

RS OGH 1995/12/18 4Ob601/95, 9Ob337/98v, 7Ob215/01w, 7Ob168/05i, 1Ob22/08d, 6Ob70/09a, 5Ob26/11a, 20

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 18.12.1995

Norm

ABGB §914 III d

MRG §29 Abs1 Z3 lit c

Rechtssatz

Die Befristung ist durchsetzbar, wenn der Vertrag schriftlich errichtet wurde und wenn von vornherein durch Datum oder Fristablauf ein Endtermin bestimmt ist. Ob ein Endtermin bestimmt ist, ist durch Auslegung zu ermitteln. Hier: Befristung laut Mietvertrag: "Das Mietverhältnis beginnt am 1. 1. 1991 und wird auf die Dauer von 1 Jahr, das ist bis 1. 1. 1992, abgeschlossen." Da dem Mieter der Wille der Vermieterin bekannt war, ihm die Wohnung nur für ein Jahr zu vermieten, musste er "das ist bis 1. 1. 1992" als "das ist bis zum Beginn des 1. 1. 1992" verstehen. Die Befristung war daher wirksam vereinbart.

Entscheidungstexte

- 4 Ob 601/95
Entscheidungstext OGH 18.12.1995 4 Ob 601/95
- 9 Ob 337/98v
Entscheidungstext OGH 10.02.1999 9 Ob 337/98v
nur: Die Befristung ist durchsetzbar, wenn der Vertrag schriftlich errichtet wurde und wenn von vornherein durch Datum oder Fristablauf ein Endtermin bestimmt ist. (T1)
Beisatz: Dies ist bei einer Befristung eines Mietvertrages mit dem Tod des Vermieters nicht der Fall. (T2)
- 7 Ob 215/01w
Entscheidungstext OGH 26.09.2001 7 Ob 215/01w
nur T1
- 7 Ob 168/05i
Entscheidungstext OGH 19.10.2005 7 Ob 168/05i
- 1 Ob 22/08d
Entscheidungstext OGH 20.06.2008 1 Ob 22/08d
Auch; nur: Die Befristung ist durchsetzbar, wenn der Vertrag schriftlich errichtet wurde und wenn von vornherein durch Datum oder Fristablauf ein Endtermin bestimmt ist. Ob ein Endtermin bestimmt ist, ist durch Auslegung zu

ermitteln. (T3)

Beisatz: Hier: Relevante Passage des Mietvertrags laute: „Das Mietverhältnis beginnt am 1. 2. 2001 und wird auf die Dauer von fünf Jahren geschlossen, endet somit am 28. 2. 2006, ohne dass es einer Kündigung durch eine der Vertragsparteien bedarf“ und es stand fest, dass sich alle Mietvertragsparteien am vertraglich ausgewiesenen Enddatum 28. 2. 2006 orientierten - wirksame Befristung bejaht. (T4)

- 6 Ob 70/09a

Entscheidungstext OGH 14.05.2009 6 Ob 70/09a

Vgl; Beisatz: Hier: Berechnung der Befristung und Europäisches Übereinkommen über die Berechnung von Fristen BGBl 1983/254. Die vereinbarte dreijährige Befristung des Bestandvertrags vom 1. 11. 2004 bis 31. 10. 2007 ist zulässig. (T5)

- 5 Ob 26/11a

Entscheidungstext OGH 26.05.2011 5 Ob 26/11a

Auch; nur T1; Beis ähnlich wie T4; Beisatz: Einräumung eines Optionsrechts. (T6)

- 2 Ob 196/11d

Entscheidungstext OGH 22.12.2011 2 Ob 196/11d

nur T3

- 3 Ob 219/13x

Entscheidungstext OGH 22.01.2014 3 Ob 219/13x

Auch; Beisatz: Wenn die Verlängerung des Mietverhältnisses über den vertraglich genannten Endigungstermin hinaus nicht von einer Erklärung bloß des Mieters oder einem eindeutig objektivierbaren Verhalten des Vermieters abhängt, sondern - wie hier - von einer auslegungsbedürftigen Bedingung („frikionsfreier Ablauf des Mietverhältnisses“), gewährleistet die Befristungsvereinbarung nicht den vom Gesetzgeber beabsichtigten Zweck, dass sich der Mieter auf das unbedingte Ende des Mietverhältnisses einstellen kann. (T7)

- 10 Ob 18/16v

Entscheidungstext OGH 13.04.2016 10 Ob 18/16v

Auch; nur T3

- 8 Ob 4/17x

Entscheidungstext OGH 27.01.2017 8 Ob 4/17x

Vgl; Beisatz: Die Befristungsvereinbarung muss ausreichend bestimmt und unzweifelhaft erfolgen. Der Zeitpunkt der Beendigung des Vertrags muss von vornherein objektiv feststellbar und darf nicht vollkommen ungewiss sein. Die zeitliche Dauer der Befristung, also der Endtermin, kann auch durch den Eintritt eines bestimmten Ereignisses oder eines besonderen Umstands bestimmt sein, dessen Eintritt zum Zeitpunkt der Vereinbarung feststeht. Ob die konkrete Vertragsgestaltung diesen Grundsätzen entspricht, ist durch Vertragsauslegung zu ermitteln. (T8)

- 5 Ob 123/17z

Entscheidungstext OGH 29.08.2017 5 Ob 123/17z

Auch

- 10 Ob 43/17x

Entscheidungstext OGH 13.09.2017 10 Ob 43/17x

Auch; Beis ähnlich wie T8

- 8 Ob 114/17y

Entscheidungstext OGH 25.10.2017 8 Ob 114/17y

Vgl; Beis wie T8

- 7 Ob 201/17k

Entscheidungstext OGH 24.01.2018 7 Ob 201/17k

Auch; Beis wie T8

- 1 Ob 55/18x

Entscheidungstext OGH 30.04.2018 1 Ob 55/18x

nur T1; Beis wie T8

- 10 Ob 88/18s

Entscheidungstext OGH 15.10.2019 10 Ob 88/18s

Beisatz: Hier: Befristung mit Vormietrecht für den bisherigen Mieter im Fall einer neuerlichen Vermietung nach Vertragsende ist zulässig. (T9)

- 6 Ob 124/20h

Entscheidungstext OGH 15.09.2020 6 Ob 124/20h

Vgl; nur T3; Beis wie T8

- 9 Ob 11/21i

Entscheidungstext OGH 24.03.2021 9 Ob 11/21i

nur T3; Beis wie T8; Beisatz: Im vorliegenden Fall soll sich das Mietverhältnis „automatisch“ um drei Jahre verlängern, sofern der Vermieter „jeweils“ keine Verlängerungserklärung abgeben sollte. Im Hinblick auf diese Vertragsgestaltung hält sich die Rechtsansicht der Vorinstanzen, aus dem Mietvertrag ergebe sich keine durchsetzbare Befristungsvereinbarung innerhalb des Rahmens der bisherigen Rechtsprechung. (T10)

Schlagworte

Ergangen zu § 29 Abs 1 Z 3 lit c MRG idF vor dem 3.WÄG

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1995:RS0090569

Im RIS seit

15.06.1997

Zuletzt aktualisiert am

28.05.2021

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

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at