

TE OGH 2023/8/29 5Ob211/22y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.08.2023

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin H* K*, vertreten durch Dr. Joachim Tschütscher, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die Antragsgegner 1. M* H*, 2. K* A*, beide vertreten durch Mag. Florian Reiterer, Mag. Martin Ulmer, Rechtsanwälte in Bregenz, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 16 Abs 2 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 29. August 2022, GZ 5 R 110/22w-98, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Telfs vom 12. Mai 2022, GZ 2 MSch 8/18m-94, abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin H* K*, vertreten durch Dr. Joachim Tschütscher, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die Antragsgegner 1. M* H*, 2. K* A*, beide vertreten durch Mag. Florian Reiterer, Mag. Martin Ulmer, Rechtsanwälte in Bregenz, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 2, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 29. August 2022, GZ 5 R 110/22w-98, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Telfs vom 12. Mai 2022, GZ 2 MSch 8/18m-94, abgeändert wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der Sachbeschluss des Rekursgerichts wird aufgehoben.

Dem Rekursgericht wird die neuerliche Entscheidung über den Rekurs der Antragsgegner aufgetragen.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

[1] Die Antragstellerin ist die Mieterin, die Antragsgegner sind die Vermieter einer Wohnung.

[2] Mit Antrag vom 26. 11. 2018 begehrte die Antragstellerin die Feststellung a. der Höhe des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags vom 1. 2. 2014, b. der Teilunwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung im Ausmaß der Überschreitung des zulässigen Hauptmietzinses und c. des (Gesamt-)Ausmaßes der Überschreitung des vereinbarten Mietzinses im Verhältnis zum gesetzlich zulässigen Mietzins. Zudem begehrte sie, die Antragsgegner zur Rückzahlung der festgestellten Überschreibungsbeträge samt Zinsen zu verpflichten.

[3] Das Erstgericht stellte den gesetzlich zulässigen Hauptmietzins sowie die Tatsache und die Höhe der Überschreitung dieses zulässigen Hauptmietzins fest. Den Antrag auf Schaffung eines Rückforderungstitels wies es ab.

[4] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegner Folge und wies den Antrag zur Gänze ab.

[5] Das Erstgericht habe seiner Entscheidung als unstrittig vorangestellt, dass ein unbefristetes Mietverhältnis vorliege. Die Antragstellerin habe allerdings detailliert vorgebracht, dass sie die Wohnung mit Mietvertrag vom 1. 2. 2014 auf die Dauer von drei Jahren von den Antragsgegnern als den Vermietern in Bestand genommen habe. Am 1. 2. 2018 hätten die Streitteile einen weiteren Mietvertrag geschlossen, der mit 1. 2. 2018 beginnen und nach einem Jahr ohne Aufkündigung enden hätte sollen. Die Antragstellerin sei jedoch in der Wohnung geblieben und habe weiterhin Miete bezahlt. Dieses Vorbringen hätten die Antragsgegner nicht substantiiert bestritten, die von der Antragstellerin behauptete Vertragsabfolge sei daher der rechtlichen Beurteilung zugrunde zu legen.

[6] In einem Fall des Aneinanderreihens zulässig befristeter Mietverträge laufe die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG so lange nicht ab, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit abgelaufen seien oder aber ein unbefristetes Mietverhältnis geschlossen werde. In den Fällen einer gesetzlich nicht durchsetzbaren Befristung eines Hauptmietverhältnisses lehne der Oberste Gerichtshof diese Fristverlängerung jedoch ab. Hier hätten die Streitteile zunächst einen befristeten Mietvertrag auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Daran hätte sich ein weiterer auf (nur) ein Jahr befristeter Mietvertrag angeschlossen. Der neue Endtermin sei gemäß § 29 Abs 1 Z 3 und Abs 4 MRG nicht durchsetzbar; der Mietvertrag habe sich daher in einen auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gewandelt. Einer Vereinbarung habe es dafür nicht bedurft, dies ergebe sich vielmehr aus der gesetzlichen Anordnung des § 29 Abs 3 MRG. Es spiele auch keine Rolle, ob der Antragstellerin die Nichtdurchsetzbarkeit des Endtermins sofort bekannt gewesen sei oder nicht. [6] In einem Fall des Aneinanderreihens zulässig befristeter Mietverträge laufe die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG so lange nicht ab, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit abgelaufen seien oder aber ein unbefristetes Mietverhältnis geschlossen werde. In den Fällen einer gesetzlich nicht durchsetzbaren Befristung eines Hauptmietverhältnisses lehne der Oberste Gerichtshof diese Fristverlängerung jedoch ab. Hier hätten die Streitteile zunächst einen befristeten Mietvertrag auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. Daran hätte sich ein weiterer auf (nur) ein Jahr befristeter Mietvertrag angeschlossen. Der neue Endtermin sei gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3 und Absatz 4, MRG nicht durchsetzbar; der Mietvertrag habe sich daher in einen auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gewandelt. Einer Vereinbarung habe es dafür nicht bedurft, dies ergebe sich vielmehr aus der gesetzlichen Anordnung des Paragraph 29, Absatz 3, MRG. Es spiele auch keine Rolle, ob der Antragstellerin die Nichtdurchsetzbarkeit des Endtermins sofort bekannt gewesen sei oder nicht.

[7] Die Frist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung habe damit spätestens am 1. 2. 2014 begonnen; durch die ursprünglich wirksame Befristung sei die dreijährige Präklusionsfrist bis sechs Monate nach Umwandlung in das unbefristete Mietverhältnis verlängert worden, somit bis 31. 8. 2018. Die Antragstellung am 26. 11. 2018 sei daher verspätet.

[8] Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung und Mangelhaftigkeit des Verfahrens. Sie beantragt, die Entscheidung des Rekursgerichts dahin abzuändern, dass dem Rekurs der Antragsgegner keine Folge gegeben (also der Sachbeschluss des Erstgerichts wiederhergestellt) wird. Hilfsweise stellt sie einen Aufhebungsantrag.

[9] In der ihnen vom Obersten Gerichtshof freigestellten Revisionsrekursbeantwortung beantragen die Antragsgegner, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, hilfsweise diesem nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[10] Der Revisionsrekurs ist zulässig und – im Sinn des hilfsweise gestellten Aufhebungsantrags – berechtigt.

[11] 1. Mietzinsvereinbarungen sind insoweit unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach § 16 Abs 1 bis 7 MRG zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39 MRG) geltend zu machen (§ 16 Abs 8 Satz 1 und 2 MRG). [11] 1. Mietzinsvereinbarungen sind insoweit

unwirksam, als der vereinbarte Hauptmietzins den nach Paragraph 16, Absatz eins bis 7 MRG zulässigen Höchstbetrag überschreitet. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, Paragraph 39, MRG) geltend zu machen (Paragraph 16, Absatz 8, Satz 1 und 2 MRG).

[12] Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (§ 29 Abs 1 Z 3 MRG) endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre (§ 16 Abs 8 Satz 3 MRG). [12] Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG) endet diese Frist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre (Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 MRG).

[13] Die Frist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung ist eine von Amts wegen wahrzunehmende Präklusivfrist (RS-Justiz RS0112180 [T4, T5]). Deren Zweck liegt darin, den Beweisproblemen auszuweichen, die sich bei einer Mietzinsüberprüfung lange nach dem Abschluss der Mietzinsvereinbarung stellen (RS0112180 [T3]). Die für Verjährungsbestimmungen geltenden Vorschriften sind analog heranzuziehen RS0116904).

[14] 2. Die in § 16 Abs 8 Satz 3 MRG normierte Verlängerung der Präklusivfrist bei befristeten Mietverhältnissen bis sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis soll dem Mieter die Möglichkeit bieten, noch nach Mietende einen allfälligen Rückforderungsanspruch wegen Mietzinsüberschreitung gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG geltend zu machen. Solange ein Mieter durch die Hoffnung auf eine Vertragsverlängerung oder Umwandlung des Vertrags in ein unbefristetes Mietverhältnis in seiner Willensfreiheit beeinträchtigt ist, soll die Präklusivfrist nicht ablaufen (RV 555 BlgNR 20. GP 14, 18; 5 Ob 102/04t). Erst nach endgültiger Beendigung des Mietverhältnisses oder Umwandlung in einen unbefristeten Mietvertrag steht er nicht mehr unter dem Druck, bei Geltendmachung dieses Rechts eine Verlängerung des Mietverhältnisses zu gefährden (5 Ob 15/23a; 5 Ob 149/20b; 5 Ob 56/20a; 5 Ob 152/17i mwN). [14] 2. Die in Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 MRG normierte Verlängerung der Präklusivfrist bei befristeten Mietverhältnissen bis sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis soll dem Mieter die Möglichkeit bieten, noch nach Mietende einen allfälligen Rückforderungsanspruch wegen Mietzinsüberschreitung gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG geltend zu machen. Solange ein Mieter durch die Hoffnung auf eine Vertragsverlängerung oder Umwandlung des Vertrags in ein unbefristetes Mietverhältnis in seiner Willensfreiheit beeinträchtigt ist, soll die Präklusivfrist nicht ablaufen Regierungsvorlage 555, BlgNR 20. Gesetzgebungsperiode 14, , 18; 5 Ob 102/04t). Erst nach endgültiger Beendigung des Mietverhältnisses oder Umwandlung in einen unbefristeten Mietvertrag steht er nicht mehr unter dem Druck, bei Geltendmachung dieses Rechts eine Verlängerung des Mietverhältnisses zu gefährden (5 Ob 15/23a; 5 Ob 149/20b; 5 Ob 56/20a; 5 Ob 152/17i mwN).

[15] 3.1. Eine Befristungsvereinbarung muss den allgemeinen Gültigkeitserfordernissen gemäß § 29 Abs 1 Z 3 MRG entsprechen; diese muss schriftlich errichtet worden sein, der Endtermin muss von vornherein durch Datum oder Fristablauf bestimmt sein und bei Wohnungen muss eine Mindestdauer von drei Jahren eingehalten werden (5 Ob 3/21h; RS0090569; RS0070201). Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, ist die Befristung nicht durchsetzbar und es liegt ein unbefristeter Mietvertrag vor (§ 29 Abs 3 lit a MRG). [15] 3.1. Eine Befristungsvereinbarung muss den allgemeinen Gültigkeitserfordernissen gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG entsprechen; diese muss schriftlich errichtet worden sein, der Endtermin muss von vornherein durch Datum oder Fristablauf bestimmt sein und bei Wohnungen muss eine Mindestdauer von drei Jahren eingehalten werden (5 Ob 3/21h; RS0090569; RS0070201). Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, ist die Befristung nicht durchsetzbar und es liegt ein unbefristeter Mietvertrag vor (Paragraph 29, Absatz 3, Litera a, MRG).

[16] 3.2. Die Frage, ob die in § 16 Abs 8 Satz 3 MRG normierte Fristverlängerung voraussetzt, dass die vereinbarte Befristung des Mietverhältnisses den Gültigkeitserfordernissen gemäß § 29 Abs 1 Z 3 MRG entspricht und in diesem Sinn zulässig und durchsetzbar ist, ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt; auch die Gesetzesmaterialien nehmen darauf nicht Bezug. [16] 3.2. Die Frage, ob die in Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 MRG normierte Fristverlängerung voraussetzt, dass die vereinbarte Befristung des Mietverhältnisses den Gültigkeitserfordernissen gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG entspricht und in diesem Sinn zulässig und durchsetzbar ist, ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt; auch die Gesetzesmaterialien nehmen darauf nicht Bezug.

[17] Die mit dem 3. WÄG eingeführte Präklusionsregelung des § 16 Abs 8 MRG wurde (erst) mit der WRN 1997 dahin

geändert (ergänzt), dass die Frist „bei befristeten Hauptmietverhältnissen nach § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG“ frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis endet. Seit der WRN 2000 lautet die Formulierung „Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (§ 29 Abs 1 Z 3) ...“. Nach den Gesetzesmaterialien sollten die Änderungen in § 16 Abs 8 MRG lediglich textliche Anpassungen und keine inhaltlichen Änderungen sein (IA 129/A XXI. GP 14; AB 122 XXI. GP 3). [17] Die mit dem 3. WÄG eingeführte Präklusionsregelung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG wurde (erst) mit der WRN 1997 dahin geändert (ergänzt), dass die Frist „bei befristeten Hauptmietverhältnissen nach Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera c, MRG“ frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis endet. Seit der WRN 2000 lautet die Formulierung „Bei befristeten Hauptmietverhältnissen (Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3,) ...“. Nach den Gesetzesmaterialien sollten die Änderungen in Paragraph 16, Absatz 8, MRG lediglich textliche Anpassungen und keine inhaltlichen Änderungen sein (IA 129/A römisch 21 . Gesetzgebungsperiode 14, ; Ausschussbericht 122, römisch 21 . Gesetzgebungsperiode 3,).

[18] 3.3. In der Rechtsprechung haben sich dazu die Rechtssätze entwickelt, dass die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG im Fall des Aneinanderreihens zulässig befristeter Mietverträge solange nicht abläuft, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit abgelaufen sind oder aber ein unbefristetes Mietverhältnis abgeschlossen wird (RS0119647), sowie dass die Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG dann (schon) mit dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu laufen beginnt, wenn keine gesetzlich durchsetzbare Befristung des Mietverhältnisses vereinbart wurde (RS0126514). [18] 3.3. In der Rechtsprechung haben sich dazu die Rechtssätze entwickelt, dass die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG im Fall des Aneinanderreihens zulässig befristeter Mietverträge solange nicht abläuft, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit abgelaufen sind oder aber ein unbefristetes Mietverhältnis abgeschlossen wird (RS0119647), sowie dass die Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG dann (schon) mit dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu laufen beginnt, wenn keine gesetzlich durchsetzbare Befristung des Mietverhältnisses vereinbart wurde (RS0126514).

[19] Der Rechtssatz RS0119647 wurde mit der Entscheidung 5 Ob 102/04t gebildet; gleichgestellt wurden die Entscheidungen 5 Ob 208/10i sowie 5 Ob 4/20d, 5 Ob 56/20a und 5 Ob 150/21a. Der Rechtssatz RS0126514 wurde mit der Entscheidung 5 Ob 208/10i gebildet; gleichgestellt wurde die Entscheidung 5 Ob 150/21a.

[20] Zu 5 Ob 102/04t teilte der Oberste Gerichtshof die Rechtsansicht des Rekursgerichts, dass sich das Ende der Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG im Fall des Aneinanderreihens zulässig befristeter Mietverträge nach der Gesamtdauer bestimme und die Frist selbst dann solange nicht ablaufe, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit verstrichen seien oder aber ein unbefristetes Mietverhältnis abgeschlossen werde, wenn unterschiedliche Hauptmietzinsvereinbarungen getroffen worden seien. Die Betonung des Aneinanderreihens (bloß) „zulässig befristeter“ Mietverträge erklärte der Senat mit dem Hinweis auf die (in WoBl 1999, 263/133 veröffentlichte) Entscheidung 5 Ob 326/98x, wonach es bei nicht durchsetzbarer Befristung zu keiner Verlängerung der Präklusionsfrist komme. [20] Zu 5 Ob 102/04t teilte der Oberste Gerichtshof die Rechtsansicht des Rekursgerichts, dass sich das Ende der Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG im Fall des Aneinanderreihens zulässig befristeter Mietverträge nach der Gesamtdauer bestimme und die Frist selbst dann solange nicht ablaufe, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit verstrichen seien oder aber ein unbefristetes Mietverhältnis abgeschlossen werde, wenn unterschiedliche Hauptmietzinsvereinbarungen getroffen worden seien. Die Betonung des Aneinanderreihens (bloß) „zulässig befristeter“ Mietverträge erklärte der Senat mit dem Hinweis auf die (in WoBl 1999, 263/133 veröffentlichte) Entscheidung 5 Ob 326/98x, wonach es bei nicht durchsetzbarer Befristung zu keiner Verlängerung der Präklusionsfrist komme.

[21] Die Entscheidung 5 Ob 326/98x bezieht sich auf jene zu 5 Ob 128/99f; beide Entscheidungen ergingen zu Altverträgen vor dem 3. WÄG. Die Entscheidung 5 Ob 128/99f betraf einen am 6. 12. 1990 geschlossenen Mietvertrag mit einer nach dem anzuwendenden § 29 MRG idF 2. WÄG rechtsunwirksamen Befristung auf neun (bzw zehn) Jahre. Der Senat bestätigte die Rechtsauffassung des Rekursgerichts, dass der am 24. 3. 1998 gestellte Antrag auf Mietzinsüberprüfung präkludiert sei. Der Senat verwies zunächst darauf, dass nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung die durch das 3. WÄG in § 16 Abs 8 MRG eingefügte Befristung für die Geltendmachung der Unzulässigkeit eines vereinbarten Hauptmietzinses auch für vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung

abgeschlossene Mietverträge gelte; und zwar mit der Maßgabe, dass die Fristen mit dem Inkrafttreten des 3. WÄG am 1. 3. 1994 zu laufen begonnen hätten. Die Frist betrage nach der Grundregel des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG drei Jahre. Eine Ausnahme bestehe gemäß dem dritten Satz nur bei nach § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG befristeten Hauptmietverhältnissen, dh nur im Fall einer nach dem Gesetz durchsetzbaren Befristung. Im Fall eines Altvertrags mit gesetzlich nicht durchsetzbarer Befristung gebe es somit keinen überzeugenden Grund, die dreijährige Frist des zweiten Satzes zu verlängern (vgl RS0109837 [T3]). [21] Die Entscheidung 5 Ob 326/98x bezieht sich auf jene zu 5 Ob 128/99f; beide Entscheidungen ergingen zu Altverträgen vor dem 3. WÄG. Die Entscheidung 5 Ob 128/99f betraf einen am 6. 12. 1990 geschlossenen Mietvertrag mit einer nach dem anzuwendenden Paragraph 29, MRG in der Fassung 2. WÄG rechtsunwirksamen Befristung auf neun (bzw zehn) Jahre. Der Senat bestätigte die Rechtsauffassung des Rekursgerichts, dass der am 24. 3. 1998 gestellte Antrag auf Mietzinsüberprüfung präkludiert sei. Der Senat verwies zunächst darauf, dass nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung die durch das 3. WÄG in Paragraph 16, Absatz 8, MRG eingefügte Befristung für die Geltendmachung der Unzulässigkeit eines vereinbarten Hauptmietzinses auch für vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung abgeschlossene Mietverträge gelte; und zwar mit der Maßgabe, dass die Fristen mit dem Inkrafttreten des 3. WÄG am 1. 3. 1994 zu laufen begonnen hätten. Die Frist betrage nach der Grundregel des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG drei Jahre. Eine Ausnahme bestehe gemäß dem dritten Satz nur bei nach Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera c, MRG befristeten Hauptmietverhältnissen, dh nur im Fall einer nach dem Gesetz durchsetzbaren Befristung. Im Fall eines Altvertrags mit gesetzlich nicht durchsetzbarer Befristung gebe es somit keinen überzeugenden Grund, die dreijährige Frist des zweiten Satzes zu verlängern vergleiche RS0109837 [T3]).

[22] In dem der Entscheidung 5 Ob 326/98x zugrunde liegenden Fall wurde kein schriftlicher Mietvertrag mit Befristungsbestimmungen errichtet, sondern von Beginn des Bestandverhältnisses im August 1991 an jährlich ein gerichtlicher Räumungsvergleich abgeschlossen, mit dem die Mieter jeweils eine Räumungsverpflichtung nach jeweils einem Jahr eingingen. Der Senat bekräftigte seine zuvor zu 5 Ob 128/99f zum Ausdruck gebrachte Rechtsansicht und ergänzte, dass es naturgemäß nicht darauf ankomme, auf welche Weise die letztlich undurchsetzbare Befristung des Bestandverhältnisses erzielt werden habe sollen. Die den Antragstellern zur Verfügung stehende dreijährige Präklusionsfrist sei daher am 1. 3. 1997 abgelaufen.

[23] In der Entscheidung 5 Ob 208/10i sah der Senat den Revisionsrekurs im Hinblick auf die vom Rekursgericht aufgeworfenen Rechtsfragen zum Formerfordernis der Schriftlichkeit als zulässig an. Vor der Auseinandersetzung mit diesen Fragen führte der Senat aus, die Frage, ob der Mietzinsüberprüfungsantrag des Antragstellers präkludiert sei, hänge davon ab, ob die Verlängerungsvereinbarung wirksam sei. Würden zulässig befristete Mietverhältnisse aneinandergereiht, laufe die Frist des § 16 Abs 8 MRG solange nicht ab, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit abgelaufen seien oder ein unbefristetes Mietverhältnis geschlossen werde. Sei hingegen keine gesetzlich durchsetzbare Befristung vereinbart, beginne die Frist des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG mit dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu laufen. Zum Nachweis dafür verwies der Senat auf die Entscheidungen 5 Ob 102/04t, 5 Ob 326/98x und 5 Ob 128/99f (= RS0109837 [T3]). Für das Verfahrensergebnis war die Verneinung einer Fristverlängerung nach § 16 Abs 8 Satz 3 MRG bei unwirksamen Befristungsvereinbarungen letztlich nicht ausschlaggebend, weil nach Ansicht des Senats dem Schriftformgebot des § 29 Abs 1 MRG entsprochen und der Mietvertrag wirksam befristet verlängert worden war. [23] In der Entscheidung 5 Ob 208/10i sah der Senat den Revisionsrekurs im Hinblick auf die vom Rekursgericht aufgeworfenen Rechtsfragen zum Formerfordernis der Schriftlichkeit als zulässig an. Vor der Auseinandersetzung mit diesen Fragen führte der Senat aus, die Frage, ob der Mietzinsüberprüfungsantrag des Antragstellers präkludiert sei, hänge davon ab, ob die Verlängerungsvereinbarung wirksam sei. Würden zulässig befristete Mietverhältnisse aneinandergereiht, laufe die Frist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG solange nicht ab, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit abgelaufen seien oder ein unbefristetes Mietverhältnis geschlossen werde. Sei hingegen keine gesetzlich durchsetzbare Befristung vereinbart, beginne die Frist des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG mit dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu laufen. Zum Nachweis dafür verwies der Senat auf die Entscheidungen 5 Ob 102/04t, 5 Ob 326/98x und 5 Ob 128/99f (= RS0109837 [T3]). Für das Verfahrensergebnis war die Verneinung einer Fristverlängerung nach Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 MRG bei unwirksamen Befristungsvereinbarungen letztlich nicht ausschlaggebend, weil nach Ansicht des Senats dem Schriftformgebot des Paragraph 29, Absatz eins, MRG entsprochen und der Mietvertrag wirksam befristet verlängert worden war.

[24] Die Entscheidungen 5 Ob 4/20d und 5 Ob 56/20a nehmen auf den Rechtssatz RS0119647 zwar Bezug, beschäftigen sich aber nicht mit der Frage der Wirksamkeit der Befristungsvereinbarung, sondern mit der Frage, was gilt, wenn bei Vermietung an Mitmieter nur einer – allenfalls auch mit einem anderen Mitmieter – das Mietverhältnis verlängert/fortsetzt (vgl RS0119647 [T1]). Während 5 Ob 4/20d den Rechtssatz dabei wörtlich übernahm, lässt 5 Ob 56/20a die Voraussetzung des „Aneinanderreihens zulässig befristeter Mietverträge“ unerwähnt. [24] Die Entscheidungen 5 Ob 4/20d und 5 Ob 56/20a nehmen auf den Rechtssatz RS0119647 zwar Bezug, beschäftigen sich aber nicht mit der Frage der Wirksamkeit der Befristungsvereinbarung, sondern mit der Frage, was gilt, wenn bei Vermietung an Mitmieter nur einer – allenfalls auch mit einem anderen Mitmieter – das Mietverhältnis verlängert/fortsetzt (vergleiche RS0119647 [T1]). Während 5 Ob 4/20d den Rechtssatz dabei wörtlich übernahm, lässt 5 Ob 56/20a die Voraussetzung des „Aneinanderreihens zulässig befristeter Mietverträge“ unerwähnt.

[25] In der Entscheidung 5 Ob 150/21a verwies der Oberste Gerichtshof vor der Auseinandersetzung mit der behaupteten Unwirksamkeit der Befristungsvereinbarung wegen Verletzung des Schriftformgebots nach § 29 MRG darauf, dass im Fall des Aneinanderreihens zulässig befristeter Mietverträge die Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG solange nicht ablaufe, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit abgelaufen seien oder aber ein unbefristetes Mietverhältnis geschlossen werde. Sei eine vereinbarte Befristung des Mietverhältnisses gesetzlich nicht durchsetzbar, dann beginne die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG bereits mit dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu laufen. Zum Nachweis dafür verweist der Senat auf die Entscheidungen 5 Ob 326/98x, 5 Ob 128/99f, 5 Ob 208/10i und 5 Ob 71/15z. Auch in dieser Entscheidung war die Verneinung einer Fristverlängerung nach § 16 Abs 8 3. Satz MRG für das Verfahrensergebnis letztlich nicht ausschlaggebend, weil nach Ansicht des Senats dem Schriftformgebot des § 29 Abs 1 MRG ohnedies entsprochen und der Mietvertrag wirksam befristet worden sei. [25] In der Entscheidung 5 Ob 150/21a verwies der Oberste Gerichtshof vor der Auseinandersetzung mit der behaupteten Unwirksamkeit der Befristungsvereinbarung wegen Verletzung des Schriftformgebots nach Paragraph 29, MRG darauf, dass im Fall des Aneinanderreihens zulässig befristeter Mietverträge die Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG solange nicht ablaufe, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit abgelaufen seien oder aber ein unbefristetes Mietverhältnis geschlossen werde. Sei eine vereinbarte Befristung des Mietverhältnisses gesetzlich nicht durchsetzbar, dann beginne die Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG bereits mit dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu laufen. Zum Nachweis dafür verweist der Senat auf die Entscheidungen 5 Ob 326/98x, 5 Ob 128/99f, 5 Ob 208/10i und 5 Ob 71/15z. Auch in dieser Entscheidung war die Verneinung einer Fristverlängerung nach Paragraph 16, Absatz 8, 3. Satz MRG für das Verfahrensergebnis letztlich nicht ausschlaggebend, weil nach Ansicht des Senats dem Schriftformgebot des Paragraph 29, Absatz eins, MRG ohnedies entsprochen und der Mietvertrag wirksam befristet worden sei.

[26] In der dort zitierten Entscheidung 5 Ob 71/15z hatte der Oberste Gerichtshof die Frage zu beantworten, ob das Mietverhältnis iSd § 16 Abs 8 Satz 3 MRG bereits mit Zugang der Auflösungserklärung des Vermieters wegen § 1118 ABGB oder erst mit Rechtskraft des Räumungsurteils aufgelöst werde. Zur Darstellung der Ausgangsbasis für seine Erwägungen führte der Senat unter Hinweis auf die Entscheidungen 5 Ob 128/99f und 5 Ob 326/98x aus, dass der Oberste Gerichtshof diese Fristverlängerung in Fällen einer gesetzlich nicht durchsetzbaren Befristung eines Hauptmietverhältnisses ablehne. Könne ein Vermieter eine gesetzwidrige Befristung ohnehin nicht durchsetzen, befinde sich der Mieter objektiv zu keinem Zeitpunkt in einer Drucksituation, weil der Fortbestand des Mietverhältnisses bei einem in Wahrheit gegebenen unbefristeten Mietverhältnis nicht vom Fortsetzungswillen des Vermieters nach Ablauf der Befristung abhängе. [26] In der dort zitierten Entscheidung 5 Ob 71/15z hatte der Oberste Gerichtshof die Frage zu beantworten, ob das Mietverhältnis iSd Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 MRG bereits mit Zugang der Auflösungserklärung des Vermieters wegen Paragraph 1118, ABGB oder erst mit Rechtskraft des Räumungsurteils aufgelöst werde. Zur Darstellung der Ausgangsbasis für seine Erwägungen führte der Senat unter Hinweis auf die Entscheidungen 5 Ob 128/99f und 5 Ob 326/98x aus, dass der Oberste Gerichtshof diese Fristverlängerung in Fällen einer gesetzlich nicht durchsetzbaren Befristung eines Hauptmietverhältnisses ablehne. Könne ein Vermieter eine gesetzwidrige Befristung ohnehin nicht durchsetzen, befinde sich der Mieter objektiv zu keinem Zeitpunkt in einer Drucksituation, weil der Fortbestand des Mietverhältnisses bei einem in Wahrheit gegebenen unbefristeten Mietverhältnis nicht vom Fortsetzungswillen des Vermieters nach Ablauf der Befristung abhängе.

3.4. Diese Rechtsprechung lässt sich wie folgt zusammenfassen:

[27] Der Oberste Gerichtshof hat in der Vergangenheit wiederholt ausgesprochen, dass die Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG dann (schon) mit dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu laufen beginnt, wenn keine gesetzlich durchsetzbare Befristung des Mietverhältnisses vereinbart wurde. [27] Der Oberste Gerichtshof hat in der Vergangenheit wiederholt ausgesprochen, dass die Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG dann (schon) mit dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu laufen beginnt, wenn keine gesetzlich durchsetzbare Befristung des Mietverhältnisses vereinbart wurde.

[28] Eine nähere Begründung dafür, dass die Fristverlängerung iSd § 16 Abs 8 Satz 3 MRG voraussetzt, dass die vereinbarte Befristung des Mietverhältnisses den Gültigkeitserfordernissen gemäß § 29 Abs 1 Z 3 MRG entspricht, also in diesem Sinn zulässig und durchsetzbar ist, findet sich zunächst nur in den zu Altverträgen vor dem 3. WÄG ergangenen Entscheidungen 5 Ob 326/98x und 5 Ob 128/99f. Diese Begründung erschöpft sich jeweils in dem Hinweis, dass die Ausnahme von der Grundregel des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG gemäß dem Gesetzeswortlaut nur „bei nach § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG befristeten Hauptmietverhältnissen“ bestehe, das heiße also nur im Fall einer nach dem Gesetz durchsetzbaren Befristung. Letztere Schlussfolgerung gründete darauf, dass § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG, auf den § 16 Abs 8 Satz 2 MRG verwies, (wie nunmehr § 29 Abs 1 Z 3 MRG) regelte, welche Mietverträge unter welchen Bedingungen durch Zeitablauf erlöschen, also die Gültigkeitserfordernisse für eine Befristung normierte. [28] Eine nähere Begründung dafür, dass die Fristverlängerung iSd Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 MRG voraussetzt, dass die vereinbarte Befristung des Mietverhältnisses den Gültigkeitserfordernissen gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG entspricht, also in diesem Sinn zulässig und durchsetzbar ist, findet sich zunächst nur in den zu Altverträgen vor dem 3. WÄG ergangenen Entscheidungen 5 Ob 326/98x und 5 Ob 128/99f. Diese Begründung erschöpft sich jeweils in dem Hinweis, dass die Ausnahme von der Grundregel des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG gemäß dem Gesetzeswortlaut nur „bei nach Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera c, MRG befristeten Hauptmietverhältnissen“ bestehe, das heiße also nur im Fall einer nach dem Gesetz durchsetzbaren Befristung. Letztere Schlussfolgerung gründete darauf, dass Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera c, MRG, auf den Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG verwies, (wie nunmehr Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG) regelte, welche Mietverträge unter welchen Bedingungen durch Zeitablauf erlöschen, also die Gültigkeitserfordernisse für eine Befristung normierte.

[29] Die späteren einschlägigen Entscheidungen beschränken sich mit einer Ausnahme darauf, auf 5 Ob 326/98x und/oder 5 Ob 128/99f zu verweisen. Lediglich 5 Ob 71/15z gibt – obiter – auch eine teleologische Begründung: Könne ein Vermieter eine gesetzwidrige Befristung ohnehin nicht durchsetzen, befinde sich der Mieter objektiv zu keinem Zeitpunkt in einer Drucksituation, weil der Fortbestand des Mietverhältnisses bei einem in Wahrheit gegebenen unbefristeten Mietverhältnis nicht vom Fortsetzungswillen des Vermieters nach Ablauf der Befristung abhängt.

[30] 3.5. In seinem obiter dictum zu 5 Ob 71/15z verweist der Oberste Gerichtshof auf T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, MRG³, § 16 MRG Rz 80, dessen Ausführungen auch E.M. Hausmann/Reithofer in der Neuauflage (MRG4 § 16 MRG Rz 80) übernahmen. Die Autoren betonen dort die Ratio der Fristverlängerung, den Mieter nicht zu einer Mietzinsüberprüfung zu zwingen, solange er sich gegenüber dem Vermieter noch insofern in einer Drucksituation befinde, als er auf dessen Zustimmung zur Verlängerung der Befristung oder zur Umwandlung in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit angewiesen sei. Aus dieser Warte scheine es konsequent, wenn die Rechtsprechung die Fristverlängerung dann nicht anwende, wenn eine nicht durchsetzbare Befristung vereinbart worden sei, weil sich in diesem Fall der Mieter (zumindest bei ausreichender Gesetzeskenntnis) nie in einer Drucksituation befunden habe. [30] 3.5. In seinem obiter dictum zu 5 Ob 71/15z verweist der Oberste Gerichtshof auf T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, MRG³, Paragraph 16, MRG Rz 80, dessen Ausführungen auch E.M. Hausmann/Reithofer in der Neuauflage (MRG4 Paragraph 16, MRG Rz 80) übernahmen. Die Autoren betonen dort die Ratio der Fristverlängerung, den Mieter nicht zu einer Mietzinsüberprüfung zu zwingen, solange er sich gegenüber dem Vermieter noch insofern in einer Drucksituation befinde, als er auf dessen Zustimmung zur Verlängerung der Befristung oder zur Umwandlung in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit angewiesen sei. Aus dieser Warte scheine es konsequent, wenn die Rechtsprechung die Fristverlängerung dann nicht anwende, wenn eine nicht durchsetzbare Befristung vereinbart worden sei, weil sich in diesem Fall der Mieter (zumindest bei ausreichender Gesetzeskenntnis) nie in einer Drucksituation befunden habe.

[31] Lovrek/Stabentheiner (in GeKo Wohnrecht I § 16 MRG Rz 111) verweisen zunächst darauf, dass die Sechsmonatsfrist auch im Fall des Aneinanderreihens zulässig befristeter Mietverträge erst ab Ende des zuletzt

befristeten Vertrags bzw ab Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags läuft. Sei hingegen keine gesetzlich durchsetzbare Befristung des Mietverhältnisses vereinbart, so gelte diese Fristverlängerung nach ständiger Rechtsprechung nicht. Die Präklusivfrist beginne dann vielmehr nach allgemeinen Regeln ab Vertragsabschluss. Das gründe sich darauf, dass sich der Mieter objektiv in keiner Drucksituation befinde, weil der Fortbestand des Mietverhältnisses nicht vom Fortsetzungswillen des Vermieters abhängt. Fraglich sei aber, ob bei einer objektiv mangelhaften Befristungsabrede (bei der somit der darin vorgesehene Endtermin nicht einseitig durchsetzbar sei) die subjektiv fehlende Kenntnis des Mieters von diesem Mangel der Befristungsvereinbarung eine andere Beurteilung erfordere, ob also in einem solchen Fall dem Mieter die Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung noch bis zu sechs Monate nach Ablauf der – seiner Meinung nach wirksam vereinbarten – Vertragsdauer zuzugestehen sei. Für diese Lösung könnte ins Treffen geführt werden, dass sich der Mieter hier subjektiv in einer – tatsächlich allerdings nicht bestehenden – Drucksituation wähne und dadurch von der Inanspruchnahme seiner Rechte in Bezug auf den Mietzins ebenso abgehalten werde wie bei einer uneingeschränkt wirksamen Vertragsbefristung. Dagegen spreche allerdings, dass § 16 MRG insgesamt an objektive Tatbestände anknüpfe; so komme es etwa auch für die Anwendbarkeit des § 16 Abs 1 Z 5 MRG nur darauf an, ob ein unbefristetes Mietverhältnis vorliege, unabhängig vom subjektiven Verständnis des Mieters. Die Frage sei von der Rechtsprechung noch nicht behandelt und entschieden worden. [31] Lovrek/Stabentheiner (in GeKo Wohnrecht römisch eins Paragraph 16, MRG Rz 111) verweisen zunächst darauf, dass die Sechsmonatsfrist auch im Fall des Aneinanderreihens zulässig befristeter Mietverträge erst ab Ende des zuletzt befristeten Vertrags bzw ab Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags läuft. Sei hingegen keine gesetzlich durchsetzbare Befristung des Mietverhältnisses vereinbart, so gelte diese Fristverlängerung nach ständiger Rechtsprechung nicht. Die Präklusivfrist beginne dann vielmehr nach allgemeinen Regeln ab Vertragsabschluss. Das gründe sich darauf, dass sich der Mieter objektiv in keiner Drucksituation befinde, weil der Fortbestand des Mietverhältnisses nicht vom Fortsetzungswillen des Vermieters abhängt. Fraglich sei aber, ob bei einer objektiv mangelhaften Befristungsabrede (bei der somit der darin vorgesehene Endtermin nicht einseitig durchsetzbar sei) die subjektiv fehlende Kenntnis des Mieters von diesem Mangel der Befristungsvereinbarung eine andere Beurteilung erfordere, ob also in einem solchen Fall dem Mieter die Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung noch bis zu sechs Monate nach Ablauf der – seiner Meinung nach wirksam vereinbarten – Vertragsdauer zuzugestehen sei. Für diese Lösung könnte ins Treffen geführt werden, dass sich der Mieter hier subjektiv in einer – tatsächlich allerdings nicht bestehenden – Drucksituation wähne und dadurch von der Inanspruchnahme seiner Rechte in Bezug auf den Mietzins ebenso abgehalten werde wie bei einer uneingeschränkt wirksamen Vertragsbefristung. Dagegen spreche allerdings, dass Paragraph 16, MRG insgesamt an objektive Tatbestände anknüpfe; so komme es etwa auch für die Anwendbarkeit des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG nur darauf an, ob ein unbefristetes Mietverhältnis vorliege, unabhängig vom subjektiven Verständnis des Mieters. Die Frage sei von der Rechtsprechung noch nicht behandelt und entschieden worden.

[3 2] Schinnagl (in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht4 § 16 MRG Rz 40) referiert die Rechtsprechung ohne eigene Stellungnahme. Bei einem wirksam befristeten Mietvertrag oder im Fall des Aneinanderreihens mehrerer zulässig befristeter Mietverträge laufe die Präklusivfrist nach § 16 Abs 8 Satz 2 MRG so lange nicht ab, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungsdauer abgelaufen seien – dies entweder durch Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis oder Auflösung des Mietvertrags, weil ein Mieter ansonsten durch seinen Antrag auf Mietzinsüberprüfung die Verlängerung des Mietvertrags oder den Abschluss eines unbefristeten Mietverhältnisses gefährdete. Bei Abschluss einer einvernehmlichen Auflösungsvereinbarung während eines unbefristeten Mietverhältnisses oder bei nicht durchsetzbaren Befristungen komme es zu keiner Verlängerung der Präklusiv- und Verjährungsfrist des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG. [32] Schinnagl (in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht4 Paragraph 16, MRG Rz 40) referiert die Rechtsprechung ohne eigene Stellungnahme. Bei einem wirksam befristeten Mietvertrag oder im Fall des Aneinanderreihens mehrerer zulässig befristeter Mietverträge laufe die Präklusivfrist nach Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG so lange nicht ab, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungsdauer abgelaufen seien – dies entweder durch Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis oder Auflösung des Mietvertrags, weil ein Mieter ansonsten durch seinen Antrag auf Mietzinsüberprüfung die Verlängerung des Mietvertrags oder den Abschluss eines unbefristeten Mietverhältnisses gefährdete. Bei Abschluss einer einvernehmlichen Auflösungsvereinbarung während eines unbefristeten Mietverhältnisses oder bei nicht durchsetzbaren Befristungen komme es zu keiner Verlängerung der Präklusiv- und Verjährungsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG.

[33] Würth (in Rummel ABGB3 § 16 MRG Rz 6a) und Würth/Zingher/Kovanyi (Miet- und Wohnrecht23 MRG § 16 Rz 6) gehen auf diese Frage nicht ein. Mit der Formulierung, dass nach § 16 Abs 8 idF der WRN 2000 die Frist „für alle befristeten Verträge“ frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder dessen Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis endet, zielen Würth/Zingher/Kovanyi wohl nur darauf ab, dass nicht nach der Art des Mietgegenstands oder den verschiedenen Befristungsmöglichkeiten zu unterscheiden ist. [33] Würth (in Rummel ABGB3 Paragraph 16, MRG Rz 6a) und Würth/Zingher/Kovanyi (Miet- und Wohnrecht23 MRG Paragraph 16, Rz 6) gehen auf diese Frage nicht ein. Mit der Formulierung, dass nach Paragraph 16, Absatz 8, in der Fassung der WRN 2000 die Frist „für alle befristeten Verträge“ frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder dessen Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis endet, zielen Würth/Zingher/Kovanyi wohl nur darauf ab, dass nicht nach der Art des Mietgegenstands oder den verschiedenen Befristungsmöglichkeiten zu unterscheiden ist.

[34] Prader (in MRG6.07 § 16 Anm 16) vertritt – ohne weitere Begründung – die Auffassung, dass die Fristverlängerung nur für rechtswirksam befristete Verträge gelte. Auch in seinen Glossen zu 5 Ob 326/98x (wobl 1999/133) und 5 Ob 208/10i (immolex 2012/4) stimmt er diesen Entscheidungen „voll“ und „uneingeschränkt“ zu, ohne freilich auf die Frage der Bedeutung der Einhaltung der Gültigkeitserfordernisse des § 29 Abs 1 Z 3 MRG für die Präklusivfrist näher einzugehen. In seiner Glosse zu 5 Ob 102/04t (immolex 2005/32) bezieht Prader insoweit Stellung, als in der besprochenen Entscheidung „neuerlich zutreffend ausgesprochen“ worden sei, dass die Fristverlängerung das Vorliegen eines wirksam befristeten Mietverhältnisses fordere. [34] Prader (in MRG6.07 Paragraph 16, Anmerkung 16,) vertritt – ohne weitere Begründung – die Auffassung, dass die Fristverlängerung nur für rechtswirksam befristete Verträge gelte. Auch in seinen Glossen zu 5 Ob 326/98x (wobl 1999/133) und 5 Ob 208/10i (immolex 2012/4) stimmt er diesen Entscheidungen „voll“ und „uneingeschränkt“ zu, ohne freilich auf die Frage der Bedeutung der Einhaltung der Gültigkeitserfordernisse des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG für die Präklusivfrist näher einzugehen. In seiner Glosse zu 5 Ob 102/04t (immolex 2005/32) bezieht Prader insoweit Stellung, als in der besprochenen Entscheidung „neuerlich zutreffend ausgesprochen“ worden sei, dass die Fristverlängerung das Vorliegen eines wirksam befristeten Mietverhältnisses fordere.

[35] Kothbauer (Das MRG-Befristungsrecht. Ein nur vermeintlich seichtes Gewässer mit so mancher juristischer Untiefe, in Auer/Faber/Graf/Mattiangeli/Pletzer [Hrsg], Liber Amicorum Helmut Böhm [2019] 127 [140 f]; ähnlichders, Zur Mindestdauer für befristete Wohnungsmietverträge, immolex 2018, 32) widerspricht der Rechtsprechung. Unter Berücksichtigung des Schutzzwecks der für befristete Vertragsverhältnisse geltenden besonderen Präklusionsbestimmungen sei es geboten, sie auch dann anzuwenden, wenn eine vereinbarte Befristung unwirksam sei, der Mieter aber entschuldbar auf die Wirksamkeit der Befristung vertraue, weil nämlich der Anschein einer wirksamen Befristung bestehe. Für die Drucksituation des Mieters sei es nämlich einerlei, ob die Vereinbarung eines Endtermins wirksam oder unwirksam sei, solange er sich der Unwirksamkeit weder bewusst sei noch bewusst sein müsse. Es liefere dem Schutz des Vertrauens des Mieters massiv zuwider, ließe man auch bei einer unwirksamen Befristungsabrede aufgrund der damit verbundenen Nichtdurchsetzbarkeit des vereinbarten Endtermins die Präklusion des Mietzinsüberprüfungsrechts bereits drei Jahre nach Mietvertragsabschluss eintreten. Es dürfte daher auch in einem solchen Fall die Präklusivfrist erst sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner ausdrücklichen Erklärung als unbefristetes Mietverhältnis verstreichen, solange es dem Mieter nicht zumutbar sei, die Unwirksamkeit der Befristungsabrede eindeutig zu erkennen.

[36] 4.1. Der Fachsenat hat die Frage, wie sich die fehlende Durchsetzbarkeit einer Befristungsvereinbarung auf den Lauf der Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 Satz 3 MRG auswirkt, neuerlich geprüft. Die bisherige Rechtsprechung führt zu den in der jüngeren Literatur vor allem von Kothbauer (in Liber Amicorum Helmut Böhm [2019] 140 f) und im Revisionsrekurs aufgezeigten Wertungswidersprüchen und konterkariert den vom Gesetzgeber mit der Bestimmung des § 16 Abs 8 Satz 3 MRG intendierten Mieterschutz; sie ist daher nicht weiter aufrecht zu halten. [36] 4.1. Der Fachsenat hat die Frage, wie sich die fehlende Durchsetzbarkeit einer Befristungsvereinbarung auf den Lauf der Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 MRG auswirkt, neuerlich geprüft. Die bisherige Rechtsprechung führt zu den in der jüngeren Literatur vor allem von Kothbauer (in Liber Amicorum Helmut Böhm [2019] 140 f) und im Revisionsrekurs aufgezeigten Wertungswidersprüchen und konterkariert den vom Gesetzgeber mit der Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 MRG intendierten Mieterschutz; sie ist daher nicht weiter aufrecht zu halten.

[37] 4.2. Es trifft zwar zu, dass § 16 Abs 8 Satz 3 MRG – seit der WRN 1997 in Form eines in Klammern gesetzten Zitats – auf § 29 Abs 1 Z 3 MRG und damit auf die Gültigkeitsvoraussetzungen für eine durchsetzbare Befristung

verweist. Die Gesetzesauslegung darf aber nicht bei der Wortinterpretation stehen bleiben. Der Sinn einer Bestimmung ist unter Bedachtnahme auf deren Zweck zu erfassen (objektiv-teleologische Interpretation). Die gesetzgeberische Regelung und die darin zum Ausdruck kommenden Wertmaßstäbe sind selbstständig weiter und zu Ende zu denken (RS0008836 [T4]; RS0008788 [T3]). [37] 4.2. Es trifft zwar zu, dass Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 MRG – seit der WRN 1997 in Form eines in Klammern gesetzten Zitats – auf Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG und damit auf die Gültigkeitsvoraussetzungen für eine durchsetzbare Befristung verweist. Die Gesetzesauslegung darf aber nicht bei der Wortinterpretation stehen bleiben. Der Sinn einer Bestimmung ist unter Bedachtnahme auf deren Zweck zu erfassen (objektiv-teleologische Interpretation). Die gesetzgeberische Regelung und die darin zum Ausdruck kommenden Wertmaßstäbe sind selbstständig weiter und zu Ende zu denken (RS0008836 [T4]; RS0008788 [T3]).

[38] Die Verlängerung der Präklusionsfrist soll dem Mieter die Möglichkeit bieten, auch erst nach endgültiger Beendigung des Mietverhältnisses oder Umwandlung in einen unbefristeten Mietvertrag einen allfälligen Rückforderungsanspruch wegen Mietzinsüberschreitung gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG geltend machen zu können. Erst ab diesem Zeitpunkt steht er nicht mehr unter dem Druck, bei Geltendmachung dieses Anspruchs eine Verlängerung des Mietverhältnisses zu gefährden. Gewährt man die Fristverlängerung nur bei Befristungsvereinbarungen, die objektiv den Gültigkeitserfordernissen des § 29 Abs 1 Z 3 MRG entsprechen, wird dieser Zweck in der Praxis allerdings vielfach verfehlt und der intendierte Mieterschutz in weiten Bereichen ohne sachliche Rechtfertigung verwehrt. Der Mieter, der sich im Glauben bzw Vertrauen auf die Gültigkeit einer – objektiv unzulässigen – Befristung an den vereinbarten Endtermin hält und die Vereinbarung eines unzulässig hohen Mietzinses erst nach Vertragsbeendigung (nach Ablauf von drei Jahren ab Mietzinsvereinbarung) im Verfahren nach den §§ 16, 37 Abs 1 Z 8 MRG überprüfen lassen will, hätte diesen Anspruch verloren. Die Revisionsrekurswerberin kritisiert deshalb nicht zu Unrecht, dass das Anlegen eines objektiven Maßstabs zu einer gleich zweifachen Benachteiligung des Mieters führe: Das Recht der Überprüfung eines gesetzwidrigen Mietzinses würde durch eine gesetzwidrige Befristung unterlaufen. [38] Die Verlängerung der Präklusionsfrist soll dem Mieter die Möglichkeit bieten, auch erst nach endgültiger Beendigung des Mietverhältnisses oder Umwandlung in einen unbefristeten Mietvertrag einen allfälligen Rückforderungsanspruch wegen Mietzinsüberschreitung gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG geltend machen zu können. Erst ab diesem Zeitpunkt steht er nicht mehr unter dem Druck, bei Geltendmachung dieses Anspruchs eine Verlängerung des Mietverhältnisses zu gefährden. Gewährt man die Fristverlängerung nur bei Befristungsvereinbarungen, die objektiv den Gültigkeitserfordernissen des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG entsprechen, wird dieser Zweck in der Praxis allerdings vielfach verfehlt und der intendierte Mieterschutz in weiten Bereichen ohne sachliche Rechtfertigung verwehrt. Der Mieter, der sich im Glauben bzw Vertrauen auf die Gültigkeit einer – objektiv unzulässigen – Befristung an den vereinbarten Endtermin hält und die Vereinbarung eines unzulässig hohen Mietzinses erst nach Vertragsbeendigung (nach Ablauf von drei Jahren ab Mietzinsvereinbarung) im Verfahren nach den Paragraphen 16, 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG überprüfen lassen will, hätte diesen Anspruch verloren. Die Revisionsrekurswerberin kritisiert deshalb nicht zu Unrecht, dass das Anlegen eines objektiven Maßstabs zu einer gleich zweifachen Benachteiligung des Mieters führe: Das Recht der Überprüfung eines gesetzwidrigen Mietzinses würde durch eine gesetzwidrige Befristung unterlaufen.

[39] Aus analogen Erwägungen hat der Oberste Gerichtshof schon zu 5 Ob 131/04g die Frage, ob die ex tunc-Wirkung einer Entscheidung nach § 2 Abs 3 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 1 MRG auch zwangsläufig die Präklusionsfrist des § 16 Abs 8 MRG ab Abschluss der Mietzinsvereinbarung beginnen lasse, verneint. Die Feststellung, der Scheinuntermieter sei in Wahrheit schon immer Hauptmieter gewesen, rechtfertige eine solche Konsequenz nicht. Die rückwirkende Verbesserung der Rechtsstellung des Scheinuntermieters bliebe unvollständig, wäre er jedenfalls drei Jahre nach Abschluss der Mietzinsvereinbarung von jeglicher Überprüfung des Hauptmietzinses ausgeschlossen (RS0119292). Diese Meinung könne daher nicht ernsthaft vertreten werden. [39] Aus analogen Erwägungen hat der Oberste Gerichtshof schon zu 5 Ob 131/04g die Frage, ob die ex tunc-Wirkung einer Entscheidung nach Paragraph 2, Absatz 3, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer eins, MRG auch zwangsläufig die Präklusionsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, MRG ab Abschluss der Mietzinsvereinbarung beginnen lasse, verneint. Die Feststellung, der Scheinuntermieter sei in Wahrheit schon immer Hauptmieter gewesen, rechtfertige eine solche Konsequenz nicht. Die rückwirkende Verbesserung der Rechtsstellung des Scheinuntermieters bliebe unvollständig, wäre er jedenfalls drei Jahre nach Abschluss der Mietzinsvereinbarung von jeglicher Überprüfung des Hauptmietzinses ausgeschlossen (RS0119292). Diese Meinung könne daher nicht ernsthaft vertreten werden.

[40] Das Argument, im Fall einer gesetzwidrigen Befristung befinde sich der Mieter in gar keiner Drucksituation, setzt – worauf auch schon T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, MRG³ § 16 MRG Rz 80 hinwies – ausreichende Gesetzeskenntnis voraus. Dies ist nach den Erfahrungen des täglichen Lebens nicht zu erwarten. Dass der Gesetzgeber diese im gegebenen Zusammenhang dennoch unterstellt und unwirksam befristete Mietverhältnisse daher bewusst nicht erfasst sehen wollte, ist nicht anzunehmen. In diesem Fall läge die – unschwer mögliche – Verwendung einer deutlicheren Formulierung nahe, auch wenn freilich aus der Nichtverwendung dieser anderen (deutlichen) Formulierung noch nicht folgt, dass der mit einer deutlicheren Formulierung erreichbare Sinn einer Norm sich nicht auch aus der tatsächlich gewählten Formulierung ergeben soll und ergeben kann (RS0008812). Allein der Umstand, dass der Gesetzgeber sich ungeachtet der bisherigen Rechtsprechung bisher nicht veranlasst sah, Gesetzesänderungen vorzunehmen, steht der Berücksichtigung dieser teleologischen und rechtspolitischen Aspekte zur Vermeidung von offenbaren Wertungswidersprüchen nicht entgegen (vgl. RS0009099 [T10]).

[40] Das Argument, im Fall einer gesetzwidrigen Befristung befinde sich der Mieter in gar keiner Drucksituation, setzt – worauf auch schon T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, MRG³ Paragraph 16, MRG Rz 80 hinwies – ausreichende Gesetzeskenntnis voraus. Dies ist nach den Erfahrungen des täglichen Lebens nicht zu erwarten. Dass der Gesetzgeber diese im gegebenen Zusammenhang dennoch unterstellt und unwirksam befristete Mietverhältnisse daher bewusst nicht erfasst sehen wollte, ist nicht anzunehmen. In diesem Fall läge die – unschwer mögliche – Verwendung einer deutlicheren Formulierung nahe, auch wenn freilich aus der Nichtverwendung dieser anderen (deutlichen) Formulierung noch nicht folgt, dass der mit einer deutlicheren Formulierung erreichbare Sinn einer Norm sich nicht auch aus der tatsächlich gewählten Formulierung ergeben soll und ergeben kann (RS0008812). Allein der Umstand, dass der Gesetzgeber sich ungeachtet der bisherigen Rechtsprechung bisher nicht veranlasst sah, Gesetzesänderungen vorzunehmen, steht der Berücksichtigung dieser teleologischen und rechtspolitischen Aspekte zur Vermeidung von offenbaren Wertungswidersprüchen nicht entgegen (vergleiche RS0009099 [T10]).

[41] Im Hinblick auf den eindeutigen Zweck dieser Bestimmung ist die Fristverlängerung des § 16 Abs 8 Satz 3 MRG daher auch dann anzuwenden, wenn die Befristungsvereinbarung mangels eines der Gültigkeitserfordernisse gemäß § 29 Abs 1 Z 3 MRG nicht durchsetzbar ist. Der Bedeutungsgehalt des in Klammer gesetzten Verweises auf § 29 Abs 1 Z 3 MRG ist demnach auf den Zweck der verkürzten Beschreibung eines Zeitmietvertrags teleologisch zu reduzieren.

[41] Im Hinblick auf den eindeutigen Zweck dieser Bestimmung ist die Fristverlängerung des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 MRG daher auch dann anzuwenden, wenn die Befristungsvereinbarung mangels eines der Gültigkeitserfordernisse gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG nicht durchsetzbar ist. Der Bedeutungsgehalt des in Klammer gesetzten Verweises auf Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG ist demnach auf den Zweck der verkürzten Beschreibung eines Zeitmietvertrags teleologisch zu reduzieren.

[42] Für dieses Auslegungsergebnis spricht im Übrigen auch, dass eine gesetzwidrige Befristungsvereinbarung auch in einem anderen Zusammenhang nicht gänzlich unwirksam ist. Nach ständiger Rechtsprechung führt eine unwirksame Befristungsvereinbarung zwar nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses, die Vertragsparteien sind aber insofern an ihre Abrede gebunden, als dass eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer ausgeschlossen ist (8 Ob 79/22h). Der Verstoß gegen die gesetzliche Mindestvertragsdauer führt also zwar dazu, dass das Mietverhältnis durch den Ablauf der Frist nicht aufgelöst wird, doch bleiben beide Parteien trotzdem für die gesamte vereinbarte Vertragsdauer gebunden, weil sie durch die Befristungsvereinbarung auf ihr ordentliches Kündigungsrecht verzichtet haben, sodass weder der Vermieter noch der Mieter das Mietverhältnis vor der vereinbarten Zeit auflösen kann (RS0109759; vgl. auch RS0070146).

[42] Für dieses Auslegungsergebnis spricht im Übrigen auch, dass eine gesetzwidrige Befristungsvereinbarung auch in einem anderen Zusammenhang nicht gänzlich unwirksam ist. Nach ständiger Rechtsprechung führt eine unwirksame Befristungsvereinbarung zwar nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses, die Vertragsparteien sind aber insofern an ihre Abrede gebunden, als dass eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer ausgeschlossen ist (8 Ob 79/22h). Der Verstoß gegen die gesetzliche Mindestvertragsdauer führt also zwar dazu, dass das Mietverhältnis durch den Ablauf der Frist nicht aufgelöst wird, doch bleiben beide Parteien trotzdem für die gesamte vereinbarte Vertragsdauer gebunden, weil sie durch die Befristungsvereinbarung auf ihr ordentliches Kündigungsrecht verzichtet haben, sodass weder der Vermieter noch der Mieter das Mietverhältnis vor der vereinbarten Zeit auflösen kann (RS0109759; vergleiche auch RS0070146).

[43] 4.3. Kothbauer (in Liber Amicorum Helmut Böhm [2019] 140 f) will die Verlängerung der Präklusivfrist auch

bei unwirksamen Befristungsabreden davon abhängig machen, dass es dem Mieter nicht zumutbar sei, diese Unwirksamkeit eindeutig zu erkennen. Lovrek/Stabentheiner (in GeKo Wohnrecht I § 16 MRG Rz 111) weisen aber zutreffend darauf hin, dass ein solches subjektives Element, nämlich der Umstand, dass und ob sich der Mieter (rechtsirrig) in einer Drucksituation wähnte, systemwidrig wäre. Die Bestimmungen des MRG zugunsten des Mieters sind gerade wegen des vom Gesetzgeber als typisch erachteten und ohne Berücksichtigung der besonderen Lage des Einzelfalls ausnahmslos anzunehmenden ökonomischen und sozialen Drucks im Zweifel als zwingend anzusehen (6 Ob 12/21i; RS0034015). Die Schutzbedürftigkeit des konkreten Mieters hat der Gesetzgeber des MRG also nicht vor Augen. Angesichts der andernfalls unvermeidbaren Kasuistik der Rechtsprechung dient es der Rechtssicherheit, auch bei einem Mieter, der die fehlende Durchsetzbarkeit der Befristung erkennen hätte können, denselben Fristenlauf anzuwenden. [43] 4.3. Kothbauer (in Liber Amicorum Helmut Böhm [2019] 140 f) will die Verlängerung der Präklusivfrist auch bei unwirksamen Befristungsabreden davon abhängig machen, dass es dem Mieter nicht zumutbar sei, diese Unwirksamkeit eindeutig zu erkennen. Lovrek/Stabentheiner (in GeKo Wohnrecht römisch eins Paragraph 16, MRG Rz 111) weisen aber zutreffend darauf hin, dass ein solches subjektives Element, nämlich der Umstand, dass und ob sich der Mieter (rechtsirrig) in einer Drucksituation wähnte, systemwidrig wäre. Die Bestimmungen des MRG zugunsten des Mieters sind gerade wegen des vom Gesetzgeber als typisch erachteten und ohne Berücksichtigung der besonderen Lage des Einzelfalls ausnahmslos anzunehmenden ökonomischen und sozialen Drucks im Zweifel als zwingend anzusehen (6 Ob 12/21i; RS0034015). Die Schutzbedürftigkeit des konkreten Mieters hat der Gesetzgeber des MRG also nicht vor Augen. Angesichts der andernfalls unvermeidbaren Kasuistik der Rechtsprechung dient es der Rechtssicherheit, auch bei einem Mieter, der die fehlende Durchsetzbarkeit der Befristung erkennen hätte können, denselben Fristenlauf anzuwenden.

[44] 4.4. Ist eine Befristungsvereinbarung mangels eines der Gültigkeitserfordernisse gemäß § 29 Abs 1 Z 3 MRG objektiv nicht durchsetzbar, kommt gemäß § 29 Abs 3 lit a MRG kein Zeitmietvertrag, sondern ein unbefristeter Mietvertrag zustande. Die nach dem Gesetzeszweck auch in diesem Fall gebotene Fristverlängerung des § 16 Abs 8 Satz 3 MRG bedingt daher eine teleologische Auslegung (auch) des Tatbestandsmerkmals der „Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis“. Erfolgt keine Auflösung des Mietverhältnisses ist diese ja Voraussetzung dafür, dass die Verlängerungsfrist von (bloß) sechs Monaten zu laufen beginnt bzw die Präklusionsanordnung des § 16 Abs 8 MRG bei Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Verstreichen des nicht durchsetzbaren Endtermins überhaupt schlagend werden kann. Es entspräche weder dem Gesetzeszweck noch wäre es sachlich zu rechtfertigen, dass dem Mieter im Fall einer unwirksamen Befristungsvereinbarung das Recht auf Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung zeitlich unbegrenzt zukäme. [44] 4.4. Ist eine Befristungsvereinbarung mangels eines der Gültigkeitserfordernisse gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG objektiv nicht durchsetzbar, kommt gemäß Paragraph 29, Absatz 3, Litera a, MRG kein Zeitmietvertrag, sondern ein unbefristeter Mietvertrag zustande. Die nach dem Gesetzeszweck auch in diesem Fall gebotene Fristverlängerung des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 MRG bedingt daher eine teleologische Auslegung (auch) des Tatbestandsmerkmals der „Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis“. Erfolgt keine Auflösung des Mietverhältnisses ist diese ja Voraussetzung dafür, dass die Verlängerungsfrist von (bloß) sechs Monaten zu laufen beginnt bzw die Präklusionsanordnung des Paragraph 16, Absatz 8, MRG bei Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Verstreichen des nicht durchsetzbaren Endtermins überhaupt schlagend werden kann. Es entspräche weder dem Gesetzeszweck noch wäre es sachlich zu rechtfertigen, dass dem Mieter im Fall einer unwirksamen Befristungsvereinbarung das Recht auf Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung zeitlich unbegrenzt zukäme.

[45] Wird ein wirksam befristetes in ein unbefristetes Mietverhältnis umgewandelt, beginnt der Fristenlauf gemäß § 16 Abs 8 MRG frühestens mit der entsprechenden Willenseinigung und damit mit dem Zugang der diesbezüglichen rechtsverbindlichen Erklärungen zu laufen (5 Ob 32/19w). Erst (aber auch bereits) mit dem Abschluss der „Umwandlungsvereinbarung“ fällt nämlich die Drucksituation für den Mieter weg (vgl Scharmer, Anmerkung zu 5 Ob 32/19w, wobl 2020, 328). Im Fall der einseitigen Auflösung des Mietvertrags durch den Vermieter (etwa wegen § 1118 zweiter Fall ABGB) wird das befristete Mietverhältnis iSd § 16 Abs 8 Satz 3 MRG (mit der Konsequenz der Fristauslösung) hingegen bereits mit Zugang der Auflösungserklärung des Vermieters aufgelöst (5 Ob 15/23a; 5 Ob 71/15z). Analog dazu muss bei einem am Gesetzeszweck orientierten Verständnis des Begriffs der „Umwandlung“ auch im Fall eines objektiv unwirksam befristeten Mietverhältnisses der Zugang einer einseitigen, auf Anerkenntnis des Bestehens eines unbefristeten Mietverhältnisses gerichteten Erklärung des Vermieters genügen, um die Sechsmonatsfrist des § 16 Abs 8 Satz 3 MRG auszulösen. Schließlich wird dem Mieter auch damit die Drucksituation

genommen. [45] Wird ein wirksam befristetes in ein unbefristetes Mietverhältnis umgewandelt, beginnt der Fristenlauf gemäß Paragraph 16, Absatz 8, MRG frühestens mit der entsprechenden Willenseinigung und damit mit dem Zugang der diesbezüglichen rechtsverbindlichen Erklärungen zu laufen (5 Ob 32/19w). Erst (aber auch bereits) mit dem Abschluss der „Umwandlungsvereinbarung“ fällt nämlich die Drucksituation für den Mieter weg vergleiche Scharmer, Anmerkung zu 5 Ob 32/19w, wobl 2020, 328). Im Fall der einseitigen Auflösung des Mietvertrags durch den Vermieter (etwa wegen Paragraph 1118, zweiter Fall ABGB) wird das befristete Mietverhältnis iSd Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 MRG (mit der Konsequenz der Fristauslösung) hingegen bereits mit Zugang der Auflösungserklärung des Vermieters aufgelöst (5 Ob 15/23a; 5 Ob 71/15z). Analog dazu muss bei einem am Gesetzeszweck orientierten Verständnis des Begriffs der „Umwandlung“ auch im Fall eines objektiv unwirksam befristeten Mietverhältnisses der Zugang einer einseitigen, auf Anerkenntnis des Bestehens eines unbefristeten Mietverhältnisses gerichteten Erklärung des Vermieters genügen, um die Sechsmonatsfrist des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 MRG auszulösen. Schließlich wird dem Mieter auch damit die Drucksituation genommen.

[46] Diese Möglichkeit der „mietzinsrechtlichen Umwandlung“ eines unwirksam befristeten Vertrags in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit durch (bloße) Erklärung steht zwar grundsätzlich auch bei Unwirksamkeit schon der erstmaligen Befristungsvereinbarung offen. Die Präklusivfrist endet dann freilich frühestens nach drei Jahren ab Mietzinsvereinbarung (§ 16 Abs 8 Satz 2 MRG). [46] Diese Möglichkeit der „mietzinsrechtlichen Umwandlung“ eines unwirksam befristeten Vertrags in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit durch (bloße) Erklärung steht zwar grundsätzlich auch bei Unwirksamkeit schon der erstmaligen Befristungsvereinbarung offen. Die Präklusivfrist endet dann freilich frühestens nach drei Jahren ab Mietzinsvereinbarung (Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 MRG).

[47] 4.5. Die Frage, wie sich die Unwirksamkeit einer Befristungsvereinbarung auf den Lauf der Präklusivfrist des § 16 Abs 8 Satz 3 MRG auswirkt, kann sich in drei Konstellationen stellen: i. Unwirksamkeit schon der ersten Befristungsvereinbarung; ii. Wirksamkeit der ersten Befristungsvereinbarung und Unwirksamkeit einer Verlängerungsvereinbarung sowie iii. Wirksamkeit der ersten Befristungsvereinbarung, stillschweigende Verlängerung auf drei Jahre (§ 29 Abs 3 lit b MRG) und Unwirksamkeit einer in diesem Zeitraum getroffenen Verlängerungsvereinbarung. [47] 4.5. Die Frage, wie sich die Unwirksamkeit einer Befristungsvereinbarung auf den Lauf der Präklusivfrist des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 MRG auswirkt, kann sich in drei Konstellationen stellen: i. Unwirksamkeit schon der ersten Befristungsvereinbarung; ii. Wirksamkeit der ersten Befristungsvereinbarung und Unwirksamkeit einer Verlängerungsvereinbarung sowie iii. Wirksamkeit der ersten Befristungsvereinbarung, stillschweigende Verlängerung auf drei Jahre (Paragraph 29, Absatz 3, Litera b, MRG) und Unwirksamkeit einer in diesem Zeitraum getroffenen Verlängerungsvereinbarung.

[48] Wenn die Vertragsparteien nach ihren Vertragserklärungen eigentlich einen befristeten Mietvertrag abschließen wollen, dabei jedoch gegen die Voraussetzungen des § 29 Abs 1 Z 3 MRG für die Wirksamkeit einer Vertragsbefristung verstoßen, so kommt gemäß § 29 Abs 3 lit a MRG kein Zeitmietvertrag, sondern ein unbefristeter Mietvertrag zustande. Gleiches gilt, wenn ein zunächst wirksam befristeter Mietvertrag nach den Erklärungen der Vertragsparteien auf bestimmte Zeit verlängert werden soll, dabei jedoch die Wirksamkeitsvoraussetzungen für eine Befristung nicht eingehalten werden (Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I § 29 MRG Rz 47). Ein Grund dafür, diese beiden Konstellationen im gegebenen Zusammenhang unterschiedlich zu behandeln, könnte daher nur darin gelegen sein, dass sich die Nichtberücksichtigung einer unwirksamen Verlängerungsvereinbarung (noch) drastischer auswirkt. Während dem Mieter bei Unwirksamkeit schon der ersten Befristungsvereinbarung jedenfalls noch die allgemeine Frist von drei Jahren offen stünde, führte die Unwirksamkeit einer Verlängerungsvereinbarung zur sofortigen Präklusion. Zur Vermeidung von Wertungswidersprüchen ist aber die Gleichbehandlung dieser beiden Konstellationen geboten. [48] Wenn die Vertragsparteien nach ihren Vertragserklärungen eigentlich einen befristeten Mietvertrag abschließen wollen, dabei jedoch gegen die Voraussetzungen des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG für die Wirksamkeit einer Vertragsbefristung verstoßen, so kommt gemäß Paragraph 29, Absatz 3, Litera a, MRG kein Zeitmietvertrag, sondern ein unbefristeter Mietvertrag zustande. Gleiches gilt, wenn ein zunächst wirksam befristeter Mietvertrag nach den Erklärungen der Vertragsparteien auf bestimmte Zeit verlängert werden soll, dabei jedoch die Wirksamkeitsvoraussetzungen für eine Befristung nicht eingehalten werden (Stabentheiner in GeKo Wohnrecht römisch eins Paragraph 29, MRG Rz 47). Ein Grund dafür, diese beiden Konstellationen im gegebenen Zusammenhang unterschiedlich zu behandeln, könnte daher nur darin gelegen sein, dass sich die Nichtberücksichtigung einer unwirksamen Verlängerungsvereinbarung (noch) drastischer auswirkt. Während dem Mieter bei Unwirksamkeit schon

der ersten Befristungsvereinbarung jedenfalls noch die allgemeine Frist von drei Jahren offen stünde, führte die Unwirksamkeit einer Verlängerungsvereinbarung zur sofortigen Präklusion. Zur Vermeidung von Wertungswidersprüchen ist aber die Gleichbehandlung dieser beiden Konstellationen geboten.

[49] Die dritte Konstellation ist hingegen anders gelagert. Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, gelten einmalig als auf drei Jahre erneuert (§ 29 Abs 3b MRG; RS0127617). Es stellt sich daher die Frage, welche Konsequenzen es hat, wenn die Parteien im Stadium der stillschweigenden Verlängerung eine unwirksame Befristungsvereinbarung treffen. Diese Frage ist hier aber nicht zu klären, weil diese Konstellation in Wahrheit nicht vorliegt. Ausgehend von der hier angeblich außer Streit stehenden Vertragsabfolge schloss der zweite Mietvertrag zwar nicht direkt an den ersten an, vielmehr lag ein Jahr dazwischen. Das Rekursgericht übersieht aber, dass das unbestritten gebliebene Vorbringen angesichts der vorgelegten Urkunden, auf die es selbst Bezug nimmt, objektiv falsch ist. Die ursprüngliche Befristungsdauer betrug nicht drei sondern vier Jahre, sodass die Verlängerungsvereinbarung an den ersten Mietvertrag anschloss. Zwar sind grundsätzlich zugestandene Tatsachen der Entscheidung ungeprüft zugrunde zulegen (RS0040115; RS0040112; RS0039949). Eine Außerstreitstellung ist aber unbeachtlich, wenn sich die Unrichtigkeit der zugestandenen Tatsache – wie hier – aufgrund des Akteninhalts eindeutig ergibt (RS0107489). [49] Die dritte Konstellation ist hingegen anders gelagert. Mietverträge auf bestimmte Zeit, die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, gelten einmalig als auf drei Jahre erneuert (Paragraph 29, Absatz 3 b, MRG; RS0127617). Es stellt sich daher die Frage, welche Konsequenzen es hat, wenn die Parteien im Stadium der stillschweigenden Verlängerung eine unwirksame Befristungsvereinbarung treffen. Diese Frage ist hier aber nicht zu klären, weil diese Konstellation in Wahrheit nicht vorliegt. Ausgehend von der hier angeblich außer Streit stehenden Vertragsabfolge schloss der zweite Mietvertrag zwar nicht direkt an den ersten an, vielmehr lag ein Jahr dazwischen. Das Rekursgericht übersieht aber, dass das unbestritten gebliebene Vorbringen angesichts der vorgelegten Urkunden, auf die es selbst Bezug nimmt, objektiv falsch ist. Die ursprüngliche Befristungsdauer betrug nicht drei sondern vier Jahre, sodass die Verlängerungsvereinbarung an den ersten Mietvertrag anschloss. Zwar sind grundsätzlich zugestandene Tatsachen der Entscheidung ungeprüft zugrunde zulegen (RS0040115; RS0040112; RS0039949). Eine Außerstreitstellung ist aber unbeachtlich, wenn sich die Unrichtigkeit der zugestandenen Tatsache – wie hier – aufgrund des Akteninhalts eindeutig ergibt (RS0107489).

4.6. Zusammenfassend lässt sich daher festhalten:

[50] Die in § 16 Abs 8 Satz 3 MRG normierte Verlängerung der Frist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung gilt auch dann, wenn die Befristungsvereinbarung mangels eines der Gültigkeitserfordernisse gemäß § 29 Abs 1 Z 3 MRG nicht durchsetzbar ist. [50] Die in Paragraph 16, Absatz 8, Satz 3 MRG normierte Verlängerung der Frist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung gilt auch dann, wenn die Befristungsvereinbarung mangels eines der Gültigkeitserfordernisse gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG nicht durchsetzbar ist.

[51] Im Fall eines unwirksam befristeten Mietverhältnisses iSd § 29 Abs 3 lit a MRG genügt der Zugang einer einseitigen, auf Anerkenntnis des Bestehens eines unbefristeten Mietverhältnisses gerichteten Erklärung des Vermieters, um die Fristen des § 16 Abs 8 Satz 2 und 3 MRG auszulösen. [51] Im Fall eines unwirksam befristeten Mietverhältnisses iSd Paragraph 29, Absatz 3, Litera a, MRG genügt der Zugang einer einseitigen, auf Anerkenntnis des Bestehens eines unbefristeten Mietverhältnisses gerichteten Erklärung des Vermieters, um die Fristen des Paragraph 16, Absatz 8, Satz 2 und 3 MRG auszulösen.

[52] 5.1. Wesentlicher Streitpunkt im Verfahren erster Instanz war die Anwendbarkeit des MRG. Nach einer sehr aufwendigen Stoffsammlung dazu verneinte das Erstgericht den von den Antragsgegnern behaupteten Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 5 MRG. [52] 5.1. Wesentlicher Streitpunkt im Verfahren erster Instanz war die Anwendbarkeit des MRG. Nach einer sehr aufwendigen Stoffsammlung dazu verneinte das Erstgericht den von den Antragsgegnern behaupteten Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 5, MRG.

[53] Diese Frage der Geltung des MRG war (auch) Gegenstand des Rekursverfahrens. Die Antragsgegner bekämpften die ausnahmeschädlichen Feststellungen zur dritten Wohnung im Keller des Hauses und die Antragsstellerin in ihrer Rekursbeantwortung die Feststellungen zu den vermietbaren Objekten im Dachgeschoß. Das

Rekursgericht ließ die Richtigkeit der bekämpften Feststellungen – ausgehend von seiner vom erkennenden Senat nicht geteilten Rechtsauffassung, der Antrag sei zufolge Präklusion gemäß § 16 Abs 8 MRG jedenfalls abzuweisen – auf sich beruhen. Sein Sachbeschluss war daher aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung an dieses zurückzuverweisen. [53] Diese Frage der Geltung des MRG war (auch) Gegenstand des Rekursverfahrens. Die Antragsgegner bekämpften die ausnahmeschädlichen Feststellungen zur dritten Wohnung im Keller des Hauses und die Antragsstellerin in ihrer Rekursbeantwortung die Feststellungen zu den vermietbaren Objekten im Dachgeschoß. Das Rekursgericht ließ die Richtigkeit der bekämpften Feststellungen – ausgehend von seiner vom erkennenden Senat nicht geteilten Rechtsauffassung, der Antrag sei zufolge Präklusion gemäß Paragraph 16, Absatz 8, MRG jedenfalls abzuweisen – auf sich beruhen. Sein Sachbeschluss war daher aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung an dieses zurückzuverweisen.

[54] 5.2. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die danach gebotenen Billigkeitserwägungen können erst in dem die Sache erledigenden Sachbeschluss vorgenommen werden (RS0123011 [T1]). [54] 5.2. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Die danach gebotenen Billigkeitserwägungen können erst in dem die Sache erledigenden Sachbeschluss vorgenommen werden (RS0123011 [T1]).

Textnummer

E139225

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2023:0050OB00211.22Y.0829.000

Im RIS seit

21.09.2023

Zuletzt aktualisiert am

05.11.2025

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