

TE OGH 2007/6/14 2Ob109/07d

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 14.06.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Danzl, Dr. Veith, Dr. Grohmann und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1) Erich D******, 2) Claudia D******, beide ******, beide vertreten durch Dr. Roland Kometer, Dr. Esther Pechtl-Schatz, Rechtsanwälte in Innsbruck, gegen die beklagte Partei Roland F*****, vertreten durch Dr. Christian Prader, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen EUR 2.260,93 sA und Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Teilurteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 23. März 2007, GZ 1 R 90/07b-20, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Der Beklagte mietete am 30. 8. 2001 eine Wohnung in einem „Zweiobjekthaus“. Der Mietvertrag enthielt zur Mietdauer folgende Regelung:

Das Mietverhältnis beginnt am 1. 12. 2001. Das Mietverhältnis wird auf 4 Jahre befristet geschlossen, d. h. bis zum 30. 11. 2005. Das Mietverhältnis kann vom Vermieter 3 Monate vor diesem Zeitpunkt gekündigt werden. Wird das Mietverhältnis nicht vom Vermieter gekündigt, so verlängert es sich automatisch um ein Jahr. Mit dieser von beiden Vertragsparteien gemeinsam formulierten Regelung war eine 4-jährige Befristung mit einer Art „Optionsregelung“ beabsichtigt wobei diese vom Unterbleiben einer rechtzeitigen Erklärung der Vermieterseite abhängig sein sollte. Die Formulierung „Kündigung“ wurde nicht erörtert, insbesondere nicht die Form dieser Erklärung.

Nach massiven Auseinandersetzungen mit mehreren gerichtlichen Verfahren fordert der Klagevertreter den Beklagten mit Schreiben vom 17. 8. 2005 unter Hinweis auf das Ende der Bestandddauer am 30. 11. 2005 auf, die Wohnung bis zu diesem Zeitpunkt geräumt zu übergeben. Der Beklagte reagierte mit Fax vom 22. 8. 2005, in dem er einräumte, dass das Mietverhältnis offensichtlich am 30. 11. 2005 ende. Die Vorinstanzen haben der am 31. 12. 2005 eingebrachten Räumungsklage wegen einer nach § 29 MRG wirksam vereinbarten Befristung iVm einer klaren Erklärung der Vermieter, das Mietverhältnis nicht fortzusetzen, stattgegeben. Nach massiven Auseinandersetzungen mit mehreren gerichtlichen Verfahren fordert der Klagevertreter den Beklagten mit Schreiben vom 17. 8. 2005 unter Hinweis auf das Ende der Bestandddauer am 30. 11. 2005 auf, die Wohnung bis zu diesem Zeitpunkt geräumt zu übergeben. Der

Beklagte reagierte mit Fax vom 22. 8. 2005, in dem er einräumte, dass das Mietverhältnis offensichtlich am 30. 11. 2005 ende. Die Vorinstanzen haben der am 31. 12. 2005 eingebrachten Räumungsklage wegen einer nach Paragraph 29, MRG wirksam vereinbarten Befristung in Verbindung mit einer klaren Erklärung der Vermieter, das Mietverhältnis nicht fortzusetzen, stattgegeben.

Rechtliche Beurteilung

Der vor Inkrafttreten der MRN 2001 am 1. 1. 2002 geschlossene Mietvertrag fällt nach den Übergangsregelungen (§ 49d Abs 1 und 2 MRG) in den Teilanwendungsbereich des MRG (§ 1 Abs 4 Z 2 MRG idF vor der MRN 2001). Damit geltend für die Befristung die Regeln des § 29 MRG, dessen Abs 3 lit a für eine wirksame Befristung eine schriftliche Vereinbarung fordert, dass der Mietvertrag durch Ablauf der vereinbarten Zeit ohne Kündigung erlischt. Der vor Inkrafttreten der MRN 2001 am 1. 1. 2002 geschlossene Mietvertrag fällt nach den Übergangsregelungen (Paragraph 49 d, Absatz eins und 2 MRG) in den Teilanwendungsbereich des MRG (Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG in der Fassung vor der MRN 2001). Damit geltend für die Befristung die Regeln des Paragraph 29, MRG, dessen Absatz 3, Litera a, für eine wirksame Befristung eine schriftliche Vereinbarung fordert, dass der Mietvertrag durch Ablauf der vereinbarten Zeit ohne Kündigung erlischt.

Judikatur und Lehre verlangen für eine wirksame Befristung einen aus der Urkunde hervorgehenden unbedingten Endtermin, der entweder datumsmäßig angegeben oder durch die Angabe des Anfangszeitpunktes (iVm der Mietdauer) eindeutig festgelegt ist (RIS-Justiz RS0070201; Judikatur und Lehre verlangen für eine wirksame Befristung einen aus der Urkunde hervorgehenden unbedingten Endtermin, der entweder datumsmäßig angegeben oder durch die Angabe des Anfangszeitpunktes in Verbindung mit der Mietdauer) eindeutig festgelegt ist (RIS-Justiz RS0070201;

Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht, § 29 MRG Rz 36 f; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht, Paragraph 29, MRG Rz 36 f;

Würth in Rummel, ABGB3 § 29 MRG Rz 5). Ob ein Endtermin bestimmt ist, ist durch Auslegung zu ermitteln (4 Ob 2194/96t; 7 Ob 85/99x; 7 Ob 168/05i). Weder eine Verlängerungsoption im Fall einer unterlassenen Kündigungserklärung des Vermieters bis zu einem bestimmten Termin vor Vertragsende (7 Ob 85/99x) noch die Festlegung von zwei unterschiedlichen Endterminen (7 Ob 168/05i) steht nach der höchstgerichtlichen Judikatur einem befristeten Endtermin entgegen. Die Rechtsansicht des Berufungsgerichts hält sich im Rahmen dieser Rechtsprechung, weshalb keine erhebliche Rechtsfrage vorliegt. Würth in Rummel, ABGB3 Paragraph 29, MRG Rz 5). Ob ein Endtermin bestimmt ist, ist durch Auslegung zu ermitteln (4 Ob 2194/96t; 7 Ob 85/99x; 7 Ob 168/05i). Weder eine Verlängerungsoption im Fall einer unterlassenen Kündigungserklärung des Vermieters bis zu einem bestimmten Termin vor Vertragsende (7 Ob 85/99x) noch die Festlegung von zwei unterschiedlichen Endterminen (7 Ob 168/05i) steht nach der höchstgerichtlichen Judikatur einem befristeten Endtermin entgegen. Die Rechtsansicht des Berufungsgerichts hält sich im Rahmen dieser Rechtsprechung, weshalb keine erhebliche Rechtsfrage vorliegt.

Anmerkung

E847812Ob109.07d

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inMietSlg 59.293XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0020OB00109.07D.0614.000

Zuletzt aktualisiert am

26.08.2009

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>