

TE OGH 2025/10/28 3Ob143/25p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.10.2025

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 H*, vertreten durch Mag. Michael Wirrer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei M*, vertreten durch die Hauswirth-Kleiber Rechtsanwälte OG in Wien, wegen Feststellung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 17. April 2025, GZ 39 R 64/25p-26, 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 Kläger war aufgrund eines Mietvertrags vom 7. März 2000 Mieter einer Wohnung in 1080 Wien. Das Mietverhältnis begann am 1. März 2000 und war nach einer Verlängerung im März 2005 bis 28. Februar 2010 befristet.

[2] Im Jahr 2003 zog der Kläger als Korrespondent in die USA. Seine Ehefrau blieb in Wien und verbrachte jeweils ein paar Monate in den USA und ein paar Monate in Wien, wobei sie in Wien weiterhin in der genannten Wohnung wohnte. Ab 2009 sanierte die Beklagte in Absprache mit dem Kläger die Wohnung, was bis März 2011 dauerte. In dieser Zeit war die Wohnung teilweise nicht bewohnbar und wurde von niemandem verwendet. Obwohl der Kläger mit Ablauf der Mietdauer keine Miete mehr bezahlte, kam seine Ehefrau fallweise vorbei und beschwerte sich, wenn sie wegen der Arbeiten nicht in die Wohnung konnte. Der Kläger erkundigte sich auch beim Ehemann der Beklagten nach dem Stand der Renovierung.

[3] Im April 2011 schloss die Beklagte auf Wunsch des Klägers einen im Wesentlichen mit diesem ausgehandelten, bis 31. März 2028 befristeten Mietvertrag mit der Ehefrau des Klägers als Mieterin ab. Grund dafür war, dass der Kläger seinen Wohnsitz damals noch in den USA hatte und ihm diese Vorgangsweise als steuerrechtlich günstig geraten wurde. Ab April 2011 wurde für die Wohnung wieder Miete gezahlt, und zwar vom Kläger.

[4] Seit dem Jahr 2017 ist die Beklagte nicht mehr schlichte Miteigentümerin der Liegenschaft, sondern Wohnungseigentümerin unter anderem der genannten Wohnung.

[5] Das Erstgericht wies die auf Feststellung, dass der Kläger seit März 2005, hilfsweise seit März 2010 oder

März 2013 unbefristeter Hauptmieter der Wohnung sei, eventualiter dass zwischen ihm und der Beklagten seit diesen Zeitpunkten ein unbefristeter Mietvertrag bestehe, gerichtete Klage ab. Nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer am 28. Februar 2010 sei es zwar zu einer Erneuerung des Mietvertrags des Klägers gemäß § 29 Abs 3 lit b MRG gekommen. Durch Abschluss des zur Vermeidung steuerrechtlicher Nachteile gewünschten neuen Mietvertrags mit seiner Ehefrau im April 2011 habe er jedoch unzweifelhaft zum Ausdruck gebracht, auf seine Mietrechte zu verzichten. [5] Das Erstgericht wies die auf Feststellung, dass der Kläger seit März 2005, hilfsweise seit März 2010 oder März 2013 unbefristeter Hauptmieter der Wohnung sei, eventualiter dass zwischen ihm und der Beklagten seit diesen Zeitpunkten ein unbefristeter Mietvertrag bestehe, gerichtete Klage ab. Nach Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer am 28. Februar 2010 sei es zwar zu einer Erneuerung des Mietvertrags des Klägers gemäß Paragraph 29, Absatz 3, Litera b, MRG gekommen. Durch Abschluss des zur Vermeidung steuerrechtlicher Nachteile gewünschten neuen Mietvertrags mit seiner Ehefrau im April 2011 habe er jedoch unzweifelhaft zum Ausdruck gebracht, auf seine Mietrechte zu verzichten.

[6] Das Berufungsgericht bestätigte die Abweisung der Klage. Da die Wohnung Ende Februar 2010 nicht genutzt worden und auch teilweise unbewohnbar gewesen sei, der Kläger keine Mietzinse mehr bezahlt habe sowie selbst nicht von einem aufrechten Mietverhältnis ausgegangen sei, könne von keiner Verlängerung nach § 29 Abs 3 lit b MRG gesprochen werden. Das Mietverhältnis zum Kläger habe daher am 28. Februar 2010 geendet. Ob der Kläger durch Abschluss des Mietvertrags durch seine Ehefrau auf seine Mietrechte verzichtet habe, sei daher nicht mehr relevant. [6] Das Berufungsgericht bestätigte die Abweisung der Klage. Da die Wohnung Ende Februar 2010 nicht genutzt worden und auch teilweise unbewohnbar gewesen sei, der Kläger keine Mietzinse mehr bezahlt habe sowie selbst nicht von einem aufrechten Mietverhältnis ausgegangen sei, könne von keiner Verlängerung nach Paragraph 29, Absatz 3, Litera b, MRG gesprochen werden. Das Mietverhältnis zum Kläger habe daher am 28. Februar 2010 geendet. Ob der Kläger durch Abschluss des Mietvertrags durch seine Ehefrau auf seine Mietrechte verzichtet habe, sei daher nicht mehr relevant.

Rechtliche Beurteilung

[7] In seiner außerordentlichen Revision zeigt der Kläger keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO auf. [7] In seiner außerordentlichen Revision zeigt der Kläger keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO auf.

[8] 1. Die Ansicht des Klägers, die Beurteilung des Berufungsgerichts halte einer rechtlichen Prüfung nicht stand, weil die Sanierung im Einvernehmen mit dem Kläger erfolgt und Grund des Aussetzens der Mietzahlungen die teilweise Unbrauchbarkeit der Wohnung gewesen sei, muss mangels Präjudizialität nicht geklärt werden (vgl Lovrek in ZPG3 § 502 ZPO Rz 123). Selbst wenn man der Argumentation des Klägers folgte, führte dies nämlich zu keinem anderen Ergebnis. [8] 1. Die Ansicht des Klägers, die Beurteilung des Berufungsgerichts halte einer rechtlichen Prüfung nicht stand, weil die Sanierung im Einvernehmen mit dem Kläger erfolgt und Grund des Aussetzens der Mietzahlungen die teilweise Unbrauchbarkeit der Wohnung gewesen sei, muss mangels Präjudizialität nicht geklärt werden vergleiche Lovrek in ZPG3 Paragraph 502, ZPO Rz 123). Selbst wenn man der Argumentation des Klägers folgte, führte dies nämlich zu keinem anderen Ergebnis.

[9] 2.1. Nach ständiger Rechtsprechung steht es den Mietvertragsparteien frei, einverständlich die Auflösung eines Mietverhältnisses zu vereinbaren (RS0113485; RS0070093; RS0070053). Wie schon das Erstgericht zutreffend betont hat, kann die einvernehmliche Auflösung eines Mietvertrags auch schlüssig erfolgen, bedarf dabei aber eines eindeutigen Erklärungsverhaltens, das im Sinn des § 863 Abs 1 ABGB keinen vernünftigen Grund daran zu zweifeln übrig lässt (RS0067213 [T5]; Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I § 29 MRG Rz 56 mwN; vgl allgemein RS0014090). [9] 2.1. Nach ständiger Rechtsprechung steht es den Mietvertragsparteien frei, einverständlich die Auflösung eines Mietverhältnisses zu vereinbaren (RS0113485; RS0070093; RS0070053). Wie schon das Erstgericht zutreffend betont hat, kann die einvernehmliche Auflösung eines Mietvertrags auch schlüssig erfolgen, bedarf dabei aber eines eindeutigen Erklärungsverhaltens, das im Sinn des Paragraph 863, Absatz eins, ABGB keinen vernünftigen Grund daran zu zweifeln übrig lässt (RS0067213 [T5]; Stabentheiner in GeKo Wohnrecht römisch eins Paragraph 29, MRG Rz 56 mwN; vergleiche allgemein RS0014090).

[10] 2.2. Die Vertragsfreiheit ist nur dann durch § 29 MRG eingeschränkt, wenn die Auflösung des Mietvertrags der Umgehung des MRG diene, der Mieter sich also in einer Drucksituation befand (RS0067213; RS0069473).

Derartiges behauptete der Kläger nicht. [10] 2.2. Die Vertragsfreiheit ist nur dann durch Paragraph 29, MRG eingeschränkt, wenn die Auflösung des Mietvertrags der Umgehung des MRG diene, der Mieter sich also in einer Drucksituation befand (RS0067213; RS0069473). Derartiges behauptete der Kläger nicht.

[11] 3.1. In der Entscheidung zu 5 Ob 3/21h, die eine nahezu idente Konstellation wie hier betraf, bei der der Ehemann und damalige Mieter mit dem dortigen Vermieter Gespräche führte, an deren Ende dessen Ehefrau einen befristeten Mietvertrag über das zuvor vom Ehemann gemietete Objekt abschloss, führte der Oberste Gerichtshof aus, daraus könne nur auf einen übereinstimmenden Parteiwillen dahin geschlossen werden, dass durch den Neuabschluss des Vertrags mit der Ehefrau das davor bestehende Mietverhältnis mit dem Ehemann beendet und ein neues Mietverhältnis mit der Ehefrau eingegangen werden sollte.

[12] 3.2. Im vorliegenden Fall gilt nichts anderes. Wenn das Erstgericht davon ausgeht, aus dem (Erklärungs-)Verhalten des Klägers und seiner Ehefrau gegenüber der Beklagten könne nur geschlossen werden, dass künftig nur mehr seine Ehefrau Mieterin und der mit dem Kläger bestehende Mietvertrag nicht mehr weiter aufrecht sein solle, entspricht dies der Rechtsprechung. Dieses Ergebnis deckt sich auch mit der Intention des Klägers, steuerrechtliche Nachteile durch einen Wohnsitz in Österreich zu vermeiden. Es mag durchaus sein, dass die Mietzahlungen ab April 2011 vom Kläger geleistet wurden. Warum die Beklagte davon habe ausgehen müssen, dass der den Zahlungen zugrunde liegende Rechtsgrund der ursprüngliche Mietvertrag mit dem Kläger und nicht der mit dessen Ehefrau neu abgeschlossene Mietvertrag sei, vermag der Kläger nicht schlüssig darzulegen.

[13] 4.1. Die vom Kläger ins Treffen geführte Rechtsprechung zu § 1114 ABGB und § 569 ZPO (RS0032945) betrifft die Frage, in welchem zeitlichen Konnex die Erklärung des Vermieters, das Mietverhältnis nicht über die vereinbarte Dauer hinaus fortsetzen zu wollen, mit dem vereinbarten Endtermin stehen muss. Für den hier zu beurteilenden Sachverhalt lässt sich daraus nichts ableiten. [13] 4.1. Die vom Kläger ins Treffen geführte Rechtsprechung zu Paragraph 1114, ABGB und Paragraph 569, ZPO (RS0032945) betrifft die Frage, in welchem zeitlichen Konnex die Erklärung des Vermieters, das Mietverhältnis nicht über die vereinbarte Dauer hinaus fortsetzen zu wollen, mit dem vereinbarten Endtermin stehen muss. Für den hier zu beurteilenden Sachverhalt lässt sich daraus nichts ableiten.

[14] 4.2. Dem Umstand, dass der Mietvertrag mit dem Kläger und dessen Verlängerung im Jahr 2005 mit dem Rechtsvorgänger der Beklagten sowie den damaligen weiteren Miteigentümern der Liegenschaft, der Mietvertrag aus April 2011 hingegen mit der Beklagten abgeschlossen wurde, kommt keine Bedeutung zu. Nach den Feststellungen kam die Verfügungsberechtigung über die Wohnung nämlich der Beklagten bzw ihrem Rechtsvorgänger zu. Die Beklagte hatte daher jedenfalls Verwaltungsvollmacht und war demgemäß berechtigt, allein Verwaltungshandlungen vorzunehmen (RS0107642 [T3]).

[15] 5. Die außerordentliche Revision zeigt insgesamt keine erhebliche Rechtsfrage auf, weshalb sie zurückzuweisen ist.

Textnummer

E146009

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0030OB00143.25P.1028.000

Im RIS seit

21.11.2025

Zuletzt aktualisiert am

22.04.2026

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>