

TE OGH 2025/12/17 30b188/25f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.12.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Brenn als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Weixelbraun-Mohr und Dr. Kodek und die Hofräte Dr. Stefula und Mag. Schober als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei DI V* J*, vertreten durch Dr. Gernot Nachtnebel, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Mag. P* D*, vertreten durch Dr. Werner Loos, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 8. Oktober 2025, GZ 38 R 119/25v-21, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

[1] 1. Gemäß § 33 Abs 1 Satz 1 MRG können Mietverträge vom Mieter gerichtlich oder schriftlich, vom Vermieter jedoch nur gerichtlich gekündigt werden. [1] 1. Gemäß Paragraph 33, Absatz eins, Satz 1 MRG können Mietverträge vom Mieter gerichtlich oder schriftlich, vom Vermieter jedoch nur gerichtlich gekündigt werden.

[2] 1.1. Durch diese mit der WRN 2006 erfolgte Neuregelung kann der Mieter statt der vormals notwendigen gerichtlichen Kündigung (Satz 1 leg cit idF BGBl 1981/520) das dem MRG unterliegende Mietverhältnis außergerichtlich aufkündigen, wobei er jedoch die Schriftform einhalten muss (3 Ob 174/10z [Pkt 1]; 6 Ob 12/21i [Rz 4] mwN = wobl 2021/102 [I. Vonkilch]). [2] 1.1. Durch diese mit der WRN 2006 erfolgte Neuregelung kann der Mieter statt der vormals notwendigen gerichtlichen Kündigung (Satz 1 leg cit in der Fassung BGBl 1981/520) das dem MRG unterliegende Mietverhältnis außergerichtlich aufkündigen, wobei er jedoch die Schriftform einhalten muss (3 Ob 174/10z [Pkt 1]; 6 Ob 12/21i [Rz 4] mwN = wobl 2021/102 [I. Vonkilch]).

[3] 1.2. Das Gebot der Schriftlichkeit bedeutet aufgrund von § 886 ABGB im Allgemeinen „Unterschriftlichkeit“, es sei denn, das Gesetz sieht ausdrücklich eine Ausnahme vor (RS0017221 [T2]). Die Bestimmung des § 886 ABGB über das Erfordernis der Unterschrift ist nicht nur auf Verträge, sondern auch auf einseitige Erklärungen anzuwenden, für welche das Gesetz, ohne eine entsprechende Einschränkung zu machen, Schriftlichkeit normiert (RS0017216). [3] 1.2. Das Gebot der Schriftlichkeit bedeutet aufgrund von Paragraph 886, ABGB im Allgemeinen „Unterschriftlichkeit“, es sei denn, das Gesetz sieht ausdrücklich eine Ausnahme vor (RS0017221 [T2]). Die Bestimmung des Paragraph 886,

ABGB über das Erfordernis der Unterschrift ist nicht nur auf Verträge, sondern auch auf einseitige Erklärungen anzuwenden, für welche das Gesetz, ohne eine entsprechende Einschränkung zu machen, Schriftlichkeit normiert (RS0017216).

[4] 1.3. Das Erfordernis der Schriftform soll sicherstellen, dass aus dem Schriftstück der Inhalt der Erklärung, die abgegeben werden soll, und die Person, von der sie ausgeht, zuverlässig entnommen werden können (Echtheitsfunktion). Darüber hinaus liegt der Zweck der Schriftform im Übereilungsschutz (Warnfunktion), in der Beweissicherung oder in der Rechtssicherheit des Geschäftsverkehrs (4 Ob 6/19i [Pkt 3.2.] mwN; Brenn, Wie viel ist das Schriftformerfordernis noch wert?, ÖJZ 2013/115; ders, Schriftform im Wohnrecht, wobl 2019, 413). Bei § 33 Abs 1 Satz 1 MRG dient das Schriftformerfordernis jedenfalls (auch) dem Übereilungsschutz des Bestandnehmers (8 Ob 102/16g [Pkt 6]; Lovrek in GeKo Wohnrecht I2 [2025] § 33 MRG Rz 11). [4] 1.3. Das Erfordernis der Schriftform soll sicherstellen, dass aus dem Schriftstück der Inhalt der Erklärung, die abgegeben werden soll, und die Person, von der sie ausgeht, zuverlässig entnommen werden können (Echtheitsfunktion). Darüber hinaus liegt der Zweck der Schriftform im Übereilungsschutz (Warnfunktion), in der Beweissicherung oder in der Rechtssicherheit des Geschäftsverkehrs (4 Ob 6/19i [Pkt 3.2.] mwN; Brenn, Wie viel ist das Schriftformerfordernis noch wert?, ÖJZ 2013/115; ders, Schriftform im Wohnrecht, wobl 2019, 413). Bei Paragraph 33, Absatz eins, Satz 1 MRG dient das Schriftformerfordernis jedenfalls (auch) dem Übereilungsschutz des Bestandnehmers (8 Ob 102/16g [Pkt 6]; Lovrek in GeKo Wohnrecht I2 [2025] Paragraph 33, MRG Rz 11).

[5] 1.4. Im Bereich der elektronischen Kommunikation ist für die Einhaltung der Schriftform die Verwendung der qualifizierten elektronischen Signatur nach § 4 Abs 1 Satz 1 Signatur- und Vertrauensdienstegesetz (SVG) iVm Art 25 Abs 2 eIDAS-VO 910/2014/EU erforderlich. Einfache, nicht mit elektronischer Signatur versehene E-Mails entsprechen, wie vom Obersten Gerichtshof bereits ausgesprochen wurde, dem Schriftformerfordernis nicht (8 Ob 102/16g [Pkt 2] mwN = RS0131340 = ecolex 2017/248 [Benes] = wobl 2017/59 [Häublein/Hochleitner]; 8 Ob 74/24a [Rz 32]). [5] 1.4. Im Bereich der elektronischen Kommunikation ist für die Einhaltung der Schriftform die Verwendung der qualifizierten elektronischen Signatur nach Paragraph 4, Absatz eins, Satz 1 Signatur- und Vertrauensdienstegesetz (SVG) in Verbindung mit Artikel 25, Absatz 2, eIDAS-VO 910/2014/EU erforderlich. Einfache, nicht mit elektronischer Signatur versehene E-Mails entsprechen, wie vom Obersten Gerichtshof bereits ausgesprochen wurde, dem Schriftformerfordernis nicht (8 Ob 102/16g [Pkt 2] mwN = RS0131340 = ecolex 2017/248 [Benes] = wobl 2017/59 [Häublein/Hochleitner]; 8 Ob 74/24a [Rz 32]).

[6] 1.5. Nur im Einzelfall kann einem gesetzlichen Schriftlichkeitsgebot – nach dem Zweck des Formgebots – auch ohne Unterfertigung einer Erklärung entsprochen werden. Eine solche teleologische Reduktion von Formvorschriften ist aber mit größter Vorsicht handzuhaben (RS0017221 [T17]) und erfordert eine nachgewiesene echte (planwidrige) Lücke aus Sicht des Gesetzgebers, die im Fehlen einer nach der ratio legis notwendigen Ausnahme besteht (RS0008979 – „verdeckte Lücke“). In diesem Sinn lässt die Rechtsprechung bei bloßen Informationspflichten grundsätzlich die Textform genügen (8 Ob 102/16g [Pkt 5] mwN; aus der Lit zBP. Bydlinski in KBB7 [2023] § 886 ABGB Rz 7). Dies gilt aber nicht für die Abgabe von Willenserklärungen (8 Ob 102/16g [Pkt 6]; siehe dazu auch das VersRÄG 2012, BGBl I 2012/34, sowie das AktRÄG 2009, BGBl I 2009/71, mit denen die „geschriebene Form“ bzw die „Textform“ eingeführt und der Schriftform gegenübergestellt wird). [6] 1.5. Nur im Einzelfall kann einem gesetzlichen Schriftlichkeitsgebot – nach dem Zweck des Formgebots – auch ohne Unterfertigung einer Erklärung entsprochen werden. Eine solche teleologische Reduktion von Formvorschriften ist aber mit größter Vorsicht handzuhaben (RS0017221 [T17]) und erfordert eine nachgewiesene echte (planwidrige) Lücke aus Sicht des Gesetzgebers, die im Fehlen einer nach der ratio legis notwendigen Ausnahme besteht (RS0008979 – „verdeckte Lücke“). In diesem Sinn lässt die Rechtsprechung bei bloßen Informationspflichten grundsätzlich die Textform genügen (8 Ob 102/16g [Pkt 5] mwN; aus der Lit zB P. Bydlinski in KBB7 [2023] Paragraph 886, ABGB Rz 7). Dies gilt aber nicht für die Abgabe von Willenserklärungen (8 Ob 102/16g [Pkt 6]; siehe dazu auch das VersRÄG 2012, BGBl I 2012/34, sowie das AktRÄG 2009, BGBl I 2009/71, mit denen die „geschriebene Form“ bzw die „Textform“ eingeführt und der Schriftform gegenübergestellt wird).

[7] 1.6. Im vorliegenden Fall sandte der beklagte Mieter der Hausverwaltung und dem langjährigen Rechtsvertreter des klagenden Vermieters eine einfache E-Mail mit dem Betreff „Kündigung“, der als PDF-Dokument ein an die Hausverwaltung gerichtetes Schreiben angeschlossen war, mit dem der Beklagte die Kündigung des Mietverhältnisses erklärte. Am Ende des Schreibens fand sich computergeschrieben der Name des Beklagten, das Schreiben war aber weder handschriftlich unterfertigt noch qualifiziert elektronisch signiert. Bei Errichtung der Willenserklärung

(Kündigungserklärung) wurde daher nicht die vom Gesetz vorgesehene Schriftform im zuvor erörterten Sinn eingehalten. Bereits damit entspricht die Beurteilung der Vorinstanzen, der Beklagte habe das Mietverhältnis nicht wirksam aufgekündigt, der dargelegten höchstgerichtlichen Rechtsprechung. Die Abweisung der auf der Annahme beruhenden Räumungsklage, der Beklagte habe das Mietverhältnis selbst wirksam aufgekündigt, begründet daher keine erhebliche Rechtsfrage.

[8] 2. Ob es für das Schriftformerfordernis des § 886 ABGB ausreichen kann, einen eigenhändig unterfertigten Text (ein formwirksam erstelltes Papierdokument) per Telefax oder eingescannt als Anhang zu einer E-Mail an den Empfänger zu übermitteln (8 Ob 74/24a [Rz 34]; ähnlich Bollenberger/P. Bydlinski in KBB7 [2023] § 862a Rz 1 und Riedler in Schwimann/Kodek, ABGB5 V [2021] § 862a Rz 1), oder ob vielmehr die Ansicht zutrifft, der wirksame Zugang einer empfangsbedürftigen Willenserklärung setze nicht nur deren gehörige Entstehung voraus, sondern bei Abgabe einer schriftformgebundenen Erklärung müsse diese dem Empfänger auch in jener Form zugehen, die für ihre Abgabe vorgeschrieben ist (Vonkilch, Zum wirksamen Zugang von sicher signierten E-Mails, RdW 2001/599, 578; Brenn, wobl 2019, 415 mwN; vgl auch Rummel in Rummel/Lukas, ABGB4 [2014] § 862a Rz 10 und 1 Ob 237/13d = EvBl 2014/83 [Brenn]), kann mangels Entscheidungserheblichkeit offen bleiben, weil es hier bereits an einer formgültigen Entstehung der Kündigungserklärung fehlt. [8] 2. Ob es für das Schriftformerfordernis des Paragraph 886, ABGB ausreichen kann, einen eigenhändig unterfertigten Text (ein formwirksam erstelltes Papierdokument) per Telefax oder eingescannt als Anhang zu einer E-Mail an den Empfänger zu übermitteln (8 Ob 74/24a [Rz 34]; ähnlich Bollenberger/P. Bydlinski in KBB7 [2023] Paragraph 862 a, Rz 1 und Riedler in Schwimann/Kodek, ABGB5 römisch fünf [2021] Paragraph 862 a, Rz 1), oder ob vielmehr die Ansicht zutrifft, der wirksame Zugang einer empfangsbedürftigen Willenserklärung setze nicht nur deren gehörige Entstehung voraus, sondern bei Abgabe einer schriftformgebundenen Erklärung müsse diese dem Empfänger auch in jener Form zugehen, die für ihre Abgabe vorgeschrieben ist (Vonkilch, Zum wirksamen Zugang von sicher signierten E-Mails, RdW 2001/599, 578; Brenn, wobl 2019, 415 mwN; vergleiche auch Rummel in Rummel/Lukas, ABGB4 [2014] Paragraph 862 a, Rz 10 und 1 Ob 237/13d = EvBl 2014/83 [Brenn]), kann mangels Entscheidungserheblichkeit offen bleiben, weil es hier bereits an einer formgültigen Entstehung der Kündigungserklärung fehlt.

[9] 3. Ebenso offen bleiben kann, ob es richtig ist, dass eine formwidrige Mieterkündigung in ein Angebot des Mieters an den Vermieter zur einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses umzudeuten ist (6 Ob 12/21i), oder ob dies mit dem von § 33 Abs 1 Satz 1 MRG intendierten Übereilungsschutz nicht vereinbar ist, weil der eine formwidrige (nicht unterschriebene oder qualifiziert elektronisch signierte) Kündigungserklärung abgebende Mieter seine Wohnung verliert, wenn der Vermieter das – qua Umdeutung vorliegende – Angebot auf einvernehmliche Vertragsauflösung nur rechtzeitig annimmt (l. Vonkilch, Glosse zu 6 Ob 12/21i in wobl 2021, 343 f mwN). Im vorliegenden Fall hat der klagende Vermieter das vermeintlich qua Umdeutung vorliegende Angebot nämlich jedenfalls abgelehnt, indem sein Rechtsvertreter auf dieses dem beklagten Mieter antwortete, dass das Mietverhältnis durch die (in einem anderen Prozess verhandelte) Klage bereits gemäß § 1118 ABGB aufgelöst sei, woraufhin sich der Beklagte dazu entschied, das Mietverhältnis doch nicht beenden zu wollen. Mit der Ablehnung erlosch das allenfalls anzunehmende Angebot des Beklagten auf einvernehmliche Auflösung des Bestandverhältnisses (RS0014061 [T2]). [9] 3. Ebenso offen bleiben kann, ob es richtig ist, dass eine formwidrige Mieterkündigung in ein Angebot des Mieters an den Vermieter zur einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses umzudeuten ist (6 Ob 12/21i), oder ob dies mit dem von Paragraph 33, Absatz eins, Satz 1 MRG intendierten Übereilungsschutz nicht vereinbar ist, weil der eine formwidrige (nicht unterschriebene oder qualifiziert elektronisch signierte) Kündigungserklärung abgebende Mieter seine Wohnung verliert, wenn der Vermieter das – qua Umdeutung vorliegende – Angebot auf einvernehmliche Vertragsauflösung nur rechtzeitig annimmt (römisch eins. Vonkilch, Glosse zu 6 Ob 12/21i in wobl 2021, 343 f mwN). Im vorliegenden Fall hat der klagende Vermieter das vermeintlich qua Umdeutung vorliegende Angebot nämlich jedenfalls abgelehnt, indem sein Rechtsvertreter auf dieses dem beklagten Mieter antwortete, dass das Mietverhältnis durch die (in einem anderen Prozess verhandelte) Klage bereits gemäß Paragraph 1118, ABGB aufgelöst sei, woraufhin sich der Beklagte dazu entschied, das Mietverhältnis doch nicht beenden zu wollen. Mit der Ablehnung erlosch das allenfalls anzunehmende Angebot des Beklagten auf einvernehmliche Auflösung des Bestandverhältnisses (RS0014061 [T2]).

[10] 4. Mangels Aufzeigens einer erheblichen Rechtsfrage ist die außerordentliche Revision zurückzuweisen.

Textnummer

E146450

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0030OB00188.25F.1217.000

Im RIS seit

23.01.2026

Zuletzt aktualisiert am

22.05.2026

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