Konsumentenschutz bei Wohnungsmietern: MehrjĤhriger Kündigungsverzicht unzulĤssig (OGH 9 Ob 13/21h)

Description

Date Created 21.12.2021

Meta Fields

Inhalt : Im vorliegenden Fall ist die beklagte Vermieterin Eigentümerin von über 60 Immobilien in Wien. Unter anderem vermietete sie sowohl sanierte als auch unsanierte Wohnungen an Verbraucher. Dafù/₄r bediente sie sich VertragsformblĤttern (AGB), die u.a. folgende Klauseln beinhalteten: â??4. Das Mietverhältnis beginnt am [â?/] und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer j \tilde{A} $^{\text{m}}$ hrlichen K \tilde{A}^{1} /4ndigungsfrist zum Ende eines jeden Quartales gerichtlich aufgek \tilde{A}^{1} /4ndigt werden. 5a. Der Mieter verzichtet auf die Kýndigung des Vertrages für die ersten drei Bestandsjahre. 5b. Der Mieter verzichtet auf die Kýndigung des Vertrages für die ersten fünf Bestandsjahre.â?? Die Arbeiterkammer bekämpfte diese Klauseln im Rahmen einer Verbandsklage und bekam Recht: Mehrjährige KÃ1/4ndigungsverzichte von Mietern, die Verbraucher sind, sind unzulässig. Der Oberste Gerichtshof fÃ1/4hrt in der Entscheidung aus, dass gemĤÃ? § 6 Abs 1 Z 1 zweiter Fall KSchG Vertragsbestimmungen fÃ1/4r Verbraucher nicht verbindlich sind, nach denen sich Unternehmer eine unangemessen lange oder nicht hinreichend bestimmte Frist ausbedingen, wĤhrend Verbraucher an den Vertrag gebunden sind. Im konkreten Fall waren das die zitierten drei oder sogar fýnf Jahre. Für die Ã?berprüfung der Dauer der zulässigen Vertragsbindung ist eine Gesamtwertung aller einschlĤgigen VertragsumstĤnde vorzunehmen. In concreto wurde bei der InteressenabwA¤gung insbesondere berA¹/4cksichtigt, dass Mieter im Falle von A?nderungen der persönlichen Lebensverhältnisse eine finanzielle, womöglich existenzgefährdende Doppelbelastung trifft, weil sie fýr zwei Wohnungen Miete zahlen mýssten. Auf Seiten des Vermieters wurden insbesondere die Kosten des Mieterwechsels (zB Kosten fÃ1/4r die Suche nach einem neuen Mieter) sowie Investitionskosten berücksichtigt. Das Höchstgericht bestätigte die Ansicht des Berufungsgerichts, dass eine bloÃ?e Sanierung von Wohnungen eine derart lange mieterseitige Bindungsdauer von drei oder gar fýnf Jahren nicht rechtfertigen kA¶nne und zog die Wertungen des § 29 Abs 2 MRG heran. GemA¤A? dieser Bestimmung kommt dem Mieter eines befristeten Wohnungsmietvertrags im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG nach Ablauf eines Jahres der ursprÄ1/4nglich vereinbarten oder verlĤngerten Dauer â?? unabhängig davon, auf wie viele Jahre der Mietvertrag geschlossen wurde â?? das zwingende Recht zu, den Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen. Daraus folgt, dass der Mieter erstmalig im 13. Monat zum Ende des 16. Monats kündigen kann und somit höchstens 16 Monate an einen Mietvertrag gebunden ist. Angesichts der bisherigen Rechtsprechung, die eine analoge Anwendung des § 29 Abs 2 MRG auf unbefristete MietvertrĤge ablehnte (vgl RS0121742), sollte der nun vom Gericht erfolgte Rückgriff auf die Wertungen des § 29 Abs 2 MRG von der Vertragspraxis genau beobachtet werden.