

Stephanie Kulhanek/Judith Siegmund

Die mietrechtliche Rechtsprechung des Jahres 2023

Übersicht:

- I. Anwendbarkeit MRG – Anerkennung als Hauptmieter
- II. Eingriffsentschädigung
- III. Übergang des Bestandrechts
- IV. Richtwertmietzins
- V. Kautions
- VI. Präklusion
- VII. Mietrecht und Zeit
- VIII. Kündigung
- IX. Kündigungegründe
- X. Grobes Verschulden
- XI. Legitimation im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren
- XII. Mietrechtliche Folgen der COVID-19-Pandemie
- XIII. Ansprüche aus dem Mietende
- XIV. Klauselentscheidungen

I. Anwendbarkeit MRG – Anerkennung als Hauptmieter

§ 1 MRG

Vermietung im Rahmen des Verkehrsbetriebes

OGH 3. 8. 2023, 8 Ob 48/23 a

Sachverhalt:

Der Betreiber der Standseilbahn auf den Salzburger Festungsberg vermietet einen Verkaufsraum in der Talstation zum Betrieb einer Ausstellung und eines Souvenirshops. Er bietet mit den Fahrkarten auch Eintrittskarten für die Ausstellung und Gutscheine für den Souvenirshop an und erhält 20% dieser Einnahmen. Die Mieterin verpflichtet sich zusätzlich zur Miete auch die Personalkosten eines Wagenführers zu übernehmen und die Toiletten im Bestandobjekt während der Betriebszeiten der Seilbahn für jedermann zugänglich zu halten.

Die Ausnahme vom Mietrechtsgesetz kommt nur dann zum Tragen, wenn die Vermietung vom Betriebsgegenstand des Verkehrsunternehmens umfasst war. Dies ist dann der Fall, wenn die Tätigkeit des Mieters den Betriebszweck des Verkehrsunternehmens unterstützen soll, dieses also mit dem Abschluss des Bestandvertrags eine Förderung seiner eigenen Interessen beabsichtigt. Gerade

weil die Standseilbahn auf den Festungsberg vor allem von Touristen verwendet wird, erhöht die Möglichkeit des Besuchs der Ausstellung der Klägerin und des Souvenirshops in der Talstation die Attraktivität des Beförderungsangebots der Beklagten. Auch die Verfügbarkeit von öffentlichen Toiletten dient den Bedürfnissen der Fahrgäste der Beklagten.

Die Vermietung der Räume in der Talstation erfolgte daher im Rahmen des Betriebs der Standseilbahn.

§ 2 Abs 3 MRG

Sanierungshauptmiete

OGH 31. 1. 2023, 5 Ob 231/22 i

Materiell-rechtliche Voraussetzung für Anerkennung als Hauptmieter nach § 2 Abs 3 MRG ist das Vorliegen eines Umgehungsgeschäfts.

Die Umgehungsabsicht muss bei beiden Parteien des formellen Hauptmietvertrags gegeben sein, wobei es genügt, wenn sie die Umgehung wenigstens in Kauf nahmen. Wenn auch § 2 Abs 3 MRG eine besondere Absicht der Parteien des formellen Hauptmietvertrags voraussetzt, ist doch dieses subjektive Tatbestandselement schon dann als erfüllt anzusehen, wenn bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund besteht, daran zu zweifeln. Der Umgehungstatbestand des § 2 Abs 3 MRG kann daher auch dann vorliegen, wenn die letzte Gewissheit über die vom Gesetzgeber verpönte Absicht der Parteien eines formellen Hauptmietvertrags fehlt. Es reicht aus, wenn genügende Anhaltspunkte für eine derartige Absicht vorhanden sind. Ob ein Hauptmietvertrag unter festgestellten konkreten Umständen nur zur Unter Vermietung durch den der Hauptmieter zwecks Umgehung der diesem nach dem MRG zustehenden Rechte geschlossen wurde, ist dann im Rahmen der rechtlichen Beurteilung zu entscheiden.

Die Auffassung, hier sei aufgrund der festgestellten äußeren Umstände von einer Umgehungsabsicht beider Antragsgegner (zumindest in Form des bedingten Vorsatzes) auszugehen, auch wenn eine subjektive Absicht der Umgehung nicht ausdrücklich festgestellt wurde, ist nicht zu beanstanden. Für diese Beurteilung konnte nicht nur den Umstand der (befristeten) gänzlichen Weitervermietung der konkreten Wohnung herangezogen werden, sondern auch, dass der Erstantragsgegner die Unter Vermietung der Wohnung ausdrücklich gestattete und der Zweit antragsgegner als Hauptmieter sich dort sogar verpflichtete „für alle Wohnungen“ ein Elektrobuch anzufertigen, woraus nachvollziehbar der Schluss zu ziehen war, der Erstantragsgegner habe mehr als diese eine Wohnung an den Zweit antragsgegner vermietet. Als weitere relevante Indizien wurde hervorgehoben, dass der vom Zweit antragsgegner zu leistende Hauptmietzins von € 138,60 netto den zulässigen Kategoriemietzins von netto € 50,42 nicht nur geringfügig, sondern deutlich überstieg und auch der von der Antragstellerin pauschal zu bezahlende Untermietzins von € 600 – selbst unter Berücksichtigung eines angemessenen Betrags für Betriebskosten und Inventar – diesen beträchtlich überschritt.

II. Eingriffsentschädigung

§ 8 Abs 3 MRG

Ersatz für Schäden durch Beseitigung einer Gesundheitsgefahr

OGH 28. 3. 2023, 10 Ob 23/22 p

Sachverhalt:

Die Mieterin einer Wohnung macht geltend, dass diese nicht in gebrauchsfähigem Zustand übergeben worden sei, weil sich darin ein von der Vormieterin installiertes, mit gesundheitsgefährdenden Substanzen (Asbest) belastetes Nachspeichergerät (Ofen) befunden habe. Die Entfernung des Ofens sei derart unprofessionell erfolgt, dass durch den Austritt von Asbest Fahrnisse und Wohnung kontaminiert worden seien. Sie klagt auf Zahlung von Ersatz für die Fahrnisse und Schmerzengeld für depressive Störung aufgrund ihrer Angst vor gesundheitlichen Folgen des möglichen Kontakts mit Asbest im Zuge der Entfernung des Ofens.

Als Ausgleich zur Duldungspflicht nach § 8 Abs 2 MRG gewährt § 8 Abs 3 MRG eine angemessene Entschädigung für die dadurch widerfahrenen wesentlichen Beeinträchtigungen. Dabei handelt es sich um keine vertragliche Haftung, sondern um eine von Rechtswidrigkeit und Verschulden losgelöste Eingriffshhaftung. Diese Ersatzpflicht beschränkt sich nicht bloß auf Beeinträchtigungen infolge mangelhafter Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten, sondern auch auf Schäden aus unsachgemäßer Ausführung der Arbeiten.

Hier stützt sich die Klägerin darauf, dass das bei Übergabe der Wohnung vorhandene Nachspeichergerät asbesthaltig und erheblich gesundheitsgefährdend war und daher entfernt werden musste. Nach dem für die Beurteilung der Zulässigkeit des Rechtswegs allein maßgeblichen Vorbringen der Klägerin wird damit ein Tatbestand geltend gemacht, der ex lege dem § 8 Abs 2 Z 2 MRG unterliegt.

Der streitige Rechtsweg ist unzulässig.

INFO: Diese Entscheidung wurde ua veröffentlicht in immolex 2023/191 = EvBl 2023/258.

III. Übergang des Bestandrechts

§ 12 a MRG

Anzeige der Unternehmensveräußerung

OGH 3. 7. 2023, 5 Ob 72/23 h

Die Antragsteller haben das von einem der Mitmieter des Bestandobjekts im Haus der Antragsgegnerin dort geführte Unternehmen von ihm mit Zustimmung der weiteren Mitmieterin gekauft und sind nun Hauptmieter des Objekts. Die Antragsteller und der Veräußerer zeigten mit getrennten Schreiben vom 1. 2. 2018 der Hausverwaltung die Unternehmensveräußerung an. Fraglich ist, ob das Mietzinsanhebungsbegehren der Antragsgegnerin vom 28. 9. 2021 präkludiert ist.

Die Präklusivfrist beginnt nur durch die Anzeige der Unternehmensveräußerung zu laufen und ist nicht mehr – wie zum früheren Gesetzeswortlaut des § 12a Abs 3 aF MRG judiziert – ab verlässlicher Kenntnis des Vermieters von der Unternehmensveräußerung zu berechnen. Das Recht zur Ausübung des Gestaltungsrechts auf Hauptmietzinsanhebung ist daher nicht präkludiert, wenn keine ordnungsgemäße Anzeige erfolgt sein sollte. Diesfalls könnte der Vermieter den Mietzins auch rückwirkend auf den dem Zeitpunkt des Eintritts der Änderung folgenden Zinstermin geltend machen.

Es bedarf weder einer gemeinsamen Anzeige oder Doppelanzeige. Die Anzeige ist formfrei, der Inhalt muss aber klar sein. Sie hat die wesentlichen Sachverhaltelemente zu enthalten, aus denen sich der Vertragsübergang bzw die Grundlage für die Mietzinsanhebung zuverlässig und eindeutig ergibt. Der hier festgestellte Inhalt der Mitteilung lässt keinen Zweifel offen, dass das im Bestandobjekt betriebene Unternehmen an die Antragsteller verkauft wurde. Nach der stRsp ist der Übergang der Mietrechte im Fall der Unternehmensveräußerung nach § 12a Abs 1 MRG auch dann anzunehmen, wenn alle Mitmieter der Veräußerung des Unternehmens durch dessen Inhaber und dem Übergang ihrer Hauptmietrechte auf den Erwerber zustimmen.

INFO: Diese Entscheidung wurde ua veröffentlicht in MANZ Wohnrecht-E 2023/35/06.

**§ 12a MRG iVm § 1104 ABGB
Temporäre Sonderentwicklungen
OGH 30. 3. 2023, 5 Ob 13/23 g
Sachverhalt:**

Die Antragstellerin begehrte nach Übertragung sämtlicher Anteile der Mietgesellschaft an den Sohn der bisherigen Alleingeschafterin zum Stichtag 6. 4. 2020 die Festsetzung des angemessenen monatlichen Hauptmietzinses für das Geschäftslokal. Die Antragsgegnerin wendete im Wesentlichen ein, im Zug der Covid-19-Krise habe sich der Markt für Geschäftsraummieten drastisch verändert; eine Anhebung des Mietzinses sei daher nicht möglich.

Nach den Feststellungen hat sich die Corona-Krise bisher auf die Höhe der Mietzinse auf dem Immobilien(teil)markt der dem Bestandobjekt der Antragsgegnerin vergleichbaren Geschäftslokale (noch) nicht ausgewirkt; erst allmählich könnten (allenfalls) solche Auswirkungen eintreten.

Das Argument, dass zum Stichtag den Mieter von Geschäftslokalen nach der Rechtsprechung infolge der pandemiebedingten eingeschränkten Nutzbarkeit iSd §§ 1104ff ABGB Mietzinsminderungsansprüche zugestanden wären, lässt die Feststellungen über die Lage und Konfiguration des Lokals sowie zu den Vergleichsobjekten in der näheren Umgebung außer Acht, anhand derer das Erstgericht den monatlichen angemessenen Hauptmietzins für das Geschäftslokal ermittelte; die Zeitpunkte der Anmietung dieser Vergleichsobjekte

liegen überwiegend (sechs von neun) nach dem Stichtag 6. 4. 2020 und bilden daher die Marktgegebenheiten einschließlich einer allfälligen Beeinträchtigung durch die Corona-Krise ab.

Temporäre Sonderentwicklungen der durchschnittlichen Mietzinse für Geschäftslokale – sei es generell oder an einem bestimmten Standort – sind bei der Ermittlung des angemessenen Mietzinses aufgrund eines Anhebungstatbestands grundsätzlich unbeachtlich, weil der Vermieter letztlich den Mietzins erhalten soll, den er im Fall einer Neuvermietung beim Eintritt des die Anhebung rechtfertigenden Ereignisses zu üblichen Bedingungen erzielt hätte.

Es kann nicht an Stelle der Zinsbefreiung bis zur Behebung der Unbrauchbarkeit zu einer Neufestsetzung eines angemessenen Mietzinses kommen. Allfällige dem Mieter wegen einer vorübergehenden Gebrauchsbeeinträchtigung nach § 1096 ABGB zukommende Mietzinsminderungsansprüche stehen mit den für die Anhebung maßgeblichen Kriterien nicht im Zusammenhang.

INFO: Diese Entscheidung wurde ua veröffentlicht in ecolex 2023/404.

IV. Richtwertmietzins

§ 16 Abs 4 MRG

Wohnumgebung

OGH 31. 5. 2023, 5 Ob 27/23 s

Sachverhalt:

Frage des Lagezuschlags für ein Bestandobjekt in 1140 Wien, Nähe Hietzing.

Die Gewichtung der Lagecharakteristika ist in einer Gesamtschau vorzunehmen. Die Auflistung und Bewertung einzelner Lagefaktoren ist nur Kontrollinstrument.

Die Aussage, der Wienfluss als natürliche und zugleich politische Grenze begrenze auch die zu beurteilende konkrete Lage, ist nicht verallgemeinerungsfähig. Die Berücksichtigung der (jeweils) jenseits des Wienflusses gelegenen Lagemerkmale auszuschließen, überzeugt nur dann, wenn im konkreten Einzelfall die Möglichkeiten der Überquerung tatsächlich eingeschränkt sind, die Erreichbarkeit der auf der anderen Uferseite gelegenen Einrichtungen also erschwert ist und diese daher nach der Verkehrsauffassung die Lage nicht charakterisieren.

Eine Entfernung von 600 bis 750 m ist nicht mehr „fußläufig“. Eine Lärmbelastung von 70–75dB ist im Rahmen der Gesamtbetrachtung als negative Eigenschaft zu berücksichtigen.

INFO: Diese Entscheidung ist ua veröffentlicht in immo aktuell 2023/32 (*Höllwerth*) = AnwBl 2023/266 = immolex 2023/146 (*Kothbauer*) = immolex 2023/128 (*Plank*) = ecolex 2023/525.

V. Kautions

§ 16b MRG

Veranlagung zum Schutz des Mieters

OGH 17. 8. 2023, 5 Ob 113/23 p

Gemäß § 16b Abs 1 Satz 2 MRG hat der Vermieter die Verpflichtung, eine Barkautions auf einem Sparbuch fruchtbringend und von seinem Vermögen getrennt zu veranlagen. Andere Veranlagungsformen sind bei gleich guter Verzinsung und gleich hoher Sicherheit zulässig, wenn sie eine eindeutige Abgrenzung vom Vermögen des Vermieters und bei dessen Insolvenz eine Absonderung ermöglichen. Gemäß § 16b Abs 3 MRG darf nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens die Kautions nicht für andere Ansprüche, die nicht im Zusammenhang mit dem Mietverhältnis stehen, herangezogen werden. Wird der Mietvertrag während des Insolvenzverfahrens beendet, hat der Mieter das Recht auf Absonderung der Kautions, soweit dem nicht berechtigte Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis entgegenstehen. Die übereinstimmende Auffassung der Vorinstanzen, die Verpflichtung des Vermieters zur sicheren Veranlagung könne nur mit dem Schutz des Mieters erklärt werden (während die Verpflichtung zur fruchtbringenden Anlegung im Interesse von Vermieter und Mieter liege), lässt sich unmittelbar aus dem Gesetz ableiten und entspricht der Lehre. Zu OGH 6 Ob 234/19 h (betreffend den Rechnungslegungsanspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter aufgrund § 16b MRG) ging auch der Oberste Gerichtshof unter Berufung auf die Materialien ausdrücklich davon aus, die erlegte Kautions solle zugunsten des Mieters insolvenzfest sein. Die Auffassung des Berufungsgerichts, eine nicht § 16b Abs 1 Satz 2 und 3 MRG entsprechende Veranlagung der Kautions sei nur gegenüber den Mietern rechtswidrig, nicht aber gegenüber einem potentiellen Erwerber der Liegenschaft, ist daher nicht zu beanstanden.

VI. Präklusion

§ 16 Abs 8 MRG

Präklusionsfrist bei vorzeitiger Mietvertragsauflösung

OGH 14. 4. 2023, 5 Ob 15/23 a

Sachverhalt:

Der Antragsteller mietet mittels befristeten Mietvertrags eine Wohnung im Haus der Antragsgegnerin für die Laufzeit vom 1. 5. 2017 bis 30. 4. 2020 gemietet. Die Antragsgegnerin brachte gegen ihn am 8. 1. 2020 eine Mietzins- und Räumungsklage ein. Die Klage wurde dem Antragsteller jedenfalls vor dem 4. 3. 2020 zugestellt. Am 4. 3. 2020 wurde ein bis 15. 4. 2020 bedingter gerichtlicher Vergleich abgeschlossen, in dem er sich verpflichtete, die Wohnung bis 30. 4. 2020 geräumt zu übergeben. Außerdem verpflichtete er sich zur Zahlung von € 1.754,18 an Mietzinsrückstand (was nahezu dem eingeklagten Betrag entsprach). Der Vergleich wurde nicht widerrufen.

Am 10. 9. 2020 brachte der Antragsteller einen Antrag auf Überprüfung des Hauptmietzinses bei der Schlichtungsstelle ein. Gegenstand des Revisionsrechtsverfahrens ist dessen Präklusion.

Eine auf § 1118 Fall 2 ABGB gestützte Mietzins- und Räumungsklage des Vermieters ist als Erklärung der Auflösung des Mietverhältnisses zu werten. Das Mietverhältnis wird bereits mit Zustellung dieser Klage aufgelöst.

Zwar hat ein Mieter nach § 33 Abs 2 und 3 MRG die Möglichkeit, die Aufkündigung oder Auflösung durch Zahlung des geschuldeten Betrags bis zu einem bestimmten Zeitpunkt abzuwenden, dies aber nur unter der Voraussetzung, dass ihn am Zahlungsrückstand kein grobes Verschulden trifft. Diesfalls wird die Erklärung des Vermieters, den Vertrag aufzuheben, rückwirkend unwirksam. Die Behauptungs- und Beweispflicht für das Fehlen des groben Verschuldens liegt beim Mieter, jeder Zweifel geht zu seinen Lasten.

In den Fällen, in denen der Mieter schon mangels ausreichenden Vorbrinbens zu den Voraussetzungen des § 33 Abs 2 und 3 MRG die vorzeitige Auflösung eines befristeten Mietverhältnisses wegen Zahlungsrückstands nach § 1118 Fall 2 ABGB nicht mehr ex tunc beseitigen kann, beginnt die sechsmonatige Verlängerung der dreijährigen Präklusivfrist mit Zustellung der Räumungsklage. Es besteht kein Anlass, § 16 Abs 8 Satz 3 MRG so auszulegen, dass die Auflösung des Mietverhältnisses frühestens mit der Rechtskraft eines dem Räumungsbegehren stattgebenden Urteils eintritt.

Hier hat der Antragsteller den Zahlungsverzug oder fehlendes grobes Verschulden daran gar nicht bestritten, sondern sich vielmehr mit Vergleich sogar zur Zahlung verpflichtet. Mit Zustellung der Klage musste ihm auch klar sein, dass die Antragsgegnerin eine Verlängerung des Bestandverhältnisses über den Endtermin hinaus ablehnt, sodass er sich auch objektiv gesehen nicht mehr unter dem Druck befand, vorläufig auf einen Antrag auf Überprüfung des Hauptmietzinses verzichten zu müssen, um eine mögliche Verlängerung des Bestandverhältnisses nicht zu gefährden.

Der Mietzinsüberprüfungsantrag ist daher präkludiert.

INFO: Diese Entscheidung wurde ua veröffentlicht in ecolex 2023/403 (Herrmann) = immolex-LS 2023/48.

§ 16 Abs 8, § 45 MRG

Präklusion der Mietzinsüberprüfung

OGH 17. 2. 2023, 6 Ob 240/22 w

Sachverhalt:

Eine 1981 gemietete Wohnung wurde tatsächlich als Büro genutzt und 2001 zudem ein Lagerraum gemietet. Gegen das Mietzinsanhebungsbegehren nach § 45 MRG des Vermieters wandte der Beklagte ein, dass sich die Präklusion iSd § 16 Abs 8 MRG nur auf die Höhe des begehrten Mietzinses beziehen könne, aber nicht

sonstige Mängel der Anhebung wie die Wahl der unrichtigen Kategorie (Geschäftsräume statt richtig Wohnungskategorie B) erfasse.

Nur Verstöße gegen die gesetzlichen Zinsbildungsvorschriften sind der Präklusion nach § 16 Abs 8 MRG unterstellt. Die Präklusionsregelung verfolgt nicht das Ziel, zivilrechtlich gänzlich unwirksamen Vereinbarungen Wirksamkeit zu verleihen oder dem Grunde nach unberechtigte Mietzinsanhebungsbegehren zu sanieren. Eine analoge Anwendung der Präklusionsregelung des § 16 Abs 8 und 9 MRG oder hier § 45 Abs 1 und 2 MRG kommt bei einer vom Vermieter ohne jede gesetzliche oder vertragliche Grundlage vorgenommenen Anhebung des vertraglich vereinbarten Hauptmietzinses nicht in Betracht. Da § 45 Abs 3 Satz 1 MRG regelt, wie der Vermieter vorzugehen hat, will er den Mietzins anheben, bedarf es insoweit auch keines Rückgriffs auf § 16 Abs 9 MRG.

Hier liegt keine gänzlich ohne gesetzliche oder vertragliche Grundlage vorgenommene Anhebung des Mietzinses vor. Die von der Klägerin bei der Berechnung ihres Anhebungsbegehrrens nach § 45 MRG herangezogene unrichtige Kategorie des Bestandobjekts ist von der Präklusionsregelung des § 45 Abs 1 MRG umfasst. Das Überschreiten der nach § 45 MRG gesetzlich zulässigen Höhe des begehrten Mindestmietzinses hätte der Beklagte innerhalb der dreijährigen Frist des § 16 Abs 8 MRG bei der Schlichtungsstelle bzw bei Gericht geltend machen müssen.

INFO: Diese Entscheidung wurde ua veröffentlicht in ecolex 2023/291 = immolex 2023/108 (Kothbauer) = MANZ Wohnrecht-E 2023/11/06.

VII. Mietrecht und Zeit

§ 29 MRG

Befristung

OGH 25. 4. 2023, 5 Ob 174/22 g

Sachverhalt:

Die Klägerin beehrte die Feststellung, dass die Befristungsklausel des zwischen ihr und der Beklagten am 21. 12. 2018 abgeschlossenen Mietvertrags nicht durchsetzbar und das Mietverhältnis unbefristet sei.

Dieser Mietvertrag enthält in Pkt II.1) folgende Befristungsregelung: „Das befristete Mietverhältnis beginnt am 1. 4. 2019 und endet (automatisch) wie auf Seite 1 vereinbart, am 31. 3. 2029, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf.“ Auf der Seite 1 des Mietvertrags finden sich folgende Angaben: „Mietbeginn: 01. April 2019“ und unmittelbar darunter „Mietende: 31. 3. 2029 (Mietvertragsdauer 10 Jahre befristet).“

Der Mietvertrag wird (nur dann) durch Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer aufgelöst, wenn schriftlich vereinbart wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt. Dieses Erfordernis erfüllt jede Formulierung, die der

Absicht des Gesetzgebers entspricht, nämlich dass sich der Mieter von vornherein auf eine bestimmte Mietdauer einstellen kann. Dies ist der Fall, wenn entweder der Endtermin datumsmäßig angegeben oder wenn er durch die Angabe des Anfangszeitpunktes und der Mietdauer eindeutig festgelegt ist. Die Befristung ist demnach durchsetzbar, wenn der Vertrag schriftlich errichtet wurde und von vornherein durch Datum oder Fristablauf ein Endtermin unzweifelhaft bestimmt ist. Ob die konkrete Vertragsgestaltung diesen Grundsätzen entspricht, ist durch Vertragsauslegung zu ermitteln.

In dem hier zu beurteilenden Mietvertrag sieht die Klägerin darin eine widersprüchliche und daher unklare Befristungsklausel, weil ihr als Mieterin in den ersten drei Monaten nach dem nominellen Mietbeginn der Gebrauch des Mietobjekts nicht überlassen worden sei und sie bis dahin vereinbarungsgemäß auch keinen Anspruch auf Gebrauchsüberlassung gehabt habe. Ausgehend von dem richtigen Mietbeginn mit Ablauf dieser ersten drei Monate endet die zehnjährige Vertragsdauer daher nicht, wie im Mietvertrag angeführt, am 31. 3. 2029, sondern tatsächlich erst am 30. 6. 2029.

Die Parteien definierten durch die datumsmäßige Bestimmung des Tages des Beginns des Mietverhältnisses den Zeitpunkt des Beginns des Fristenlaufs, dieser Mietvertragsbeginn muss nicht zwingend mit der Gebrauchsüberlassung einhergehen. In Konsequenz dessen stimmen das Datum des Endtermins und dessen Bestimmung durch die Angabe der Mietvertragsdauer und des Anfangszeitpunkts überein. Aus den Regelungen über die Erstreckung der Übergabe kommt auch deutlich hervor, dass die Parteien den fristauslösenden Beginn des Mietverhältnisses bzw den „Mietbeginn“ nicht mit dem Zeitpunkt der Gebrauchsüberlassung gleichgesetzt haben und auch nicht gleichsetzen wollten. Der Endtermin ist jedenfalls durch das fixe Datum bestimmt, offenbar ist nur dieses der ausschlaggebende Faktor für die Befristungsdauer.

INFO: Diese Entscheidung wurde ua veröffentlicht in immolex 2023/131 (Weinzinger) = MANZ Wohnrecht-E 2023/22/04.

Nichtiger Räumungsvergleich OGH 31. 1. 2023, 4 Ob 224/22 b

Sachverhalt:

Die Klägerin mietete vom Beklagten 1992 ein Geschäftslokal auf unbestimmte Zeit. Die Parteien schlossen im Jahr 2017 „zur Sicherheit“ einen gerichtlichen Räumungsvergleich ab, laut dem die Klägerin dem Beklagten das Bestandobjekt bis spätestens 31. 10. 2022 geräumt übergeben soll. Auch in den Jahren 1997, 2002, 2007 und 2012 hatten die Parteien schon Räumungsvergleiche abgeschlossen. Mit Schreiben vom 18. 1. 2022 teilte der Beklagte der Klägerin mit, dass er das Mietverhältnis per 31. 10. 2022 beende, um das Haus bestandsfrei an die nächste Generation übergeben zu können.

Zwar kann ein Mietverhältnis mit Kündigungsschutz nach § 29 MRG auch einvernehmlich, auch konkludent durch Abschluss eines Räumungsvergleichs, aufgelöst werden. Das war aber hier nicht der Fall, weil die Parteien alle fünf Jahre „zur Sicherheit“ (des Vermieters) Räumungsvergleiche abschlossen, ohne dass diese eine Beendigung des Mietverhältnisses nach sich gezogen hätten. Durch diese Vorgangsweise (Räumungsvergleich ohne zugrundeliegenden tatsächlichen Willen auf Beendigung), sollten die gesetzlichen Bestimmungen über die Befristung von Bestandverhältnissen und den Kündigungsschutz umgangen werden. Dadurch wurde dem Vermieter im Wesentlichen ein – gesetzlich gerade nicht vorgesehenes – Gestaltungsrecht eingeräumt, das Bestandverhältnis einseitig zu beenden. Die Aussage, dass ein Räumungsvergleich während des Mietverhältnisses möglich sei, bezieht sich ersichtlich nicht auf die hier vorliegende Sonderkonstellation, in der trotz unbefristeten Bestandverhältnisses durch periodischen Abschluss von Räumungsvergleichen dem Vermieter im Ergebnis ein mit dem gesetzlichen Kündigungsschutz nicht zu vereinbarendes einseitiges Beendigungsrecht verschafft werden sollte.

Ein Räumungsvergleich ist nichtig, wenn er gegen gesetzliche Bestimmungen verstößt. Die Unwirksamkeit des gerichtlichen Vergleichs ist mit Feststellungsklage geltend zu machen.

INFO: Diese Entscheidung wurde ua veröffentlicht in ecolex 2023/292 = Die Presse 2023/10/06 (Kary) = immolex 2023/114 (Weinzinger) = ZLB 2023/26 (Kothbauer) = MANZ Wohnrecht-E 2023/10/15.

VIII. Kündigung

Optionsrecht

OGH 17. 1. 2023, 10 Ob 29/22 w

Sachverhalt:

Die klagende Partei und die verstorbene Mieterin haben einen Mietvertrag mit Kaufoption abgeschlossen, der den Bestimmungen des MRG und des WGG unterliegt. Wenige Tage vor ihrem Tod unterfertigte die Mieterin ein Antwortformblatt „Ausübung des gesetzlichen Optionsrechtes zum Erwerb der Wohnung“. Infolge des Fehlens eintrittsberechtigter Personen wurde von der klagenden Partei gegenüber der Verlassenschaft die Ausarbeitung und Unterfertigung eines schriftlichen verbücherungsfähigen Kaufvertrags abgelehnt.

Hier liegt kein „echtes Optionsrecht“ der Mieterin vor. Ein solches würde voraussetzen, dass bereits bei Mietvertragsabschluss das Recht der Mieterin vereinbart worden wäre, nach Ablauf von zehn Jahren – durch Ausübung des Optionsrechts – zu einem festgelegten Preis Wohnungseigentum an der gemieteten Wohnung zu erwerben. In dem hier zu beurteilenden Vertrag wird auf die §§ 15 b ff WGG verwiesen, nach denen erst nach Annahme des Kaufangebots durch die Mieterin die Voraussetzungen für die nachträgliche Übertragung in