gegenständliche Bestandverhältnis sei zunächst den Kündigungsschutzbeschränkungen des MRG unterlegen. § 14 MRG sei anwendbar gewesen. Daher seien seit 1982 keine Beschränkungen der Befristungsmöglichkeiten gegeben



gewesen. Die jeweiligen Nachträge zum Bestandvertrag seien notwendig gewesen, um das Bestandverhältnis zu verlängern. Es sei daher zwar Kündigungsschutz gemäß MRG gegeben gewesen, aber auch eine wirksame Befristung auf jeweils fünf Jahre. Mit BGBl I 2001/161 sei eine Vollausschneidung der Anwendbarkeit des MRG für Ein- und Zweifamilienhäuser geschaffen worden. Mit dem Abschluss der Vertragsverlängerung per 1. 1. 2005 hätten die Parteien einen neuen Mietvertrag abgeschlossen, weil der alte aufgrund der zulässigen Befristung ausgelaufen sei. Eine analoge Anwendung des MRG auf den Bestandvertrag scheide nach der jetzigen Rechtslage aus.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Kläger teilweise Folge. Es gab dem Hauptklagebegehren Punkt 1 b) und dem Eventualklagebegehren statt. Die Abweisung der Hauptklagebegehren Punkt 1 a) und Punkt 1 c) hingegen bestätigte es. Die Kläger hätten ein Feststellungsinteresse iSd § 228 ZPO, weil zwischen den Parteien strittig sei, ob ein befristetes oder unbefristetes Bestandverhältnis vorliege. Grundstücksmieten fielen kraft Analogie in den Anwendungsbereich des § 1 Abs 1 MRG, sofern die errichteten Räume nicht lediglich eine Nebensache darstellten. Die Rechtsfolgen des MRG könnten aber nur dann eintreten, wenn kein Ausnahmefall nach § 1 Abs 2 bis 4 MRG vorliege. Gemäß § 1 Abs 2 Z 2 MG seien von dessen Anwendungsbereich Räume, die in Häusern gelegen seien, für welche die behördliche Bewilligung erst nach dem 27. 1. 1917 erteilt worden sei, ausgenommen. Gemäß § 1 Abs 3 Z 1 MG gelten unbeschadet der Vorschriften des § 1 Abs 2 MG die Kündigungsbeschränkungen (§§ 19 bis 23 MG) auch für Räume der in § 1 Abs 2 Z 1, 2 und 7 MG bezeichneten Art, es sei denn, dass diese Räume erst nach dem 31. 12. 1967 durch

Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder Zubau ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen werden. Die Befreiung neu geschaffener Räume vom Anwendungsbereich des Mietengesetzes trete nur dann ein, wenn sie durch die bauliche Tätigkeit des Hauseigentümers entstanden sind. Eine bloße Zustimmung zu einer baulichen Tätigkeit des Mieters genüge nicht. Der Vermieter könne sich auf § 1 Abs 2 Z 1 MG nicht berufen, wenn die betreffenden baulichen Veränderungen mit seiner Zustimmung vom Mieter auf dessen Kosten vorgenommen worden seien. Da die beklagte Partei nur ein unbebautes Grundstück den Klägern mit der Auflage in Bestand gegeben habe, ein Superädifikat zu errichten, könne sie sich auf die Ausnahmebestimmung nicht berufen. Das von den Klägern errichtete Superädifikat falle unter die Bestimmung des § 1 Abs 3 Z 1 MG, sodass die Beschränkungen der §§ 19 bis 23 MG anwendbar seien. Unerheblich sei, dass die Kläger für die Errichtung ihres Einfamilienhauses öffentliche Mittel in Anspruch genommen hätten. Entscheidend sei, dass der Mieter das Objekt errichtet habe. Durch den Nachtrag vom 19. 2. 1975, der abermals eine Befristung auf fünf Jahre enthalten habe, sei das Bestandverhältnis zu einem unbefristeten geworden, auf das iSd § 23 MG die Kündigungsbeschränkungen anzuwenden seien. Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG habe somit ein unbefristeter Vertrag mit den sich aus §§ 19 bis 23 MG ergebenden Kündigungsbeschränkungen vorgelegen. Aus § 43 Abs 1 MRG folge, dass die nach dem 1. 1. 1982 abgeschlossenen Verlängerungen des Bestandvertrags nicht mehr nach den Kriterien des MRG zu prüfen seien, weil das Bestandverhältnis bereits zum Zeitpunkt des Inkrafttretens als unbefristetes zu gelten habe. Hinzu komme, dass auch § 1 Abs 4 Z 1 MRG aus den zu § 1 Abs 3 Z 1 MG genannten

Gründen nicht zur Anwendung kommen könne. Dasselbe gelte für die Gesetzesänderung per 1. 1. 2002, wonach Ein- und Zweifamilienhäuser vom Anwendungsbereich des MRG ausgenommen worden seien. Auch die Vertragsverlängerung per 1. 1. 2005 sei für die Frage des Vorliegens eines unbefristeten Bestandverhältnisses nicht mehr wesentlich. Daher sei das Eventualbegehren berechtigt. Nicht hingegen das Hauptbegehren, dass das Vertragsverhältnis schon ab Vertragsschluss vom 23. 2. 2007 (gemeint: 1970) den Kündigungsschutzbestimmungen unterlegen sei, zumal ursprünglich ein auf fünf Jahre befristeter Vertrag zulässig gewesen sei. § 19 Abs 1 Z 10 iVm Abs 4 MG enthalte bereits Regelungen über das Weitergabe- bzw Eintrittsrecht unter Lebenden. § 12 MRG eröffne in Weiterentwicklung von § 19 Abs 4 MG dem Mieter die im Mietvertrag nicht abdingbare Möglichkeit, bei Verlassen der Wohnung seine Rechtsposition aus dem Mietverhältnis umfassend an bestimmte geschützte Mitbewohner zu übertragen. Daher sei auch das Interesse der Kläger an der Feststellung, dass § 12 MRG auf das vorliegende Vertragsverhältnis anwendbar sei, zu bejahen. Dasselbe gelte von der Bestimmung des § 14 MRG, zumal § 19 Abs 2 Z 11 MG bestimmte Voraussetzungen für das Mietrecht im Todesfall vorgesehen habe und der Eintritt dieser Sondererbfolge auch durch Einigung sämtlicher Beteiligten vor dem Tod des Mieters nicht habe abbedungen werden können. Nicht berechtigt sei hingegen das Feststellungsinteresse an der Mietzinsbildung, zumal diese sich nach den anzuwendenden gesetzlichen Kriterien richte und nicht schon von vornherein gesagt werden könne, dass der vertraglich vereinbarte Bestandszins von der beklagten Partei nicht angehoben werden dürfe.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die

ordentliche Revision zulässig sei, „zumal eine über den Einzelfall hinausgehende Lösung der Rechtsfrage des Bestandrechts in Bezug auf befristete und immer wieder verlängerte Bestandverträge und deren Unterliegen des (Teil- bzw Voll-)Anwendungsbereichs des MG bzw MRG zu lösen“ sei.

Die Revision der Kläger ist mangels Vorliegens einer iSd § 502 Abs 1 ZPO erheblichen Rechtsfrage nicht zulässig. Jene der beklagten Partei ist zulässig, aber nur zum Teil berechtigt.

#### I. Zur Revision der Kläger:

Die Revision zeigt keine iSd § 502 Abs 1 ZPO erhebliche Rechtsfrage auf.

1. Die Ausführungen gegen die Beweiswürdigung des Erstgerichts sind unbeachtlich, weil eine unrichtige Beweiswürdigung keinen Revisionsgrund bildet. Die Rechtsansicht, eine Zusage bei Vertragsabschluss, den Vertrag nach Ablauf jedenfalls zu verlängern, stehe der Vereinbarung eines unbedingten Endtermins iSd § 1113 ABGB entgegen, weil in diesem Fall Willensübereinstimmung bestehe, den Vertrag nach Fristablauf nicht zu beenden, sondern immer wieder fortzusetzen, die Vertragsparteien also gar keinen Vertrag mit einem unbedingten Endtermin schließen wollten, geht nicht vom festgestellten, den Obersten Gerichtshof bindenden Sachverhalt aus. Das Erstgericht hat die von den Klägern behauptete Parteienabsicht mit ausführlicher Begründung für nicht erwiesen gehalten. Die Parteien vereinbarten den Feststellungen zufolge, dass der Bestandvertrag mit Erreichen des unbedingten Endtermins erlischt, und die Verlängerung einer Vereinbarung bedarf, zu deren Abschluss sich die beklagte Partei verpflichtete.

#### 2. Die Abweisung des Feststellungsbegehrens,

dass die beklagte Partei kein Recht habe, im Fall eines Vertragsübergangs nach § 12 oder § 14 MRG den vereinbarten Mietzins anzuheben, ist durch die Rechtsprechung gedeckt. Die Feststellungsklage bedarf eines konkreten, aktuellen Anlasses, der zur Hintanhaltung einer nicht bloß vermeintlichen, sondern tatsächlichen und ernstlichen Gefährdung der Rechtslage des Klägers eine ehebaldige gerichtliche Entscheidung notwendig macht (RIS-Justiz RS0039215 ua). Ein rechtliches Interesse an der alsbaldigen Feststellung kann somit regelmäßig nur dann bejaht werden, wenn eine Verschlechterung der rechtlichen Position des Klägers bei einer Verweisung auf ein erst später mögliches gerichtliches Vorgehen zu befürchten wäre (7 Ob 193/09x). Hat sich ein Sachverhalt noch nicht verwirklicht, so ist eine Feststellungsklage nicht zulässig, weil es nicht Aufgabe der Gerichte ist, Entscheidungen rein theoretischen Charakters zu fällen und ausschließlich eine rechtsberatende Funktion auszuüben (7 Ob 543/95, SZ 68/162; vgl. RIS-Justiz RS0039178). In einem Zeitpunkt, zu dem ein Vertragsübergang nach den genannten Bestimmungen noch nicht stattgefunden hat und die Frage einer Mietzinsanhebung noch gar nicht aktuell ist, rechtfertigt die bloße Rechtsansicht des Vertragspartners, zu einer Mietzinsanhebung berechtigt zu sein, nicht vorweg zu entscheiden, ob die gegenteilige Rechtsansicht der Kläger die richtige ist.

3. Da die Revision der Kläger nur Gründe geltend machte, die nicht von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage abhängen, war sie als unzulässig zurückzuweisen (1 Ob 59/02m; RIS-Justiz RS0102059).

## II. Zur Revision der beklagten Partei:

1. Zu Recht unstrittig ist, dass der zwischen den Streitparteien geschlossene Bestandvertrag als

Grundstücksmiete (§ 1091 ABGB) und das von den Klägern auf der gemieteten Fläche vereinbarungsgemäß errichtete Einfamilienhaus als Superädifikat (§ 435 ABGB) zu qualifizieren ist, das - für die beklagte Partei erkennbar - der relativ dauernden Wohnversorgung der Kläger dienen sollte.

2. Die Annahme der beklagten Partei, dieser Mietvertrag unterliege nicht den Kündigungsbeschränkungen der §§ 30 bis 33 MRG, weil eine analoge Anwendung der Vorschriften des Mietengesetzes (MG) wegen der Inanspruchnahme von Wohnbauförderung zur Errichtung des Hauses durch die Kläger ausscheide und deshalb die mehrfache, befristete Verlängerung des Mietvertrags zulässig gewesen sei, trifft nicht zu:

3. Die einheitliche, in der Revision nicht bekämpfte Rechtsprechung sowohl zum Mietengesetz (RIS-Justiz RS0066855) als auch zum Mietrechtsgesetz (RIS-Justiz RS0069261) behandelt im Weg der Analogie aufgrund der gleichgelagerten Schutzbedürftigkeit des Mieters die Vermietung einer Grundfläche zwecks Errichtung eines Superädifikats zu Wohn- oder Geschäftszwecken als diesen Gesetzen unterliegenden Sonderfall (s *Hausmann* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht, § 1 MRG Rz 54 mwN). Die Rechtsprechung zum Mietengesetz wandte dessen Kündigungsschutzbestimmungen (§§ 19 - 23 MG) analog an (vgl RIS-Justiz RS0020986; RS0066855).

4.1. § 49a Abs 1 MRG (ebenso wie die späteren Übergangsbestimmungen § 49b Abs 7, § 49c Abs 6 und 7, § 49e Abs 7 MRG), der die Rechtswirksamkeit einer vor dem 1. 3. 1994 geschlossenen Vereinbarung über die Befristung eines Mietvertrags zum Gegenstand hat, normiert, dass es für die Beurteilung der Durchsetzbarkeit des Endtermins auf die Rechtslage im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses

ankommt, wobei es keinen Unterschied macht, ob das Bestandverhältnis (schon) zum Zeitpunkt der Geltung des Mietrechtsgesetzes oder (noch) des Mietengesetzes abgeschlossen worden ist (7 Ob 335/98k zu einem Superädifikat, das vom Mieter auf der gemieteten Grundstücksfläche zu Wohnzwecken errichtet wurde; 4 Ob 132/99m mwN).

4.2. Gemäß § 1 Abs 2 Z 1 und 2 MG waren Räume, die erst nach dem Wirksamkeitsbeginn des Mietengesetzes durch Umbauten, Auf-, Ein- oder Zubauten neu geschaffen wurden, oder in Häusern gelegen sind, für welche die behördliche Baubewilligung erst nach dem 27. 1. 1917 erteilt wurde, von den Bestimmungen dieses Gesetzes ausgenommen. Nach der durch das Mietrechtsänderungsgesetz (MRÄG), BGBl 1967/281, eingefügten Bestimmung des § 1 Abs 3 Z 1 MG galten jedoch die Kündigungsbeschränkungen (§§ 19 - 23 MG) auch für solche Räume, es sei denn, dass sie erst nach dem 31. 12. 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen wurden. Zu § 1 Abs 2 Z 1 MG war es einheitliche Rechtsprechung, dass diese Ausnahmeregelung nur dann Platz greift, wenn der Hauseigentümer (Vermieter) zumindest einen bedeutenden Teil der Kosten bestritten hat, nicht aber wenn der Mieter die Kosten der Errichtung der Bestandräumlichkeiten getragen hat (vgl 1 Ob 624/50, SZ 23/310; 1 Ob 678/84 mwN; RIS-Justiz RS0067057; RS0067154). In der Entscheidung 1 Ob 678/84, MietSlg 36.580/41, hat der Oberste Gerichtshof diese Rechtsprechung für § 1 Abs 3 Z 1 MG übernommen. Die Entscheidung 3 Ob 560/94, SZ 67/179, entschied gegenteilig, weil es unter dem Gesichtspunkt des Gesetzeszwecks, im Interesse der Linderung der Raumnot die Bautätigkeit zur

Schaffung neuer Wohn- und Geschäftsräume durch Befreiung von der Beschränkung des Mietengesetzes anzuregen, gleichgültig sei, ob der Vermieter oder der Mieter den Mietgegenstand errichte, und die Entscheidung 1 Ob 678/84 nicht darauf Bedacht nehme, dass durch das Mietrechtsänderungsgesetz die rechtliche Möglichkeit einer freien Zinsvereinbarung gegenüber früher wesentlich erweitert worden sei und nunmehr auch die Vorauszahlung des Mietzinses vereinbart werden können.

Entgegen der Ansicht der beklagten Partei ist für ihren Standpunkt aus der Entscheidung 3 Ob 560/94 nichts zu gewinnen, weil diese betont, es komme nicht darauf an, von wem und aus wessen Mitteln der Mietgegenstand nach dem 31. 12. 1967 errichtet worden sei, solange hierfür nicht öffentliche Mittel verwendet worden seien. Die Kläger haben aber ihr Einfamilienhaus auf dem gemieteten Grundstück mit Mitteln des Wohnbauförderungsfonds für das Bundesland Niederösterreich, also mit öffentlichen Mitteln iSd § 1 Abs 3 Z 1 MG [vgl RIS-Justiz RS0067457], errichtet. Schon deshalb muss die analoge Anwendung des § 1 Abs 3 Z 1 MG zum Kündigungsschutz des Superädifikatseigentümers führen.

4.3. Nach Meinung der beklagten Partei soll gegen eine analoge Anwendung der §§ 19 - 23 MG im Anlassfall sprechen, dass der Gesetzgeber die Doppelprivilegierung - Wohnbauförderungsmittel und Anwendung der Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes - habe ausschließen wollen. Die analoge Anwendung stehe dem Gesetzeszweck - Lockerung der Mieterschutzbestimmungen zur Ankurbelung der Bautätigkeit - entgegen, habe sie doch zur Konsequenz, dass der Bestandnehmer für die Inanspruchnahme der Wohnbauförderung auch noch mit den



Kündigungsbeschränkungen des Mietengesetzes belohnt werde. Dem ist zu erwidern: Wenn Gesetzeszweck auch die Förderung des Neubaus, durch wen immer, ist, so gelten die Kündigungsbeschränkungen eben nur dann nicht, wenn der Neubau ohne öffentliche Mittel errichtet wurde. Hatte der Mieter die gemieteten Räume mit öffentlichen Mitteln neu geschaffen, so gelten nach dem eindeutigen Wortlaut des § 1 Abs 3 Z 1 MG, der bis 31. 12. 1981 in Kraft stand, die Kündigungsbeschränkungen. Auf Räume, die auf solche Art geschaffen wurden, trifft der Regelungszweck - Lockerung der Mieterschutzbestimmungen zur Förderung der Wohnbautätigkeit - nicht zu (vgl 7 Ob 300/98p).

4.4. Waren demnach die §§ 19 - 23 MG auf die zwischen den Parteien zwecks Errichtung und dauernden Nutzung eines Wohngebäude-Superädifikats geschlossene Bodenmiete analog anwendbar, so war das Mietverhältnis bei Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes am 1. 1. 1982 bereits ein unbefristetes:

4.5. Gemäß § 23 Abs 1 MG (idF des MRÄG) konnten ua über Wohnungen in Ein- oder Zweifamilienhäusern befristete Verträge wirksam geschlossen werden, wenn die ursprüngliche oder verlängerte Vertragsdauer fünf Jahre nicht überstieg. Bei Verlängerungen darüber hinaus galt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit erneuert (§ 23 Abs 2 MG). Da nach der im Februar 1970 und im Februar 1975 (erste Verlängerung) geltenden Rechtslage in den Fällen des § 23 Abs 1 MG eine Befristung des Mietvertrags nur für insgesamt fünf Jahre zulässig war und durch die wiederholte Verlängerung die Rechtsfolge des § 23 Abs 2 MG eingetreten ist, sind doch die Zeiten wirtschaftlich als Einheit zu betrachtender Verträge zusammenzurechnen (stRsp ua 4 Ob 132/99m; 1 Ob 11/97x, SZ 70/143; RIS-Justiz

RS0070355), ist das Berufungsgericht zutreffend davon ausgegangen, dass der Mietvertrag weiterhin aufrecht und unbefristet ist.

4.6. Auf den Mietvertrag ist nach der schon angeführten einheitlichen Rechtsprechung (5 Ob 607/84, SZ 57/194; RIS-Justiz RS0069261; vgl RIS-Justiz RS0020986) das Kündigungsschutzsystem der §§ 29 - 36 MRG analog anzuwenden. Eine analog anwendbare Ausnahme vom Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes nach § 1 Abs 2 Z 5 MRG (Ein- und Zweiobjekthäuser) liegt nicht vor, weil diese Vollaussnahme nur für nach dem 31. 12. 2001 geschlossene Verträge, nicht aber für bloße Verlängerungen nach diesem Zeitpunkt gilt (§ 49d Abs 2 MRG; 1 Ob 180/09s; 5 Ob 7/08b). Dass den Klägern das rechtliche Interesse an der alsbaldigen Feststellung (§ 228 ZPO), dass das Bestandverhältnis mit der beklagten Partei unbefristet sei und den Kündigungsschutzbestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterliege, nicht abzusprechen ist, bestreitet die beklagte Partei zutreffend nicht (vgl 6 Ob 74/10s mwN).

5. Der Behauptung von Feststellungsmängeln aufgrund unrichtiger rechtlicher Beurteilung der Sache liegt die unzutreffende Auffassung der beklagten Partei zugrunde, dass jeweils befristete Mietverträge abgeschlossen worden seien.

Soweit sich die Revision gegen die Stattgebung des Eventualklagebegehrens richtet, ist sie somit nicht berechtigt.

6.1. Zutreffend macht die beklagte Partei geltend, dass das Feststellungsbegehren 1 b) nicht berechtigt ist.

6.2. Der Oberste Gerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass im Fall der Gleichstellung der Vermietung einer Grundfläche zwecks Errichtung eines

Superädifikats zu Wohn- oder Geschäftszwecken mit der Raummiete nach § 1 MRG auch die Ausnahmereglungen des § 1 Abs 2 - 4 sinngemäß herangezogen werden müssen (zB 8 Ob 250/02a; 5 Ob 115/03b; 7 Ob 174/08a; vgl 6 Ob 88/05t).

6.3. Gemäß § 1 Abs 4 Z 2 MRG in der für alle vor dem 1. 1. 2001 geschlossenen Verträge unverändert weiter geltenden Fassung vor der Mietrechtsnovelle 2001 (§ 49d Abs 2 MRG; *Würth/Zingher/Kovanyi*, MRG<sup>22</sup> § 1 MRG Rz 63; zu „Altverträgen“ vor dem 1. 1. 1982 vgl 6 Ob 665/86, SZ 60/59; *Würth*, Zur Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes, wobl 1989, 129) gelten die §§ 14, 29 bis 36, 45, 46 und 49 MRG, nicht jedoch die übrigen Bestimmungen des I. und II. Hauptstücks des Mietrechtsgesetzes für Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen, wobei Wohnräume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen (Ein- oder Zweifamilienhäuser). Nach dem Wortlaut dieser Bestimmung ist § 12 MRG auf Mietverträge über Ein- oder Zweifamilienhäuser nicht anzuwenden (vgl *Vonkilch* in *Vonkilch/Hausmann* aaO § 12 MRG Rz 2; *Prader*, Anm zu wobl 2001/105, 168). Dasselbe hat bei analoger Anwendung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG auf Superädifikate, die Ein- oder Zweifamilienhäuser sind und auf einer gemieteten Grundstücksfläche errichtet wurden, zu gelten. Auf den Mietvertrag zwischen den Streitparteien findet daher § 12 MRG nicht sinngemäß Anwendung.

6.4. Die Frage der analogen Anwendbarkeit des § 14 MRG (Mietrecht im Todesfall) betrifft das Rechtsverhältnis zwischen Dritten, nämlich allenfalls Eintrittsberechtigter (§ 14 Abs 2 und 3 MRG), und der beklagten Partei, das wenn überhaupt erst künftig entstehen kann. Nach ständiger Rechtsprechung kann aber ein erst

künftig entstehendes Rechtsverhältnis oder ein etwa künftig entstehender Anspruch nicht Gegenstand der Feststellungsklage sein (RIS-Justiz RS0039178). Ist Gegenstand eines Feststellungsbegehrens - wie im vorliegenden Fall - ein Rechtsverhältnis zu einem Dritten (hier: zu allenfalls Eintrittsberechtigten nach § 14 Abs 2 und 3 MRG), ist das rechtliche Interesse genau zu prüfen, weil das Feststellungsurteil dem am Verfahren nicht beteiligten Dritten gegenüber keine Rechtskraftwirkung äußert (*Rechberger/Klicka* in *Rechberger*, ZPO<sup>3</sup> § 228 Rz 6 mwN). Die Rechtsbeziehungen der Parteien des Feststellungsprozesses zu einem Dritten können daher nur dann den Gegenstand einer Feststellungsklage bilden, wenn das Interesse des Klägers an der Feststellung deswegen besteht, weil ein Rechtsverhältnis, an dem er nicht beteiligt ist, unmittelbar in seinen Rechtsbereich hineinreicht, diesen stört und beeinträchtigt (RIS-Justiz RS0038958). Daraus, dass sich die Rechtskraft der Entscheidung nicht auf den Dritten, den anderen Partner des Rechtsverhältnisses erstreckt, folgt regelmäßig das Fehlen des notwendigen Feststellungsinteresses. Nur ausnahmsweise vorliegende Voraussetzungen für die Bejahung eines Feststellungsinteresses in einem solchen Fall können hier nicht erkannt werden (vgl 9 ObA 16/97m mwN).

6.5. Mangels analoger Anwendbarkeit des § 12 MRG im Anlassfall und der Nichtfeststellungsfähigkeit der analogen Anwendung des § 14 MRG war das angefochtene Urteil im Sinn der Wiederherstellung des Urteils des Erstgerichts in der Abweisung des Feststellungsbegehrens 1 b) abzuändern.

7. Die Kostenentscheidung beruht in Ansehung der Revision der Kläger auf § 40 ZPO, und im Übrigen auf

§§ 43 Abs 1, 46 Abs 2, 50 Abs 1 ZPO. Da die Kläger ihre (Haupt-)Feststellungsbegehren nicht gesondert bewerteten, fällt auf jedes dieser Begehren ein Drittel des Streitwerts. Die Kläger sind im Verfahren erster Instanz und im Berufungsverfahren zu zwei Dritteln - das Eventualklagebegehren ist dem Hauptklagebegehren zu 1 a) gleichwertig - und im Revisionsverfahren mit ihrer Revisionsbeantwortung zur Hälfte unterlegen. Die Kläger haben der beklagten Partei ein Drittel deren Kosten des Verfahrens erster und zweiter Instanz und die Hälfte der Pauschalgebühr für die Revision, die beklagte Partei den Klägern ein Drittel der Pauschalgebühren für Klage und Berufung zu ersetzen. Der zugesprochene Betrag ergibt sich nach Saldierung der gegenseitigen Kostenersatzansprüche.

Oberster Gerichtshof,  
Wien, am 5. Juni 2012  
Dr. F e l l i n g e r  
**Elektronische Ausfertigung**  
**gemäß § 79 GOG**