

TE OGH 2025/12/16 1Ob150/25b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 16.12.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Mag. Dr. Wurdinger als Vorsitzenden sowie die Hofrätin und die Hofräte Dr. Steger, Mag. Wessely-Kristöfel, Dr. Parzmayr und Dr. Vollmaier als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. P*, und 2. V*, beide vertreten durch Mag. Manfred Pollitsch, Rechtsanwalt in Graz, gegen die beklagten Parteien 1. K*, und 2. E*, beide vertreten durch Mag. Michael Medwed, Mag. Johann Sparowitz, Rechtsanwälte in Graz, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 26. August 2025, GZ 5 R 57/25a-57, 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.

Text

Begründung:

[1] Der Rechtsvorgänger der Kläger vermietete den Beklagten im Jahr 2013 eine Liegenschaft samt dem darauf befindlichen Wohnhaus. Die Kläger sind als Vermieter in das bestehende Mietverhältnis eingetreten.

[2] Da beiden Beklagten bekannt und bewusst war, dass für den Vermieter eine Vermietung seiner Liegenschaft über Ende 2023, sohin über den 31. 12. 2023 hinaus, keinesfalls in Betracht kam und sie demgemäß die Liegenschaft jedenfalls bis spätestens 31. 12. 2023 zu räumen hatten, hielt der Erstbeklagte in dem von ihm verfassten handschriftlichen Mietvertrag unter dem Punkt „Mietdauer“ Folgendes fest:

„Mietdauer: Beginnend ab Juli 2013,

max. bis Ende 2023,

jedoch unter Einhaltung von 3

Monaten Kündigungsfrist vo(m)n d. Mietern jederzeit kündbar!“

[3] Im Mietvertrag wurde die Anwendung des MRG auf das Mietverhältnis ausdrücklich vereinbart.

[4] Die Vorinstanzen gaben dem – auf Ablauf der vereinbarten Befristung gestützten – Räumungsbegehren statt.

Rechtliche Beurteilung

[5] Die außerordentliche Revision der Beklagten zeigt keine Rechtsfragen von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO auf. [5] Die außerordentliche Revision der Beklagten zeigt keine Rechtsfragen von der Qualität des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO auf.

[6] 1. Nach ständiger Rechtsprechung ist die Befristung eines Mietvertrags im Sinn des § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG durchsetzbar, wenn der Vertrag schriftlich errichtet wurde und wenn von vornherein durch Datum oder Fristablauf der Endtermin bestimmt ist (RS0090569 [insb T1]; RS0070201; RS0112243). Der unbedingte Endtermin muss aus der Urkunde selbst hervorgehen (RS0070201 [T8]; RS0112243 [T3]). Entscheidend ist, dass sich der Mieter, darauf einstellen konnte und davon ausgehen musste, dass das Mietverhältnis ohne sein weiteres Zutun zu einem bestimmten Zeitpunkt enden werde (4 Ob 48/25z Pkt 2.1. mwN; RS0090569 [T12]; RS0070201 [T9]; RS0112243 [T7]). Ob ein Endtermin bestimmt ist, ist durch Auslegung zu ermitteln (RS0070201 [T3, T4]; RS0090569 [insb T3]). Ungeachtet des Wortlauts der förmlichen Erklärung und ihres normativen Verständnisses ist auch bei formbedürftigen Willenserklärungen auf das tatsächlich übereinstimmende Verständnis der Beteiligten Bedacht zu nehmen (RS0017280). Dieser Grundsatz gilt auch bei der Beurteilung mietrechtlicher Befristungsvereinbarungen (RS0017280 [T3]; 3 Ob 67/24k Pkt 2.2. mwN). Selbst eine Falschbezeichnung in der Urkunde schadet nicht, wenn die Parteien ein übereinstimmendes Verständnis vom Ende der Frist hatten (5 Ob 65/23d Pkt 3.2.2.; 1 Ob 55/18x Pkt 2., 10 Ob 43/17x Pkt 4.3. jeweils mwN). Für den wahren Parteiwillen muss sich in der Urkunde aber irgendein Anhaltspunkt finden (RS0017280 [T1]). [6] 1. Nach ständiger Rechtsprechung ist die Befristung eines Mietvertrags im Sinn des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a, MRG durchsetzbar, wenn der Vertrag schriftlich errichtet wurde und wenn von vornherein durch Datum oder Fristablauf der Endtermin bestimmt ist (RS0090569 [insb T1]; RS0070201; RS0112243). Der unbedingte Endtermin muss aus der Urkunde selbst hervorgehen (RS0070201 [T8]; RS0112243 [T3]). Entscheidend ist, dass sich der Mieter, darauf einstellen konnte und davon ausgehen musste, dass das Mietverhältnis ohne sein weiteres Zutun zu einem bestimmten Zeitpunkt enden werde (4 Ob 48/25z Pkt 2.1. mwN; RS0090569 [T12]; RS0070201 [T9]; RS0112243 [T7]). Ob ein Endtermin bestimmt ist, ist durch Auslegung zu ermitteln (RS0070201 [T3, T4]; RS0090569 [insb T3]). Ungeachtet des Wortlauts der förmlichen Erklärung und ihres normativen Verständnisses ist auch bei formbedürftigen Willenserklärungen auf das tatsächlich übereinstimmende Verständnis der Beteiligten Bedacht zu nehmen (RS0017280). Dieser Grundsatz gilt auch bei der Beurteilung mietrechtlicher Befristungsvereinbarungen (RS0017280 [T3]; 3 Ob 67/24k Pkt 2.2. mwN). Selbst eine Falschbezeichnung in der Urkunde schadet nicht, wenn die Parteien ein übereinstimmendes Verständnis vom Ende der Frist hatten (5 Ob 65/23d Pkt 3.2.2.; 1 Ob 55/18x Pkt 2., 10 Ob 43/17x Pkt 4.3. jeweils mwN). Für den wahren Parteiwillen muss sich in der Urkunde aber irgendein Anhaltspunkt finden (RS0017280 [T1]).

[7] Wegen der Einzelfallbezogenheit dieser Beurteilung liegt eine erhebliche Rechtsfrage nur bei einer unvertretbaren Auslegung des Berufungsgerichts vor (4 Ob 48/25z Pkt 2.1.; vgl RS0042936). Davon kann hier aber keine Rede sein. [7] Wegen der Einzelfallbezogenheit dieser Beurteilung liegt eine erhebliche Rechtsfrage nur bei einer unvertretbaren Auslegung des Berufungsgerichts vor (4 Ob 48/25z Pkt 2.1.; vergleiche RS0042936). Davon kann hier aber keine Rede sein.

[8] 2. Das unter Zugrundelegung der zitierten Rechtsprechung erzielte Auslegungsergebnis des Berufungsgerichts, wonach der Endtermin des Mietvertrags der 31. 12. 2023 sein sollte, entspricht nicht nur dem festgestellten Verständnis der Beklagten, denen bekannt und bewusst war, dass sie die Liegenschaft bis spätestens 31. 12. 2023 zu räumen hatten, sondern ist auch von der Formulierung „max. bis Ende 2023“ gedeckt. „Ende 2023“ kann mit „Ende des Jahres 2023“ gleichgesetzt werden, wobei der Begriff „Jahresende“ wiederum synonym für den „31. Dezember“ verwendet wird. Daran ändert auch die Abkürzung „max.“ (für maximal) nichts, ist diese Formulierung doch im Zusammenhang mit dem den Mietern eingeräumten jederzeitigen Kündigungsrecht zu lesen. Weder kann der Ansicht der Beklagten beigetreten werden, die Formulierung „bis Ende 2023“ sei ein vager und unbestimmter Zeitbegriff, noch ihrer Behauptung, die Vorinstanzen hätten über deren Wortlaut hinausgehend „ausschließlich“ auf den „angeblich“ übereinstimmenden Willen der Mietvertragsparteien abgestellt.

Textnummer

E146346

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0010OB00150.25B.1216.000

Im RIS seit

16.01.2026

Zuletzt aktualisiert am

13.05.2026

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