

TE OGH 2014/1/22 3Ob219/13x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.01.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Prückner als Vorsitzenden, den Hofrat Univ.-Prof. Dr. Neumayr, die Hofrätin Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Jensik und Dr. Roch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Verlassenschaft nach J*****, 2. D*****, beide vertreten durch Mag. Wolfgang Ruckenbauer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei V*****, vertreten durch Dr. Hans Wagner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 24. Juli 2013, GZ 39 R 193/13s-33, womit über Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 4. März 2013, GZ 9 C 596/12w-27, bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie zu lauten haben:

„Das Klagebegehren, die beklagte Partei sei schuldig, den klagenden Parteien die Wohnung Nr 26 im Haus ***** W*****, bestehend aus zwei Zimmern, Küche, Baderaum, Vorraum, Klosett samt Zubehör im Ausmaß von ca 64 m² geräumt zu übergeben, wird abgewiesen.

Die klagenden Parteien sind schuldig, der beklagten Partei die mit 1.771,29 EUR (darin enthalten 292,28 EUR USt, 17,40 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.“

Die klagenden Parteien sind schuldig, der beklagten Partei die mit 875,26 EUR (darin enthalten 145,88 EUR USt) bestimmten Kosten des Berufungs- und des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind Miteigentümer der Liegenschaft mit der Grundstücksadresse ***** W*****,

Die Beklagte schloss am 20. Mai 2009 über die im Haus gelegene Wohnung Nr 26 einen schriftlichen Mietvertrag ab, dessen § 2 unter dem Titel „Vertragsdauer“ folgenden unstrittigen Wortlaut enthält: Die Beklagte schloss am 20. Mai 2009 über die im Haus gelegene Wohnung Nr 26 einen schriftlichen Mietvertrag ab, dessen Paragraph 2, unter dem Titel „Vertragsdauer“ folgenden unstrittigen Wortlaut enthält:

„Das Mietverhältnis beginnt am 1. Juni 2009 und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen; es endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf. ... Für den Fall eines friktionsfreien Ablaufs des ggst. Bestandverhältnisses, wird seitens der Hausinhabung die Verlängerung der Vertragsdauer auf unbestimmte Zeit zugesagt.“

Die Beklagte bewohnt die Wohnung Top 26 gemeinsam mit zwei kleinrassigen Hunden. Wenn Personen an der

Eingangstüre im Stiegenhaus vorbeigehen und jemand an der Wohnungstüre klopft, bellen sie. Das Hundegebell dauert jeweils bis zu 10 Minuten an. Jeden Abend gegen 18:30 Uhr verlässt die Beklagte ihre Wohnung, um sich warmes Essen zu besorgen, da die Stromversorgung der Wohnung eingestellt ist. Sie lässt dann ihre beiden Hunde für ca eine Stunde in der Wohnung allein zurück, welche in der Zeit ihrer Abwesenheit bellen.

Auch andere Hauseigentümer halten Hunde, welche für kurze Zeit bellen. Im Mietvertrag findet sich keine Regelung über die Hundehaltung im Mietobjekt. Bei Mietvertragsabschluss war der Hausverwaltung bekannt, dass die Beklagte Hunde besitzt.

Bis Sommer 2012 stellte die Beklagte ab und zu einen Wäschetrockner vor ihre Türe im Stiegenhausgang. Regelmäßig befinden sich vor der Eingangstüre ihrer Wohnung Schuhe sowie eine Gehhilfe. Für die Dauer einer Woche verwahrte die Beklagte ein Sitzmöbel vor ihrer Wohnungstüre.

Nicht festgestellt werden kann, dass die Beklagte Zigarettenstummel im Stiegenhaus hinterlässt, es mit anderen Hausparteien zu Streitigkeiten kam, die Beklagte für die Beschädigung von Stiegenhausfenstern verantwortlich ist und die Beklagte ihren Hund am Tisch im Hofgarten kämmte.

Die Kläger begehren mit ihrer am 4. Juni 2012, also innerhalb der Frist des§ 569 ZPO, eingebrachten Klage die Räumung der Wohnung. Sie stützen sich auf den Ablauf der Befristung. Die Beklagte habe während der Mietvertragsdauer kein friktionsfreies Verhalten gezeigt. Sie halte Hunde, wodurch es zu Lärmbelästigungen in nicht erträglichem Ausmaß komme. Die Beklagte habe auch trotz Aufforderung eine Besichtigung des Zustands der Wohnung nicht zugelassen. Seit 2012 verfüge die Wohnung weder über Gas- noch Strombezug. Das Mietobjekt werde daher nicht beheizt, wodurch die Substanz geschädigt werde. Die Beklagte sei nicht kooperativ. Sie störe die übrigen Mieter des Hauses. Die Kläger begehren mit ihrer am 4. Juni 2012, also innerhalb der Frist des Paragraph 569, ZPO, eingebrachten Klage die Räumung der Wohnung. Sie stützen sich auf den Ablauf der Befristung. Die Beklagte habe während der Mietvertragsdauer kein friktionsfreies Verhalten gezeigt. Sie halte Hunde, wodurch es zu Lärmbelästigungen in nicht erträglichem Ausmaß komme. Die Beklagte habe auch trotz Aufforderung eine Besichtigung des Zustands der Wohnung nicht zugelassen. Seit 2012 verfüge die Wohnung weder über Gas- noch Strombezug. Das Mietobjekt werde daher nicht beheizt, wodurch die Substanz geschädigt werde. Die Beklagte sei nicht kooperativ. Sie störe die übrigen Mieter des Hauses.

Die Beklagte wendet ein, aufgrund der im Mietvertrag abgegebenen Zusage habe sich das - friktionsfrei verlaufene - Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert. Sie habe zwei kleine Hunde, die zu keinerlei Beschwerden Anlass lieferten. Im Haus würden insgesamt neun Hunde von zum Teil beträchtlicher Größe von anderen Mietern gehalten, die lautstark bellten. Die Beklagte sei stets hilfsbereit und bemüht gewesen, sich in die Hausgemeinschaft zu integrieren.

Das Erstgericht gab dem Räumungsbegehren statt.

Es vertrat die Auffassung, dass die Zusage, unter bestimmten Voraussetzungen ein Vertragsanbot zu erstellen, lediglich eine Klage auf Abgabe einer Willenserklärung rechtfertige. Hier liege weder ein Vorvertrag noch eine - durch einseitige Erklärung des Berechtigten ausübbar - Option vor. Die Zusage der Vermieter auf Abschluss eines weiteren Mietvertrags auf unbestimmte Zeit könne nur im Klageweg durchgesetzt werden. Die Zusage begründe jedoch keinen tauglichen Einwand gegen eine Räumungsklage nach Ablauf der Bestandszeit.

Das Berufungsgericht gab der dagegen von der Beklagten erhobenen Berufung nicht Folge und sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei.

Es übernahm die erstgerichtlichen Feststellungen und meinte, dass die im Mietvertrag von den Vermietern abgegebene Zusicherung der Verlängerung des Mietverhältnisses bei friktionsfreiem Ablauf der Bestandszeit keine bloße Absichtserklärung darstelle. Bei friktionsfreiem Ablauf hätte sich daher das Bestandsverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert. Ausgehend von den getroffenen Feststellungen könne jedoch ein derartiger friktionsloser Ablauf nicht angenommen werden.

Gegen das Urteil des Berufungsgerichts wendet sich die außerordentliche Revision der Beklagten mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne einer Abweisung des Räumungsbegehrens. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

In der Revision releviert die Beklagte als erhebliche Rechtsfrage, dass die konkrete Mietvertragsvereinbarung den gesetzlichen Erfordernissen für eine durchsetzbare Befristung iSd § 29 Abs 1 MRG widerspreche: Es fehle an der

Vereinbarung eines unbedingten, zweifelsfreien und hinsichtlich der Beendigung nicht weiter interpretierbaren Zeitpunkts. In der Revision releviert die Beklagte als erhebliche Rechtsfrage, dass die konkrete Mietvertragsvereinbarung den gesetzlichen Erfordernissen für eine durchsetzbare Befristung iSd Paragraph 29, Absatz eins, MRG widerspreche: Es fehle an der Vereinbarung eines unbedingten, zweifelsfreien und hinsichtlich der Beendigung nicht weiter interpretierbaren Zeitpunkts.

Die außerordentliche Revision ist zulässig, weil schon die Rechtsprechung zur Frage der Wirksamkeit einer dem § 29 MRG unterliegenden Befristungsvereinbarung im Zusammenhang mit einer dem Mieter eingeräumten Verlängerungsoption in der Literatur nicht unbestritten blieb. Der Fall, dass der Vermieter unter bestimmten Bedingungen („fiktionsloser Ablauf des Bestandverhältnisses“) eine Verlängerung des Mietvertrags auf unbestimmte Zeit „zusagt“, ist damit im Übrigen nicht vergleichbar. Die außerordentliche Revision ist zulässig, weil schon die Rechtsprechung zur Frage der Wirksamkeit einer dem Paragraph 29, MRG unterliegenden Befristungsvereinbarung im Zusammenhang mit einer dem Mieter eingeräumten Verlängerungsoption in der Literatur nicht unbestritten blieb. Der Fall, dass der Vermieter unter bestimmten Bedingungen („fiktionsloser Ablauf des Bestandverhältnisses“) eine Verlängerung des Mietvertrags auf unbestimmte Zeit „zusagt“, ist damit im Übrigen nicht vergleichbar.

Den Klägern wurde daher die Erstattung einer Revisionsbeantwortung freigestellt, mit welcher sie die Zurückweisung der Revision, hilfsweise die Bestätigung des Berufungsurteils, beantragen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist berechtigt.

1. Zutreffend hat das Berufungsgericht eine Bewertung des Entscheidungsgegenstands unterlassen: Strittig ist, ob das Bestandverhältnis aufgrund der Befristungsvereinbarung zum 31. Mai 2012 beendet wurde (vgl. RIS-Justiz RS0043261). Es liegt daher eine Streitigkeit nach § 502 Abs 5 Z 2 ZPO vor. 1. Zutreffend hat das Berufungsgericht eine Bewertung des Entscheidungsgegenstands unterlassen: Strittig ist, ob das Bestandverhältnis aufgrund der Befristungsvereinbarung zum 31. Mai 2012 beendet wurde (vergleiche RIS-Justiz RS0043261). Es liegt daher eine Streitigkeit nach Paragraph 502, Absatz 5, Ziffer 2, ZPO vor.

2. In der Berufung (und in erster Instanz) hat sich die Beklagte zwar auf die Undurchsetzbarkeit der Befristung mit dem nun in der Revision gebrauchten Argument des nicht vereinbarten unbedingten Endtermins nicht berufen; sie hat allerdings in der Berufung eine Rechtsrüge erhoben, die das Berufungsgericht zum Anlass hätte nehmen müssen, die Richtigkeit der angefochtenen Entscheidung nach allen Richtungen hin zu prüfen (RIS-Justiz RS0043352). Zentrales Thema des Verfahrens war die Auslegung der Befristungsvereinbarung. Die fehlenden Ausführungen in der Berufung dazu, dass die Befristungsvereinbarung keinen eindeutig bestimmbareren unbedingten Endtermin enthält, hindern daher den Obersten Gerichtshof nicht, die nun in der Revision aufgeworfene Frage zu behandeln (vgl. RIS-Justiz RS0043326). Ein „abschließend erledigter“ Streitpunkt liegt nicht vor. 2. In der Berufung (und in erster Instanz) hat sich die Beklagte zwar auf die Undurchsetzbarkeit der Befristung mit dem nun in der Revision gebrauchten Argument des nicht vereinbarten unbedingten Endtermins nicht berufen; sie hat allerdings in der Berufung eine Rechtsrüge erhoben, die das Berufungsgericht zum Anlass hätte nehmen müssen, die Richtigkeit der angefochtenen Entscheidung nach allen Richtungen hin zu prüfen (RIS-Justiz RS0043352). Zentrales Thema des Verfahrens war die Auslegung der Befristungsvereinbarung. Die fehlenden Ausführungen in der Berufung dazu, dass die Befristungsvereinbarung keinen eindeutig bestimmbareren unbedingten Endtermin enthält, hindern daher den Obersten Gerichtshof nicht, die nun in der Revision aufgeworfene Frage zu behandeln (vergleiche RIS-Justiz RS0043326). Ein „abschließend erledigter“ Streitpunkt liegt nicht vor.

3. Gemäß § 29 Abs 1 Z 3 lit a und b MRG in der hier anzuwendenden (Mietvertragsabschluss 20. Mai 2009; vgl. 2 Ob 196/11d mwN) Fassung der WRN 2009 (BGBl I 2009/25) wird der Mietvertrag durch Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer (nur) dann aufgelöst, wenn im Haupt- oder Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt und bei Wohnungen die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer jeweils mindestens drei Jahre beträgt. 3. Gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a und b MRG in der hier anzuwendenden (Mietvertragsabschluss 20. Mai 2009; vergleiche 2 Ob 196/11d mwN) Fassung der WRN 2009 (BGBl I 2009/25) wird der Mietvertrag durch Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer (nur) dann

aufgelöst, wenn im Haupt- oder Untermietvertrag schriftlich vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt und bei Wohnungen die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer oder die Verlängerung der Vertragsdauer jeweils mindestens drei Jahre beträgt.

3.1 Nach der Rechtsprechung erfüllt jede Formulierung, die der Absicht des Gesetzgebers entspricht, nämlich dass sich der Mieter von vornherein auf eine bestimmte Mietdauer einstellen kann, dem Erfordernis des § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG. Dies ist der Fall, wenn entweder der Endtermin datumsmäßig angegeben oder wenn er durch die Angabe des Anfangszeitpunkts eindeutig festgelegt ist (RIS-Justiz RS0070201; vgl auch RIS-Justiz RS0090569). 3.1 Nach der Rechtsprechung erfüllt jede Formulierung, die der Absicht des Gesetzgebers entspricht, nämlich dass sich der Mieter von vornherein auf eine bestimmte Mietdauer einstellen kann, dem Erfordernis des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a, MRG. Dies ist der Fall, wenn entweder der Endtermin datumsmäßig angegeben oder wenn er durch die Angabe des Anfangszeitpunkts eindeutig festgelegt ist (RIS-Justiz RS0070201; vergleiche auch RIS-Justiz RS0090569).

3.2 Dabei ist durch Auslegung zu ermitteln, ob ein Endtermin bestimmt ist (RIS-Justiz RS0070201 [T3, T4]; 7 Ob 85/99x wobl 1999/158 [kritisch Prader]). Auch eine formbedürftige Willenserklärung ist ungeachtet des Wortlauts der Erklärung entsprechend dem tatsächlich übereinstimmenden Verständnis der Beteiligten gültig. Die Berücksichtigung von Begleitumständen und formlosen Nebenabreden hat darin ihre Grenze, dass sich für den wahren Willen der Parteien in der Urkunde irgendein, wenn auch noch so geringer, Anhaltspunkt finden muss („Andeutungstheorie“ - vgl 7 Ob 168/05i wobl 2006/78 [Prader]). 3.2 Dabei ist durch Auslegung zu ermitteln, ob ein Endtermin bestimmt ist (RIS-Justiz RS0070201 [T3, T4]; 7 Ob 85/99x wobl 1999/158 [kritisch Prader]). Auch eine formbedürftige Willenserklärung ist ungeachtet des Wortlauts der Erklärung entsprechend dem tatsächlich übereinstimmenden Verständnis der Beteiligten gültig. Die Berücksichtigung von Begleitumständen und formlosen Nebenabreden hat darin ihre Grenze, dass sich für den wahren Willen der Parteien in der Urkunde irgendein, wenn auch noch so geringer, Anhaltspunkt finden muss („Andeutungstheorie“ - vergleiche 7 Ob 168/05i wobl 2006/78 [Prader]).

3.3 In der Entscheidung 7 Ob 85/99x wurde die Vereinbarung, dass das Mietverhältnis auf die Dauer von drei Jahren geschlossen wird und zu einem bestimmten Zeitpunkt endet, wobei es sich stillschweigend um drei Jahre verlängert, wenn der Vermieter nicht sechs Wochen vor Beendigung schriftlich kündigt, als ausreichend bestimmt qualifiziert (vgl auch 2 Ob 109/07d). 3.3 In der Entscheidung 7 Ob 85/99x wurde die Vereinbarung, dass das Mietverhältnis auf die Dauer von drei Jahren geschlossen wird und zu einem bestimmten Zeitpunkt endet, wobei es sich stillschweigend um drei Jahre verlängert, wenn der Vermieter nicht sechs Wochen vor Beendigung schriftlich kündigt, als ausreichend bestimmt qualifiziert vergleiche auch 2 Ob 109/07d).

Die Entscheidung 7 Ob 168/05i erachtete eine Befristungsvereinbarung auf die Dauer von zwei Jahren mit einer Optionsmöglichkeit des Mieters für maximal weitere zwei Jahre für wirksam. Dabei wurde betont, dass sich die beklagte Mieterin entsprechend der Intention des Gesetzgebers darauf habe einstellen können, dass das Mietverhältnis ohne ihr weiteres Zutun zu einem bestimmten Zeitpunkt enden werde.

In der Entscheidung 5 Ob 26/11a (wobl 2012/6 [Vonkilch] = immolex 2011/75 [Schlein]) wurde schließlich ausgeführt, dass bei Vereinbarung eines datumsmäßig bestimmten unbedingten Endtermins und einer dem Mieter eingeräumten Verlängerungsoption der Mietvertrag mit dem vereinbarten Endtermin endet, wenn der Mieter das Optionsrecht nicht ausübt.

3.4 Die überwiegende Literatur steht hingegen allen Formen von Verlängerungsoptionen oder gar Bedingungen im Zusammenhang mit Befristungsvereinbarungen kritisch gegenüber (vgl Dirnbacher, Die zehn Gebote der Befristung, wobl 1999, 362 [364 f]; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ [2013] § 29 MRG Rz 37; EAnm von Prader zu wobl 1999/158). Würth/Zingher/Kovanyi (Miet- und Wohnrecht I22 § 29 MRG Rz 13) bezeichnen die in der Entscheidung 2 Ob 109/07d (MietSlg 59.293) vertretene Ansicht, dass weder eine Verlängerungsoption im Falle einer unterlassenen Kündigungserklärung des Vermieters bis zu einem bestimmten Termin vor Vertragsende noch die Festlegung von zwei unterschiedlichen Endterminen einem befristeten Endtermin entgegenstehe, als bedenklich. 3.4 Die überwiegende Literatur steht hingegen allen Formen von Verlängerungsoptionen oder gar Bedingungen im Zusammenhang mit Befristungsvereinbarungen kritisch gegenüber vergleiche Dirnbacher, Die zehn Gebote der Befristung, wobl 1999, 362 [364 f]; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ [2013] Paragraph 29, MRG Rz 37; EAnm von Prader zu wobl 1999/158). Würth/Zingher/Kovanyi (Miet- und Wohnrecht I22 Paragraph 29, MRG Rz 13) bezeichnen die in der Entscheidung 2 Ob 109/07d (MietSlg 59.293) vertretene Ansicht, dass

weder eine Verlängerungsoption im Falle einer unterlassenen Kündigungserklärung des Vermieters bis zu einem bestimmten Termin vor Vertragsende noch die Festlegung von zwei unterschiedlichen Endterminen einem befristeten Endtermin entgegenstehe, als bedenklich.

4. Die hier zu beurteilende Befristungsvereinbarung ist aus folgenden Überlegungen nicht wirksam:

4.1 Der Zweck des Schriftformgebots des § 29 Abs 1 Z 3 MRG liegt neben der für beide Mietvertragsparteien wesentlichen Beweissicherung darin, dem Mieter Übereilungsschutz zu gewähren (1 Ob 569/94 wobl 1994/45 [Dirnbacher]; 5 Ob 208/10i; RIS-Justiz RS0030289). Ihm soll noch vor der vertraglichen Bindung eindringlich vor Augen geführt werden, dass er sich auf einen Zeitmietvertrag einlässt (5 Ob 208/10i). 4.1 Der Zweck des Schriftformgebots des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG liegt neben der für beide Mietvertragsparteien wesentlichen Beweissicherung darin, dem Mieter Übereilungsschutz zu gewähren (1 Ob 569/94 wobl 1994/45 [Dirnbacher]; 5 Ob 208/10i; RIS-Justiz RS0030289). Ihm soll noch vor der vertraglichen Bindung eindringlich vor Augen geführt werden, dass er sich auf einen Zeitmietvertrag einlässt (5 Ob 208/10i).

4.2 Auch das Erfordernis der Nennung eines unbedingten Endtermins dient der Warnung des Mieters: Nur wenn der Endtermin ausreichend transparent (vgl Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 29 MRG Rz 35) ist, kann der Mieter erkennen, dass das Mietverhältnis zum schriftlich genannten Endtermin jedenfalls (unbedingt) enden wird. 4.2 Auch das Erfordernis der Nennung eines unbedingten Endtermins dient der Warnung des Mieters: Nur wenn der Endtermin ausreichend transparent vergleiche Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 29, MRG Rz 35) ist, kann der Mieter erkennen, dass das Mietverhältnis zum schriftlich genannten Endtermin jedenfalls (unbedingt) enden wird.

4.3 Am Erfordernis eines schriftlich vereinbarten unbedingten Endtermins ist auch nach der WRN 2000 festzuhalten: Zwar enthält § 29 Abs 1 Z 3 MRG seit der Fassung der WRN 2000 das für eine wirksame Befristung erforderliche Tatbestandsmerkmal des vereinbarten Ablaufs der bedungenen Zeit ohne Kündigung nicht mehr. Daraus kann aber im Hinblick darauf, dass die Befristungsvereinbarung dem Mieter deutlich machen soll, dass das Mietverhältnis zu dem im Vertrag genannten Endigungszeitpunkt enden wird, nicht der Schluss gezogen werden, dass ein bloß bedingt vereinbartes Mietvertragsende nun generell der Wirksamkeit der Befristungsvereinbarung nicht schadet (Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 29 MRG Rz 35 f). 4.3 Am Erfordernis eines schriftlich vereinbarten unbedingten Endtermins ist auch nach der WRN 2000 festzuhalten: Zwar enthält Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG seit der Fassung der WRN 2000 das für eine wirksame Befristung erforderliche Tatbestandsmerkmal des vereinbarten Ablaufs der bedungenen Zeit ohne Kündigung nicht mehr. Daraus kann aber im Hinblick darauf, dass die Befristungsvereinbarung dem Mieter deutlich machen soll, dass das Mietverhältnis zu dem im Vertrag genannten Endigungszeitpunkt enden wird, nicht der Schluss gezogen werden, dass ein bloß bedingt vereinbartes Mietvertragsende nun generell der Wirksamkeit der Befristungsvereinbarung nicht schadet (Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 29, MRG Rz 35 f).

4.4 Jedenfalls dann, wenn die Verlängerung des Mietverhältnisses über den vertraglich genannten Endigungstermin hinaus nicht von einer Erklärung bloß des Mieters (Verlängerungsoption - vgl 7 Ob 168/05i und 5 Ob 26/11a) oder einem eindeutig objektivierbaren Verhalten des Vermieters (Unterlassen einer Kündigung - vgl 7 Ob 85/99x) abhängt, sondern - wie hier - von einer auslegungsbedürftigen Bedingung („frikationsfreier Ablauf des Mietverhältnisses“), gewährleistet die Befristungsvereinbarung nicht den vom Gesetzgeber beabsichtigten Zweck, dass sich der Mieter auf das unbedingte Ende des Mietverhältnisses einstellen kann. 4.4 Jedenfalls dann, wenn die Verlängerung des Mietverhältnisses über den vertraglich genannten Endigungstermin hinaus nicht von einer Erklärung bloß des Mieters (Verlängerungsoption - vergleiche 7 Ob 168/05i und 5 Ob 26/11a) oder einem eindeutig objektivierbaren Verhalten des Vermieters (Unterlassen einer Kündigung - vergleiche 7 Ob 85/99x) abhängt, sondern - wie hier - von einer auslegungsbedürftigen Bedingung („frikationsfreier Ablauf des Mietverhältnisses“), gewährleistet die Befristungsvereinbarung nicht den vom Gesetzgeber beabsichtigten Zweck, dass sich der Mieter auf das unbedingte Ende des Mietverhältnisses einstellen kann.

Hier ist überdies nicht nur auslegungsbedürftig, ob ein friktionsfreier Ablauf des Mietverhältnisses schon bei jeder auch noch so geringfügigen Störung durch die Mieterin ausscheidet, sondern auch, ob sich bei friktionsfreiem Ablauf das Mietverhältnis automatisch auf unbestimmte Zeit verlängert (so der Standpunkt des Berufungsgerichts) oder ob in

diesem Fall nur ein Anspruch der Mieterin auf Neuabschluss eines Mietvertrags besteht (so der Standpunkt des Erstgerichts).

4.5 Daraus folgt, dass sich die Kläger wegen Verstoßes gegen das Erfordernis der schriftlichen Nennung eines unbedingten Endtermins auf den Fristablauf nicht berufen können (§ 29 Abs 3a MRG; vgl zu den Rechtsfolgen einer undurchsetzbaren Befristungsvereinbarung Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 29 MRG Rz 61 ff).4.5 Daraus folgt, dass sich die Kläger wegen Verstoßes gegen das Erfordernis der schriftlichen Nennung eines unbedingten Endtermins auf den Fristablauf nicht berufen können (Paragraph 29, Absatz 3 a, MRG; vergleiche zu den Rechtsfolgen einer undurchsetzbaren Befristungsvereinbarung Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 29, MRG Rz 61 ff).

In Stattgebung der Revision ist daher das Räumungsbegehren abzuweisen, ohne dass es eines Eingehens darauf bedürfte, was unter „friktionsfreiem Ablauf des Mietverhältnisses“ zu verstehen ist bzw welche Auswirkungen ein „friktionsfreier Ablauf“ haben könnte („automatische“ Verlängerung oder bloß Anspruch auf Abschluss eines Mietvertrags auf unbestimmte Zeit).

5. Die Entscheidung über die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens und über die Kosten der Rechtsmittelverfahren gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO. Der verzeichnete Kostenvorschuss für Dolmetschgebühren wurde nicht erlegt.5. Die Entscheidung über die Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens und über die Kosten der Rechtsmittelverfahren gründet sich auf Paragraphen 41, 50, ZPO. Der verzeichnete Kostenvorschuss für Dolmetschgebühren wurde nicht erlegt.

Textnummer

E106686

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0030OB00219.13X.0122.000

Im RIS seit

05.03.2014

Zuletzt aktualisiert am

31.12.2015

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