

TE OGH 2014/10/29 7Ob60/14w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.10.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Vizepräsidentin des Obersten Gerichtshofs Dr. Huber als Vorsitzende und durch die Hofrätinnen und Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hoch, Dr. Kalivoda, Mag. Dr. Wurdinger und Mag. Malesich als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. H***** S***** , 2. J***** L***** , beide vertreten durch Dr. Josef-M. Danler, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die beklagte Partei L***** B***** , vertreten durch Dr. Julia Konzett, Rechtsanwältin in Innsbruck, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 13. Februar 2014, GZ 4 R 7/14d-13, womit das Urteil des Bezirksgerichts Innsbruck vom 6. November 2013, GZ 17 C 144/13g-9, bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass das Urteil lautet:

Die gerichtliche Aufkündigung vom 16. April 2013 wird für rechtswirksam erklärt. Der beklagten Partei wird aufgetragen, der klagenden Partei die Garconniere Top 12 im 2. Stock des Hauses ***** , bestehend aus 1 Wohnzimmer, 1 Schlaf-zimmer, 1 Kochnische, 1 Bad, 1 Vorraum, 1 Balkon, im Ausmaß von 38,43 m², die Terrasse mit einer Fläche von ca 10,40 m² auf der Westseite der Wohnung, den zur Wohnung gehörenden Keller und den zugehörigen Tiefgaragenplatz AP 9, geräumt von eigenen Fahrnissen binnen 14 Tagen zu übergeben.

Die beklagte Partei ist weiters schuldig, den klagenden Parteien die mit 2.084,89 EUR (darin 268,80 EUR USt und 472,10 EUR Barauslagen) bestimmten Verfahrenskosten aller drei Instanzen binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind Eigentümer der Wohnung W 12 und des Autoabstellplatzes AP 9 der Liegenschaft EZ ***** KG ***** . Die im zweiten Stock des Hauses liegende Garconniere besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Kochnische, einem Bad und einem Vorraum (Wohnfläche insgesamt 38,43 m²) sowie einer auf der Westseite der Wohnung befindlichen Terrasse von 10,40 m². Die gesamte Wohnanlage wurde nach dem 31. 12. 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen und von den Klägern mit Kaufvertrag vom 22. 8. 2007 je zur Hälfte von U***** M***** , dem Rechtsnachfolger der verstorbenen Ehefrau des bereits zuvor verstorbenen ursprünglichen Vermieters und Eigentümers E***** J***** erworben. Bereits beim Kauf nahmen die Kläger gemäß Punkt I. des Kaufvertrags vom 22. 8. 2007 Folgendes zur Kenntnis: Die Kläger sind Eigentümer der Wohnung W 12 und des Autoabstellplatzes AP 9 der Liegenschaft EZ ***** KG ***** . Die im zweiten Stock des Hauses liegende Garconniere besteht aus einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer, einer Kochnische, einem Bad und einem Vorraum (Wohnfläche insgesamt 38,43 m²) sowie einer auf der Westseite der Wohnung befindlichen Terrasse von 10,40 m². Die gesamte

Wohnanlage wurde nach dem 31. 12. 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen und von den Klägern mit Kaufvertrag vom 22. 8. 2007 je zur Hälfte von U***** M*****, dem Rechtsnachfolger der verstorbenen Ehefrau des bereits zuvor verstorbenen ursprünglichen Vermieters und Eigentümers E***** I***** erworben. Bereits beim Kauf nahmen die Kläger gemäß Punkt römisch eins. des Kaufvertrags vom 22. 8. 2007 Folgendes zur Kenntnis:

„I. Kaufgegenstand, Grundbuchsstand und Rechtsverhältnisse:

[...]

Die Käufer nehmen zustimmend zur Kenntnis, dass die kaufgegenständliche Wohnung und der Abstellplatz zu einem Jahresmietzins von 2.746,92 EUR (Wohnung) bzw 418,56 EUR (Abstellplatz) auf unbestimmte Zeit vermietet sind.“

Der zugrunde liegende - von den Käufern übernommene - Mietvertrag vom 12. 2. 1973, der zwischen dem ursprünglichen Eigentümer und Vermieter E***** I***** und dem ursprünglichen Mieter DI F***** M***** abgeschlossen wurde, enthält folgende Bestimmungen:

„1. Mietgegenstand

Garconniere Top 12 gelegen im II. Stock des Hauses*****, bestehend aus 1 Wohnz., 1 Schlafz., 1 Kochnische, 1 Bad, 1 Vorraum, 1 Balkon. Garconniere Top 12 gelegen im römisch zwei. Stock des Hauses *****, bestehend aus 1 Wohnz., 1 Schlafz., 1 Kochnische, 1 Bad, 1 Vorraum, 1 Balkon.

Der Vermieter ist Eigentümer des Mietgegenstands.

[...]

4. Vertragsbeginn und Vertragsdauer

Das Bestandsverhältnis beginnt mit 1. Feber 1973 und dauert ein Kalenderjahr, falls keine Auflösung nach Punkt 5 dieses Vertrages erfolgt. Andernfalls wird das Bestandsverhältnis stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr verlängert.

5. Auflösung des Bestandsverhältnisses

Die Vertragspartner sind berechtigt, den Vertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten mittels eingeschriebenen Briefes aufzukündigen.

Wird nach der Kündigung der Räumungstermin einvernehmlich erstreckt, gilt das Bestandsverhältnis mit allen Rechten und Pflichten bis zum dritten, dem ursprünglichen Räumungstermin folgenden Monatsletzten verlängert. Eine hievon abweichende Regelung gilt nur, wenn sie schriftlich vereinbart wurde.

Der Vermieter ist zur fristlosen Auflösung berechtigt, wenn

- a) der Mieter mit dem Mietzins ganz oder teilweise im Rückstand ist [...],
- b) der Mieter einen erheblichen nachteiligen Gebrauch vom Bestandsgegenstand macht [...],
- c) der Vermieter seitens der Stadtwerke oder Post- und Telegrafendirektion für rückständige Strom- und Telefonrechnungen des Mieters in Anspruch genommen wird [...],
- d) der Mieter das Bestandsobjekt nicht als Wohnung benutzt oder es Dritten zum Gebrauch überlässt [...],
- e) der Mieter die Schließanlage des Bestandsgegenstands ohne Zustimmung des Mieters ändert“

Nicht festgestellt werden kann, auf wessen Veranlassung dieser Mietvertrag errichtet wurde; ebenfalls nicht erweislich ist, dass über das schriftlich Festgehaltene hinaus „etwaig noch konkretere“ Absprachen in mündlicher Form erfolgt sind.

Der ursprüngliche Vermieter und Eigentümer versendete mittels Einschreiben am 22. 5. 1982 folgendes Anbot vom 19. 5. 1982 an den ursprünglichen Mieter:

„... Betrifft: Mietvereinbarung vom 12. 2. 1973

Angebot eines befristeten Hauptmietvertrags

Sehr geehrter Mieter!

Mit obiger Mietvereinbarung haben sie die [...] angemietet.

In diesem Mietvertrag wurde weder die Anwendbarkeit des § 19 MG, noch eine bestimmte Bestandsdauer vereinbart. In diesem Mietvertrag wurde weder die Anwendbarkeit des Paragraph 19, MG, noch eine bestimmte Bestandsdauer vereinbart.

Auf Grund der Übergangsregelung des § 49 Abs 2 Mietrechtsgesetz 1981 biete ich Ihnen an, das bestehende Mietverhältnis, welches auf unbestimmte Dauer vereinbart war, in ein für beide Vertragsteile befristetes Hauptmietverhältnis mit einer Mietdauer bis 31. Dezember 1984 umzuwandeln. Auf Grund der Übergangsregelung des Paragraph 49, Absatz 2, Mietrechtsgesetz 1981 biete ich Ihnen an, das bestehende Mietverhältnis, welches auf unbestimmte Dauer vereinbart war, in ein für beide Vertragsteile befristetes Hauptmietverhältnis mit einer Mietdauer bis 31. Dezember 1984 umzuwandeln.

Sollten Sie dieses Angebot binnen sechs Monaten nach Zustellung nicht annehmen, gelten für das bestehende Mietverhältnis die Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG nicht und haben daher weiterhin die seinerzeit getroffenen Vereinbarungen bezüglich der Kündigung Gültigkeit ... "Sollten Sie dieses Angebot binnen sechs Monaten nach Zustellung nicht annehmen, gelten für das bestehende Mietverhältnis die Kündigungsbeschränkungen des Paragraph 30, MRG nicht und haben daher weiterhin die seinerzeit getroffenen Vereinbarungen bezüglich der Kündigung Gültigkeit ..."

Diesem Anbot war folgendes Schreiben beigelegt:

„Der Mietvertrag über ihre Wohnung/Garage wurde seinerzeit auf unbestimmte Zeit mit 3-monatiger Kündigungsfrist abgeschlossen. Das mit 1. Jänner 1982 in Kraft getretene Mietrechtsgesetz sieht in den Übergangsregelungen für solche Fälle vor, dass dem Mieter ein zumindest bis 31. Dezember 1984 wirksamer, befristeter Mietvertrag anzubieten ist.

Der Mieter kann diesen Mietvertrag binnen sechs Monaten nach Zugang annehmen.

Nimmt der Mieter an, so ist die Auflösung des Mietvertrags vor dem 31. Dezember 1984 beiderseits nicht mehr möglich.

Nimmt der Mieter innerhalb der sechsmonatigen Frist nicht an, bleibt das Mietverhältnis wie bisher für beide Teile zu jedem Monatsende mit dreimonatiger Kündigungsfrist kündbar.

[...]

Wenn Sie sich zur Annahme des bis 31. 12. 1984 befristeten Mietvertrags entschließen, senden Sie mir bitte, ... das beiliegende Angebot bzw Ihre schriftliche Stellungnahme eingeschrieben zurück ..."

Dem damaligen Mieter sind diese Schriftstücke Ende Mai 1982 auch tatsächlich zugegangen. Eine Reaktion von Mieterseite ist hierauf nicht erfolgt, es kam auch zu keinen abweichenden Absprachen in Bezug auf die ursprünglichen schriftlichen Mietvertragsbedingungen. Der ursprüngliche Mieter verstarb am 11. 8. 1985. Hievon setzte der Sohn des Verstorbenen, K***** M*****, die Vermieterseite mit Schreiben vom 18. 8. 1985 in Kenntnis. Dieses Schreiben enthält unter anderem folgenden Passus:

„Ich habe mit Frau L. B***** (= Beklagte), welche ebenfalls in der Wohnung ***** gemeldet und wohnhaft ist, vereinbart, dass sie die Wohnung übernimmt. Frau L. B***** wird Sie diesbezüglich in Kürze ansprechen.“

Die Beklagte ist 1975 in die Wohnung eingezogen und hat dort bis zum Tod des DI F***** M***** mit diesem in Lebensgemeinschaft gewohnt. Sie wandte sich am 15. 8. 1985 mit folgendem Schreiben an die Vermieterseite:

„Hiemit teile ich Ihnen mit, dass DI F***** M***** am vergangenen Sonntag verstorben ist. Ich ersuche Sie höflich, mir in der Wohnung einen Besuch abzustatten, weil ich die Miete und den bestehenden Mietvertrag übernehmen möchte.“

Im Zuge der nachfolgenden Kontakte im Jahr 1985 ist die Beklagte - auch mit Einverständnis der Vermieterseite - in das bestehende Mietverhältnis gemäß § 14 MRG voll eingetreten. Die Wohnung samt Abstellplatz wird von der Beklagten seit 1975 unverändert zu Wohnzwecken genutzt. Dass es im Zuge des Eintritts der Beklagten oder nachfolgend zu abweichenden Vereinbarungen, insbesondere hinsichtlich der Vertragsdauer gekommen ist, kann nicht festgestellt werden. Ebenso ist nicht erweislich, dass der Beklagten vor diesem Verfahren das Schreiben samt Anbot aus dem Jahr 1982 bekannt war. Im Zuge der nachfolgenden Kontakte im Jahr 1985 ist die Beklagte - auch mit Einverständnis der

Vermieterseite - in das bestehende Mietverhältnis gemäß Paragraph 14, MRG voll eingetreten. Die Wohnung samt Abstellplatz wird von der Beklagten seit 1975 unverändert zu Wohnzwecken genutzt. Dass es im Zuge des Eintritts der Beklagten oder nachfolgend zu abweichenden Vereinbarungen, insbesondere hinsichtlich der Vertragsdauer gekommen ist, kann nicht festgestellt werden. Ebenso ist nicht erweislich, dass der Beklagten vor diesem Verfahren das Schreiben samt Anbot aus dem Jahr 1982 bekannt war.

Die Kläger gingen ursprünglich davon aus, dass ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit vorliegt. Erst im Zuge von anderweitigen Kontakten zwischen den Streitparteien sind sie bei genauer Durchsicht der übergebenen Unterlagen auf die Schriftstücke aus dem Jahr 1982 gestoßen. Diese bildeten dann den Anlass für die vorliegende Aufkündigung.

Mit der am 12. 4. 2013 eingelangten gerichtlichen Aufkündigung zum 31. 7. 2013 machen die Kläger von ihrer laut Punkt 5 des Mietvertrags vom 12. 2. 1973 vereinbarten unbeschränkten Kündigungsmöglichkeit (unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist) iVm § 49 Abs 2 MRG Gebrauch. Dazu bringen sie im Wesentlichen vor, dass dem bestehenden Bestandverhältnis der Mietvertrag vom 12. 2. 1973 zwischen dem ursprünglichen Vermieter und dem damaligen Mieter zugrunde liege, an dessen Stelle die Beklagte in das Mietverhältnis eingetreten sei. Im Zuge des Eigentümerwechsels sei das bestehende Mietverhältnis auf die Kläger übergegangen. Der übernommene Mietvertrag vom 12. 2. 1973 sehe die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses rechtlich zulässige Möglichkeit vor, das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen aufzukündigen, weil Kündigungsbeschränkungen für Mietgegenstände dieser Art erst durch das MRG 1981 eingeführt worden seien. Für solche Fälle sei in § 49 Abs 2 MRG vorgesehen, dass die Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG in seinen kündigungsrechtlichen Übergangsbestimmungen nicht anzuwenden seien, wenn dem Mieter bis zum 30. 6. 1982 ein befristeter Mietvertrag mit Wirksamkeit zumindest bis 31. 12. 1984 angeboten worden sei, der Mieter diesen jedoch nicht binnen sechs Monaten angenommen habe. Mit Schreiben vom 19. 5. 1982 habe der damalige Vermieter dem damaligen Mieter das Angebot unterbreitet, das bestehende Mietverhältnis, das auf unbestimmte Dauer vereinbart worden sei, in ein für beide Teile befristetes Hauptmietverhältnis mit einer Mietdauer bis zum 31. 12. 1984 umzuwandeln. Da der damalige Mieter dieses Anbot nicht binnen sechs Monaten nach Zugang des Schreibens angenommen habe, sei die unter Punkt 5 des Mietvertrags vom 12. 2. 1973 vereinbarte Kündigungsmöglichkeit gemäß § 49 Abs 2 MRG nach wie vor rechtswirksam. Nach der zitierten Übergangsregelung würden die Kündigungsbeschränkungen nur dann gelten, wenn es der Vermieter unterlassen hätte, das Anbot eines befristeten Mietvertrags zu stellen, was hier jedoch nicht der Fall sei. Es sei gelungen, dies durch Vorlage des Einschreibens vom 19. 5. 1982 nachzuweisen. Mit der am 12. 4. 2013 eingelangten gerichtlichen Aufkündigung zum 31. 7. 2013 machen die Kläger von ihrer laut Punkt 5 des Mietvertrags vom 12. 2. 1973 vereinbarten unbeschränkten Kündigungsmöglichkeit (unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist) in Verbindung mit Paragraph 49, Absatz 2, MRG Gebrauch. Dazu bringen sie im Wesentlichen vor, dass dem bestehenden Bestandverhältnis der Mietvertrag vom 12. 2. 1973 zwischen dem ursprünglichen Vermieter und dem damaligen Mieter zugrunde liege, an dessen Stelle die Beklagte in das Mietverhältnis eingetreten sei. Im Zuge des Eigentümerwechsels sei das bestehende Mietverhältnis auf die Kläger übergegangen. Der übernommene Mietvertrag vom 12. 2. 1973 sehe die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses rechtlich zulässige Möglichkeit vor, das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen aufzukündigen, weil Kündigungsbeschränkungen für Mietgegenstände dieser Art erst durch das MRG 1981 eingeführt worden seien. Für solche Fälle sei in Paragraph 49, Absatz 2, MRG vorgesehen, dass die Kündigungsbeschränkungen des Paragraph 30, MRG in seinen kündigungsrechtlichen Übergangsbestimmungen nicht anzuwenden seien, wenn dem Mieter bis zum 30. 6. 1982 ein befristeter Mietvertrag mit Wirksamkeit zumindest bis 31. 12. 1984 angeboten worden sei, der Mieter diesen jedoch nicht binnen sechs Monaten angenommen habe. Mit Schreiben vom 19. 5. 1982 habe der damalige Vermieter dem damaligen Mieter das Angebot unterbreitet, das bestehende Mietverhältnis, das auf unbestimmte Dauer vereinbart worden sei, in ein für beide Teile befristetes Hauptmietverhältnis mit einer Mietdauer bis zum 31. 12. 1984 umzuwandeln. Da der damalige Mieter dieses Anbot nicht binnen sechs Monaten nach Zugang des Schreibens angenommen habe, sei die unter Punkt 5 des Mietvertrags vom 12. 2. 1973 vereinbarte Kündigungsmöglichkeit gemäß Paragraph 49, Absatz 2, MRG nach wie vor rechtswirksam. Nach der zitierten Übergangsregelung würden die Kündigungsbeschränkungen nur dann gelten, wenn es der Vermieter unterlassen hätte, das Anbot eines befristeten Mietvertrags zu stellen, was hier jedoch nicht der Fall sei. Es sei gelungen, dies durch Vorlage des Einschreibens vom 19. 5. 1982 nachzuweisen.

Die Beklagte hielt dem entgegen, es werde zunächst ausdrücklich bestritten, dass der damalige Vermieter dem damaligen Mieter mit Einschreiben vom 29. 5. 1982 ein Angebot unterbreitet habe, das bestehende Mietverhältnis von

unbestimmter Dauer in ein für beide Teile befristetes Hauptmietverhältnis mit einer Mietdauer bis zum 31. 12. 1984 umzuwandeln. Ein solches Einschreiben sei dem Mieter und auch der Beklagten nie zugestellt worden. Es sei auch nie anderweitig eine Umwandlung des Mietverhältnisses im Sinn des § 49 Abs 2 MRG von Vermieterseite angeboten worden. Daher seien die Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG anzuwenden. Darüber hinaus sei im Jahr 1985 zwischen der Beklagten und der verwitweten Ehegattin des zu diesem Zeitpunkt bereits verstorbenen ursprünglichen Vermieters ein (neuer) mündlicher Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden, aufgrund dessen auch noch im Jahr 2007 lediglich ein Jahresmietzins von 2.746,92 EUR vereinbarungsgemäß bezahlt worden sei. Würde hingegen der ursprüngliche schriftliche Mietvertrag zwischen den Streitparteien gelten, hätte beispielsweise im Jahr 2007 aufgrund der Wertklausel zu Punkt 6 des ursprünglichen Mietvertrags vom 12. 2. 1973 ein indexangepasster Jahresmietzins in Höhe von 5.290,61 EUR bezahlt werden müssen. Diese eklatante Jahresmietzinsdifferenz (für die Wohnung) verdeutliche, dass die nunmehr gekündigte Partei eben nicht in das ursprüngliche Mietverhältnis eingetreten sei. Außerdem hätten die Kläger bereits mit Kaufvertrag vom 22. 8. 2007 aufgrund einer Passage des Vertragswerks zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die kaufgegenständliche Wohnung aufgrund eines Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit in Mieterschutz stehe und diese Belastung bewusst übernommen. Die Aufkündigung sei daher rechtswidrig. Die Beklagte hielt dem entgegen, es werde zunächst ausdrücklich bestritten, dass der damalige Vermieter dem damaligen Mieter mit Einschreiben vom 29. 5. 1982 ein Angebot unterbreitet habe, das bestehende Mietverhältnis von unbestimmter Dauer in ein für beide Teile befristetes Hauptmietverhältnis mit einer Mietdauer bis zum 31. 12. 1984 umzuwandeln. Ein solches Einschreiben sei dem Mieter und auch der Beklagten nie zugestellt worden. Es sei auch nie anderweitig eine Umwandlung des Mietverhältnisses im Sinn des Paragraph 49, Absatz 2, MRG von Vermieterseite angeboten worden. Daher seien die Kündigungsbeschränkungen des Paragraph 30, MRG anzuwenden. Darüber hinaus sei im Jahr 1985 zwischen der Beklagten und der verwitweten Ehegattin des zu diesem Zeitpunkt bereits verstorbenen ursprünglichen Vermieters ein (neuer) mündlicher Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden, aufgrund dessen auch noch im Jahr 2007 lediglich ein Jahresmietzins von 2.746,92 EUR vereinbarungsgemäß bezahlt worden sei. Würde hingegen der ursprüngliche schriftliche Mietvertrag zwischen den Streitparteien gelten, hätte beispielsweise im Jahr 2007 aufgrund der Wertklausel zu Punkt 6 des ursprünglichen Mietvertrags vom 12. 2. 1973 ein indexangepasster Jahresmietzins in Höhe von 5.290,61 EUR bezahlt werden müssen. Diese eklatante Jahresmietzinsdifferenz (für die Wohnung) verdeutliche, dass die nunmehr gekündigte Partei eben nicht in das ursprüngliche Mietverhältnis eingetreten sei. Außerdem hätten die Kläger bereits mit Kaufvertrag vom 22. 8. 2007 aufgrund einer Passage des Vertragswerks zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die kaufgegenständliche Wohnung aufgrund eines Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit in Mieterschutz stehe und diese Belastung bewusst übernommen. Die Aufkündigung sei daher rechtswidrig.

Das Erstgericht hob die gerichtliche Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. In rechtlicher Hinsicht beurteilte es den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt wie folgt:

Die Rechtswirksamkeit der gerichtlichen Aufkündigung setze zum einen die Anwendbarkeit des schriftlichen Mietvertrags vom 12. 2. 1973 zwischen den Parteien und zum anderen das Vorliegen der Voraussetzungen des § 49 Abs 2 MRG voraus. Auf Vermieterseite sei der Bestandvertrag gemäß § 2 Abs 1 MRG von U***** M*****, dem Rechtsnachfolger der verstorbenen Ehefrau des bereits zuvor verstorbenen ursprünglichen Vermieters mit Kaufvertrag vom 22. 8. 2007 übernommen worden. Auf Mieterseite sei § 14 Abs 2 und 3 MRG maßgeblich. Demgemäß würden nach dem Tod des Hauptmieters einer Wohnung mit Ausschluss anderer zur Erbfolge berufener Personen bestimmte in Abs 3 bezeichnete Personen in den Mietvertrag eintreten, sofern sie nicht binnen 14 Tagen nach dem Tod des Hauptmieters dem Vermieter bekannt geben, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Eintrittsberechtigt gemäß § 14 Abs 3 MRG sei unter anderem auch der Lebensgefährte, sofern diese Person ein dringendes Wohnbedürfnis habe und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt habe. Dabei könnten sich die Parteien auch einvernehmlich über die Eintrittsvoraussetzungen einigen. Nach diesen Normen sei davon auszugehen, dass die Beklagte in den schriftlichen Mietvertrag nach dem Tod ihres Lebensgefährten und ursprünglichen Mieters rechtswirksam eingetreten sei und diesen Vertrag bis heute unverändert übernommen habe. Die Rechtswirksamkeit der gerichtlichen Aufkündigung setze zum einen die Anwendbarkeit des schriftlichen Mietvertrags vom 12. 2. 1973 zwischen den Parteien und zum anderen das Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 49, Absatz 2, MRG voraus. Auf Vermieterseite sei der Bestandvertrag gemäß Paragraph 2, Absatz eins, MRG von U***** M*****, dem Rechtsnachfolger der verstorbenen Ehefrau des bereits zuvor verstorbenen ursprünglichen Vermieters mit Kaufvertrag vom 22. 8. 2007 übernommen worden. Auf Mieterseite sei Paragraph 14, Absatz 2 und 3

MRG maßgeblich. Demgemäß würden nach dem Tod des Hauptmieters einer Wohnung mit Ausschluss anderer zur Erbfolge berufener Personen bestimmte in Absatz 3, bezeichnete Personen in den Mietvertrag eintreten, sofern sie nicht binnen 14 Tagen nach dem Tod des Hauptmieters dem Vermieter bekannt geben, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen. Eintrittsberechtigt gemäß Paragraph 14, Absatz 3, MRG sei unter anderem auch der Lebensgefährte, sofern diese Person ein dringendes Wohnbedürfnis habe und schon bisher im gemeinsamen Haushalt mit dem Mieter in der Wohnung gewohnt habe. Dabei könnten sich die Parteien auch einvernehmlich über die Eintrittsvoraussetzungen einigen. Nach diesen Normen sei davon auszugehen, dass die Beklagte in den schriftlichen Mietvertrag nach dem Tod ihres Lebensgefährten und ursprünglichen Mieters rechtswirksam eingetreten sei und diesen Vertrag bis heute unverändert übernommen habe.

Für die gerichtliche Aufkündigung gemäß Punkt 5 des Mietvertrags vom 12. 2. 1973 sei maßgeblich, ob die Voraussetzungen des § 49 Abs 2 MRG erfüllt seien und die Anwendbarkeit der Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG daher ausgeschlossen sei. Der Mietvertrag sei vor dem Inkrafttreten des MRG, also vor dem 1. 1. 1982 geschlossen worden und betreffe einen Mietgegenstand, der nach dem 31. 12. 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen worden sei. Auch die Anwendbarkeit des § 19 MG sei nicht vereinbart worden. Nicht erfüllt sei jedoch die für die Anwendbarkeit des § 49 Abs 2 MRG weiters erforderliche Voraussetzung, dass in diesem Mietvertrag keine Bestanddauer vereinbart worden sei, die über den maßgeblichen Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG 1981, also über den 1. 1. 1982 hinaus wirksam war: Für die gerichtliche Aufkündigung gemäß Punkt 5 des Mietvertrags vom 12. 2. 1973 sei maßgeblich, ob die Voraussetzungen des Paragraph 49, Absatz 2, MRG erfüllt seien und die Anwendbarkeit der Kündigungsbeschränkungen des Paragraph 30, MRG daher ausgeschlossen sei. Der Mietvertrag sei vor dem Inkrafttreten des MRG, also vor dem 1. 1. 1982 geschlossen worden und betreffe einen Mietgegenstand, der nach dem 31. 12. 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen worden sei. Auch die Anwendbarkeit des Paragraph 19, MG sei nicht vereinbart worden. Nicht erfüllt sei jedoch die für die Anwendbarkeit des Paragraph 49, Absatz 2, MRG weiters erforderliche Voraussetzung, dass in diesem Mietvertrag keine Bestanddauer vereinbart worden sei, die über den maßgeblichen Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG 1981, also über den 1. 1. 1982 hinaus wirksam war:

Es handle sich um einen - beginnend mit 1. 2. 1973 - jeweils vom 1. 2. eines Jahres bis zum 31. 1. des Folgejahres auf jeweils ein Kalenderjahr befristeten Mietvertrag. Die Sonderkonstruktion, dass sich das auf ein Kalenderjahr befristete Bestandverhältnis stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr verlängern sollte, sofern keine Auflösung nach Punkt 5 des Mietvertrags (also durch eine von einem Vertragsteil unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten begehrte Kündigung) erfolge, habe nämlich nicht zur Folge, dass das Bestandverhältnis automatisch als ein unbefristetes gewertet werden könne. Vielmehr sei es als befristeter Mietvertrag mit bedingtem Endtermin im Sinn des § 1114 ABGB einzustufen. Es handle sich um einen - beginnend mit 1. 2. 1973 - jeweils vom 1. 2. eines Jahres bis zum 31. 1. des Folgejahres auf jeweils ein Kalenderjahr befristeten Mietvertrag. Die Sonderkonstruktion, dass sich das auf ein Kalenderjahr befristete Bestandverhältnis stillschweigend jeweils um ein weiteres Jahr verlängern sollte, sofern keine Auflösung nach Punkt 5 des Mietvertrags (also durch eine von einem Vertragsteil unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten begehrte Kündigung) erfolge, habe nämlich nicht zur Folge, dass das Bestandverhältnis automatisch als ein unbefristetes gewertet werden könne. Vielmehr sei es als befristeter Mietvertrag mit bedingtem Endtermin im Sinn des Paragraph 1114, ABGB einzustufen.

Nach dieser Bestimmung könne das Erlöschen des Bestandverhältnisses auch von einer vorhergehenden Erklärung (Kündigung) abhängig gemacht werden, bei deren Unterlassung das Mietverhältnis als stillschweigend erneuert gelte. Zum maßgeblichen Zeitpunkt, dem 1. 1. 1982 (Tag des Inkrafttretens des MRG 1981), sei also eine Bestanddauer vereinbart gewesen, die über diesen Zeitpunkt hinaus (konkret bis zum 31. 1. 1982) wirksam gewesen sei. Daher sei der gesamte § 49 Abs 2 MRG unanwendbar. Es wäre zwar die im schriftlichen Mietvertrag gewählte Befristung im Sinn des § 23 Abs 2 MRG unwirksam und hätte die Einordnung als Vertragsverhältnis „auf unbestimmte Zeit“ zur Folge; im Gegensatz zum MRG verfüge das MG allerdings nicht die teilweise Anwendbarkeit einzelner Bestimmungen, sondern lege „Ausnahmen“ von den in § 1 Abs 2 MG normierten Vollaussnahmen fest. Nach § 1 Abs 2 Z 2 MG seien nach dem 27. 1. 1917 errichtete Häuser vom Anwendungsbereich des MG ausgenommen. Hievon würden nach § 1 Abs 3 Z 1 MG jene, die vor dem Jahr 1967 errichtet worden sein, insofern „ausgenommen“, als für diese die Kündigungsbeschränkungen nach §§ 19 bis 23 MG doch Geltung hätten. Voll ausgenommen blieben aber Räume, die nach dem 31. 12. 1967 ohne öffentliche Mittel geschaffen worden seien. Damit hätten für das vorliegende

Mietverhältnis auch keinerlei Beschränkungen im Sinn des § 23 MG gegolten, sodass die „Befristung“ rein nach ABGB zu beurteilen sei, was eben zum vorgenannten Ergebnis führe. Auch § 49 Abs 2 MRG spreche ja nur von einer wirksamen „Bestandsdauer“ über den 1. 1. 1982 hinaus und nicht von der Notwendigkeit einer Befristungsklausel, wonach der Vertrag ohne Aufkündigung zu erlöschen habe. Eine wirksame Vertragsdauer über den 1. 1. 1982 hinaus sei aber durch die vertragliche Klausel im vorliegenden Fall gegeben. Nach dieser Bestimmung könne das Erlöschen des Bestandverhältnisses auch von einer vorhergehenden Erklärung (Kündigung) abhängig gemacht werden, bei deren Unterlassung das Mietverhältnis als stillschweigend erneuert gelte. Zum maßgeblichen Zeitpunkt, dem 1. 1. 1982 (Tag des Inkrafttretens des MRG 1981), sei also eine Bestandsdauer vereinbart gewesen, die über diesen Zeitpunkt hinaus (konkret bis zum 31. 1. 1982) wirksam gewesen sei. Daher sei der gesamte Paragraph 49, Absatz 2, MRG unanwendbar. Es wäre zwar die im schriftlichen Mietvertrag gewählte Befristung im Sinn des Paragraph 23, Absatz 2, MRG unwirksam und hätte die Einordnung als Vertragsverhältnis „auf unbestimmte Zeit“ zur Folge; im Gegensatz zum MRG verfüge das MG allerdings nicht die teilweise Anwendbarkeit einzelner Bestimmungen, sondern lege „Ausnahmen“ von den in Paragraph eins, Absatz 2, MG normierten Vollaussnahmen fest. Nach Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 2, MG seien nach dem 27. 1. 1917 errichtete Häuser vom Anwendungsbereich des MG ausgenommen. Hievon würden nach Paragraph eins, Absatz 3, Ziffer eins, MG jene, die vor dem Jahr 1967 errichtet worden sein, insofern „ausgenommen“, als für diese die Kündigungsbeschränkungen nach Paragraphen 19 bis 23 MG doch Geltung hätten. Voll ausgenommen blieben aber Räume, die nach dem 31. 12. 1967 ohne öffentliche Mittel geschaffen worden seien. Damit hätten für das vorliegende Mietverhältnis auch keinerlei Beschränkungen im Sinn des Paragraph 23, MG gegolten, sodass die „Befristung“ rein nach ABGB zu beurteilen sei, was eben zum vorgenannten Ergebnis führe. Auch Paragraph 49, Absatz 2, MRG spreche ja nur von einer wirksamen „Bestandsdauer“ über den 1. 1. 1982 hinaus und nicht von der Notwendigkeit einer Befristungsklausel, wonach der Vertrag ohne Aufkündigung zu erlöschen habe. Eine wirksame Vertragsdauer über den 1. 1. 1982 hinaus sei aber durch die vertragliche Klausel im vorliegenden Fall gegeben.

Auf den befristeten Mietvertrag sei daher in weiterer Folge (seit seiner erstmaligen Verlängerung nach dem Inkrafttreten des MRG am 1. 1. 1982) - somit ab 1. 2. 1982 - das MRG 1981 anzuwenden. Seit diesem Zeitpunkt sei auch die Kündigung und Verlängerung des Bestandvertrags nach den einschlägigen Vorschriften des MRG zu beurteilen. Eine Überprüfung hinsichtlich der Befristung des Bestandvertrags (für die Zeit nach dem 1. 1. 1982) ergebe daher, dass schon nach § 29 Abs 3 aF MRG generell die Erneuerung des Mietvertrags auf unbestimmte Zeit erfolgt sei (dies sowohl bei nicht auflösbaren Befristungen als auch bei rechtswirksam vereinbarten Endterminen), wenn nach Ablauf des Termins das Bestandverhältnis (stillschweigend) weitergeführt werde. Demnach sei mit 1. 2. 1983 (erstmalige Verlängerung des Bestandvertrags nach Inkrafttreten des MRG) die Erneuerung des Mietvertrags auf unbestimmte Zeit erfolgt. Ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit sei jedenfalls den Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG unterworfen, weshalb der Vermieter nur aus wichtigen Gründen kündigen könne. Vor diesem Hintergrund sei die allein auf § 49 Abs 2 MRG gestützte Aufkündigung aufzuheben und das Räumungsbegehren abzuweisen. Auf den befristeten Mietvertrag sei daher in weiterer Folge (seit seiner erstmaligen Verlängerung nach dem Inkrafttreten des MRG am 1. 1. 1982) - somit ab 1. 2. 1982 - das MRG 1981 anzuwenden. Seit diesem Zeitpunkt sei auch die Kündigung und Verlängerung des Bestandvertrags nach den einschlägigen Vorschriften des MRG zu beurteilen. Eine Überprüfung hinsichtlich der Befristung des Bestandvertrags (für die Zeit nach dem 1. 1. 1982) ergebe daher, dass schon nach Paragraph 29, Absatz 3, aF MRG generell die Erneuerung des Mietvertrags auf unbestimmte Zeit erfolgt sei (dies sowohl bei nicht auflösbaren Befristungen als auch bei rechtswirksam vereinbarten Endterminen), wenn nach Ablauf des Termins das Bestandverhältnis (stillschweigend) weitergeführt werde. Demnach sei mit 1. 2. 1983 (erstmalige Verlängerung des Bestandvertrags nach Inkrafttreten des MRG) die Erneuerung des Mietvertrags auf unbestimmte Zeit erfolgt. Ein Mietvertrag auf unbestimmte Zeit sei jedenfalls den Kündigungsbeschränkungen des Paragraph 30, MRG unterworfen, weshalb der Vermieter nur aus wichtigen Gründen kündigen könne. Vor diesem Hintergrund sei die allein auf Paragraph 49, Absatz 2, MRG gestützte Aufkündigung aufzuheben und das Räumungsbegehren abzuweisen.

Das Berufungsgericht gab der - allein wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobenen - Berufung der Kläger nicht Folge. Es vertrat den Standpunkt, entgegen der Ansicht der Berufungswerber, dass keine tatsächliche Befristung vorliege und die vereinbarte Vertragsdauer nur eine „leere“ Vertragsbestimmung bzw „Worthülse“ darstelle, ergebe sich aus dem klaren Wortlaut des Vertrags (Punkt 4), dass dieser auf bestimmte Zeit abgeschlossen worden sei; nämlich beginnend mit 1. 2. 1973 auf die Dauer eines Kalenderjahrs. Die diese „Vertragsdauer“ einschränkende Vertragsbestimmung, „falls keine Auflösung nach Punkt 5. dieses Vertrages erfolgt“ (also durch eine von einem Vertragsteil unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten begehrte Kündigung), könne an

der grundsätzlich festgelegten Befristung des Bestandverhältnisses nichts ändern, sondern lasse nur eine Kündigung vor Ablauf der vereinbarten bestimmten Dauer zu. Dass unter der vereinbarten Dauer eines „Kalenderjahres“ der Zeitraum von 365 Tagen zu verstehen sei, ergebe sich in Zusammenschau mit der vereinbarungsgemäß mangels Auflösung im Sinn des Punkts 5 vorgesehenen Verlängerung „um ein weiteres Jahr“. Es sei kein Anhaltspunkt dafür ersichtlich, dass die Vertragsparteien für die festgelegte Dauer des mit 1. 2. 1973 beginnenden Bestandverhältnis von einem Kalenderjahr tatsächlich nur ein „Rumpfsjahr“, sohin eine Dauer bis zum 31. 12. 1973 ins Auge gefasst hätten; dies sei von den Klägern im Verfahren erster Instanz auch gar nicht behauptet worden. Dem Hinweis der Kläger, dass im ursprünglichen Schreiben des Vermieters vom Mai 1985 von einem auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrag die Rede sei, hielt das Berufungsgericht entgegen, dass dies lediglich eine - offensichtlich unrichtige - Rechtsauffassung des Briefverfassers, nicht jedoch einen vom Wortlaut des Vertrags abweichenden, gemeinsamen Parteiwillen der ursprünglichen Vertragsparteien aufzeige. Im Übrigen beriefen sich die Kläger auf die Rechtsprechung zu § 29 MRG, also zum erst 1982 in Kraft getretenen Mietrechtsgesetz. Daraus sei für die davor eintretenden Rechtsfolgen bei stillschweigender Verlängerung eines befristeten Mietvertrags aber nichts zu gewinnen. Hiefür sei nämlich die Bestimmung des § 20 MG maßgeblich, wonach § 19 MG auch Anwendung zu finden habe, wenn ein Mietvertrag zwar auf bestimmte Zeit abgeschlossen worden sei, vereinbarungsgemäß aber mangels rechtzeitiger Kündigung oder ähnlicher Parteierklärung als stillschweigend erneuert zu gelten habe. Wenn - wie hier - im Vertrag bedungen sei, dass mangels rechtzeitiger Kündigung (Erklärung) die Erneuerung nicht auf unbestimmte, sondern auf bestimmte Zeit statfinde, könne jede Partei vor Ablauf des Termins für die Kündigung (Erklärung) nur der Gegenpartei bekannt geben, dass sie die Erneuerung auf unbestimmte Zeit ablehne; (nur) dann gelte der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit erneuert. Bei einer vereinbarten Mindestdauer fänden daher die Bestimmungen des § 19 MG erst Anwendung, sobald eine Verlängerung des Vertrags auf unbestimmte Zeit eingetreten sei, also erst nach Ablauf der (sich im konkreten Fall immer wieder um ein weiteres Jahr verlängernden) Mietzeit. In diesem Fall sehe das MG eine Kündigungsmöglichkeit zunächst überhaupt nicht vor, vielmehr solle sich der Vertrag um die vereinbarte bestimmte Zeit verlängern. Nur wenn eine Verlängerung des Vertrags auf unbestimmte Zeit vereinbart sei, sollten die Parteien die Möglichkeit haben, diese Art der Verlängerung durch eine einfache Bekanntgabe an den Gegner, dass sie die Verlängerung auf bestimmte Zeit ablehnten, in eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit zu wandeln. Die Erklärung im Sinn des § 20 MG könne aber erst nach Ablauf der ursprünglich vereinbarten Zeit wirksam werden und den Vertrag von nun an in einen Vertrag auf unbestimmte Zeit verwandeln. Da die Kläger im Verfahren erster Instanz gar nicht behauptet hätten, dass eine der (ursprünglichen) Vertragsparteien eine Erklärung im Sinn des § 20 MG abgegeben habe, sei das Erstgericht zutreffend davon ausgegangen, dass sich das Mietverhältnis mangels erfolgter Auflösung nach Punkt 5 des Mietvertrags jeweils auf bestimmte Zeit, nämlich jeweils um ein weiteres Jahr verlängert habe. Entgegen der Ansicht der Kläger sei unter der vereinbarten Vertragsdauer eines „Kalenderjahres“ der Zeitraum von 365 Tagen zu verstehen. Das Erstgericht sei daher zutreffend auch davon ausgegangen, dass vor Inkrafttreten des MRG am 1. 1. 1982 ursprünglich (beginnend mit 1. 2. 1973) ein jeweils vom 1. 2. eines Jahres bis zum 31. 1. des Folgejahres auf jeweils ein Jahr befristeter Mietvertrag vorgelegen sei. Daher sei zum maßgeblichen Zeitpunkt 1. 1. 1982 eine Bestandsdauer vereinbart gewesen, die über diesen Zeitpunkt hinausgegangen sei, wodurch die Bestimmung des § 49 Abs 2 MRG unanwendbar werde. Erst durch die erstmalige stillschweigende Verlängerung des befristeten Mietvertrags nach Inkrafttreten des MRG am 1. 1. 1982 (sohin mit 1. 2. 1982) sei - den nunmehr geltenden Bestimmungen des MRG entsprechend - die Erneuerung des Mietvertrags auf unbestimmte Zeit erfolgt, der als solcher jedoch jedenfalls den Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG unterworfen sei. Das Berufungsgericht gab der - allein wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung erhobenen - Berufung der Kläger nicht Folge. Es vertrat den Standpunkt, entgegen der Ansicht der Berufungswerber, dass keine tatsächliche Befristung vorliege und die vereinbarte Vertragsdauer nur eine „leere“ Vertragsbestimmung bzw „Worthülse“ darstelle, ergebe sich aus dem klaren Wortlaut des Vertrags (Punkt 4), dass dieser auf bestimmte Zeit abgeschlossen worden sei; nämlich beginnend mit 1. 2. 1973 auf die Dauer eines Kalenderjahrs. Die diese „Vertragsdauer“ einschränkende Vertragsbestimmung, „falls keine Auflösung nach Punkt 5. dieses Vertrages erfolgt“ (also durch eine von einem Vertragsteil unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzen begehrte Kündigung), könne an der grundsätzlich festgelegten Befristung des Bestandverhältnisses nichts ändern, sondern lasse nur eine Kündigung vor Ablauf der vereinbarten bestimmten Dauer zu. Dass unter der vereinbarten Dauer eines „Kalenderjahres“ der Zeitraum von 365 Tagen zu verstehen sei, ergebe sich in Zusammenschau mit der vereinbarungsgemäß mangels Auflösung im Sinn des Punkts 5 vorgesehenen Verlängerung „um ein weiteres Jahr“. Es sei kein Anhaltspunkt dafür ersichtlich, dass die Vertragsparteien für die

festgelegte Dauer des mit 1. 2. 1973 beginnenden Bestandverhältnis von einem Kalenderjahr tatsächlich nur ein „Rumpfsjahr“, sohin eine Dauer bis zum 31. 12. 1973 ins Auge gefasst hätten; dies sei von den Klägern im Verfahren erster Instanz auch gar nicht behauptet worden. Dem Hinweis der Kläger, dass im ursprünglichen Schreiben des Vermieters vom Mai 1985 von einem auf unbestimmte Zeit geschlossenen Mietvertrag die Rede sei, hielt das Berufungsgericht entgegen, dass dies lediglich eine - offensichtlich unrichtige - Rechtsauffassung des Briefverfassers, nicht jedoch einen vom Wortlaut des Vertrags abweichenden, gemeinsamen Parteiwillen der ursprünglichen Vertragsparteien aufzeige. Im Übrigen beriefen sich die Kläger auf die Rechtsprechung zu Paragraph 29, MRG, also zum erst 1982 in Kraft getretenen Mietrechtsgesetz. Daraus sei für die davor eintretenden Rechtsfolgen bei stillschweigender Verlängerung eines befristeten Mietvertrags aber nichts zu gewinnen. Hiefür sei nämlich die Bestimmung des Paragraph 20, MG maßgeblich, wonach Paragraph 19, MG auch Anwendung zu finden habe, wenn ein Mietvertrag zwar auf bestimmte Zeit abgeschlossen worden sei, vereinbarungsgemäß aber mangels rechtzeitiger Kündigung oder ähnlicher Parteierklärung als stillschweigend erneuert zu gelten habe. Wenn - wie hier - im Vertrag bedungen sei, dass mangels rechtzeitiger Kündigung (Erklärung) die Erneuerung nicht auf unbestimmte, sondern auf bestimmte Zeit statfinde, könne jede Partei vor Ablauf des Termins für die Kündigung (Erklärung) nur der Gegenpartei bekannt geben, dass sie die Erneuerung auf unbestimmte Zeit ablehne; (nur) dann gelte der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit erneuert. Bei einer vereinbarten Mindestdauer fänden daher die Bestimmungen des Paragraph 19, MG erst Anwendung, sobald eine Verlängerung des Vertrags auf unbestimmte Zeit eingetreten sei, also erst nach Ablauf der (sich im konkreten Fall immer wieder um ein weiteres Jahr verlängernden) Mietzeit. In diesem Fall sehe das MG eine Kündigungsmöglichkeit zunächst überhaupt nicht vor, vielmehr solle sich der Vertrag um die vereinbarte bestimmte Zeit verlängern. Nur wenn eine Verlängerung des Vertrags auf unbestimmte Zeit vereinbart sei, sollten die Parteien die Möglichkeit haben, diese Art der Verlängerung durch eine einfache Bekanntgabe an den Gegner, dass sie die Verlängerung auf bestimmte Zeit ablehnten, in eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit zu wandeln. Die Erklärung im Sinn des Paragraph 20, MG könne aber erst nach Ablauf der ursprünglich vereinbarten Zeit wirksam werden und den Vertrag von nun an in einen Vertrag auf unbestimmte Zeit verwandeln. Da die Kläger im Verfahren erster Instanz gar nicht behauptet hätten, dass eine der (ursprünglichen) Vertragsparteien eine Erklärung im Sinn des Paragraph 20, MG abgegeben habe, sei das Erstgericht zutreffend davon ausgegangen, dass sich das Mietverhältnis mangels erfolgter Auflösung nach Punkt 5 des Mietvertrags jeweils auf bestimmte Zeit, nämlich jeweils um ein weiteres Jahr verlängert habe. Entgegen der Ansicht der Kläger sei unter der vereinbarten Vertragsdauer eines „Kalenderjahres“ der Zeitraum von 365 Tagen zu verstehen. Das Erstgericht sei daher zutreffend auch davon ausgegangen, dass vor Inkrafttreten des MRG am 1. 1. 1982 ursprünglich (beginnend mit 1. 2. 1973) ein jeweils vom 1. 2. eines Jahres bis zum 31. 1. des Folgejahres auf jeweils ein Jahr befristeter Mietvertrag vorgelegen sei. Daher sei zum maßgeblichen Zeitpunkt 1. 1. 1982 eine Bestanddauer vereinbart gewesen, die über diesen Zeitpunkt hinausgegangen sei, wodurch die Bestimmung des Paragraph 49, Absatz 2, MRG unanwendbar werde. Erst durch die erstmalige stillschweigende Verlängerung des befristeten Mietvertrags nach Inkrafttreten des MRG am 1. 1. 1982 (sohin mit 1. 2. 1982) sei - den nunmehr geltenden Bestimmungen des MRG entsprechend - die Erneuerung des Mietvertrags auf unbestimmte Zeit erfolgt, der als solcher jedoch jedenfalls den Kündigungsbeschränkungen des Paragraph 30, MRG unterworfen sei.

Das Berufungsgericht sprach aus, die Revision sei mangels erheblicher Rechtsfragen nicht zulässig.

Dagegen richtet sich die außerordentliche Revision der Kläger wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, dass die gerichtliche Aufkündigung als wirksam erkannt werde; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

In der ihr freigestellten Revisionsbeantwortung beantragt die Beklagte, die Revision zurückzuweisen; hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig und auch berechtigt.

Die Revisionswerber machen geltend, das Berufungsgericht habe den vorliegenden Bestandvertrag mit bedingtem Endtermin zu Unrecht nicht als Vertrag auf unbestimmte Zeit behandelt. Insoweit liege eine unvertretbare rechtliche Beurteilung vor. Nach den Feststellungen seien alle Voraussetzungen des § 49 Abs 2 MRG erfüllt und die Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG nicht anzuwenden. Es fehle Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu solchen Bestandverträgen, weil diese Frage in der Entscheidung 5 Ob 133/62 unbeantwortet geblieben sei. Außerdem

liege eine unklare Vertragsregelung vor, weshalb der Grundsatz, dass ein Bestandvertrag im Zweifel als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gelte, anzuwenden sei. Die Beurteilung der Vorinstanzen, dass das vor Inkrafttreten des MRG begründete Bestandverhältnis von der Geltung des MG ausgenommen und daher nach den Regeln des ABGB zu beurteilen war, ziehen die Revisionswerber nicht in Zweifel. Die Revisionswerber machen geltend, das Berufungsgericht habe den vorliegenden Bestandvertrag mit bedingtem Endtermin zu Unrecht nicht als Vertrag auf unbestimmte Zeit behandelt. Insoweit liege eine unvertretbare rechtliche Beurteilung vor. Nach den Feststellungen seien alle Voraussetzungen des Paragraph 49, Absatz 2, MRG erfüllt und die Kündigungsbeschränkungen des Paragraph 30, MRG nicht anzuwenden. Es fehle Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zu solchen Bestandverträgen, weil diese Frage in der Entscheidung 5 Ob 133/62 unbeantwortet geblieben sei. Außerdem liege eine unklare Vertragsregelung vor, weshalb der Grundsatz, dass ein Bestandvertrag im Zweifel als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen gelte, anzuwenden sei. Die Beurteilung der Vorinstanzen, dass das vor Inkrafttreten des MRG begründete Bestandverhältnis von der Geltung des MG ausgenommen und daher nach den Regeln des ABGB zu beurteilen war, ziehen die Revisionswerber nicht in Zweifel.

Die Revisionsbeantwortung hält dem entgegen, die Vorinstanzen seien zu Recht übereinstimmend von einem auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag mit bestimmten Endtermin ausgegangen, der am 1. 2. 1973 begonnen und sich jeweils stillschweigend um ein Kalenderjahr (von 1. 2. des betreffenden Jahres bis 31. 1. des Folgejahres) verlängert habe, weil keine Auflösung gemäß Punkt 5 des Vertrags (Kündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten) erfolgt sei. Für den hier zu beurteilenden befristeten Mietvertrag mit einer über den 1. 1. 1982 hinausreichenden Bestandzeit gelte die Regelung des § 49 Abs 2 MRG nicht, weil es dem Vermieter freigestanden sei, nach Ablauf der Vertragsdauer einen neuen zeitlich befristeten Bestandvertrag abzuschließen oder das Bestandverhältnis zu beenden. Da für das Mietverhältnis somit die Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG maßgebend seien, sei das Räumungsbegehren zu Recht abgewiesen worden. Die Revisionsbeantwortung hält dem entgegen, die Vorinstanzen seien zu Recht übereinstimmend von einem auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Mietvertrag mit bestimmten Endtermin ausgegangen, der am 1. 2. 1973 begonnen und sich jeweils stillschweigend um ein Kalenderjahr (von 1. 2. des betreffenden Jahres bis 31. 1. des Folgejahres) verlängert habe, weil keine Auflösung gemäß Punkt 5 des Vertrags (Kündigung unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten) erfolgt sei. Für den hier zu beurteilenden befristeten Mietvertrag mit einer über den 1. 1. 1982 hinausreichenden Bestandzeit gelte die Regelung des Paragraph 49, Absatz 2, MRG nicht, weil es dem Vermieter freigestanden sei, nach Ablauf der Vertragsdauer einen neuen zeitlich befristeten Bestandvertrag abzuschließen oder das Bestandverhältnis zu beenden. Da für das Mietverhältnis somit die Kündigungsbeschränkungen des Paragraph 30, MRG maßgebend seien, sei das Räumungsbegehren zu Recht abgewiesen worden.

Dazu wurde erwogen:

Unstrittig ist, dass das Mietobjekt grundsätzlich in den Anwendungsbereich des § 1 Abs 1 MRG fällt und keine der Vollaussnahmen nach § 1 Abs 2 MRG vorliegt: Ist doch § 30 MRG auch im Teilanwendungsbereich nach § 1 Abs 4 und 5 MRG, und zwar sowohl auf Haupt- als auch auf Untermietverhältnisse anwendbar (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ [2013] § 30 MRG Rz 2). Die Kläger können demnach grundsätzlich nur aus wichtigem Grund kündigen (§ 30 Abs 1 MRG). Unstrittig ist, dass das Mietobjekt grundsätzlich in den Anwendungsbereich des Paragraph eins, Absatz eins, MRG fällt und keine der Vollaussnahmen nach Paragraph eins, Absatz 2, MRG vorliegt: Ist doch Paragraph 30, MRG auch im Teilanwendungsbereich nach Paragraph eins, Absatz 4 und 5 MRG, und zwar sowohl auf Haupt- als auch auf Untermietverhältnisse anwendbar (T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ [2013] Paragraph 30, MRG Rz 2). Die Kläger können demnach grundsätzlich nur aus wichtigem Grund kündigen (Paragraph 30, Absatz eins, MRG).

§ 49 Abs 2 MRG normiert aber eine Modifikation der Anwendbarkeit des Kündigungsschutzes des MRG. Die Regelung enthält einen besonderen Rechtsübergang für bestehende, bis zum 1. 1. 1982 (vgl § 58 MRG) frei kündbare Mietverträge, die aufgrund des neuen Anwendungsbereichs nunmehr in den Kündigungsschutz des MRG fallen würden: Sie erfasst Hauptmietverhältnisse, die über nach dem 31. 12. 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffene Mietgegenstände (die nach § 1 Abs 3 Z 1 MG vom Kündigungsschutz ausgenommen waren) auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurden und bei denen die Anwendbarkeit des Kündigungsschutzes des MG auch nicht vereinbart war (A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ [2013] § 49 MRG Rz 8 und 9). Paragraph 49, Absatz 2, MRG normiert aber eine Modifikation der Anwendbarkeit des Kündigungsschutzes des MRG.

Die Regelung enthält einen besonderen Rechtsübergang für bestehende, bis zum 1. 1. 1982 vergleiche Paragraph 58, MRG) frei kündbare Mietverträge, die aufgrund des neuen Anwendungsbereichs nunmehr in den Kündigungsschutz des MRG fallen würden: Sie erfasst Hauptmietverhältnisse, die über nach dem 31. 12. 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffene Mietgegenstände (die nach Paragraph eins, Absatz 3, Ziffer eins, MG vom Kündigungsschutz ausgenommen waren) auf unbestimmte Zeit abgeschlossen wurden und bei denen die Anwendbarkeit des Kündigungsschutzes des MG auch nicht vereinbart war (A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ [2013] Paragraph 49, MRG Rz 8 und 9).

Zweck des § 49 Abs 2 MRG ist es, das Vertrauen des Vermieters auf die Verfügbarkeit der von § 49 Abs 2 MRG erfassten Objekte zu schützen (A. Vonkilch aaO § 49 MRG Rz 9). Die Ausnahme von Bestandsverhältnissen mit einer vereinbarten Bestandsdauer über den 1. 1. 1982 hinaus erklärt sich damit, dass in diesem Fall ein Schutz des Vermieters nicht notwendig erschien. Aufgrund der auch vom MRG respektierten privatautonomen Rechtsgestaltung über die Dauer des Vertragsverhältnisses kann es nicht passieren, dass dem Vermieter die Disposition über das Bestandsobjekt überraschend entzogen wird. Vielmehr ist von Anfang an geklärt, für welchen Zeitraum dem Vermieter die Disposition über den Bestandsgegenstand entzogen sein soll. In diesem Fall kann der Vermieter nämlich nach Ablauf der Vertragsdauer gemäß § 29 Abs 1 Z 2 lit a MRG einen neuen Zeitmietvertrag abschließen oder das Mietverhältnis nicht mehr verlängern und benötigt daher keine Sonderregelung (Derbolav in Korinek/Krejci, Handbuch zum MRG, 457). Zweck des Paragraph 49, Absatz 2, MRG ist es, das Vertrauen des Vermieters auf die Verfügbarkeit der von Paragraph 49, Absatz 2, MRG erfassten Objekte zu schützen (A. Vonkilch aaO Paragraph 49, MRG Rz 9). Die Ausnahme von Bestandsverhältnissen mit einer vereinbarten Bestandsdauer über den 1. 1. 1982 hinaus erklärt sich damit, dass in diesem Fall ein Schutz des Vermieters nicht notwendig erschien. Aufgrund der auch vom MRG respektierten privatautonomen Rechtsgestaltung über die Dauer des Vertragsverhältnisses kann es nicht passieren, dass dem Vermieter die Disposition über das Bestandsobjekt überraschend entzogen wird. Vielmehr ist von Anfang an geklärt, für welchen Zeitraum dem Vermieter die Disposition über den Bestandsgegenstand entzogen sein soll. In diesem Fall kann der Vermieter nämlich nach Ablauf der Vertragsdauer gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 2, Litera a, MRG einen neuen Zeitmietvertrag abschließen oder das Mietverhältnis nicht mehr verlängern und benötigt daher keine Sonderregelung (Derbolav in Korinek/Krejci, Handbuch zum MRG, 457).

In der Entscheidung 1 Ob 2073/96a setzte sich der Oberste Gerichtshof mit den Gesetzesmaterialien zu § 49 MRG auseinander und gelangte zum Ergebnis, dem Gesetzgeber musste bewusst gewesen sein, dass die eindeutig auf befristete Mietverträge bezogene Formulierung der Regierungsvorlage durch eine solche ersetzt wurde, die die Anwendung der Übergangsbestimmung des § 49 Abs 2 MRG auch bei Zutreffen der übrigen Voraussetzungen schon dann ausschloss, wenn eine „Bestandsdauer“ vereinbart wurde. Die Tatsache, dass diese Änderung nicht als wesentlich angesehen wurde, spricht für eine Auslegung dieser Gesetz gewordenen Bestimmung dahin, dass Regelungsgegenstand - unabhängig von dem von den Parteien des Hauptmietvertrags gewählten, für die Verwirklichung des Willens des Gesetzgebers indes nicht wesentlichen vertragstechnischen Mittels - nur eine über den 1. 1. 1982 hinaus wirksame „Bestandsdauer“ sein sollte. In der Entscheidung 1 Ob 2073/96a setzte sich der Oberste Gerichtshof mit den Gesetzesmaterialien zu Paragraph 49, MRG auseinander und gelangte zum Ergebnis, dem Gesetzgeber musste bewusst gewesen sein, dass die eindeutig auf befristete Mietverträge bezogene Formulierung der Regierungsvorlage durch eine solche ersetzt wurde, die die Anwendung der Übergangsbestimmung des Paragraph 49, Absatz 2, MRG auch bei Zutreffen der übrigen Voraussetzungen schon dann ausschloss, wenn eine „Bestandsdauer“ vereinbart wurde. Die Tatsache, dass diese Änderung nicht als wesentlich angesehen wurde, spricht für eine Auslegung dieser Gesetz gewordenen Bestimmung dahin, dass Regelungsgegenstand - unabhängig von dem von den Parteien des Hauptmietvertrags gewählten, für die Verwirklichung des Willens des Gesetzgebers indes nicht wesentlichen vertragstechnischen Mittels - nur eine über den 1. 1. 1982 hinaus wirksame „Bestandsdauer“ sein sollte.

Eine bestimmte „Bestandsdauer“ im Sinn des § 49 Abs 2 MRG wird sowohl durch ein befristetes als auch durch ein an sich unbefristetes, aber mit einem Kündigungsverzicht beider Vertragsteile auf bestimmte Zeit verbundenes Mietverhältnis gewährleistet (RIS-Justiz RS0103690). Für die Vereinbarung einer „Bestandsdauer“ im Sinn des Gesetzes ist nicht das von den Parteien des Hauptmietvertrags gewählte vertragstechnische Mittel maßgebend. Im Fall eines unbefristeten Mietvertrags mit Kündigungsverzicht beider Vertragsparteien liegt eine über den 1. 1. 1982 hinaus wirksame Vereinbarung über die „Bestandsdauer“ im Sinne des § 49 Abs 2 MRG allerdings nur dann vor, wenn der sich aus den Kündigungsverzichten beider Vertragsparteien ergebende Überlappungszeitraum erst nach dem 1. 1. 1982

endete und jedenfalls auch der Vermieter durch seinen Kündigungsverzicht mindestens bis 31. 12. 1984 an den Hauptmietvertrag gebunden war (RIS-Justiz RS0103689). Eine bestimmte „Bestandsdauer“ im Sinn des Paragraph 49, Absatz 2, MRG wird sowohl durch ein befristetes als auch durch ein an sich unbefristetes, aber mit einem Kündigungsverzicht beider Vertragsteile auf bestimmte Zeit verbundenes Mietverhältnis gewährleistet (RIS-Justiz RS0103690). Für die Vereinbarung einer „Bestandsdauer“ im Sinn des Gesetzes ist nicht das von den Parteien des Hauptmietvertrags gewählte vertragstechnische Mittel maßgebend. Im Fall eines unbefristeten Mietvertrags mit Kündigungsverzicht beider Vertragsparteien liegt eine über den 1. 1. 1982 hinaus wirksame Vereinbarung über die „Bestandsdauer“ im Sinne des Paragraph 49, Absatz 2, MRG allerdings nur dann vor, wenn der sich aus den Kündigungsverichten beider Vertragsparteien ergebende Überlappungszeitraum erst nach dem 1. 1. 1982 endete und jedenfalls auch der Vermieter durch seinen Kündigungsverzicht mindestens bis 31. 12. 1984 an den Hauptmietvertrag gebunden war (RIS-Justiz RS0103689).

In seiner Glosse zur Entscheidung 1 Ob 280/98b (RIS-Justiz RS0103689 [T1 und T2]) begrüßt auch Vonkilch (wobl 2001/83, 140) ausdrücklich die Gleichstellung eines Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit samt Vereinbarung eines beiderseitigen befristeten Kündigungsverzichts mit einem „echten“ Fristvertrag, kritisiert jedoch das zusätzlich aufgestellte Kriterium, der beiderseitige Kündigungsverzicht müsse über den 31. 12. 1984 hinausreichen, und meint, es sei zu verlangen, dass der Vermieter unmittelbar nach Ablauf des Kündigungsverzichts vom Kündigungsrecht Gebrauch machen oder ein Mietvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen werden müsse, widrigenfalls die Kündigungsbeschränkungen des MRG anwendbar sein sollten.

Zu 2 Ob 127/13k wurde jedoch - im Rahmen der Zurückweisung einer außerordentlichen Revision - insoweit an der einschlägigen Rechtsprechung (1 Ob 2073/96a; 1 Ob 62/98v; 1 Ob 280/98b; 7 Ob 174/08a; RIS-Justiz RS0103690; RS0103689) ausdrücklich festgehalten und dazu Folgendes ausgeführt: Der Umstand, dass die ständige Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs von einer Lehrmeinung, der das Berufungsgericht ohnedies nicht folgt, abgelehnt wird, bildet für sich allein keinen Grund für die Zulässigkeit einer Revision (RIS-Justiz RS0042985).

Aus den dargelegten Erwägungen ergibt sich, dass es nicht vordringlich auf die Einordnung des Bestandverhältnisses als auf bestimmte oder unbestimmte Dauer nach §§ 1113, 1114 ABGB vor Inkrafttreten des MRG ankommt (vgl 5 Ob 133/62 sowie Riss in Kletečka/Schauer, ABGB-ON 1.01 § 1113 ABGB Rz 1). Entscheidend ist vielmehr, ob eine nach dem Inkrafttreten des MRG wirksame und bestimmte Bestandsdauer vorlag, sowie der Umstand, ob der Vermieter auch danach die Möglichkeit hatte, das vorher frei kündbare Mietverhältnis zu beenden und daher des Schutzes des § 49 Abs 2 MRG gar nicht bedurfte. Aus den dargelegten Erwägungen ergibt sich, dass es nicht vordringlich auf die Einordnung des Bestandverhältnisses als auf bestimmte oder unbestimmte Dauer nach Paragraphen 1113, 1114, ABGB vor Inkrafttreten des MRG ankommt vergleiche 5 Ob 133/62 sowie Riss in Kletečka/Schauer, ABGB-ON 1.01 Paragraph 1113, ABGB Rz 1). Entscheidend ist vielmehr, ob eine nach dem Inkrafttreten des MRG wirksame und bestimmte Bestandsdauer vorlag, sowie der Umstand, ob der Vermieter auch danach die Möglichkeit hatte, das vorher frei kündbare Mietverhältnis zu beenden und daher des Schutzes des Paragraph 49, Absatz 2, MRG gar nicht bedurfte.

Was den vorliegenden Fall betrifft, kann schon nach dem Wortlaut des Bestandvertrages nicht von einer bestimmten „Bestandsdauer“ im Sinn der zitierten Rechtsprechung ausgegangen werden: Hat doch nach Punkt 4 des Vertrages das Bestandverhältnis [nur dann] jeweils die Dauer von einem Kalenderjahr, wenn keine Auflösung nach Punkt 5 erfolgt; wobei die Vertragspartner jedoch nach Punkt 5 berechtigt sind, den Vertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist jeweils zum Monatsletzten aufzukündigen. Da der Bestandvertrag unter Einhaltung der Kündigungsfrist auch während der jeweils einjährigen Befristung zum Ende jedes Monats gekündigt werden konnte, lag eine bestimmte „Bestandsdauer“ gar nicht vor, sondern eine jederzeitige ordentliche Kündigungsmöglichkeit, wie sie für unbefristete Verträge typisch ist (vgl § 1116 ABGB; Riss in Kletečka/Schauer, ABGB-ON 1.01 § 1116 Rz 1). Demgemäß sind die Vertragsparteien selbst - im Verfahren erster Instanz - übereinstimmend von einem unbefristeten Bestandvertrag ausgegangen. Was den vorliegenden Fall betrifft, kann schon nach dem Wortlaut des Bestandvertrages nicht von einer bestimmten „Bestandsdauer“ im Sinn der zitierten Rechtsprechung ausgegangen werden: Hat doch nach Punkt 4 des Vertrages das Bestandverhältnis [nur dann] jeweils die Dauer von einem Kalenderjahr, wenn keine Auflösung nach Punkt 5 erfolgt; wobei die Vertragspartner jedoch nach Punkt 5 berechtigt sind, den Vertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist jeweils zum Monatsletzten aufzukündigen. Da der Bestandvertrag unter Einhaltung der Kündigungsfrist auch während der jeweils einjährigen Befristung zum Ende jedes Monats gekündigt werden konnte, lag eine bestimmte „Bestandsdauer“ gar nicht vor, sondern eine jederzeitige ordentliche Kündigungsmöglichkeit, wie

sie für unbefristete Verträge typisch ist vergleiche Paragraph 1116, ABGB; Riss in Kletečka/Schauer, ABGB-ON 1.01 Paragraph 1116, Rz 1). Demgemäß sind die Vertragsparteien selbst - im Verfahren erster Instanz - übereinstimmend von einem unbefristeten Bestandvertrag ausgegangen.

Außerdem besteht das durch § 49 Abs 2 MRG erfasste Schutzbedürfnis des Vermieters: Nach Wegfallen der Ausnahme in § 1 Abs 3 Z 1 MG ab 1. 1. 1982 unterlag das Mietverhältnis dem § 29 MRG (idF MRG 1981), wonach ein Mietvertrag (soweit hier relevant) nur dann durch Zeitablauf aufgelöst wird, wenn in einem Hauptmietvertrag über einen nach dem 31. 12. 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Mietgegenstand (oder über eine Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen [§ 1 Abs 4 Z 2 MRG]) schriftlich vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt (§ 29 Abs 1 Z 3 lit a idF MRG 1981). Ein Erlöschen ohne Kündigung war hier aber gar nicht vereinbart. Das Mietverhältnis konnte daher ohne die Übergangsbestimmung des § 49 Abs 2 MRG ab 1. 1. 1982 nur noch beschränkt, nämlich aus wichtigem Grund nach § 30 MRG beendet werden. Gerade diese Wirkung für das bis dahin frei kündbare Mietverhältnis sollte der Vermieter aber durch ein Vorgehen nach § 49 Abs 2 MRG (dem hier auch entsprochen wurde) verhindern können. Außerdem besteht das durch Paragraph 49, Absatz 2, MRG erfasste Schutzbedürfnis des Vermieters: Nach Wegfallen der Ausnahme in Paragraph eins, Absatz 3, Ziffer eins, MG ab 1. 1. 1982 unterlag das Mietverhältnis dem Paragraph 29, MRG in der Fassung MRG 1981), wonach ein Mietvertrag (soweit hier relevant) nur dann durch Zeitablauf aufgelöst wird, wenn in einem Hauptmietvertrag über einen nach dem 31. 12. 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Mietgegenstand (oder über eine Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen [§ 1 Absatz 4, Ziffer 2, MRG]) schriftlich vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt (Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a, in der Fassung MRG 1981). Ein Erlöschen ohne Kündigung war hier aber gar nicht vereinbart. Das Mietverhältnis konnte daher ohne die Übergangsbestimmung des Paragraph 49, Absatz 2, MRG ab 1. 1. 1982 nur noch beschränkt, nämlich aus wichtigem Grund nach Paragraph 30, MRG beendet werden. Gerade diese Wirkung für das bis dahin frei kündbare Mietverhältnis sollte der Vermieter aber durch ein Vorgehen nach Paragraph 49, Absatz 2, MRG (dem hier auch entsprochen wurde) verhindern können.

Demgemäß kommt der Revision der Kläger Berechtigung zu, weil die Voraussetzungen des § 49 Abs 2 MRG vorliegen. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sind also die Feststellungen über den Zugang eines der zitierten Bestimmung entsprechenden, von der Beklagten aber nicht beantworteten Angebots, die sie im Berufungsverfahren nicht mehr in Zweifel gezogen hat, entscheidend. Von diesem Sachverhalt ausgehend sind die Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinn des Ausspruchs der Rechtswirksamkeit der gerichtlichen Aufkündigung und der Stattgebung des Räumungsbegehrens abzuändern. Demgemäß kommt der Revision der Kläger Berechtigung zu, weil die Voraussetzungen des Paragraph 49, Absatz 2, MRG vorliegen. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts sind also die Feststellungen über den Zugang eines der zitierten Bestimmung entsprechenden, von der Beklagten aber nicht beantworteten Angebots, die sie im Berufungsverfahren nicht mehr in Zweifel gezogen hat, entscheidend. Von diesem Sachverhalt ausgehend sind die Entscheidungen der Vorinstanzen im Sinn des Ausspruchs der Rechtswirksamkeit der gerichtlichen Aufkündigung und der Stattgebung des Räumungsbegehrens abzuändern.

Die neu zu fassende Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO. Die Beklagte hat den Klägern die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendigen Kosten aller drei Instanzen zu ersetzen. Den Einwendungen gegen eine Honorierung des Schriftsatzes der Kläger vom 22. 8. 2013 fehlt die Grundlage: Das dortige weitere Klagevorbringen befasst sich mit den Ausführungen im Schriftsatz der Beklagten vom 1. 7. 2013 und konnte daher naturgemäß nicht - wie die Einwendungen fordern - bereits in der Äußerung der Kläger vom 1. 6. 2013 erstattet werden. Die neu zu fassende Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 41, 50, ZPO. Die Beklagte hat den Klägern die zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendigen Kosten aller drei Instanzen zu ersetzen. Den Einwendungen gegen eine Honorierung des Schriftsatzes der Kläger vom 22. 8. 2013 fehlt die Grundlage: Das dortige weitere Klagevorbringen befasst sich mit den Ausführungen im Schriftsatz der Beklagten vom 1. 7. 2013 und konnte daher naturgemäß nicht - wie die Einwendungen fordern - bereits in der Äußerung der Kläger vom 1. 6. 2013 erstattet werden.

Textnummer

E109523

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0070OB00060.14W.1029.000

Im RIS seit

19.01.2015

Zuletzt aktualisiert am

24.02.2016

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