

# TE OGH 1999/2/10 9Ob331/98m

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 10.02.1999

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Maier als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Steinbauer, Dr. Spenling, Dr. Hradil und Dr. Hopf als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Thania S\*\*\*\*\*, Studentin, \*\*\*\*\* vertreten durch Kerres & Diwok, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Wolfgang W\*\*\*\*\*, Gemeindebediensteter, 2. Elisabeth W\*\*\*\*\*, Angestellte, beide \*\*\*\*\* beide vertreten durch Ploil, Krepp & Partner, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 9. Juni 1998, GZ 41 R 149/98k-19, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 16. Dezember 1997, GZ 45 C 375/97z-10, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit S 3.573,50 (darin S 595,58 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

### Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist Mieterin einer Wohnung der beklagten Parteien. An dieser Wohnung besteht seit dem Jahre 1988 Wohnungseigentum. Der Mietvertrag wurde am 14. 9. 1995 auf die Dauer von drei Jahren, beginnend ab 1. 10. 1995, abgeschlossen. Der Mietgegenstand liegt in einem Gebäude, welches ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde.

Unter Hinweis auf die Anwendbarkeit der Bestimmung des § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG kündigte die Klägerin die Wohnung unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zum 31. 12. 1997 auf, weil sie die Wohnung schon länger als ein Jahr als Hauptmieterin benutzt und die vereinbarte Befristung genau drei Jahre betragen habe. Zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung sei noch kein Wohnungseigentum begründet gewesen.Unter Hinweis auf die Anwendbarkeit der Bestimmung des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera c, MRG kündigte die Klägerin die Wohnung unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist zum 31. 12. 1997 auf, weil sie die Wohnung schon länger als ein Jahr als Hauptmieterin benutzt und die vereinbarte Befristung genau drei Jahre betragen habe. Zum Zeitpunkt der Vertragserrichtung sei noch kein Wohnungseigentum begründet gewesen.

Die Beklagten erhoben Einwendungen und brachten vor, daß aufgrund der Befristung eine vorzeitige Aufkündigung nicht möglich sei. Überdies sei im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses schon Wohnungseigentum begründet gewesen, so daß § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG nicht anwendbar sei.Die Beklagten erhoben Einwendungen und brachten vor, daß aufgrund der Befristung eine vorzeitige Aufkündigung nicht möglich sei. Überdies sei im Zeitpunkt des

Vertragsabschlusses schon Wohnungseigentum begründet gewesen, so daß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera c, MRG nicht anwendbar sei.

Das Erstgericht hielt die gerichtliche Aufkündigung aufrecht und erkannte die Beklagten für schuldig, die Wohnung top Nr 8 im Hause \*\*\*\*\* zu übernehmen. Es erachtete § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG idF des 3. WÄG für anwendbar, wonach ein mit drei Jahren befristeter Hauptmietvertrag über eine Wohnung vor Ablauf der bedungenen Zeit nach einjähriger Mietdauer durch den Mieter zum jeweils Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden könne. Das Erstgericht hielt die gerichtliche Aufkündigung aufrecht und erkannte die Beklagten für schuldig, die Wohnung top Nr 8 im Hause \*\*\*\*\* zu übernehmen. Es erachtete Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera c, MRG in der Fassung des 3. WÄG für anwendbar, wonach ein mit drei Jahren befristeter Hauptmietvertrag über eine Wohnung vor Ablauf der bedungenen Zeit nach einjähriger Mietdauer durch den Mieter zum jeweils Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist gekündigt werden könne.

Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil dahin ab, daß es die gerichtliche Aufkündigung vom 10. 9. 1997 aufhob und das Übernahmebegehr abwies. Es sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Das Berufungsgericht vertrat die Rechtsauffassung, daß die Befristung und die Auflösungsmöglichkeit des vorliegenden Mietverhältnisses nach § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG idF des 3. WÄG zu beurteilen seien, nicht aber nach lit c leg cit, weil diese Bestimmung nur für Hauptmietverträge über Wohnungen gelte, die weder unter lit a noch unter lit b des § 29 Abs 1 Z 3 MRG fielen. Nach § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG idF des 3. WÄG sei die Befristung eines Hauptmietvertrages über eine Eigentumswohnung bis zu einer Höchstdauer von 10 Jahren zulässig, dem Mieter sei das Recht eingeräumt, den Vertrag nach Ablauf einer fünfjährigen Dauer zu kündigen. Mit Wohnrechts-Novelle 1997, welche am 1. 3. 1997 in Kraft getreten ist, sei (neben einer neuerlichen Änderung der Befristungsmöglichkeit für Hauptmietverträge über Eigentumswohnungen) dem Mieter ein solches Kündigungsrecht bereits nach Ablauf eines Jahres eingeräumt worden. Diese Neuerung sei aber auf den vorliegenden Vertrag noch nicht anzuwenden, weil die Übergangsbestimmung des § 49b Abs 8 MRG nur dann zum Tragen komme, wenn ein vor dem 1. März 1997 geschlossener und nach den damaligen Bestimmungen wirksam befristeter Mietvertrag für einen Zeitraum nach dem 28. Februar 1997 verlängert werde, nicht aber dann, wenn bereits die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer über diesen Zeitpunkt hinausgehe. Für solche Verträge, somit auch für den zwischen den Streitteilen abgeschlossenen, bleibe es bei der Regelung des § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG idF des 3. WÄG. Die Auffassung der Klägerin, wonach aus § 49b Abs 13 MRG abzuleiten sei, daß das MRG idF der Novelle 1997 anwendbar sei, mache die Bestimmung des § 49b Abs 8 MRG sinnlos. Die Klägerin sei daher nicht berechtigt, den Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten dreijährigen Dauer aufzukündigen. Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil dahin ab, daß es die gerichtliche Aufkündigung vom 10. 9. 1997 aufhob und das Übernahmebegehr abwies. Es sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Das Berufungsgericht vertrat die Rechtsauffassung, daß die Befristung und die Auflösungsmöglichkeit des vorliegenden Mietverhältnisses nach Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG in der Fassung des 3. WÄG zu beurteilen seien, nicht aber nach Litera c, leg cit, weil diese Bestimmung nur für Hauptmietverträge über Wohnungen gelte, die weder unter Litera a, noch unter Litera b, des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG fielen. Nach Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG in der Fassung des 3. WÄG sei die Befristung eines Hauptmietvertrages über eine Eigentumswohnung bis zu einer Höchstdauer von 10 Jahren zulässig, dem Mieter sei das Recht eingeräumt, den Vertrag nach Ablauf einer fünfjährigen Dauer zu kündigen. Mit Wohnrechts-Novelle 1997, welche am 1. 3. 1997 in Kraft getreten ist, sei (neben einer neuerlichen Änderung der Befristungsmöglichkeit für Hauptmietverträge über Eigentumswohnungen) dem Mieter ein solches Kündigungsrecht bereits nach Ablauf eines Jahres eingeräumt worden. Diese Neuerung sei aber auf den vorliegenden Vertrag noch nicht anzuwenden, weil die Übergangsbestimmung des Paragraph 49 b, Absatz 8, MRG nur dann zum Tragen komme, wenn ein vor dem 1. März 1997 geschlossener und nach den damaligen Bestimmungen wirksam befristeter Mietvertrag für einen Zeitraum nach dem 28. Februar 1997 verlängert werde, nicht aber dann, wenn bereits die ursprünglich vereinbarte Vertragsdauer über diesen Zeitpunkt hinausgehe. Für solche Verträge, somit auch für den zwischen den Streitteilen abgeschlossenen, bleibe es bei der Regelung des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG in der Fassung des 3. WÄG. Die Auffassung der Klägerin, wonach aus Paragraph 49 b, Absatz 13, MRG abzuleiten sei, daß das MRG in der Fassung der Novelle 1997 anwendbar sei, mache die Bestimmung des Paragraph 49 b, Absatz 8, MRG sinnlos. Die Klägerin sei daher nicht berechtigt, den Mietvertrag vor Ablauf der vereinbarten dreijährigen Dauer aufzukündigen.

Dagegen richtet sich die außerordentliche Revision der klagenden Partei aus dem Grunde der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, daß die Entscheidung des Erstgerichtes wiederhergestellt werde.

Die beklagten Parteien beantragen, der Revision nicht Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist zulässig, weil zum Zeitpunkt der Fällung des Urteils des Berufungsgerichtes eine Rechtsprechung zur Übergangsbestimmung des § 49b Abs 8 MRG nicht bestand und die Bedeutung der hier zu beurteilenden Rechtsfrage über den Einzelfall hinausgeht; sie ist jedoch nicht berechtigt. Die Revision ist zulässig, weil zum Zeitpunkt der Fällung des Urteils des Berufungsgerichtes eine Rechtsprechung zur Übergangsbestimmung des Paragraph 49 b, Absatz 8, MRG nicht bestand und die Bedeutung der hier zu beurteilenden Rechtsfrage über den Einzelfall hinausgeht; sie ist jedoch nicht berechtigt.

§ 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG idF der Wohnrechtsnovelle 1997 sieht das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht des Mieters vor, den Mietvertrag vor Ablauf der (nach Satz 1 der Bestimmung wirksam) bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Ob dieses vorzeitige Kündigungsrecht des Mieters auch im Falle eines - wie hier - vor dem 1. 3. 1997 (dem Inkrafttreten der WRN 1997) abgeschlossenen Mietvertrages gilt, ist in den Übergangsbestimmungen zur WRN 1997 nicht ausdrücklich geregelt: So enthält § 49b Abs 13 MRG in dieser Fassung eine Generalklausel, wonach die neuen Regelungen "im übrigen" (das heißt, soweit Abs 1 bis 12 dieser Bestimmung nicht entgegenstehen) auch auf Mietverträge anzuwenden sind, die vor ihrem Inkrafttreten geschlossen wurden. In Ergänzung dazu bestimmt Abs 8 des § 49b idF der WRN 1997 wörtlich: "Wird ein vor dem 1. März 1997 geschlossener und nach den damaligen Bestimmungen des § 29 Abs 1 Z 3 lit b oder c idF des 3. WÄG, BGBl Nr 800/1993, rechtswirksam befristeter Mietvertrag für einen Zeitraum nach dem 28. Februar 1997 verlängert, ist § 29 Abs 1 Z 3 lit b oder c idF des Bundesgesetzes BGBl Nr 22/1997 anzuwenden. § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG enthält - wie schon die Fassung des 3. WÄG, welche hinsichtlich der Vermietung von Eigentumswohnungen gleiche Regelungen trifft wie schon die Fassung des 2. WÄG - sowohl eine Bestimmung über zulässige Befristungen von Mietverträgen über Eigentumswohnungen als auch eine Bestimmung über die Möglichkeit des Mieters, ungeachtet der vereinbarten Vertragsdauer, eine vorzeitige Vertragsbeendigung herbeizuführen. Ob sich § 49b Abs 8 MRG nun auf die erstgenannte Befristung bezieht und der Gesetzgeber damit die Anwendung des neuen Rechts auf alte Verträge nur in bezug auf die Befristung im Falle weiterer Vertragsverlängerungen regeln wollte oder ob diese Übergangsregel auch die vorzeitige Kündigung des Mieters umfassen sollte, ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt. Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG in der Fassung der Wohnrechtsnovelle 1997 sieht das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht des Mieters vor, den Mietvertrag vor Ablauf der (nach Satz 1 der Bestimmung wirksam) bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Ob dieses vorzeitige Kündigungsrecht des Mieters auch im Falle eines - wie hier - vor dem 1. 3. 1997 (dem Inkrafttreten der WRN 1997) abgeschlossenen Mietvertrages gilt, ist in den Übergangsbestimmungen zur WRN 1997 nicht ausdrücklich geregelt: So enthält Paragraph 49 b, Absatz 13, MRG in dieser Fassung eine Generalklausel, wonach die neuen Regelungen "im übrigen" (das heißt, soweit Absatz eins bis 12 dieser Bestimmung nicht entgegenstehen) auch auf Mietverträge anzuwenden sind, die vor ihrem Inkrafttreten geschlossen wurden. In Ergänzung dazu bestimmt Absatz 8, des Paragraph 49 b, in der Fassung der WRN 1997 wörtlich: "Wird ein vor dem 1. März 1997 geschlossener und nach den damaligen Bestimmungen des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, oder c in der Fassung des 3. WÄG, Bundesgesetzblatt Nr 800 aus 1993, rechtswirksam befristeter Mietvertrag für einen Zeitraum nach dem 28. Februar 1997 verlängert, ist Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, oder c in der Fassung des Bundesgesetzes Bundesgesetzblatt Nr 22 aus 1997, anzuwenden. Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG enthält - wie schon die Fassung des 3. WÄG, welche hinsichtlich der Vermietung von Eigentumswohnungen gleiche Regelungen trifft wie schon die Fassung des 2. WÄG - sowohl eine Bestimmung über zulässige Befristungen von Mietverträgen über Eigentumswohnungen als auch eine Bestimmung über die Möglichkeit des Mieters, ungeachtet der vereinbarten Vertragsdauer, eine vorzeitige Vertragsbeendigung herbeizuführen. Ob sich Paragraph 49 b, Absatz 8, MRG nun auf die erstgenannte Befristung bezieht und der Gesetzgeber damit die Anwendung des neuen Rechts auf alte Verträge nur in bezug auf die Befristung im Falle weiterer Vertragsverlängerungen regeln wollte oder ob diese Übergangsregel auch die vorzeitige Kündigung des Mieters umfassen sollte, ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt.

In der Entscheidung vom 15. 12. 1998, 4 Ob 307/98w, wurde bereits ausgeführt, daß mit der durch die WRN 1997

erfolgten Änderung des § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG die Möglichkeit geschaffen werden sollte, befristete Mietverträge auch über die bisher bestehende zeitliche Begrenzung von 10 Jahren hinaus abzuschließen bzw beliebig oft zu verlängern. Als - die Interessen des Mieters wahrendes - Äquivalent zur eingegangenen vertraglichen Bindung soll die Möglichkeit eröffnet werden, das Vertragsverhältnis bereits nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer vorzeitig aufzukündigen. Derartige Regelungen des Mietrechtsgesetzes, die einerseits die Vertragspartner bindende zeitliche Befristungen der Vertragsdauer zulassen und andererseits dem Mieter das Recht einräumen, den Vertrag nach Ablauf bestimmter Bindungsfristen vorzeitig aufzukündigen, stellen den vom Gesetzgeber gewünschten Interessenausgleich her. So weisen insbesondere die Materialien zur WRN, BGBl Nr 22/1997 (RV 555 BlgNR XX. GP 7) auf das Ziel des Gesetzgebers hin, einerseits einen angemessenen Ausgleich zwischen den Bedürfnissen der Mieter nach gesicherter Wohnversorgung über überschaubare Zeiträume hinweg und andererseits dem legitimen Interesse der Vermieter an mittel- bis längerfristiger Wiederverfügbarkeit der in Bestand gegebenen Wohnungen zu schaffen. Dieser Interessenausgleich wird durch die Novellierung des § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG insofern erreicht, als diese einerseits die Möglichkeit der Befristung über beliebig lange Zeiträume eröffnet, dem Mieter aber die Möglichkeit gibt, eine allenfalls für zu lange Zeitdauer eingegangene Bindung durch vorzeitige Kündigung (nach mindestens einjähriger Vertragsdauer) abzukürzen bzw zu beenden. In der Entscheidung vom 15. 12. 1998, 4 Ob 307/98w, wurde bereits ausgeführt, daß mit der durch die WRN 1997 erfolgten Änderung des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG die Möglichkeit geschaffen werden sollte, befristete Mietverträge auch über die bisher bestehende zeitliche Begrenzung von 10 Jahren hinaus abzuschließen bzw beliebig oft zu verlängern. Als - die Interessen des Mieters wahrendes - Äquivalent zur eingegangenen vertraglichen Bindung soll die Möglichkeit eröffnet werden, das Vertragsverhältnis bereits nach Ablauf eines Jahres der ursprünglich vereinbarten oder verlängerten Dauer vorzeitig aufzukündigen. Derartige Regelungen des Mietrechtsgesetzes, die einerseits die Vertragspartner bindende zeitliche Befristungen der Vertragsdauer zulassen und andererseits dem Mieter das Recht einräumen, den Vertrag nach Ablauf bestimmter Bindungsfristen vorzeitig aufzukündigen, stellen den vom Gesetzgeber gewünschten Interessenausgleich her. So weisen insbesondere die Materialien zur WRN, Bundesgesetzblatt Nr 22 aus 1997, (RV 555 BlgNR römisch XX. GP 7) auf das Ziel des Gesetzgebers hin, einerseits einen angemessenen Ausgleich zwischen den Bedürfnissen der Mieter nach gesicherter Wohnversorgung über überschaubare Zeiträume hinweg und andererseits dem legitimen Interesse der Vermieter an mittel- bis längerfristiger Wiederverfügbarkeit der in Bestand gegebenen Wohnungen zu schaffen. Dieser Interessenausgleich wird durch die Novellierung des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG insofern erreicht, als diese einerseits die Möglichkeit der Befristung über beliebig lange Zeiträume eröffnet, dem Mieter aber die Möglichkeit gibt, eine allenfalls für zu lange Zeitdauer eingegangene Bindung durch vorzeitige Kündigung (nach mindestens einjähriger Vertragsdauer) abzukürzen bzw zu beenden.

Wollte man nun, wie es die Revisionswerberin für angezeigt hält, die in § 29 Abs 1 Z 3 lit b idF WRN 1997 vorgesehene vorzeitige Auflösungsmöglichkeit nach nur einem Jahr Vertragsdauer auch auf Verträge anwenden, die vor dem 1. 3. 1997 abgeschlossen (und nach dem 28. 2. 1997 nicht verlängert) wurden und die damit den Befristungsmöglichkeiten der WRN 1997 unterliegen, würde man dem durch die Mietrechtsbestimmungen im Zeitpunkt des ursprünglichen Vertragsabschlusses angestrebten Interessenausgleich nicht gerecht. Eine derartige - durch den aufgezeigten Willen des Gesetzgebers - nicht gedeckte Auslegung würde einen schwerwiegenden Eingriff in ein bestehendes Vertragsverhältnis zu Lasten bloß eines Vertragspartners ermöglichen. Ein derartiger Wille kann dem Gesetzgeber aber mangels besonderer Anordnung nicht unterstellt werden. Es besteht ein untrennbarer Zusammenhang zwischen den Bestimmungen über eine Befristung und die vorzeitige Aufkündigung des Vertrages nach einer bestimmten Bindungsfrist. Daraus ergibt sich zwingend, daß § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG idF der WRN 1997 auf ein zum 1. 3. 1997 schon bestehendes Mietverhältnis nur insgesamt angewendet werden kann. § 49b Abs 8 MRG idF WRN 1997 regelt somit nicht nur die Anwendung der (neuen) Bestimmungen über die Zulässigkeit einer Befristung auf vor dem 1. 3. 1997 geschlossene Verträge, sondern auch jene über die vorzeitige Auflösung eines vor dem 1. 3. 1997 abgeschlossenen Mietverhältnisses. Für die Anwendung der Generalklausel des § 49b Abs 13 MRG idF der WRN 1997 bleibt somit kein Raum (4 Ob 307/98w). Wollte man nun, wie es die Revisionswerberin für angezeigt hält, die in Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, in der Fassung WRN 1997 vorgesehene vorzeitige Auflösungsmöglichkeit nach nur einem Jahr Vertragsdauer auch auf Verträge anwenden, die vor dem 1. 3. 1997 abgeschlossen (und nach dem 28. 2. 1997 nicht verlängert) wurden und die damit den Befristungsmöglichkeiten der WRN 1997 unterliegen, würde man dem durch die Mietrechtsbestimmungen im Zeitpunkt des ursprünglichen Vertragsabschlusses angestrebten Interessenausgleich nicht gerecht. Eine derartige - durch den aufgezeigten Willen des Gesetzgebers - nicht gedeckte

Auslegung würde einen schwerwiegenden Eingriff in ein bestehendes Vertragsverhältnis zu Lasten bloß eines Vertragspartners ermöglichen. Ein derartiger Wille kann dem Gesetzgeber aber mangels besonderer Anordnung nicht unterstellt werden. Es besteht ein untrennbarer Zusammenhang zwischen den Bestimmungen über eine Befristung und die vorzeitige Aufkündigung des Vertrages nach einer bestimmten Bindungsfrist. Daraus ergibt sich zwingend, daß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera b, MRG in der Fassung der WRN 1997 auf ein zum 1. 3. 1997 schon bestehendes Mietverhältnis nur insgesamt angewendet werden kann. Paragraph 49 b, Absatz 8, MRG in der Fassung WRN 1997 regelt somit nicht nur die Anwendung der (neuen) Bestimmungen über die Zulässigkeit einer Befristung auf vor dem 1. 3. 1997 geschlossene Verträge, sondern auch jene über die vorzeitige Auflösung eines vor dem 1. 3. 1997 abgeschlossenen Mietverhältnisses. Für die Anwendung der Generalklausel des Paragraph 49 b, Absatz 13, MRG in der Fassung der WRN 1997 bleibt somit kein Raum (4 Ob 307/98w).

Damit sind aber die in der WRN 1997 vorgesehenen Befristungs- und vorzeitigen Kündigungsbestimmungen nur auf neue Verträge oder Verlängerungen von bestehenden Mietverhältnissen anzuwenden, die nach dem 28. Februar 1997 beginnen bzw wirksam werden (Stabentheiner/Wais, Die Wohnrechtsnovelle 1997, Sonderheft zur ÖJZ 1997, 1, 7).

Entgegen der Meinung der Revisionswerberin ist die Rechtsauffassung des Berufungsgerichtes somit das Ergebnis einer sowohl systematisch als auch teleologisch schlüssigen Interpretation der Übergangsbestimmungen des § 49b Abs 7, 8 und 13 MRG idF der WRN 1997. Entgegen der Meinung der Revisionswerberin ist die Rechtsauffassung des Berufungsgerichtes somit das Ergebnis einer sowohl systematisch als auch teleologisch schlüssigen Interpretation der Übergangsbestimmungen des Paragraph 49 b, Absatz 7., 8 und 13 MRG in der Fassung der WRN 1997.

Die Anwendung des § 29 Abs 1 Z 3 idF des 3. WÄG führt im vorliegenden Fall nicht dazu, daß sich die Klägerin - wie in der Klage vorgebracht - auf die Bestimmung der für "Dreijahresverträge" geltenden frühzeitigen Kündigtmöglichkeit nach einem Jahr Mietdauer berufen könnte (§ 29 Abs 1 Z 3 lit c idF des 3. WÄG). Auch hiezu hat nämlich der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen (7 Ob 374/97v = Immolex 1998/206), daß lit c gegenüber lit b leg cit nur subsidiär anwendbar ist. Dies bedeutet, daß im Falle der Vermietung von Eigentumswohnungen die speziellere Norm der lit b den Vorrang vor der für sonstige Wohnungen geltenden Norm der lit c leg cit genießt. Daraus folgt, daß sich die Klägerin auf eine vorzeitige Kündigtmöglichkeit des mit den Beklagten eingegangenen Bestandverhältnisses nicht berufen kann. Die Anwendung des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, in der Fassung des 3. WÄG führt im vorliegenden Fall nicht dazu, daß sich die Klägerin - wie in der Klage vorgebracht - auf die Bestimmung der für "Dreijahresverträge" geltenden frühzeitigen Kündigtmöglichkeit nach einem Jahr Mietdauer berufen könnte (Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera c, in der Fassung des 3. WÄG). Auch hiezu hat nämlich der Oberste Gerichtshof bereits ausgesprochen (7 Ob 374/97v = Immolex 1998/206), daß Litera c, gegenüber Litera b, leg cit nur subsidiär anwendbar ist. Dies bedeutet, daß im Falle der Vermietung von Eigentumswohnungen die speziellere Norm der Litera b, den Vorrang vor der für sonstige Wohnungen geltenden Norm der Litera c, leg cit genießt. Daraus folgt, daß sich die Klägerin auf eine vorzeitige Kündigtmöglichkeit des mit den Beklagten eingegangenen Bestandverhältnisses nicht berufen kann.

Die Kostenentscheidung ist in den §§ 41, 50 Abs 1 ZPO begründet. Die Kostenentscheidung ist in den Paragraphen 41., 50 Absatz eins, ZPO begründet.

### **Anmerkung**

E52921 09A03318

### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1999:0090OB00331.98M.0210.000

### **Dokumentnummer**

JJT\_19990210\_OGH0002\_0090OB00331\_98M0000\_000

**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](http://www.jusline.at)