

Rechtsanwalt

Telefon: +43-(0)1 / 533 40 11  
Telefax: +43-(0)1 / 533 40 11 20  
e-mail: reichholf@aon.at

BankAustria-Creditanstalt AG  
Konto Nr. 9574602000 BLZ 12000  
UID-Nr.: ATU 10525109

Dr. Walter Reichholf, A-1090 Wien, Universitätsstraße 6/2

**via webERV als PDF-Anhang**

Bezirksgericht Korneuburg  
Hauptplatz 18  
2100 Korneuburg

<b>Gebühreneinzug:</b>	<b>CODE: R000556</b>
ERSTE BANK AG BLZ: 20111 Konto Nr. 3100 5800815	
PSK-Nr. der ERSTE BANK: 4033901	

Wien, am 08.04.2012

***Entwurf - Entwurf - Entwurf - Entwurf - Entwurf - Entwurf***

**Klagende Partei:**

- 1.) **Heinz BRUNY**, Pensionist
  - 2.) **Christine BRUNY**, Pensionistin
- beide in: 2103 Langenzersdorf, Praunstraße 30

vertreten durch:

*Dr. Walter REICHHOLF, Rechtsanwalt  
1090 Wien, Universitätsstraße 6/2  
Tel. 533 40 11, Fax: 533 40 11 20  
Vollmacht erteilt.*

**Beklagte Partei:**

**Chorherrenstift Klosterneuburg**  
3400 Klosterneuburg, Stiftsplatz 1

vertreten durch:

Dr. Reinhard LACHINGER, Rechtsanwalt  
2100 Klosterneuburg, Dr. Karl Liebleitner-Ring 6

**wegen:**

**Feststellung**

Streitwert gem. RATG	€	2.000,00	s.A.
Streitwert gem. JN	€	30.500,00	s.A.
Streitwert gem. GGG	€	733,00	s.A.
<b>Berufungsinteresse gem. RATG</b>	<b>€</b>	<b>1.000,00</b>	<b>s.A.</b>
<b>Berufungsinteresse gem. GGG</b>	<b>€</b>	<b>733,00</b>	<b>s.A.</b>

**ORDENTLICHE REVISION**

2-fach

Gegen das Urteil des LG Korneuburg als Berufungsgericht vom 02.03.2011, 22 R 97/10k im Verfahren 2 C 214/09y des BG Korneuburg erheben die klagenden Parteien in offener Frist nachstehende

## **ORDENTLICHE REVISION**

an den Obersten Gerichtshof.

Das genannte Urteil wird insoweit, als der Berufung der klagenden Partei nicht Folge gegeben und daher das klagsabweisende Urteil des Erstgerichtes aufrecht erhalten wurde, aus dem Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung angefochten.

### **I. Zulässigkeit der Revision:**

Das ~~Erstgericht~~ **Berufungsgericht** hat die Ordentliche Revision zutreffend mit der Begründung für zulässig erklärt, dass im gegenständlichen Fall Rechtsfragen zu lösen sind, deren Bedeutung über den Einzelfall hinausgehen. Diese Bedeutung ergibt sich schon daraus, dass die beklagte Partei – wie das Beweisverfahren gezeigt hat – in den letzten Jahrzehnten eine Vielzahl gleichartiger oder ähnlicher Bestandverhältnisse abgeschlossen hat, im Rahmen der sie unbebaute Grundstücksflächen zum Zweck der Errichtung von Einfamilienhäusern durch die Bestandnehmer in Bestand gegeben hat.

### **II. Zum geltend gemachten Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung:**

#### **Zu Punkt 1.a) des Urteilsspruchs:**

Das Berufungsgericht hat die Unzulässigkeit des Feststellungsbegehrens in diesem Punkt damit begründet, dass dem Begehren, das Vertragsverhältnis unterliege schon ab Vertragsabschluss vom **23.02.2007** **1970** den Kündigungsschutzbestimmungen, keine Berechtigung zukomme, zumal ursprünglich ein auf fünf Jahre befristeter Vertrag zulässig gewesen sei. Weiters hat es (Seite 11 Mitte der Berufungsentscheidung) ausgeführt, es sei auf die Frage der allfälligen Wirksamkeit der mündlichen Zusage der jeweiligen Verlängerung des Vertrages nicht einzugehen gewesen. Auf die Argumente der klagenden Parteien, warum ihrer Ansicht nach bereits mit Abschluss des

Bestandvertrages vom 23.02.1970 ein unbefristeter Bestandvertrag zustande gekommen sei, hat sich das Berufungsgericht nicht auseinandergesetzt.

Das Erstgericht hat in diesem Zusammenhang die Ansicht vertreten, dass die Zusage, den mit einem bestimmten Endtermin versehenen Vertrag ohnehin immer wieder zu verlängern, nicht als Abschluss eines unbefristeten Vertrages gesehen werden könne. Vielmehr müsse dessen ungeachtet immer wieder eine Verlängerung durch Abschluss eines neuen Vertrages erfolgen und die Bestandnehmer seien im Falle einer Weigerung des Bestandgebers, den Vertrag zu verlängern, darauf verwiesen, auf Abschluss eines neuen Vertrages zu klagen oder aber Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Soweit sich das Erstgericht dabei in seiner Beweiswürdigung auf die Aussage des Zeugen Dipl.-Ing. Kluger berufen hat, wonach zugesagt worden sei „dass es ohnehin verlängert werden wird“, so lässt es außer Acht, dass dieser Zeuge in weiterer Folge angegeben hat, dass es sich bei der aus kirchenrechtlichen Gründen vorgenommenen Befristung auf fünf Jahre „sozusagen um einen Pro-Forma-Vertragsbestandteil gehandelt hat“, sowie weiters: „es war eh allen klar, dass das eigentlich unbefristet gemeint war“.

Diese Aussage spricht daher entgegen der Ansicht des Erstgerichtes dafür, dass es beiderseitiger Vertragswille der Vertragsparteien war, den Bestandnehmern ein zeitlich unbefristetes Bestandrecht einzuräumen und dass sowohl die im Vertrag vorgesehene Befristung auf fünf Jahre als auch die jeweiligen Vertragsverlängerungen eben nur "pro forma" erfolgt sind, dies deshalb, um angeblichen, näher nicht bekannten kirchenrechtlichen Bestimmungen zu entsprechen. Um welche Bestimmungen es sich dabei handelt, wurde von der beklagten Partei im Verfahren nicht offengelegt, wobei es laut Aussage des Zeugen Dr. Leiss jedenfalls keinen kirchenrechtlichen Grund mehr gibt, die Verträge zu befristen. Das korrespondiert auch mit den Außerstreitstellungen auf Seite 4 des Ersturteils, wonach außer Streit steht, dass den Bestandnehmern von der Beklagten bei Vertragsabschluss regelmäßig versichert wird, „dass die befristeten Bestandverhältnisse automatisch immer wieder um fünf Jahre verlängert werden, dies jedenfalls auf Lebenszeit der Bestandnehmer.“ Die Zusage einer automatischen Vertragsverlängerung verträgt sich aber nicht damit, dass es für diese Verlängerung trotzdem neuerlich übereinstimmender Willenserklärungen bedürfen soll und dass die Bestandnehmer im Fall einer Weigerung des Bestandgebers, eine derartige Willenserklärung abzugeben, gehalten sein sollen, auf Vertragsabschluss zu klagen bzw. auf Schadenersatzansprüche verwiesen sein sollen.

Wie Würth in seiner gutächtlichen Stellungnahme vom 13.09.2007 (Beilage ./i) ausführt, steht eine Zusage, den Vertrag nach Ablauf jedenfalls zu verlängern, der Vereinbarung eines unbedingten

Endtermins im Sinne des § 1113 ABGB entgegen. Die Vertragsparteien haben nämlich in diesem Fall gar nicht die Absicht, ein befristetes Vertragsverhältnis abzuschließen, das (vielleicht) wie in § 1114 ABGB geregelt, ausdrücklich oder stillschweigend verlängert werden könnte, sondern es steht für beide Vertragsparteien von vornherein fest, dass der Vertrag nach Ablauf der vorgesehenen Frist – jedenfalls – verlängert werden wird. Es besteht also zum Zeitpunkt des Abschlusses des Vertrages, der eine Befristung vorsieht, Willensübereinstimmung, dieses Vertragsverhältnis nach Fristablauf nicht zu beenden, sondern immer wieder fortzusetzen. Da die Vertragsparteien also gar keinen Vertrag mit einem unbedingten Endtermin abschließen wollen, muss man im Rahmen der Vertragsauslegung zum Ergebnis kommen, dass hier in Wirklichkeit die Vereinbarung eines unbefristeten Vertrages vorliegt.

Zu bedenken in diesem Zusammenhang ist auch, dass ja die Bestandsache zum Zweck der Errichtung eines Einfamilienhauses durch die Bestandnehmer in Bestand gegeben wurde und dass jeder Bestandnehmer von einer derartigen Investition zurückscheuen würde, wenn auch nur die theoretische Gefahr bestünde, dass der abgeschlossene Vertrag nach Ablauf von fünf Jahren und in weiterer Folge wieder nach jeweils fünf Jahren von der beklagten Partei als Bestandgeber unter Umständen doch nicht verlängert wird und der Bestandnehmer darauf verwiesen ist, sein Recht auf Verlängerung des Bestandvertrages gerichtlich durchzusetzen bzw. die beklagte Partei auf Schadenersatz zu klagen. Geht man von der Rechtsansicht der Unterinstanzen aus, so würde der Bestandnehmer in einem derartigen Fall mit Fristablauf keinen Benützungstitel mehr für die Liegenschaft, auf der sich das von ihm errichtete Haus befindet, besitzen und wäre einer Räumungsklage durch die beklagte Partei ausgesetzt. Bestenfalls könnte er der beklagten Partei einen Erwerber für das Einfamilienhaus namhaft machen, an den er das Haus verkaufen kann, sofern der Erwerber der beklagten Partei genehm ist und deren „stiftliche Bedingungen“ akzeptiert. Andernfalls trifft den Bestandnehmer ab dem Zeitpunkt der Auflösung des Bestandverhältnisses sogar die Verpflichtung, das Einfamilienhaus auf eigene Kosten wieder abzutragen. Diese drastisch nachteiligen Konsequenzen lassen sich nur vermeiden, wenn man die vertraglichen Vereinbarungen der Streitparteien so versteht, dass von Beginn an der Abschluss eines unbefristeten Bestandvertrages beabsichtigt war.

Auch hat sich der Oberste Gerichtshof (RS0013977) dafür ausgesprochen, dass ein – wenn auch befristeter oder bedingter – in allen Hauptpunkten bestimmter Vertrag ein Hauptvertrag und nicht bloß Vorvertrag ist. Auch im gegenständlichen Fall ist die jeweilige Vertragsverlängerung immer wieder um fünf Jahre in jeder Hinsicht bestimmt, da aufgrund der Verlängerungszusage der beklagten Partei bei Vertragsabschluss bereits Willenseinigung darüber erzielt wurde, dass das Vertragsverhältnis nicht bloß befristet auf fünf Jahre sondern immer wieder auf weitere fünf Jahre abgeschlossen werden soll, was der Vereinbarung eines unbefristeten Vertrages gleichkommt. Die jeweiligen

Vertragsverlängerungen, die die beklagte Partei von ihren Bestandnehmern verlangt, sind im Hinblick auf die bereits bei Vertragsabschluss zustande gekommene, völlige Willenseinigung eine leere Übung, da es ja nach Ablauf der ersten fünf Jahre keiner weiteren Willenseinigung bedarf, um das Vertragsverhältnis fortzusetzen.

Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes ist daher das vorliegende Vertragsverhältnis als ein von Beginn an unbefristeter Vertrag zu qualifizieren.

### **Zu Punkt 1.c) des Urteilsspruchs:**

Das Berufungsgericht hat in seiner Entscheidung ausgeführt, dem Feststellungsinteresse zur Mietzinsbildung komme keine Berechtigung zu, zumal diese sich nach den anzuwendenden gesetzlichen Kriterien richte und nicht schon von vornherein gesagt werden könne, dass der vertraglich vereinbarte Bestandzins seitens der beklagten Partei nicht angehoben werden dürfe. Die Lösung dieser Rechtsfrage werde im Einzelfall zu klären sein.

Dem ist entgegen zu halten, dass eine mögliche Anhebung des Mietzinses gem. § 46 Abs 2 MRG im Zusammenhang mit dem Wechsel des Bestandnehmers ausgehend von §§ 12, 14 MRG steht. Wenn man den Klägern ein rechtliches Interesse an der Feststellung konzidiert, ob eine Weitergabe der Mietrechte gem. § 12 MRG und/oder der Eintritt in die Mietrechte von Todes wegen gem. § 14 MRG möglich ist, so ist es in diesem Zusammenhang natürlich nicht unerheblich, ob die Vermieterin (ausgehend von § 46 Abs 2 MRG) berechtigt ist, den vertraglich vereinbarten Bestandzins (einseitig) anzuheben. Das Berufungsgericht hat den klagenden Parteien daher zu Unrecht ihr Feststellungsinteresse in diesem Punkt abgesprochen.

Wenn das Berufungsgericht in diesem Zusammenhang auch ausführt, es könne nicht schon von vornherein gesagt werden, dass der vertraglich vereinbarte Bestandzins seitens der beklagten Partei nicht angehoben werden dürfe, so ist dem entgegen zu halten, dass eine (einseitige) Anhebung des Bestandzinses in den Fällen der §§ 12 und 14 MRG nur im Wege über § 46 Abs 2 MRG in Betracht kommt. Ob eine derartige Anhebung im vorliegenden Einzelfall im Wege über § 46 Abs 2 MRG zulässig ist oder nicht, ist auch für eine erst in Zukunft stattfindende Weitergabe schon jetzt einer Feststellung zugänglich, sodass das Berufungsgericht den klagenden Parteien eine Feststellung zu Unrecht vorenthalten hat.

Wie die klagenden Parteien bereits in ihrer Berufung ausgeführt haben, kommt ungeachtet der analogen Anwendbarkeit des MG sowie des MRG auf das Vertragsverhältnis eine analoge Anwendung des § 46 MRG nicht in Betracht, da die Bestimmung auf die Geltung von Mietzinsregelungen abstellt. Da aber für Ein- und Zweifamilienhäuser keine Mietzinsobergrenzen bestehen (1 Abs 4 Z 2 MRG in der Urfassung und § 1 Abs 2 Z 5 MRG in der Fassung der MRN 2001) kommt auch eine Anhebung des Mietzinses nicht in Betracht. Es ist daher gleichgültig, wer als naher Angehöriger in den Vertrag eintritt, insbesondere ob es sich dabei um ein minderjähriges oder bereits volljähriges Kind handelt, da eine Mietzinsanhebung ausgehend von § 46 Abs 2 MRG keinesfalls in Betracht kommt. Es erscheint daher entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes auch nicht geboten, jenen Zeitpunkt abzuwarten, zu dem eine bestimmte Person gemäß § 12 oder 14 MRG in die Bestandrechte eintritt, da eine Anhebung des Hauptmietzinses ausgehend von § 46 Abs 2 MRG auf keinen Fall in Betracht kommt.

Bemerkt werden darf in diesem Zusammenhang noch, dass der Bestandvertrag Beilage ./1 in seinem Punkt V. eine Wertsicherungsklausel enthält, wonach der Bestandzins entsprechend der Entwicklung des kollektivvertraglichen Stundenlohnes eines Bauhilfsarbeiters anzupassen ist. Diese Klausel gewährleistet eine für die beklagte Partei deutlich günstigere Wertanpassung des Bestandzinses als der Verbraucherpreisindex, sodass die beklagte Partei gar nicht auf eine Wertanpassung im Eintrittsfall gemäß § 46 Abs 2 MRG angewiesen ist.

Die klagende Partei stellt daher nachstehende

## **REVISIONSANTRÄGE:**

Der Oberste Gerichtshof als Revisionsgericht möge

- diese ordentliche Revision annehmen
- der Revision auch Folge geben,
- das angefochtene Berufungsurteil dahingehend abändern, als das Ersturteil auch in seinen Punkten 1a und 1c im klagsstattgebenden Sinne abgeändert wird und

- der beklagten Partei den Ersatz der gesamten Kosten des Verfahrens in I., II. und III. Instanz binnen vierzehn Tagen zu Händen des Klagevertreters auferlegen.

*Heinz BRUNY*  
*Christine BRUNY*

**An Kosten werden verzeichnet:**

*Bemessungsgrundlage gem. RATG € 1.000,00*

*Bemessungsgrundlage gem. GGG € 733,00*

Revision verfasst TP 3C	€	154,90
60 % ES	€	92,94
ERV-Zuschlag gem. §23a RATG	€	3,60
20 % USt.	€	50,29
Pauschalgebühr	€	185,00
<b>Gesamtsumme:</b>	<b>€</b>	<b><u>486,73</u></b>