

immolex

FACHZEITSCHRIFT FÜR WOHN- UND IMMOBILIENRECHT

Top-Thema

Das 5. Mietrechtliche Inflationslinderungsgesetz

Mietrecht

**Neue Judikatur zur
Kurzzeitvermietung in Wien**

Immobilienbesteuerung

**Steuerspartipps für
Immobilien zum
Jahresende 2025**

Forum Immobilientreuhänder

**Zur „Bestandteiluntauglichkeit“
notwendig allgemeiner Teile**



IMMOLEX.MANZ.AT

ISSN 1605-2536

MANZ ▶

RECHTSPRECHUNG

Bearbeitet von Julia Kainc und Stephanie Kulhanek

Zur wirksamen Befristung

immolex 2025/150**§ 29 MRG**

OGH 11. 4. 2025, 4 Ob 48/25z

Befristung; Verlängerung; Schriftlichkeit; Fristablauf

Für die wirksame Befristung eines Mietvertrags ist regelmäßig die schriftliche Vereinbarung eines unbedingten, durch Datum oder Fristablauf bestimmten Endtermins erforderlich, der aus der Urkunde selbst hervorgehen muss.

Sachverhalt:

Der Kl. Bestandnehmer und die Bekl. Bestandgeberin schlossen einen Bestandvertrag über eine unbebaute Liegenschaft. Er enthielt die Bestimmung: „Das Bestandverhältnis hat am 1. 7. 1989 begonnen und wird auf die Dauer von fünf Jahren geschlossen.“ Die Allgemeinen Pachtbedingungen der Bekl. – deren Einbeziehung in den Bestandvertrag strittig ist – sahen vor: „Der Bestandvertrag hat eine Laufzeit von fünf Jahren. Eine Verlängerung ist möglich und wird grundsätzlich mit Nachtrag zum Bestandvertrag gewährt.“ Alle fünf Jahre verlängerten die Parteien mit Nachträgen zum Bestandvertrag die Vertragsdauer um weitere fünf Jahre, zuletzt bis 30. 6. 2029.

Der Kl. begehrte die Feststellung, dass das Bestandverhältnis dem „Kündigungsschutzsystem des MRG“ unterliege, sowie hilfsweise, dass die Bekl. schuldig sei, das Bestandverhältnis alle fünf Jahre zu gleichen Bedingungen zu erneuern.

Das BerG bestätigte das das Klagebegehren abweisende Ersturteil. Der Bestandvertrag und die Nachträge seien jeweils wirksam befristet worden. Die Bekl. habe sich auch nicht dazu verpflichtet, das Bestandverhältnis alle fünf Jahre zu gleichen Bedingungen zu erneuern. Das BerG sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands € 30.000,- übersteige und die Rev nicht zulässig sei.

Aus den Entscheidungsgründen:

Die aoRev zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf:

[...]

Der OGH fordert für die wirksame Befristung eines Mietvertrags iSd § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG regelmäßig die schriftliche Vereinbarung eines unbedingten, durch Datum oder Fristablauf bestimmten Endtermins (RS0070201; RS0090569 [insb T 1, T 3, T 8]; RS0112243), der aus der Urkunde selbst hervorgehen muss (RS0070201 [T 3, T 8]; RS0112243 [T 3]). Entscheidend ist, dass sich der Mieter, entsprechend der Intention des Gesetzgebers, darauf einstellen konnte und davon ausgehen musste, dass das Mietverhältnis ohne sein weiteres Zutun zu einem bestimmten Zeitpunkt enden werde (10 Ob 88/18s Pkt 3.3.; 6 Ob 124/20h Pkt 1; 9 Ob 11/21i Rz 3; 3 Ob 227/21k Rz 7; 5 Ob 174/22g Rz 12). Ob ein Endtermin bestimmt ist, ist durch Auslegung zu ermitteln (RS0070201 [T 3, T 4]; RS0090569 [insb T 3]). Wegen der Einzelfallbezogenheit dieser Beurteilung liegt eine erhebliche Rechtsfrage nur bei einer unvertretbaren Auslegung des BerG vor (vgl RS0042936).

Der Kl. wirft dem BerG eine „grobe Missachtung der Auslegungsregeln“ vor, weil es den Wortlaut der Allgemeinen Pachtbedingungen und eine Erklärung des damaligen Vertreters der Bekl. nach der es „nicht möglich“ sei, eine längere als fünfjährige Vertragsdauer zu vereinbaren, dass gegen eine Verlängerung des

Vertrags „im gegebenen Zeitpunkt“ aber „keine Bedenken“ bestünden, nicht berücksichtigt habe. Damit zeigt der Kl. aber schon deshalb keine erhebliche Rechtsfrage auf, weil sein Vorwurf falsch ist: Das BerG hat sich im Rahmen der Auslegung der Befristungsvereinbarung sowohl mit den Allg. Pachtbedingungen als auch mit der Erklärung des damaligen Vertreters der Bekl. auseinandergesetzt und diese in die Auslegung einbezogen. Dass seine auf dieser Grundlage angestellten Überlegungen inhaltlich unvertretbar wären, behauptet der Kl. nicht.

Auch ein Widerspruch des Berufungsurteils zur E 3 Ob 219/13x ist, anders als der Kl. meint, nicht zu erblicken: Dieser Entscheidung lag zugrunde, dass die Vermieterin der Mieterin – anders als im vorliegenden Fall – bereits im Mietvertrag ausdrücklich die Verlängerung des Mietverhältnisses über den vertraglichen Endigungstermin hinaus „zugesagt“ hatten – unter der auslegungsbedürftigen Bedingung eines „friktionsfreien Ablaufs des Mietverhältnisses“. Vor diesem Hintergrund konnte sich die Mieterin nicht darauf einstellen und musste nicht davon ausgehen, dass das Mietverhältnis ohne ihr weiteres Zutun zu einem bestimmten Zeitpunkt enden werde.

Die Beurteilung des BerG, dass der Bestandvertrag ursprünglich wirksam auf fünf Jahre befristet wurde, bedarf daher auch unter den Annahmen des Kl. der Allgemeinen Pachtbedingungen ein Vertragsbestandteil geworden seien und dass § 29 MRG analog auf den Bestandvertrag anzuwenden sei, keiner Korrektur durch eine gegenteilige Sachentscheidung. Ob die Annahmen des Kl. zutreffen, kann ebenso offenbleiben wie die Frage der Feststellungsfähigkeit der Anwendbarkeit des „Kündigungsschutzsystems des MRG“ auf den Bestandvertrag (vgl. idZ RS0038878).

Ein rechtliches Interesse (§ 228 ZPO) an der Feststellung, dass der befristete Bestandvertrag den „Kündigungsschutzbestimmungen des MRG“ unterliege, hat der Kl. nicht behauptet. Der Kl. kritisiert zwar die rechtliche Beurteilung des BerG auch in anderen Punkten als unrichtig – sowohl zum Haupt- als auch zum Eventualbegehr –, behauptet aber keine weiteren erheblichen Rechtsfragen.

Anmerkung:

Es kommt immer wieder – ja, aus Sicht des Praktikers leider viel zu oft – vor, dass das Höchstgericht im Rahmen der Entscheidungsgrundbegründung bestimmte, für die Rechtsanwendung wichtige, in der Lehre und im Schrifttum strittige und/oder in der Judikatur bis dato ungeklärte Rechtsfragen zwar anspricht und ausformuliert, jedoch mangels Relevanz für den entscheidungsgegenständlichen Sachverhalt explizit offenlässt. Das ist für die Rechtssicherheit und für die Rechtseinheit, deren Förderung doch zu den primären Aufgaben des OGH zählt (§ 502 Abs 1 ZPO), naturgemäß unerfreulich, auch wenn dies oftmals mit der Überlastung des OGH gerechtfertigt wird. Andererseits finden sich in der hgRsp immer wieder obiter dicta, die nicht nur in der Kautelarjurisprudenz, sondern auch in der rechtswissenschaftlichen Literatur zu Überraschungen, manchmal sogar zu Irritationen führen. Als unrühmliches Beispiel sei hier 2 Ob 36/23t Rz 10 (immolex 2023/148 *[Holzapfel/Sammer]*) iZm der Unwirklichkeit von Wertsicherungsklauseln bei Mietverhältnissen wegen Verletzung von § 6 Abs 2 Z 4 KSchG genannt. Diese Entscheidung hat geradezu eine Schockstarre in der Immobilienbranche ausge-

löst, vor allem institutionelle Vermieter vor unlösbare Bilanzierungsprobleme gestellt und wurde erst zwei Jahre später durch 10 Ob 15/25 s (immolex 2025/118) korrigiert.

Auch im gegenständlichen Fall findet sich in Rz 9 ein obiter dictum, wenn das Höchstgericht konstatiert, dass selbst bei Anwendung der Allgemeinen Pachtbedingungen, deren Einbeziehung in den Bestandvertrag nach den erstgerichtlichen Feststellungen allerdings strittig (!) ist, die Vertragsbefristung wirksam (und damit durchsetzbar) sei. Wenn man bedenkt, dass die (hinsichtlich ihrer Geltung strittigen) Allgemeinen Pachtbedingungen explizit vorsahen, dass eine Verlängerung des Bestandvertrags „möglich“ ist und „grundsätzlich mit Nachtrag zum Bestandvertrag gewährt“ wird, ist mE das obiter dictum im Lichte der bisherigen, in der Entscheidung selbst unter Rz 6 prägnant dargestellten oberstgerichtlichen Judikatur nicht nachvollziehbar. Der OGH stellt nämlich mE zu Recht bei der Beurteilung einer wirksamen und durchsetzbaren Befristung

eines Mietvertrags darauf ab, dass sich der Mieter darauf einstellen konnte und davon ausgehen musste, dass das Mietverhältnis ohne sein weiteres Zutun zu einem bestimmten Zeitpunkt enden werde. Wenn nun aber in der Vertragsurkunde expressis verbis davon zu lesen ist, dass eine Verlängerung des Mietverhältnisses möglich ist, kann und muss sich mE der Bestandnehmer gerade nicht darauf einstellen, dass das Bestandverhältnis jedenfalls zu einem bestimmten Zeitpunkt enden werde. Es bleibt zu hoffen, dass das im gegenständlichen Judikat zum Ausdruck gebrachte obiter dictum vereinzelt bleibt und keine negativen Auswirkungen auf die Rechtssicherheit und Rechtseinheit bei der Auslegung der Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit von Befristungsvereinbarungen in Bestandverträgen zeitigt.

Dr. **Martin Stadlmann** ist RA in Wien und Partner der Wirtschaftskanzlei MSLegal Milchrahm Stadlmann Max Rechtsanwälte OG.
