

der geleisteten Zahlung im Verhältnis zur Größe der Wohnung, deren Lage und dem zu zahlenden Mietzins berücksichtigt. Bei lebensnaher Betrachtung war es vielmehr der Hauptzweck der mit einer erheblichen Gegenleistung verbundenen Abrede, die Nutzungsmöglichkeit für Familienmitglieder der Mieter zu erhalten. Hat sich der Vermieter verpflichtet, die „Weitergabe im Familienkreis zu dulden“, musste dies aus der Sicht vernünftiger und redlicher Vertragsparteien so verstanden werden, dass eine Kündigung durch den Vermieter jedenfalls so lange ausgeschlossen ist, als eine (regelmäßige) Wohnungsbenützung durch Familienmitglieder stattfindet, die von einem dem Vertrag schließenden Mitmieter gestattet wurde.

Dass es auf eine Eintrittsberechtigung iSd § 14 Abs 3 MRG nicht ankommen kann, ergibt sich schon aus der Tatsache, dass von vornherein klar war, dass die Wohnung nicht von den Mietern selbst, sondern (vorerst) von ihrem Sohn genutzt werden sollte. Durch die spätere Überlassung der Wohnung an die Enkelin ergibt sich nun aber keine rechtlich anders zu beurteilende Situation, handelt es sich doch auch hier um eine „Weitergabe im Familienkreis“ durch

Option zur Verlängerung eines befristeten Mietvertrags

Ist im schriftlichen Mietvertrag ein datumsmäßig bestimmter unbedingter Endtermin vereinbart worden, dann endet das Mietverhältnis, obwohl dem Mieter ein (von ihm dann allerdings nicht ausgeübtes) Optionsrecht zur Verlängerung des Mietvertrags eingeräumt worden ist, mit diesem Endtermin, wenn die Beendigung des Mietvertrags nicht von der Nichtausübung dieses Optionsrechts abhängig gemacht worden ist.

Aus den Entscheidungsgründen:

Der am 31. 7. 2000 abgeschlossene Hauptmietvertrag über ein Geschäftslokal unterlag der Bestimmung des § 29 Abs 1 Z 3 MRG idF der WRN 2000. Danach wurde ein Mietvertrag – sowohl über Wohnungen als auch Geschäftsräume – durch Zeitablauf aufgelöst, jedoch nur, 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. Demnach erweist sich die Befristung des Vertrags mit zehn Jahren nach damaliger Rechtslage als zulässig.

Nach stRsp ist eine Befristung iSd § 29 MRG durchsetzbar, wenn der Vertrag schriftlich errichtet wurde und von vornherein durch Datum oder Fristablauf ein Endtermin bestimmt ist, was jedenfalls dann der Fall ist, wenn im schriftlichen Vertrag ein konkretes Enddatum angegeben ist (vgl. RIS-Justiz RS0090569 [T 4]; RS0070201).

Auch in ihrer aoRev hält die Bkl ihren Standpunkt aufrecht, dass durch Einräumung einer Option zur Verlängerung des Mietvertrags („Vom Mieter kann das Mietverhältnis zweimal zu gleichen Bedingungen für die jeweilige Dauer von 5 Jahren nach Ablauf neu abgeschlossen werden, wenn seine entspre-

die ursprüngliche (Mit-)Mieterin, die der Vermieter ohne Möglichkeit einer Aufkündigung dulden muss.

Anmerkung:

Selbstverständlich schließt eine rechtswirksame Weitergabe unter Lebenden die Kündigung bei Tod der Vormieterin aus! Nach einer solchen Weitergabe ist die Vormieterin gar nicht mehr Vertragspartei und deren Tod für das Mietverhältnis irrelevant. Entscheidend ist daher nicht, ob auf einen Verzicht des Kündigungsgrundes nach § 30 Abs 2 Z 5 MRG geschlossen werden kann, sondern dass nach Ansicht des OGH die regelmäßige Wohnnutzung unter Zustimmung der Vormieterin für die Dauer von vier Jahren vor ihrem Tod einer bereits unter Lebenden (konkludent) erfolgten Weitergabe gleichkommt. Der OGH wählt daher eine gänzlich andere Argumentationslinie als die Vorinstanzen. Warum er sich dennoch auf einen gänzlich irreführenden Vergleich mit den Auswirkungen eines Verzichts auf den Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 5 MRG einlässt, ist nicht nachvollziehbar.

Alexander Edelhauser

Mag. Mag.^{FH} Alexander Edelhauser, LL.M., ist RA in Wien.

chende schriftliche Erklärung jeweils 6 Monate vor Ablauf der Mietvertragsdauer beim Vermieter einlangt“) – unbeschadet der von ihr nicht rechtzeitig ausgeübten Berechtigung, das Vertragsverhältnis zu verlängern – bewirkt worden sei, dass in Wahrheit ein unbestimmter Endtermin vorliege. Diese Rechtsansicht ist durch höchstgerichtliche Rsp widerlegt (vgl. 7 Ob 168/05 i; 7 Ob 85/99 x wobl 1999/158; zuletzt 2 Ob 109/07 d). Dass eine andere rechtliche Beurteilung dann geboten ist, wenn das Erlöschen eines Mietverhältnisses von einer Bedingung, wie einer vorhergehenden Erklärung, abhängig gemacht wird, bei deren Unterlassung das Bestandverhältnis als stillschweigend erneuert gilt (vgl. 5 Ob 529/87 wobl 1988/65 [Würth]; Würth/Zingher/Kovany²¹ § 29 MRG Rz 3 mwN), oder von der Unterlassung einer Erklärung, wie bei Nichtausübung von Optionsrechten (vgl. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch § 29 MRG Rz 37), hat mit der zu beurteilenden Sachlage nichts zu tun. Wurde wie hier ein datumsmäßig bestimmter unbedingter Endtermin vereinbart und dem Mieter ein Optionsrecht auf Verlängerung eingeräumt (nicht aber die Beendigung zum bestimmten Datum von der Nichtausübung des Optionsrechts abhängig gemacht), steht fest, dass ohne weiteres Zutun der Vertragsparteien das Mietverhältnis zum Endtermin erlosch. Ohne Ausübung des Optionsrechts endete daher der Mietvertrag mit dem vereinbarten Endtermin.

Anmerkung:

Der OGH hat mit dieser Entscheidung klargestellt, dass eine wirksame Befristung trotz eingeräumter Verlängerungs-/Neuabschlussoption zulässig ist. Viel spricht aber dafür, dass der OGH nunmehr auch die Ansicht vertritt, dass offensichtlich eine andere Beurteilung der Frage der Wirksamkeit der Befristung vorgenommen werden

würde, wenn die Beendigung zu einem bestimmten Termin von der Nichtausübung des Optionsrechtes abhängig gemacht werden würde.

Interessant dazu ist, dass im Zuge des von der Mieterseite eingebrachten Antrags auf aoRev ohne Verständigung der betreibenden Partei das Räumungsverfahren gegen einen Sicherheitserlag aufgeschoben wurde und im RekVerf über die Bewilligung der Aufschiebung durch das LG für ZRS Wien zu 40 R 204/11 p der Aufschiebungsbeschluss aufgehoben wurde. Im Wesentlichen begründet das LG für ZRS Wien die Abweisung des Aufhebungsantrags damit, dass nach neuester Rsp des OGH der Aufschiebungserber nicht mehr generell

Wirksamkeit einer schriftlichen außergerichtlichen verspäteten Mieterkündigung

Mit der WRN 2006 (BGBl I 2006/124) erfolgte eine – durch die ZVN 2009 (BGBl II 2009/30) modifizierte – Neuregelung des § 33 Abs 1 MRG: Statt der bisher auch für den Mieter geltenden Notwendigkeit, ein dem Kündigungsschutz des MRG unterliegendes Bestandverhältnis gerichtlich kündigen zu müssen, genügt nun die schriftliche außergerichtliche Kündigung.

Bei verspäteten Kündigungen kommt es infolge des klaren und nicht auslegungsbedürftigen Wortlauts der Neuregelung zur Konvertierung dahin, dass die Kündigung ihre Wirkung für den ersten späteren Kündigungstermin entfaltet, für den die Frist noch offen ist.

Aus der Begründung:

[Außergerichtliche schriftliche Mieterkündigung]

1. Mit der WRN 2006 (BGBl I 2006/124) erfolgte eine – durch die ZVN 2009 (BGBl II 2009/30) modifizierte – Neuregelung des § 33 Abs 1 MRG: Statt der bisher auch für den Mieter geltenden Notwendigkeit, ein dem Kündigungsschutz des MRG unterliegendes Bestandverhältnis gerichtlich kündigen zu müssen, genügt nun die schriftliche außergerichtliche Kündigung.

2. Dass der bekl. Mieter das Mietverhältnis (bloß) schriftlich aufkündigte, nimmt daher der Kündigung nicht ihre Wirksamkeit. Insoweit ist die in der aoRev zit. Rsp (4 Ob 212/97 y; s auch RIS-Justiz RS0014332), wonach die (nach alter Rechtslage unwirksame) außergerichtliche Aufkündigung des Mietverhältnisses durch den Mieter als Anbot zu einer einvernehmlichen Vertragsauflösung zu verstehen ist, auf den vorliegenden Sachverhalt nicht anwendbar.

[Mieterkündigung bei befristetem Mietverhältnis]

3. Der Bkl steht auch in seiner aoRev nach wie vor auf dem Standpunkt, sein Mietverhältnis sei bis 31. 5. 2010 befristet, seine (von ihm selbst ausgesprochene) Kündigung sei daher unwirksam. Dabei bezieht er sich darauf, dass sein ursprünglich auf fünf Jahre befristetes Mietverhältnis am 31. 5. 2007 durch Zeitablauf geendet habe und gem § 29 Abs 3 lit b MRG in der bereits anzuwendenden Fassung der WRN 2006 (§ 49 e Abs 1 und 7 MRG) auf

von seiner Bescheinigungslast, die drohende Gefahr eines unersetzlichen oder schwer zu ersetzenden Vermögensnachteils iSd § 44 Abs 1 EO entbunden ist. Dabei stützt sich das LG für ZRS Wien auf Entscheidungen zu 3 Ob 157/10 z.

Es ist daher davon auszugehen, dass das LG für ZRS Wien in Zukunft mangels konkreter Bescheinigung eines unwiederbringlichen Schadens, der im Übrigen nicht mit Geld ausgeglichen werden kann, Aufschiebungen sowohl im Wohn-, als auch im Geschäftsmietbereich nicht mehr zulassen wird.

Wilhelm Schlein

Dr. Wilhelm Schlein ist RA in Wien.

drei Jahre, somit bis 31. 5. 2010, erneuert worden sei.

4. Damit ist jedoch für den Bkl nichts gewonnen: § 29 Abs 3 lit b HS 2 MRG idF der WRN 2006 legt fest, dass auch in diesem Fall der Mieter das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht hat, den erneuerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.

[Konvertierung verfristeter Aufkündigung]

5. Dass der Bkl in seiner schriftlichen Aufkündigung bloß eine einmonatige, nicht aber eine dreimonatige Kündigungsfrist einhielt, ist gem § 33 Abs 1 Satz 2 MRG für die Wirksamkeit der Mieterkündigung zum 30. 6. 2009 – welchen Termin der Kl ausdrücklich akzeptierte – unschädlich: Geht die Kündigung dem Vertragspartner erst nach Beginn der für den darin genannten Kündigungstermin einzuhaltenden Kündigungsfrist zu, so entfaltet sie ihre Wirkung für den ersten späteren Kündigungstermin, für den die Frist zu diesem Zeitpunkt noch offen ist. Bei verspäteten Kündigungen kommt es somit infolge des klaren und nicht auslegungsbedürftigen Wortlauts der Neuregelung zur Konvertierung dahin, dass die Kündigung ihre Wirkung für den ersten späteren Kündigungstermin entfaltet, für den die Frist noch offen ist (Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Rz 5 zu § 33 MRG mH auf die Mat; Würth/Zingher/Kovany²² Rz 23 zu § 33 MRG; Dirnbacher, MRG idF der WRN 2009, 434).

6. Im Unterschied zur gerichtlichen Aufkündigung, die nach der Rsp zurückgenommen werden kann, sofern Einwendungen erhoben wurden (RIS-Justiz RS0039681 [T 1]), ist die rein privatrechtlich zu beurteilende außergerichtliche Aufkündigung eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung, die keiner Annahme durch den Gegner bedarf (6 Ob 686/81; RIS-Justiz RS0028555 [T 3]) und ihre Wirkung mit Zugang entfaltet (Würth in Rumel³ Rz 2 zu § 1116 ABGB mwN; RIS-Justiz RS0028555 zum Wesen der auf die Beendigung eines Dauerschuldverhältnisses gerichteten Kündigungserklärung).

[...]

§ 29 Abs 3,
§ 33 Abs 1 MRG

OGH
13. 10. 2010,
3 Ob 174/10 z

außergerichtliche
Mieterkündigung;
verspätete
Aufkündigung;
Frist;
Termin

2011/76

§ 29 Abs 1
Z 3 MRG

OGH 26. 5. 2011,
5 Ob 26/11 a

befristeter
Mietvertrag;
Verlängerungs-
option

2011/75