

TE OGH 2003/6/25 3Ob67/03d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.06.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Dr. Walter Aichinger, Rechtsanwalt, Salzburg, Ignaz-Rieder-Kai 11c, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der A***** Handelsgesellschaft mbH, *****, wider die beklagte Partei Mag. Waltraud S*****, vertreten durch Dr. Walter F. Scharinger, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Aufkündigung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 6. November 2002, GZ 54 R 233/02g-11, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Salzburg vom 17. Mai 2002, GZ 33 C 223/02b-7, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 1.767,06 EUR (darin 294,51 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Prozessthema ist die Frage, ob auf das vorliegende Bestandverhältnis die WRN 2000BGBl I 2000/36 Anwendung findet oder nicht (§ 49c Abs 6 oder Abs 9 MRG) und demnach durch die Änderung des § 29 Abs 1 Z 3 MRG nur die Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist das Bestandverhältnis über eine "Wohnung" - das der Masseverwalter der Bestandnehmerin unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist kündigte - auflösen konnte. Prozessthema ist die Frage, ob auf das vorliegende Bestandverhältnis die WRN 2000 BGBl römisch eins 2000/36 Anwendung findet oder nicht (Paragraph 49 c, Absatz 6, oder Absatz 9, MRG) und demnach durch die Änderung des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG nur die Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist das Bestandverhältnis über eine "Wohnung" - das der Masseverwalter der Bestandnehmerin unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist kündigte - auflösen konnte.

Die Beklagte ist Eigentümerin und Vermieterin eines Wohnhauses, dessen Mieterin die nunmehrige Gemeinschuldnerin ist, über deren Vermögen am 29. Jänner 2002 der Konkurs eröffnet und der nun klagende Rechtsanwalt zum Masseverwalter bestellt wurde. Der Mietvertrag wurde am 4. Juni 1999 mit Wirksamkeit vom 15. August 1999 bis zum 14. August 2002 abgeschlossen. Der monatlich zu zahlende Mietzins betrug 42.635 S. Punkt IV.2. des Mietvertrags lautet: Die Beklagte ist Eigentümerin und Vermieterin eines Wohnhauses, dessen Mieterin die nunmehrige Gemeinschuldnerin ist, über deren Vermögen am 29. Jänner 2002 der Konkurs eröffnet und der nun

klagende Rechtsanwalt zum Masseverwalter bestellt wurde. Der Mietvertrag wurde am 4. Juni 1999 mit Wirksamkeit vom 15. August 1999 bis zum 14. August 2002 abgeschlossen. Der monatlich zu zahlende Mietzins betrug 42.635 S. Punkt römisch IV.2. des Mietvertrags lautet:

"Das Bestandverhältnis erlischt somit nach Ablauf dieser Bestandszeit, ohne dass es hiezu einer Aufkündigung oder besonderen Aufforderung bedarf, sofern nicht das Mietverhältnis vorher aufgelöst oder schriftlich verlängert worden sein sollte."

Mit dem am 19. Februar 2002 beim Erstgericht eingelangtem Schriftsatz kündigte der Masseverwalter der Vermieterin das Mietverhältnis unter Berufung auf § 23 Abs 1 KO zum 31. März 2002 auf. Dazu brachte er in erster Instanz noch ergänzend vor, es liege ein Mietvertrag über einen Mietgegenstand vor, der nach dem 31. Dezember 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet worden sei bzw. über eine Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen. Mit dem am 19. Februar 2002 beim Erstgericht eingelangtem Schriftsatz kündigte der Masseverwalter der Vermieterin das Mietverhältnis unter Berufung auf Paragraph 23, Absatz eins, KO zum 31. März 2002 auf. Dazu brachte er in erster Instanz noch ergänzend vor, es liege ein Mietvertrag über einen Mietgegenstand vor, der nach dem 31. Dezember 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet worden sei bzw. über eine Wohnung in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen.

In ihren Einwendungen machte die beklagte Vermieterin im Wesentlichen geltend, der Masseverwalter habe zu Unrecht bloß eine einmonatige und nicht die dreimonatige Kündigungsfrist des § 29 Abs 2 MRG idF d WRN 2000 eingehalten. In ihren Einwendungen machte die beklagte Vermieterin im Wesentlichen geltend, der Masseverwalter habe zu Unrecht bloß eine einmonatige und nicht die dreimonatige Kündigungsfrist des Paragraph 29, Absatz 2, MRG idF d WRN 2000 eingehalten.

Ausgehend von dem eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hielt das Erstgericht die Aufkündigung aufrecht und trug der Beklagten auf, den Mietgegenstand binnen 14 Tagen geräumt zu übernehmen. In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat es die Auffassung, die mit der WRN 2000 zu Gunsten des Mieters eingeführte Kündigungsmöglichkeit des § 29 Abs 2 MRG finde auf das vorliegende, vor dem 1. Juli 2000 geschlossene Mietverhältnis keine Anwendung. Dies ergebe sich aus der Übergangsbestimmung des § 49c Abs 6 MRG; eine gegenteilige Bestimmung im Initiativantrag sei nicht Gesetz geworden. Ausgehend von dem eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hielt das Erstgericht die Aufkündigung aufrecht und trug der Beklagten auf, den Mietgegenstand binnen 14 Tagen geräumt zu übernehmen. In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat es die Auffassung, die mit der WRN 2000 zu Gunsten des Mieters eingeführte Kündigungsmöglichkeit des Paragraph 29, Absatz 2, MRG finde auf das vorliegende, vor dem 1. Juli 2000 geschlossene Mietverhältnis keine Anwendung. Dies ergebe sich aus der Übergangsbestimmung des Paragraph 49 c, Absatz 6, MRG; eine gegenteilige Bestimmung im Initiativantrag sei nicht Gesetz geworden.

Mit dem angefochtenen Urteil bestätigte das Berufungsgericht die erstinstanzliche Entscheidung aus folgenden Erwägungen:

Während nach der Rechtslage vor der WRN 2000 befristete Mietverhältnisse durch den Mieter nur bei bestimmten Eigentumswohnungen aufgekündigt hätten werden können, sei nun eine generelle Kündigungsmöglichkeit für befristete Haupt- und Untermietverhältnisse in § 29 Abs 2 MRG vorgesehen. Zwar sei die Änderung nach § 49c Abs 1 MRG mit 1. Juli 2000 in Kraft getreten. Das bisherige Recht sei aber auf Mietverhältnisse weiter anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten der WRN 2000 begonnen hätten oder verlängert worden seien. Daher scheide hier eine dreimonatige Kündigungsfrist aus, weil ein ganzes Haus und nicht eine bestimmte Eigentumswohnung zur Vermietung gelangt sei. Zutreffend sei daher das Erstgericht von der Regel des § 560 ZPO ausgegangen. Während nach der Rechtslage vor der WRN 2000 befristete Mietverhältnisse durch den Mieter nur bei bestimmten Eigentumswohnungen aufgekündigt hätten werden können, sei nun eine generelle Kündigungsmöglichkeit für befristete Haupt- und Untermietverhältnisse in Paragraph 29, Absatz 2, MRG vorgesehen. Zwar sei die Änderung nach Paragraph 49 c, Absatz eins, MRG mit 1. Juli 2000 in Kraft getreten. Das bisherige Recht sei aber auf Mietverhältnisse weiter anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten der WRN 2000 begonnen hätten oder verlängert worden seien. Daher scheide hier eine dreimonatige Kündigungsfrist aus, weil ein ganzes Haus und nicht eine bestimmte Eigentumswohnung zur Vermietung gelangt sei. Zutreffend sei daher das Erstgericht von der Regel des Paragraph 560, ZPO ausgegangen.

Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision zu, weil eine ausdrückliche Entscheidung, die die Anwendung des § 23 KO nach Inkrafttreten der WRN 2000 behandle, nicht auffindbar sei. Das Berufungsgericht ließ die ordentliche

Revision zu, weil eine ausdrückliche Entscheidung, die die Anwendung des Paragraph 23, KO nach Inkrafttreten der WRN 2000 behandle, nicht auffindbar sei.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der beklagten Partei ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Nach § 23 Abs 1 KO können sowohl der Masseverwalter als auch der Bestandgeber den Vertrag über eine vom Gemeinschuldner in Bestand genommene Sache unter Einhaltung der gesetzlichen oder der vereinbarten kürzeren Kündigungsfrist kündigen. Demnach soll der Masseverwalter das Mietverhältnis zum frühest möglichen Zeitpunkt beenden können, und zwar je nach dem, ob der aus den gesetzlichen Vorschriften oder aus der Vereinbarung abgeleitete Endzeitpunkt früher liegt (SZ 62/83; 8 Ob 310/97i = EvBl 1998/114 = ecolex 1998, 397 [Riel]). § 23 KO gilt auch für Verträge auf bestimmte Zeit, in denen eine vorzeitige Kündigung nicht vorgesehen oder ausdrücklich ausgeschlossen ist (Gamerith in Buchegger/Bartsch/Pollak, Insolvenzrecht⁴, § 23 Rz 11; Oberhammer in Konecny/Schubert, Insolvenzgesetze, § 23 KO Rz 16; Rathauscher, Kündigung nach § 23 KO: Einhaltung von Kündigungsterminen? in ZIK 1997, 77 [79]). Keine Rolle spielt im vorliegenden Fall die Judikaturdivergenz zur Notwendigkeit der Einhaltung von Kündigungsterminen, weil bei einem Mietobjekt wie dem vorliegenden nach keiner der in Betracht kommenden Regelungen (§ 29 MRG und § 560 Abs 1 Z 2 lit d ZPO) bestimmte Kündigungstermine vorgeschrieben sind. In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, dass das Mietobjekt nach der von der Beklagten nicht substantiiert bestrittenen Behauptung des Klägers ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen ist. Dies ist gemäß § 267 Abs 1 ZPO - was im Übrigen im Einklang mit dem vorliegenden schriftlichen Vertrag steht - als zugestanden anzusehen. Damit liegt sowohl ein Mietvertrag über eine Wohnung iSd § 560 Abs 1 Z 2 lit d ZPO als auch über eine Wohnung nach § 29 Abs 1 Z 3 MRG idFd WRN 2000 ebenso wie nach § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG idF vor der WRN 2000 vor. Zur letztgenannten Bestimmung hat der Oberste Gerichtshof schon mehrfach ausgesprochen, dass darunter auch Einfamilienhäuser fallen, weshalb auch für den hier nach den Behauptungen der klagenden Partei in Betracht kommenden Fall eines Zweifamilienhauses nichts anderes gelten kann (3 Ob 43/99s = wobl 2002/119 [Vonkilch]; 7 Ob 335/98k = MietSlg 51/19; 5 Ob 247/01m). Nach Paragraph 23, Absatz eins, KO können sowohl der Masseverwalter als auch der Bestandgeber den Vertrag über eine vom Gemeinschuldner in Bestand genommene Sache unter Einhaltung der gesetzlichen oder der vereinbarten kürzeren Kündigungsfrist kündigen. Demnach soll der Masseverwalter das Mietverhältnis zum frühest möglichen Zeitpunkt beenden können, und zwar je nach dem, ob der aus den gesetzlichen Vorschriften oder aus der Vereinbarung abgeleitete Endzeitpunkt früher liegt (SZ 62/83; 8 Ob 310/97i = EvBl 1998/114 = ecolex 1998, 397 [Riel]). Paragraph 23, KO gilt auch für Verträge auf bestimmte Zeit, in denen eine vorzeitige Kündigung nicht vorgesehen oder ausdrücklich ausgeschlossen ist (Gamerith in Buchegger/Bartsch/Pollak, Insolvenzrecht⁴, Paragraph 23, Rz 11; Oberhammer in Konecny/Schubert, Insolvenzgesetze, Paragraph 23, KO Rz 16; Rathauscher, Kündigung nach Paragraph 23, KO: Einhaltung von Kündigungsterminen? in ZIK 1997, 77 [79]). Keine Rolle spielt im vorliegenden Fall die Judikaturdivergenz zur Notwendigkeit der Einhaltung von Kündigungsterminen, weil bei einem Mietobjekt wie dem vorliegenden nach keiner der in Betracht kommenden Regelungen (Paragraph 29, MRG und Paragraph 560, Absatz eins, Ziffer 2, Litera d, ZPO) bestimmte Kündigungstermine vorgeschrieben sind. In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, dass das Mietobjekt nach der von der Beklagten nicht substantiiert bestrittenen Behauptung des Klägers ein Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen ist. Dies ist gemäß Paragraph 267, Absatz eins, ZPO - was im Übrigen im Einklang mit dem vorliegenden schriftlichen Vertrag steht - als zugestanden anzusehen. Damit liegt sowohl ein Mietvertrag über eine Wohnung iSd Paragraph 560, Absatz eins, Ziffer 2, Litera d, ZPO als auch über eine Wohnung nach Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG idFd WRN 2000 ebenso wie nach Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a, MRG in der Fassung vor der WRN 2000 vor. Zur letztgenannten Bestimmung hat der Oberste Gerichtshof schon mehrfach ausgesprochen, dass darunter auch Einfamilienhäuser fallen, weshalb auch für den hier nach den Behauptungen der klagenden Partei in Betracht kommenden Fall eines Zweifamilienhauses nichts anderes gelten kann (3 Ob 43/99s = wobl 2002/119 [Vonkilch]; 7 Ob 335/98k = MietSlg 51/19; 5 Ob 247/01m).

Sinn und Zweck des § 23 KO ist es, im Interesse aller Konkursgläubiger zu vermeiden, dass die Konkursmasse durch das Fortbestehen eines Dauerrechtsverhältnisses belastet wird, ohne eine entsprechende Gegenleistung zu erhalten oder sie angemessen nutzen zu können (3 Ob 532/95 = SZ 68/84). Daher soll § 23 KO dem Masseverwalter eine möglichst rasche Auflösung der nach Konkurseröffnung aufrecht gebliebenen Vertragsverhältnisses ermöglichen (6 Ob 65/02f = RdW 2003/30 = wobl 2003/64 [Oberhammer] = ZIK 2002/233 mN). Allerdings kann auch nicht übersehen

werden, dass zumindest die den Aufkündigenden (§ 23 KO gilt ja auch für den Bestandgeber des fallit gewordenen Mieters) am wenigsten belastende, also kürzere Kündigungsfrist einzuhalten ist, was einen gewissen Schutz des Aufgekündigten bedeutet. Im Anwendungsbereich des § 560 ZPO gelten je nach Art des Bestandgegenstands Kündigungsfristen zwischen einem Monat und einem Jahr. Je nach Art des betroffenen Gegenstands wird daher auch der nach § 23 KO kündigende Masseverwalter die für diesen geltende Frist einzuhalten haben. Für Wohnungen und Wohnräume wie die vorliegenden genügt nach § 560 Abs 1 Z 2 lit d ZPO die Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist, wenn nicht der Mietzins in längeren als monatlichen Abständen zu bezahlen ist. Hier ist er monatlich zu zahlen. Vor Schaffung der eingeschränkten Kündigungsmöglichkeit befristeter Bestandverträge im Rahmen des § 29 MRG kam daher nur die genannte Monatsfrist für die Aufkündigung befristeter Mietverhältnisse über Wohnungen nach § 23 KO in Betracht. Sinn und Zweck des Paragraph 23, KO ist es, im Interesse aller Konkursgläubiger zu vermeiden, dass die Konkursmasse durch das Fortbestehen eines Dauerrechtsverhältnisses belastet wird, ohne eine entsprechende Gegenleistung zu erhalten oder sie angemessen nutzen zu können (3 Ob 532/95 = SZ 68/84). Daher soll Paragraph 23, KO dem Masseverwalter eine möglichst rasche Auflösung der nach Konkurseröffnung aufrecht gebliebenen Vertragsverhältnisses ermöglichen (6 Ob 65/02f = RdW 2003/30 = wobl 2003/64 [Oberhammer] = ZIK 2002/233 mN). Allerdings kann auch nicht übersehen werden, dass zumindest die den Aufkündigenden (Paragraph 23, KO gilt ja auch für den Bestandgeber des fallit gewordenen Mieters) am wenigsten belastende, also kürzere Kündigungsfrist einzuhalten ist, was einen gewissen Schutz des Aufgekündigten bedeutet. Im Anwendungsbereich des Paragraph 560, ZPO gelten je nach Art des Bestandgegenstands Kündigungsfristen zwischen einem Monat und einem Jahr. Je nach Art des betroffenen Gegenstands wird daher auch der nach Paragraph 23, KO kündigende Masseverwalter die für diesen geltende Frist einzuhalten haben. Für Wohnungen und Wohnräume wie die vorliegenden genügt nach Paragraph 560, Absatz eins, Ziffer 2, Litera d, ZPO die Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist, wenn nicht der Mietzins in längeren als monatlichen Abständen zu bezahlen ist. Hier ist er monatlich zu zahlen. Vor Schaffung der eingeschränkten Kündigungsmöglichkeit befristeter Bestandverträge im Rahmen des Paragraph 29, MRG kam daher nur die genannte Monatsfrist für die Aufkündigung befristeter Mietverhältnisse über Wohnungen nach Paragraph 23, KO in Betracht.

Ginge man nun hier zunächst von der Anwendbarkeit des MRG idFd WRN 1997 aus, müsste man für die anzuwendende Kündigungsfrist bei der Mieterkündigung wiederum nach dem Bestandgegenstand unterscheiden. Während nämlich nach § 29 Abs 1 Z 3 lit b und c MRG in dieser Fassung der Mieter nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkte Recht hat, dieses jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen, fehlt ein derartiges Kündigungsrecht nach lit a leg.cit. bei - abgesehen vom hier nicht in Frage kommenden Fall eines Wirtschaftsparks - bei nach dem 31. Dezember 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtetem Mietgegenstand sowie bei Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen (§ 1 Abs 4 Z 2 MRG). Lit a geht als lex specialis wie lit b der lit c vor (vgl. 7 Ob 374/97v = immolex 1998/129 = wobl 2000/56 = MietSlg 50.392; 9 Ob 331/98m = wobl 2000/58 = MietSlg 51.374; 6 Ob 42/99s = immolex 2000/7 = wobl 2000/101). Es wäre nun denkbar, anstelle der einmonatigen Kündigungsfrist nach der ZPO die besondere dreimonatige Frist gemäß § 29 Abs 1 Z 3 lit b und c MRG idFd WRN 1997 als hier - mangels vereinbarter vertraglicher - allein zu prüfende gesetzliche Kündigungsfrist anzusehen. Allerdings wird man nach dem dargestellten Zweck des § 23 KO, den Masseverwalter nicht länger als notwendig an das Mietverhältnis zu binden allein, die kürzere Frist als diesem Zweck entsprechend ansehen und § 23 KO in diesem Sinn auslegen müssen. Dasselbe gilt für die Verallgemeinerung des Kündigungsrechts in dem seit 1. Juli 2000 geltenden § 29 Abs 2 MRG idFd WRN 2000. Ginge man nun hier zunächst von der Anwendbarkeit des MRG idFd WRN 1997 aus, müsste man für die anzuwendende Kündigungsfrist bei der Mieterkündigung wiederum nach dem Bestandgegenstand unterscheiden. Während nämlich nach Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b und c MRG in dieser Fassung der Mieter nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer des Mietverhältnisses das unverzichtbare und unbeschränkte Recht hat, dieses jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen, fehlt ein derartiges Kündigungsrecht nach Litera a, leg.cit. bei - abgesehen vom hier nicht in Frage kommenden Fall eines Wirtschaftsparks - bei nach dem 31. Dezember 1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtetem Mietgegenstand sowie bei Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen (Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG). Lit a geht als lex specialis wie Litera b, der Litera c, vor vergleiche 7 Ob 374/97v = immolex 1998/129 = wobl 2000/56 = MietSlg 50.392; 9 Ob 331/98m = wobl 2000/58 = MietSlg 51.374;

6 Ob 42/99s = immolex 2000/7 = wobl 2000/101). Es wäre nun denkbar, anstelle der einmonatigen Kündigungsfrist nach der ZPO die besondere dreimonatige Frist gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b und c MRG idF d WRN 1997 als hier - mangels vereinbarter vertraglicher - allein zu prüfende gesetzliche Kündigungsfrist anzusehen. Allerdings wird man nach dem dargestellten Zweck des Paragraph 23, KO, den Masseverwalter nicht länger als notwendig an das Mietverhältnis zu binden allein, die kürzere Frist als diesem Zweck entsprechend ansehen und Paragraph 23, KO in diesem Sinn auslegen müssen. Dasselbe gilt für die Verallgemeinerung des Kündigungsrechts in dem seit 1. Juli 2000 geltenden Paragraph 29, Absatz 2, MRG idF d WRN 2000.

Wie noch zu zeigen sein wird, ist auf die vorliegende, 2002 erfolgte Kündigung bei richtiger Auslegung der Übergangsbestimmungen der WRN 2000 aus folgenden Erwägungen noch die frühere Rechtslage maßgebend:

Richtig ist zwar, wie die Beklagte hervorhebt, dass nach der Generalklausel des Übergangsrechts zur WRN 2000 § 49c Abs 9 MRG) diese Novelle ab dem 1. Juli 2000 auch auf vor ihrem Inkrafttreten geschlossene Mietverträge anzuwenden ist. Ein solcher Fall liege hier vor. Allerdings soll nach § 49c Abs 6 MRG eine vor dem 1. Juli 2000 geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Befristung eines Mietverhältnisses - einschließlich einer befristeten Erneuerung - rechtswirksam bleiben, eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Befristung aber rechtsunwirksam bleiben. Zuzufolge des Datums des Vertragsschlusses im Jahr 1999 ist daher im Geltungsbereich des Abs 6 das MRG idF d WRN 1997 maßgebend. Bestimmungen über die Befristung von Mietverträgen fanden sich schon vor der WRN 2000 in § 29 Abs 1 Z 3 und Abs 2 MRG, allerdings in mehreren Varianten mit unterschiedlichen Voraussetzungen. Regelungen über die befristete Erneuerung solcher Mietverhältnisse enthielten Abs 1 Z 3 lit c und Abs 3 leg.cit. Richtig ist, dass das Kündigungsrecht des Mieters in § 49c Abs 6 MRG nicht ausdrücklich genannt wird. Der Sache nach würde allerdings die Unterstellung der vorzeitigen Aufkündigung durch den Mieter unter das neue Recht, wie sie der Beklagten vorschwebt, darauf hinauslaufen, die zweiseitig bindende Befristung eines Vertrags nach § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG idF vor der WRN 2000 zu Lasten des Vermieters einzuschränken und die Bindung des Mieters unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Kündigungsfrist auf die Dauer von 16 Monaten zu beschränken (vgl dazu Würth in Würth/Zingher, Miet- und WohnR20 334 f); die Befristung, die die Vertragspartner seinerzeit vereinbart hatten, wäre daher mit Ablauf von 16 Monaten Vertragsdauer ab 1. Juli 2000 einseitig durch das Kündigungsrecht des Mieters abgeschwächt. Das stünde aber im Widerspruch schon zum Wortlaut des § 49c Abs 6 MRG, wonach vor diesem Datum geschlossene Vereinbarungen über die Befristung rechtswirksam bleiben sollen. Auch wenn das dem Gesetzestext nicht sofort zu entnehmen ist, bezweckt die dargestellte Norm eindeutig, das bis 1. Juli 2000 maßgebende Recht für befristete Mietverhältnisse weiterhin gelten zu lassen. Genau dieses Ergebnis ist auch aus den Gesetzesmaterialien abzuleiten. Im Ausschussbericht (122 BlgNR 21. GP) wird zur Neuordnung des Befristungsrechts ausdrücklich ausgeführt, dass das neue Recht durchwegs - also grundsätzlich in all seinen Fassetten - nur entweder für ab dem Inkrafttreten der Novelle beginnende Mietverhältnisse oder aber bei Mietverhältnissen, die früher begonnen haben, nur für nach dem Inkrafttreten beginnende Verlängerungszeiträume gelten solle. Umgekehrt sei das bisherige Recht auf Mietverhältnisse weiter anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten der Novelle begonnen hätten oder verlängert worden seien, im Fall einer Verlängerung aber nur auf solche Verlängerungszeiträume, die vor dem Inkrafttreten begonnen hätten. Wie schon der Erstrichter zutreffend darlegte, wurde nämlich die noch im Initiativantrag zur WRN 2000 enthaltene Übergangsbestimmung nicht Gesetz, wonach das vorzeitige Kündigungsrecht des Mieters auch auf früher abgeschlossene Fristverträge nach § 29 Abs 1 Z 3 MRG [u.a.] Anwendung finden sollte. Der entsprechende Satz der Begründung des Initiativantrags fehlt im eigentlichen Ausschussbericht zu § 49c MRG. Es kann daher den Überlegungen in der Revision nicht gefolgt werden, wonach diese Weglassung für die Anwendbarkeit der Generalklausel nach § 49c Abs 9 MRG sprechen würde. Gerade das Gegenteil ist der Fall. Dieses Ergebnis entspricht sowohl der einhelligen Lehre (Würth/Zingher, WohnR 2000, 92; Prader, MRG 495; Vonkilch in Schwimann2 § 49c MRG Rz 9; dieser Auffassung zuneigend Schuster in Schwimann2 § 29 MRG Rz 26; Stabentheiner, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2000 in wobl 2000, 197 [205]) als auch der Rsp des Obersten Gerichtshofs zur nahezu wortgleichen Übergangsbestimmung des § 49b Abs 7 MRG zur WRN 1997. Demnach konnte die vorzeitige Auflösung des Vertrags mangels Vertragsverlängerung nach dem 28. Februar 1997 nur nach den vor dieser Novelle geltenden Bestimmungen vorgenommen werden (4 Ob 307/98w = SZ 71/211 = EvBl 1999/106 = wobl 2000/57 [Vonkilch] = immolex 1999/75 [Pfief] = MietSlg 50/49 = AnwBl 1999, 258 [Prader]; 9 Ob 331/98m; 6 Ob 42/99s). Richtig ist zwar, wie die Beklagte hervorhebt, dass nach der Generalklausel des

Übergangsrechts zur WRN 2000 (Paragraph 49 c, Absatz 9, MRG) diese Novelle ab dem 1. Juli 2000 auch auf vor ihrem Inkrafttreten geschlossene Mietverträge anzuwenden ist. Ein solcher Fall liege hier vor. Allerdings soll nach Paragraph 49 c, Absatz 6, MRG eine vor dem 1. Juli 2000 geschlossene und nach den damaligen Bestimmungen rechtswirksame Vereinbarung über die Befristung eines Mietverhältnisses - einschließlich einer befristeten Erneuerung - rechtswirksam bleiben, eine nach den damaligen Bestimmungen rechtsunwirksame Befristung aber rechtsunwirksam bleiben. Zuzufolge des Datums des Vertragsschlusses im Jahr 1999 ist daher im Geltungsbereich des Absatz 6, das MRG idF der WRN 1997 maßgebend. Bestimmungen über die Befristung von Mietverträgen fanden sich schon vor der WRN 2000 in Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, und Absatz 2, MRG, allerdings in mehreren Varianten mit unterschiedlichen Voraussetzungen. Regelungen über die befristete Erneuerung solcher Mietverhältnisse enthielten Absatz eins, Ziffer 3, Litera c und Absatz 3, leg.cit. Richtig ist, dass das Kündigungsrecht des Mieters in Paragraph 49 c, Absatz 6, MRG nicht ausdrücklich genannt wird. Der Sache nach würde allerdings die Unterstellung der vorzeitigen Aufkündigung durch den Mieter unter das neue Recht, wie sie der Beklagten vorschwebt, darauf hinauslaufen, die zweiseitig bindende Befristung eines Vertrags nach Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a, MRG in der Fassung vor der WRN 2000 zu Lasten des Vermieters einzuschränken und die Bindung des Mieters unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Kündigungsfrist auf die Dauer von 16 Monaten zu beschränken vergleiche dazu Würth in Würth/Zingher, Miet- und WohnR20 334 f); die Befristung, die die Vertragspartner seinerzeit vereinbart hatten, wäre daher mit Ablauf von 16 Monaten Vertragsdauer ab 1. Juli 2000 einseitig durch das Kündigungsrecht des Mieters abgeschwächt. Das stünde aber im Widerspruch schon zum Wortlaut des Paragraph 49 c, Absatz 6, MRG, wonach vor diesem Datum geschlossene Vereinbarungen über die Befristung rechtswirksam bleiben sollen. Auch wenn das dem Gesetzestext nicht sofort zu entnehmen ist, bezweckt die dargestellte Norm eindeutig, das bis 1. Juli 2000 maßgebende Recht für befristete Mietverhältnisse weiterhin gelten zu lassen. Genau dieses Ergebnis ist auch aus den Gesetzesmaterialien abzuleiten. Im Ausschussbericht (122 BlgNR 21. GP) wird zur Neuordnung des Befristungsrechts ausdrücklich ausgeführt, dass das neue Recht durchwegs - also grundsätzlich in all seinen Fassetten - nur entweder für ab dem Inkrafttreten der Novelle beginnende Mietverhältnisse oder aber bei Mietverhältnissen, die früher begonnen haben, nur für nach dem Inkrafttreten beginnende Verlängerungszeiträume gelten solle. Umgekehrt sei das bisherige Recht auf Mietverhältnisse weiter anzuwenden, die vor dem Inkrafttreten der Novelle begonnen hätten oder verlängert worden seien, im Fall einer Verlängerung aber nur auf solche Verlängerungszeiträume, die vor dem Inkrafttreten begonnen hätten. Wie schon der Erstrichter zutreffend darlegte, wurde nämlich die noch im Initiativantrag zur WRN 2000 enthaltene Übergangsbestimmung nicht Gesetz, wonach das vorzeitige Kündigungsrecht des Mieters auch auf früher abgeschlossene Fristverträge nach Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG [u.a.] Anwendung finden sollte. Der entsprechende Satz der Begründung des Initiativantrags fehlt im eigentlichen Ausschussbericht zu Paragraph 49 c, MRG. Es kann daher den Überlegungen in der Revision nicht gefolgt werden, wonach diese Weglassung für die Anwendbarkeit der Generalklausel nach Paragraph 49 c, Absatz 9, MRG sprechen würde. Gerade das Gegenteil ist der Fall. Dieses Ergebnis entspricht sowohl der einhelligen Lehre (Würth/Zingher, WohnR 2000, 92; Prader, MRG 495; Vonkilch in Schwimann2 Paragraph 49 c, MRG Rz 9; dieser Auffassung zuneigend Schuster in Schwimann2 Paragraph 29, MRG Rz 26; Stabentheiner, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2000 in wobl 2000, 197 [205]) als auch der Rsp des Obersten Gerichtshofs zur nahezu wortgleichen Übergangsbestimmung des Paragraph 49 b, Absatz 7, MRG zur WRN 1997. Demnach konnte die vorzeitige Auflösung des Vertrags mangels Vertragsverlängerung nach dem 28. Februar 1997 nur nach den vor dieser Novelle geltenden Bestimmungen vorgenommen werden (4 Ob 307/98w = SZ 71/211 = EvBl 1999/106 = wobl 2000/57 [Vonkilch] = immolex 1999/75 [Pfiel] = MietSlg 50/49 = AnwBl 1999, 258 [Prader]; 9 Ob 331/98m; 6 Ob 42/99s).

Daraus folgt, dass auf die vorliegende Kündigung die WRN 2000 nicht anwendbar ist, sondern auf das gekündigte Vertragsverhältnis § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG aF Anwendung findet, welche Bestimmung keine vorzeitige Kündigung des Mieters vorsieht. Daher kommt als gesetzliche Kündigungsfrist nach § 23 KO nur die einmonatige Frist des § 560 Abs 1 Z 2 lit d ZPO in Betracht. Diese Frist hat der Masseverwalter unbestrittenermaßen eingehalten. Die Vorinstanzen haben zu Recht seine Aufkündigung aufrecht erhalten. Daraus folgt, dass auf die vorliegende Kündigung die WRN 2000 nicht anwendbar ist, sondern auf das gekündigte Vertragsverhältnis Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a, MRG aF Anwendung findet, welche Bestimmung keine vorzeitige Kündigung des Mieters vorsieht. Daher kommt als gesetzliche Kündigungsfrist nach Paragraph 23, KO nur

die einmonatige Frist des Paragraph 560, Absatz eins, Ziffer 2, Litera d, ZPO in Betracht. Diese Frist hat der Masseverwalter unbestrittenermaßen eingehalten. Die Vorinstanzen haben zu Recht seine Aufkündigung aufrecht erhalten.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 50, 41 ZPO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraphen 50,, 41 ZPO.

Textnummer

E70315

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0030OB00067.03D.0625.000

Im RIS seit

25.07.2003

Zuletzt aktualisiert am

13.09.2012

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