

immolex

FACHZEITSCHRIFT FÜR WOHN- UND IMMOBILIENRECHT

Mietrecht

Risiken der gesetzlichen
Vertragserneuerung

Datenschutzrecht

Immobilienakquise anhand
von Grundbuchsdaten

Wohnungseigentumsrecht

Fortsetzung der schlichten
Miteigentumsgemeinschaft

Liegenschaftsrecht

Ersitzung eines
Wasserleitungsrechts

Immobilienbesteuerung

Einlage und Entnahme
von Immobilien

Forum Immobilientreuhänder

Neue Kategoriebeträge und
Richtwerte seit 1. 4. 2026



Zur Befristung eines Mietvertrags

immolex 2026/62

§ 29 MRG

OGH 16. 12. 2025, 1 Ob 150/25b

Schriftlichkeit; Bestimmtheit; Endtermin; Verständnis der Beteiligten

Die Befristung eines Mietvertrags iSd § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG ist durchsetzbar, wenn der Vertrag schriftlich errichtet wurde und der Endtermin von vornherein durch Datum oder Fristablauf bestimmt ist.

Sachverhalt:

Der Rechtsvorgänger der KI vermietete den Bekl im Jahr 2013 eine Liegenschaft samt dem darauf befindlichen Wohnhaus. Die KI sind als Vermieter in das bestehende Mietverhältnis eingetreten.

Da beiden Bekl bekannt und bewusst war, dass für den Vermieter eine Vermietung seiner Liegenschaft über Ende 2023, sohin über den 31. 12. 2023 hinaus, keinesfalls in Betracht kam und sie demgemäß die Liegenschaft jedenfalls bis spätestens 31. 12. 2023 zu räumen hatten, hielt der Erstbekl in dem von ihm verfassten hand-

schriftlichen Mietvertrag unter dem Punkt „Mietdauer“ Folgendes fest:

„Mietdauer: Beginnend ab Juli 2013, max. bis Ende 2023, jedoch unter Einhaltung von 3 Monaten Kündigungsfrist vo(m)n d. Mietern jederzeit kündbar!“

Im Mietvertrag wurde die Anwendung des MRG auf das Mietverhältnis ausdrücklich vereinbart.

Die Vorinstanzen gaben dem – auf Ablauf der vereinbarten Befristung gestützten – Räumungsbegehren statt.

Aus der Begründung:

Die aoRev der Bekl zeigt keine Rechtsfragen von der Qualität des § 502 Abs 1 ZPO auf.

Nach stRp ist die Befristung eines Mietvertrags iSd § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG durchsetzbar, wenn der Vertrag schriftlich errichtet wurde und wenn von vornherein durch Datum oder Fristablauf der Endtermin bestimmt ist (RS0090569 [insb T 1]; RS0070201; RS0112243). Der unbedingte Endtermin muss aus der Urkunde selbst hervorgehen (RS0070201 [T 8]; RS0112243 [T 3]). Entscheidend ist, dass sich der Mieter darauf einstellen konnte und davon ausgehen musste, dass das Mietverhältnis ohne sein weiteres Zutun zu einem bestimmten Zeitpunkt enden werde (4 Ob 48/25z Pkt 2.1. mwN; RS0090569 [T 12]; RS0070201 [T 9]; RS0112243 [T 7]). Ob ein Endtermin bestimmt ist, ist durch Auslegung zu ermitteln (RS0070201 [T 3, T 4]; RS0090569 [insb T 3]). Ungeachtet des Wortlauts der förmlichen Erklärung und ihres normativen Verständnisses ist auch bei formbedürftigen Willenserklärungen auf das tatsächlich übereinstimmende Verständnis der Beteiligten Bedacht zu nehmen (RS0017280). Dieser Grundsatz gilt auch bei der Beurteilung mietrechtlicher Befristungsvereinbarungen (RS0017280 [T 3]; 3 Ob 67/24k Pkt 2.2. mwN). Selbst eine Falschbezeichnung in der Urkunde schadet nicht, wenn die Parteien ein übereinstimmendes Verständnis vom Ende der Frist hatten (5 Ob 65/23d Pkt 3.2.2.; 1 Ob 55/18x Pkt 2., 10 Ob 43/17x Pkt 4.3. jeweils mwN). Für den wahren Parteiwillen muss sich in der Urkunde aber irgendein Anhaltspunkt finden (RS0017280 [T 1]).

Wegen der Einzelfallbezogenheit dieser Beurteilung liegt eine erhebliche Rechtsfrage nur bei einer unvertretbaren Auslegung des BerG vor (4 Ob 48/25z Pkt 2.1.; vgl RS0042936). Davon kann hier aber keine Rede sein.

Das unter Zugrundelegung der zitierten Rsp erzielte Auslegungsergebnis des BerG, wonach der Endtermin des Mietvertrags der 31. 12. 2023 sein sollte, entspricht nicht nur dem festgestellten Verständnis der Bekl, denen bekannt und bewusst war, dass sie die Liegenschaft bis spätestens 31. 12. 2023 zu räumen hatten, sondern ist auch von der Formulierung „max. bis Ende 2023“ gedeckt. „Ende 2023“ kann mit „Ende des Jahres 2023“ gleichgesetzt werden, wobei der Begriff „Jahresende“ wiederum synonym für den „31. Dezember“ verwendet wird. Daran ändert auch die Abkürzung „max.“ (für maximal) nichts, ist diese Formulierung doch iZm dem den Mietern eingeräumten jederzeitigen Kündigungsrecht zu lesen. Weder kann der Ansicht der Bekl beigetreten werden, die Formulierung „bis Ende 2023“ sei ein vager und unbestimmter Zeitbegriff, noch ihrer Behauptung, die Vorinstanzen hätten über deren Wortlaut hinausgehend „ausschließlich“ auf den „angeblich“ übereinstimmenden Willen der Mietvertragsparteien abgestellt.

Anmerkung:

Auch die Lektüre höchstgerichtlicher Entscheidungen, bei welchen der OGH wegen eindeutiger Rechtslage im Einklang mit beiden Vorinstanzen ein außerordentliches Rechtsmittel mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO als unzulässig zurückweist, kann für den Leser von großem Erkenntniswert sein. Dies zeigt anschaulich das vorliegende Judikat, enthält dieses doch – ungeachtet der im Lichte des von den Vorinstanzen festgestellten, beim OGH nicht mehr bekämpfbaren Sachverhalts nach Ansicht des Glossators eindeutigen Rechtslage – eine relativ ausführliche Begründung.

Wenn man berücksichtigt, dass die Zurückweisung einer (im gegenständlichen Fall vorliegenden) aoRev (§ 505 Abs 4 ZPO) keiner Begründung bedarf (§ 510 Abs 3 vorletzter Satz ZPO), ist dem Höchstgericht Respekt zu zollen. Der OGH fasst in der Entscheidungsbegründung mit vielen Judikaturziten die Rsp zur (in der Praxis so wichtigen) Frage der Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit einer Mietvertragsbefristung iSd § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG zusammen und wird damit seiner Aufgabe als Wahrer der Rechtssicherheit (§ 502 Abs 1 ZPO) in vorbildhafter Weise gerecht. Er betont in Fortschreibung von 4 Ob 48/25z (immolex 2025/150 [Stadlmann]) den zentralen Anknüpfungspunkt bei der Beurteilung der Wirksamkeit und Durchsetzbarkeit einer Mietvertragsbefristung. Demnach ist die konkrete vertragliche Regelung stets nach dem Maßstab zu beurteilen, ob sich der Mieter darauf einstellen konnte und davon ausgehen musste, dass das Mietverhältnis ohne sein weiteres Zutun zu einem bestimmten Zeitpunkt enden wird.

Der OGH stellt weiters klar, dass bei der Ermittlung des Endtermins in Übereinstimmung mit den Auslegungsregeln des ABGB (§§ 914, 915) ungeachtet der Formbedürftigkeit der Parteienerklärungen (Schriftformerfordernis als Voraussetzung für die Wirksamkeit einer Mietvertragsbefristung) auf das tatsächlich übereinstimmende Verständnis der Vertragsparteien abzustellen ist. Nachdem die Vorinstanzen festgestellt hatten, dass den beiden auf Räumung geklagten Mietern bekannt und bewusst war, dass für den Vermieter eine Vermietung seiner Liegenschaft samt Wohnhaus über Ende 2023 hinaus keinesfalls in Betracht kam, kann mE kein Zweifel darüber bestehen, dass sich die Mieter auf einen fixen Endtermin einstellen konnten.

Es ist noch anzumerken, dass den Vermietern wahrscheinlich einiges an Ärger und Mühe erspart geblieben wäre, wenn sie im Mietvertrag nicht ausdrücklich der Anwendung des MRG auf das gegenständliche Mietverhältnis – mietgegenständlich war eine Liegenschaft samt darauf befindlichem Wohnhaus – zugestimmt hätten, unterliegen doch Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten seit Jänner 2002 nicht mehr dem MRG (§ 49d Abs 2 MRG).

Praxistipp:

Außerhalb des Anwendungsbereichs des MRG (zB bei der Vermietung eines Einfamilienwohnhauses) sollte aus Vermietersicht eine vertragliche Vereinbarung über die Anwendbarkeit des MRG stets kritisch hinterfragt und nach Möglichkeit vermieden oder dieser nur selektiv (zB für den Umfang der verrechenbaren Betriebskosten) zugestimmt werden.

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