

RS OGH 1996/6/25 1Ob2073/96a, 1Ob62/98v, 1Ob280/98b, 2Ob127/13k, 2Ob98/14x, 7Ob60/14w

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 25.06.1996

Norm

MRG §49 Abs2

Rechtssatz

Eine bestimmte "Bestandsdauer" im Sinne 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.

Entscheidungstexte

- 1 Ob 2073/96a

Entscheidungstext OGH 25.06.1996 1 Ob 2073/96a

- 1 Ob 62/98v

Entscheidungstext OGH 24.02.1998 1 Ob 62/98v

Vgl; Beisatz: Wird ein Mietvertrag "auf unbestimmte Dauer" abgeschlossen und dieser mit einem auf bestimmte Zeit wirksamen Kündigungsverzicht beider Vertragsparteien gekoppelt, dann erzielen die Vertragsparteien zwar dasselbe Ergebnis, als wäre bis zum Ablauf des für den Kündigungsverzicht vereinbarten Zeitraums ein befristetes Bestandverhältnis begründet worden, sodaß durch eine solche Vertragsgestaltung eine bestimmte Dauer des Bestandvertrags gewährleistet wird, es darf aber nicht übersehen werden, daß dieser bestimmten (Mindest-)Bestanddauer ein Vertragszeitraum folgt, der zeitlich unbestimmt ist. Durch den generell zulässigen und wirksamen Verzicht auf das Recht zur Kündigung (MietSlg 45.368 uva) verliert ein grundsätzlich auf unbestimmte Zeit geschlossener Mietvertrag nicht den Charakter zeitlicher Unbeschränktheit. (T1)

- 1 Ob 280/98b

Entscheidungstext OGH 15.12.1998 1 Ob 280/98b

Auch; Beis wie T1 nur: Wird ein Mietvertrag "auf unbestimmte Dauer" abgeschlossen und dieser mit einem auf bestimmte Zeit wirksamen Kündigungsverzicht beider Vertragsparteien gekoppelt, dann erzielen die Vertragsparteien zwar dasselbe Ergebnis, als wäre bis zum Ablauf des für den Kündigungsverzicht vereinbarten Zeitraums ein befristetes Bestandverhältnis begründet worden, sodaß durch eine solche Vertragsgestaltung eine bestimmte Dauer des Bestandvertrags gewährleistet wird. (T2)

- 2 Ob 127/13k

Entscheidungstext OGH 23.10.2013 2 Ob 127/13k

Auch

- 2 Ob 98/14x

Entscheidungstext OGH 23.10.2014 2 Ob 98/14x

Beisatz: Die Ansicht der herrschenden Rechtsprechung und Lehre widerspricht nicht dem Willen des historischen Gesetzgebers. Dieser wollte bei Verträgen, die im Unterschied zur Rechtslage des MG grundsätzlich ab 1. 1. 1982 vom Kündigungsschutz des MRG erfasst worden wären, verfassungsrechtlich bedenkliche Enttäuschungen des Vertrauens der Vermieter auf die kurzfristige Dispositionsmöglichkeit über die in Bestand gegebenen Objekte vermeiden, gleichzeitig aber auch keinen absoluten Vertrauensschutz dahin gewähren, dass die betroffenen Verträge zur Gänze vom Kündigungsschutz ausgenommen bleiben. § 49 Abs 2 MRG bezweckte einen Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter, der die Überleitung der Altverträge in das Kündigungsrecht des MRG dann ausschließt, wenn Umstände vorlagen, die dem Schutz des Mieters gerecht werden. Dazu gehört auch die Vereinbarung einer (bestimmten) Bestandsdauer, weil der Mieter dann nicht mit der Möglichkeit eines jederzeitigen Verlusts des Bestandobjekts rechnen muss. (T3)

Beisatz: Mit der ? ihren Wirkungen nach ? Gleichsetzung von Kündigungsverzicht und befristetem Vertrag sollten nur unnötige Vertragsformalismen (Erfordernis des Anbots iSd § 49 Abs 2 MRG trotz bereits bestehender Bindung) ausgeschaltet werden, ohne den Mieter dadurch schlechter zu stellen. (T4)

Beisatz: Keine Obliegenheit zur sofortigen Kündigung nach Ablauf eines vereinbarten Kündigungsverzichts. (T5)

- 7 Ob 60/14w

Entscheidungstext OGH 29.10.2014 7 Ob 60/14w

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1996:RS0103690

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

26.01.2015

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at