

Neues aus dem Immobilienrecht

In dieser Ausgabe

Zulässigkeit der Begründung einer
Dienstbarkeit an allgemeinen Teilen einer
Liegenschaft iSd WEG

Präklusionsfrist zur Geltendmachung einer
unwirksamen Mietzinsvereinbarung bei nicht
wirksam vereinbarter Befristung



E
H

Oktober 2023

Zulässigkeit der Begründung einer Dienstbarkeit an allgemeinen Teilen einer Liegenschaft iSd WEG

An **notwendig allgemeinen Teilen** kann weder Wohnungseigentum noch **Zubehör-Wohnungseigentum** begründet werden (RS0117164; RS0097520); sie können auch **nicht Gegenstand** einer **Benützungsregelung** sein (RS0117862; RS0105691). Notwendig allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, deren **Zweckbestimmung** einer ausschließlichen **Benützung entgegensteht** (§ 2 Abs 4 WEG), die also Kraft ihrer faktischen Beschaffenheit von vornherein nicht als **Wohnungseigentumsobjekt** oder **Zubehör nutzbar** sind, weil ihnen die Eignung fehlt, selbständig und ausschließlich benützt zu werden (RS0117164). Dabei muss der allgemeine Teil **nicht zwingend** von sämtlichen **Miteigentümern benützt** werden können; es genügt, wenn auch nur ein Teil der Miteigentümer auf die Benützung angewiesen ist, um ihre individuellen oder gemeinschaftlichen **Nutzungsrechte ausüben** zu können (RS0117164; RS0097520).

Zugänge oder **Durchgänge** zu allgemeinen Teilen der Liegenschaften sind dann **notwendig allgemeine Teile** der Liegenschaft, wenn sie die **einzigsten derartigen Flächen** der Liegenschaft sind (RS0117164; RS0097520; RS0125757; RS0013189). Solchen **Verkehrsflächen** fehlt daher die rechtliche Verfügbarkeit für eine Benützungsregelung (RS0117862; RS0105691). Das gilt allerdings dann nicht, wenn die mit dem Zu- oder Durchgang erschlossenen Teile der Liegenschaft in **Sondernutzung** eines Wohnungseigentümers stehen (5 Ob 264/08x; 5 Ob 202/11h; 5 Ob 76/20t). Zugangswege, die nicht mehr als einem Wohnungseigentumsobjekt dienen, also nur den **Zugang** zu einem **einzigsten Wohnungseigentumsobjekt** ermöglichen und auf die andere Wohnungseigentümer nicht angewiesen sind, sind also **keine notwendig allgemeinen Teile** der Liegenschaft. Umfasst sind nur jene Liegenschaftsteile, die zwingend mehr als ein Wohnungseigentümer zur Ausübung seines Nutzungsrechts an seinem Objekt braucht.

Die hier zu beurteilenden **Zugangsf lächen** dienen nach der Konzeption der **Reihenhausanlage**, wie sie sich aus den Dienstbarkeitsvereinbarungen ergibt, jeweils **ausschließlich** dem **Zugang** zu einem bestimmten **Wohnungseigentumsobjekt**. Kein anderes Wohnungseigentumsobjekt ist auf deren Nutzung angewiesen. Gleiches gilt für die diesen Wohnungseigentumsobjekten jeweils räumlich unmittelbar vorgelagerten Vorplätze.

Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs kommt dem **Wohnungseigentümer** im Rahmen seines **Alleinvertügensrechts** auch das Recht zu, seinen **Anteil** mit **Dienstbarkeiten** zu belasten. Dies gilt nicht nur für persönliche Dienstbarkeiten, wie zum Beispiel das Wohnrecht, sondern grundsätzlich auch für **Grunddienstbarkeiten**. Gerade bei diesen ist anerkannt, dass herrschendes und dienendes „Grundstück“ **Wohnungseigentumsrechte derselben Gemeinschaft** sein können. Die Dienstbarkeit kann also zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen mit **Wohnungseigentum** verbundenen **Mindestanteils** bestellt werden (5 Ob 238/18p; RS0082754; RS0126482; RS0106354; RS0011520). Eine solche Dienstbarkeit muss dabei von vornherein (bloß) an dem **Mindestanteil begründet** und (nur) auf diesem **eingetragen** werden (5 Ob 88/07p = RS0011520).

Die Grenze der **zulässigen Begründung** von Dienstbarkeiten zwischen zwei Wohnungseigentümern bildet dabei das **ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht** des Wohnungseigentümers. Der Wohnungseigentümer allein kann seinen Mindestanteil also nur soweit mit einer Grunddienstbarkeit belasten, als sich ihr Ausübungsbereich auf sein **ausschließliches Nutzungs- und Verfügungsrecht** beschränkt (5 Ob 21/08m; RS0082754; RS0011520).



Sein „bloßes **Mitbenützung**srecht“ an allgemeinen Teilen des Hauses kann der einzelne Wohnungseigentümer allein **nicht** zum **Inhalt** einer **Dienstbarkeit** machen (RS0011520). Die Begründung von Dienstbarkeiten an allgemeinen Teilen der Liegenschaft setzt nach der Rechtsprechung die Zustimmung aller Miteigentümer voraus (RS0011520; RS0114010; RS0011685). Der Grundsatz, dass das österreichische Sachenrecht eine sogenannte „**Eigentümerge**ndienstbarkeit“ grundsätzlich **nicht vorsieht** und eine solche daher nicht ins Grundbuch eingetragen werden kann, gilt für den Fall des Miteigentums nicht (5 Ob 238/18p; RS0122304). Eine **Dienstbarkeit** eines **Miteigentümers** an der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Sache ist nach ständiger Rechtsprechung möglich (RS0011528).

Das mit den hier zu beurteilenden **Dienstbarkeitsverträgen** den jeweiligen **Wohnungseigentümern eingeräumte Benützung**srecht besteht darin, die Dienstbarkeitsfläche so zu benützen, wie die Benützung von privaten Hauszugängen und Hausvorplätzen im dortigen Gemeindegebiet **ortsüblich** ist, somit insbesondere zum Gehen und zum Befahren, zur Durchführung von Ladetätigkeiten, zum Parkieren von Fahrzeugen, als Spielmöglichkeit für Kinder und dergleichen. Die rechtliche Möglichkeit dieser Form der Nutzung besteht allerdings schon aufgrund der den Wohnungseigentümern zukommenden **Teilhaber**rechten. Zweck und Rechtsfolge der Vereinbarung der Dienstbarkeit der „Alleinbenützung“ ist daher nicht die Einräumung des Rechts zu einer bestimmten Nutzung, sondern der Ausschluss der anderen Teilhaber von dieser **Nutzung**. Das ohnedies bestehende Nutzungsrecht wird in diesem Sinn an die persönlichen Bedürfnisse der jeweiligen Miteigentümer angepasst. Die auf individuelle Bedürfnisse des Berechtigten abgestimmte **dingliche Befugnis**, eine fremde Sache, ohne Verletzung der Substanz, bloß zu seinem Bedürfnis zu benützen, bildet allerdings die **Servitut** des **Gebrauchs**rechts iSd § 504 ABGB. Dieses Gebrauchsrecht zählt nach § 478 ABGB (wie auch das Wohnungs- und das Fruchtgenussrecht) zu den **persönlichen Servituten**.

Eine **Dienstbarkeit**, die gewöhnlich eine persönliche ist, kann zwar auch als **Grunddienstbarkeit** bestellt werden (RS0011621). Eine solche Verbücherung ist jedoch nach Rechtsprechung und Lehre nur mit einer **zeitlichen Beschränkung** möglich, um die dauernde Schaffung geteilten Eigentums zu verhindern (8 Ob 42/22t; RS0115508; RS0011621). Eine solche zeitliche Beschränkung enthalten die hier vereinbarten Dienstbarkeiten nicht. Deren **Verbücherungsfähigkeit** als Grunddienstbarkeit ist daher jedenfalls zu **verneinen**. Damit erübrigt sich die Klärung der Frage (RS0060544), ob die vornehmlich zum **Fruchtgenuss**recht ergangene Rechtsprechung, dass eine Dienstbarkeit, die gewöhnlich eine persönliche ist, als Grunddienstbarkeit bestellt werden kann, überhaupt auf das Gebrauchsrecht gemäß § 504 ABGB **übertragen** werden kann (2 Ob 124/09p; 5 Ob 130/92).

Zum Volltext der Entscheidung
OGH 31.05.2023, 5 Ob183/22f



Im vorliegenden Fall beantragten die Mit- und Wohnungseigentümer einer Reihenhausanlage mit vier Wohneinheiten die Verbücherung von Dienstbarkeiten, mit denen sie sich gegenseitig mit Wirksamkeit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum an den Mindestanteilen das Recht auf Alleinbenützung an bestimmten Allgemeinflächen, und zwar den Zugängen und Vorplätzen zu ihren jeweiligen Wohnungseigentumsobjekten, einräumten. Beide Vorinstanzen wiesen den Antrag mit der Begründung ab, dass es sich bei den betreffenden Flächen um notwendig (zwingende) allgemeine Teile der Liegenschaft handle, sodass nach wohnungseigentumsrechtlichen Kriterien deren Zuweisung zur ausschließlichen Benützung durch das Einräumen von Nutzungsrechten mit dinglicher Wirkung nicht zulässig sei. Den gegen die Entscheidung des Rekursgerichts erhobenen außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller sah der OGH als zulässig an, weil die von den Vorinstanzen genannten Gründe die Abweisung des Antrags nicht tragen. Der OGH erachtete den Revisionsrekurs vor allem deshalb als unberechtigt, da keine zeitliche Beschränkung der beantragten Dienstbarkeiten vorgesehen war.

Präklusionsfrist zur Geltendmachung einer unwirksamen Mietzinsvereinbarung bei nicht wirksam vereinbarter Befristung

Mietzinsvereinbarungen sind insoweit **unwirksam**, als der **vereinbarte Hauptmietzins** den nach § 16 Abs 1 bis 7 MRG zulässigen **Höchstbetrag überschreitet**. Die Unwirksamkeit ist binnen drei Jahren gerichtlich (bei der Gemeinde, § 39 MRG) geltend zu machen (§ 16 Abs 8 Satz 1 und 2 MRG). Bei **befristeten Hauptmietverhältnissen** (§ 29 Abs 1 Z 3 MRG) endet diese Frist frühestens **sechs Monate** nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner **Umwandlung** in ein **unbefristetes Mietverhältnis**; die Verjährungsfrist beträgt in diesem Fall zehn Jahre (§ 16 Abs 8 Satz 3 MRG).

Die in § 16 Abs 8 Satz 3 MRG normierte **Verlängerung** der **Präklusivfrist** bei befristeten Mietverhältnissen bis sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis soll dem Mieter die Möglichkeit bieten, noch nach **Mietende** einen **allfälligen Rückforderungsanspruch** wegen Mietzinsüberschreitung gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG geltend zu machen. Solange ein Mieter durch die **Hoffnung** auf eine **Vertragsverlängerung** oder **Umwandlung** des **Vertrags** in ein **unbefristetes Mietverhältnis** in seiner Willensfreiheit beeinträchtigt ist, soll die Präklusivfrist nicht ablaufen (5 Ob 102/04t). Erst nach **endgültiger Beendigung** des Mietverhältnisses oder **Umwandlung** in einen unbefristeten Mietvertrag steht er nicht mehr unter dem **Druck**, bei **Geltendmachung** dieses Rechts eine **Verlängerung** des Mietverhältnisses zu **gefährden** (5 Ob 15/23a; 5 Ob 149/20b; 5 Ob 56/20a; 5 Ob 152/17i).

Die Frage, ob die in § 16 Abs 8 Satz 3 MRG normierte **Fristverlängerung** voraussetzt, dass die vereinbarte Befristung des **Mietverhältnisses** den **Gültigkeitserfordernissen** gemäß § 29 Abs 1 Z 3 MRG

entspricht und in diesem Sinn zulässig und durchsetzbar ist, ist im Gesetz nicht ausdrücklich geregelt; auch die Gesetzesmaterialien nehmen darauf nicht Bezug.

In der **Rechtsprechung** haben sich dazu die **Rechtssätze** entwickelt, dass die **Präklusivfrist** des § 16 Abs 8 MRG im Fall des Aneinanderreihens **zulässig befristeter Mietverträge** solange nicht abläuft, als nicht **sechs Monate** nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit **abgelaufen** sind oder aber ein **unbefristetes Mietverhältnis abgeschlossen** wird (RS0119647), sowie dass die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG dann (schon) mit dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu laufen beginnt, wenn keine gesetzlich durchsetzbare **Befristung** des Mietverhältnisses **vereinbart** wurde (RS0126514).

Der Oberste Gerichtshof hat in der Vergangenheit wiederholt ausgesprochen, dass die **Präklusivfrist** des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG dann (schon) mit dem **Zeitpunkt** des **Mietvertragsabschlusses** zu laufen beginnt, wenn **keine** gesetzlich durchsetzbare **Befristung** des Mietverhältnisses **vereinbart** wurde. Der Fachsenat hat die Frage, wie sich die **fehlende Durchsetzbarkeit** einer **Befristungsvereinbarung** auf den Lauf der Präklusivfrist des § 16 Abs 8 Satz 3 MRG auswirkt, neuerlich geprüft. Die bisherige Rechtsprechung führt zu den in der jüngeren Literatur vor allem von Kothbauer und im Revisionsrekurs aufgezeigten **Wertungswidersprüchen** und konterkariert den vom Gesetzgeber mit der Bestimmung des § 16 Abs 8 Satz 3 MRG intendierten **Mieterschutz**; sie ist daher nicht weiter aufrecht zu halten.

Es trifft zwar zu, dass § 16 Abs 8 Satz 3 MRG – seit der WRN 1997 in Form eines in Klammern gesetzten Zitats – auf § 29 Abs 1 Z 3 MRG und damit auf die **Gültigkeitsvoraussetzungen** für eine durchsetzbare Befristung **verweist**. Die Gesetzesauslegung darf aber nicht bei der Wortinterpretation stehen bleiben. Der Sinn einer Bestimmung ist unter Bedachtnahme auf deren Zweck zu erfassen (objektiv-teleologische Interpretation). Die gesetzgeberische Regelung und die darin zum Ausdruck kommenden **Wertmaßstäbe** sind selbstständig weiter und zu Ende zu denken (RS0008836; RS0008788).

Die **Verlängerung** der **Präklusionsfrist** soll dem Mieter die Möglichkeit bieten, auch erst nach endgültiger Beendigung des Mietverhältnisses oder Umwandlung in einen unbefristeten Mietvertrag einen allfälligen **Rückforderungsanspruch** wegen Mietzinsüberschreitung gemäß § 37 Abs 1 Z 8 MRG **geltend** machen zu können. Erst ab diesem Zeitpunkt steht er nicht mehr unter dem Druck, bei Geltendmachung dieses Anspruchs eine Verlängerung des Mietverhältnisses zu gefährden. Gewährt man die **Fristverlängerung** nur bei **Befristungsvereinbarungen**, die objektiv den **Gültigkeitserfordernissen** des § 29 Abs 1 Z 3 MRG entsprechen, wird dieser **Zweck** in der Praxis allerdings vielfach verfehlt und der intendierte **Mieterschutz** in weiten Bereichen **ohne sachliche Rechtfertigung verwehrt**. Der Mieter, der sich im Glauben bzw Vertrauen auf die Gültigkeit einer – **objektiv unzulässigen** – **Befristung** an den vereinbarten **Endtermin hält** und die Vereinbarung eines unzulässig hohen Mietzinses erst nach **Vertragsbeendigung** (nach Ablauf von drei Jahren ab Mietzinsvereinbarung) im Verfahren nach den §§ 16, 37 Abs 1 Z 8 MRG **überprüfen** lassen will, hätte diesen **Anspruch verloren**. Die Revisionsrekurswerberin kritisiert deshalb nicht zu Unrecht, dass das Anlegen eines objektiven Maßstabs zu einer gleich **zweifachen Benachteiligung** des Mieters führe: Das **Recht** der **Überprüfung** eines **gesetzwidrigen Mietzinses** würde durch eine **gesetzwidrige Befristung unterlaufen**.

Das Argument, im Fall einer **gesetzwidrigen Befristung** befinde sich der Mieter in gar **keiner Drucksituation**, setzt **ausreichende Gesetzeskenntnis** voraus. Dies ist nach den Erfahrungen des täglichen Lebens nicht zu erwarten. Dass der Gesetzgeber diese im gegebenen Zusammenhang dennoch unterstellt und **unwirksam befristete Mietverhältnisse** daher bewusst **nicht erfasst** sehen wollte, ist nicht anzunehmen. In diesem Fall läge die – unschwer mögliche – **Verwendung einer deutlicheren Formulierung** nahe, auch wenn freilich aus der Nichtverwendung dieser anderen (deutlichen) Formulierung noch nicht folgt, dass der mit einer deutlicheren Formulierung erreichbare Sinn einer Norm sich nicht auch aus der tatsächlich gewählten Formulierung ergeben soll und ergeben kann (RS0008812). Allein der Umstand, dass der Gesetzgeber sich ungeachtet der bisherigen Rechtsprechung bisher nicht veranlasst sah, Gesetzesänderungen vorzunehmen, steht der Berücksichtigung dieser **teleologischen** und **rechtspolitischen Aspekte** zur Vermeidung von offenbaren **Wertungswidersprüchen** nicht entgegen (RS0009099).

Im Hinblick auf den **eindeutigen Zweck** dieser Bestimmung ist die **Fristverlängerung** des § 16 Abs 8 Satz 3 MRG daher auch dann **anzuwenden**, wenn die **Befristungsvereinbarung** mangels eines der Gültigkeitserfordernisse gemäß § 29 Abs 1 Z 3 MRG **nicht durchsetzbar** ist. Der Bedeutungsgehalt des in Klammer gesetzten Verweises auf § 29 Abs 1 Z 3 MRG ist demnach auf den Zweck der verkürzten Beschreibung eines Zeitmietvertrags **teleologisch** zu **reduzieren**.

Für dieses Auslegungsergebnis spricht im Übrigen auch, dass eine **gesetzwidrige Befristungsvereinbarung** auch in einem anderen Zusammenhang **nicht gänzlich unwirksam** ist. Nach ständiger Rechtsprechung führt eine unwirksame Befristungsvereinbarung zwar nicht zur Beendigung des Mietverhältnisses, die Vertragsparteien sind aber insofern an ihre **Abrede gebunden**, als dass eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses vor Ablauf der vereinbarten Vertragsdauer **ausgeschlossen** ist (8 Ob 79/22h). Der Verstoß gegen die gesetzliche Mindestvertragsdauer führt also zwar dazu, dass das Mietverhältnis durch den **Ablauf der Frist nicht aufgelöst** wird, doch bleiben beide Parteien trotzdem für die **gesamte vereinbarte Vertragsdauer** gebunden, weil sie durch die Befristungsvereinbarung auf ihr **ordentliches Kündigungsrecht verzichtet** haben, sodass weder der Vermieter noch der Mieter das Mietverhältnis vor der vereinbarten Zeit auflösen kann (RS0109759; RS0070146).

Ist eine Befristungsvereinbarung **mangels** eines der **Gültigkeitserfordernisse** gemäß § 29 Abs 1 Z 3 MRG objektiv nicht durchsetzbar, kommt gemäß § 29 Abs 3 lit a MRG kein Zeitmietvertrag, sondern ein **unbefristeter Mietvertrag** zustande. Die nach dem Gesetzeszweck auch in diesem Fall gebotene Fristverlängerung des § 16 Abs 8 Satz 3 MRG bedingt daher eine **teleologische Auslegung** (auch) des Tatbestandsmerkmals der „Umwandlung in ein unbefristetes **Mietverhältnis**“. Erfolgt **keine Auflösung** des Mietverhältnisses ist diese ja Voraussetzung dafür, dass die **Verlängerungsfrist** von (bloß) **sechs Monaten** zu laufen beginnt bzw die Präklusionsanordnung des § 16 Abs 8 MRG bei Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Verstreichen des nicht durchsetzbaren Endtermins überhaupt schlagend werden kann. Es entspräche **weder dem Gesetzeszweck noch** wäre es **sachlich** zu rechtfertigen, dass dem Mieter im Fall einer unwirksamen Befristungsvereinbarung das Recht auf Geltendmachung der **Unwirksamkeit** der Mietzinsvereinbarung **zeitlich unbegrenzt** zukäme.

Wird ein **wirksam befristetes** in ein **unbefristetes Mietverhältnis** umgewandelt, beginnt der Fristenlauf gemäß § 16 Abs 8 MRG frühestens mit der entsprechenden **Willenseinigung** und damit mit dem **Zugang** der diesbezüglichen **rechtsverbindlichen Erklärungen** zu laufen (5 Ob 32/19w). Erst (aber auch bereits) mit dem Abschluss der „**Umwandlungsvereinbarung**“ fällt nämlich die **Drucksituation** für den Mieter **weg**. Im Fall der einseitigen Auflösung des Mietvertrags durch den Vermieter (etwa wegen § 1118 zweiter Fall ABGB) wird das befristete Mietverhältnis iSd § 16 Abs 8 Satz 3 MRG (mit der Konsequenz der Fristauslösung) hingegen bereits mit **Zugang** der **Auflösungserklärung** des Vermieters aufgelöst (5 Ob 15/23a; 5 Ob 71/15z). Analog dazu muss bei einem am Gesetzeszweck orientierten Verständnis des Begriffs der „**Umwandlung**“ auch im Fall eines objektiv unwirksam befristeten Mietverhältnisses der Zugang einer einseitigen, auf **Anerkenntnis** des **Bestehens** eines **unbefristeten Mietverhältnisses** gerichteten Erklärung des Vermieters genügen, um die Sechsmonatsfrist des § 16 Abs 8 Satz 3 MRG auszulösen. Schließlich wird dem Mieter auch damit die Drucksituation genommen.

Diese Möglichkeit der „**mietzinsrechtlichen Umwandlung**“ eines unwirksam befristeten Vertrags in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit durch (bloße) Erklärung steht zwar grundsätzlich auch bei **Unwirksamkeit** schon der erstmaligen **Befristungsvereinbarung offen**. Die Präklusivfrist endet dann freilich frühestens nach drei Jahren ab Mietzinsvereinbarung (§ 16 Abs 8 Satz 2 MRG).

Die Frage, wie sich die **Unwirksamkeit einer Befristungsvereinbarung** auf den Lauf der **Präklusivfrist** des § 16 Abs 8 Satz 3 MRG auswirkt, kann sich in **drei Konstellationen** stellen: i. Unwirksamkeit schon der ersten Befristungsvereinbarung; ii. Wirksamkeit der ersten Befristungsvereinbarung und Unwirksamkeit einer Verlängerungsvereinbarung sowie iii. Wirksamkeit der ersten Befristungsvereinbarung, stillschweigende Verlängerung auf drei Jahre (§ 29 Abs 3 lit b MRG) und Unwirksamkeit einer in diesem Zeitraum getroffenen Verlängerungsvereinbarung.

Wenn die **Vertragsparteien** nach ihren Vertragserklärungen eigentlich einen befristeten Mietvertrag abschließen wollen, dabei jedoch gegen die Voraussetzungen des § 29 Abs 1 Z 3 MRG für die Wirksamkeit einer Vertragsbefristung verstoßen, so kommt gemäß § 29 Abs 3 lit a MRG kein Zeitmietvertrag, sondern ein unbefristeter Mietvertrag zustande. Gleiches gilt, wenn ein **zunächst wirksam befristeter Mietvertrag** nach den Erklärungen der Vertragsparteien auf **bestimmte Zeit verlängert** werden soll, dabei jedoch die **Wirksamkeitsvoraussetzungen** für eine **Befristung nicht eingehalten** werden. Ein Grund dafür, diese beiden **Konstellationen** im gegebenen Zusammenhang **unterschiedlich zu behandeln**, könnte daher nur darin gelegen sein, dass sich die **Nichtberücksichtigung** einer **unwirksamen Verlängerungsvereinbarung** (noch) **drastischer auswirkt**. Während dem Mieter bei

Unwirksamkeit schon der ersten Befristungsvereinbarung jedenfalls noch die allgemeine Frist von drei Jahren offen stünde, führte die **Unwirksamkeit** einer **Verlängerungsvereinbarung** zur **sofortigen Präklusion**. Zur Vermeidung von Wertungswidersprüchen ist aber die Gleichbehandlung dieser beiden Konstellationen geboten.

Die dritte Konstellation ist hingegen anders gelagert. **Mietverträge** auf **bestimmte Zeit**, die nach **Ablauf** der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer **weder vertraglich verlängert** noch **aufgelöst** werden, gelten **einmalig** als auf drei Jahre **erneuert** (§ 29 Abs 3b MRG; RS0127617). Es stellt sich daher die Frage, welche Konsequenzen es hat, wenn die Parteien im **Stadium** der **stillschweigenden Verlängerung** eine unwirksame Befristungsvereinbarung treffen. Diese Frage ist hier aber nicht zu klären, weil diese Konstellation in Wahrheit nicht vorliegt. Ausgehend von der hier angeblich außer Streit stehenden Vertragsabfolge schloss der zweite Mietvertrag zwar nicht direkt an den ersten an, vielmehr lag ein Jahr dazwischen. Das Rekursgericht übersieht aber, dass das unbestritten gebliebene Vorbringen angesichts der vorgelegten Urkunden, auf die es selbst Bezug nimmt, objektiv falsch ist. Die ursprüngliche Befristungsdauer betrug nicht drei sondern vier **Jahre**, sodass die **Verlängerungsvereinbarung** an den **ersten Mietvertrag anschloss**. Zwar sind grundsätzlich zugestandene Tatsachen der Entscheidung ungeprüft zugrunde zulegen (RS0040115; RS0040112; RS0039949). Eine Außerstreitstellung ist aber unbeachtlich, wenn sich die Unrichtigkeit der zugestandenen Tatsache – wie hier – aufgrund des Akteninhalts eindeutig ergibt (RS0107489).

Zum Volltext der Entscheidung
OGH 29.08.2023, 5 Ob211/22y →

Mit der vorliegenden Entscheidung geht der 5. Senat des OGH von der bisherigen höchstgerichtlichen Rechtsprechung ab, nach der die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG dann (schon) mit dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu laufen beginnt, wenn keine gesetzlich durchsetzbare Befristung des Mietverhältnisses vereinbart wurde. Nach einer ausführlichen Darstellung der bisherigen Judikatur und der diesbezüglichen Literaturmeinungen, sieht auch der OGH in der bisherigen Entscheidungspraxis einen Wertungswiderspruch und geht nunmehr davon aus, dass die in § 16 Abs 8 Satz 3 MRG normierte Verlängerung der Frist zur Geltendmachung der Unwirksamkeit der Mietzinsvereinbarung auch dann gilt, wenn die Befristungsvereinbarung mangels eines der Gültigkeitserfordernisse gemäß § 29 Abs 1 Z 3 MRG nicht durchsetzbar ist. Dabei hält der OGH aber fest, dass es in diesem Fall für die Auslösung der Frist genügt, wenn dem:der Mieter:in eine einseitige, auf Anerkenntnis des Bestehens eines unbefristeten Mietverhältnisses gerichtete Erklärung des:der Vermieters:in zugeht.

Sie haben Fragen?

Unser E+H Real Estate Team steht Ihnen jederzeit sehr gerne zur Verfügung!

Alric A. Ofenheimer

Partner

a.ofenheimer@eh.at

+43 676 836 47 246



Clemens Lanschützer

Partner

c.lanschuetzer@eh.at

+43 676 836 47 309



Hinweis: Diese Kurzstellungnahme stellt lediglich eine generelle Information und keineswegs eine Rechtsberatung von E+H Rechtsanwalts GmbH dar. Diese Kurzstellungnahme kann eine individuelle Rechtsberatung nicht ersetzen. E+H Rechtsanwalts GmbH übernimmt keine Haftung, gleich welcher Art, für Inhalt und Richtigkeit dieser Stellungnahme.

