

# TE OGH 2017/9/27 10b154/17d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.09.2017

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Sailer als Vorsitzenden sowie die Hofräte Univ.-Prof. Dr. Bydlinski, Mag. Wurzer, Mag. Dr. Wurdinger und Dr. Steger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. H\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\*, 2. M\*\*\*\*\* P\*\*\*\*\*, und 3. Mag. R\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Dr. Reinfried Eberl und andere Rechtsanwälte in Salzburg, gegen die beklagte Partei R\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Peter Rosenthal, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Übergabe eines Bestandobjekts, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 12. Juli 2017, GZ 22 R 229/17f-19, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Salzburg vom 8. Mai 2017, GZ 31 C 1162/16x-15, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

Die Beklagte vermag keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung aufzuzeigen:

## Rechtliche Beurteilung

1. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (7 Ob 2075/96i; 7 Ob 215/01w mwN) und der Literatur (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht<sup>23</sup> § 29 MRG Rz 8 und 13; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Kommentar österreichisches Wohnrecht<sup>3</sup> § 29 MRG Rz 38 und 42; Tonkli, Vorzeitige Aufkündigung von Zeitmietverträgen, ecolex 1997, 11 ff) steht die Vereinbarung einer vorzeitigen Kündigungsmöglichkeit (aus bestimmten Gründen) einem von vornherein bestimmten Endtermin nicht entgegen; schließlich hat der Gesetzgeber dem Wohnungsmieter eine nicht an Gründe gebundene vorzeitige Kündigung eingeräumt (vgl § 29 Abs 2 und Abs 3 lit b MRG). Die in einem auf bestimmte Zeit abgeschlossenen schriftlichen Mietvertrag vereinbarte Kündigungsmöglichkeit vor Ablauf der vereinbarten Bestandszeit ändert nichts daran, dass der Vertrag ohne Kündigung durch Ablauf der vereinbarten Vertragszeit endet.

Die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass das Mietverhältnis der Vertragsparteien ohne weiteres Zutun zum Endtermin erlischt, wenn – wie hier – ein datumsmäßig bestimmter unbedingter Endtermin vereinbart und den Parteien eine vorzeitige Kündigungsmöglichkeit eingeräumt wurde (nicht aber die Beendigung zum 31. 12. 2013 von einer Kündigung abhängig gemacht wurde), der beklagten Mieterin durch den vereinbarten Endtermin deutlich

gemacht worden sei, dass sie sich auf einen Zeitmietvertrag eingelassen habe, und trotz der im schriftlichen Mietvertrag eingeräumten vorzeitigen Kündigungsmöglichkeit zu jedem Monatsletzten unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist ein Vertrag auf bestimmte Zeit vorgelegen sei, ist jedenfalls vertretbar.

2. Auch für eine formbedürftige Willenserklärung – wie den Abschluss eines schriftlichen Mietvertrags (vgl§ 29 Abs 4 MRG) – gilt der Grundsatz, dass eine bloße Falschbezeichnung nicht schadet; sie ist somit ungeachtet des Wortlauts der förmlichen Erklärung und ihres normativen Verständnisses entsprechend dem tatsächlich übereinstimmenden Verständnis der Beteiligten gültig. Als Vertragsinhalt gilt daher, was beide Parteien gewollt haben (RIS-Justiz RS0017280).

Die Tatsacheninstanzen stellten fest, dass die Vertragsparteien schon zum Zeitpunkt des Ablaufs der Befristung des ursprünglichen Mietvertrags am 30. 9. 2009 einig waren; sie wollten das Mietverhältnis wiederum befristet fortsetzen. Die Beurteilung, dass der ursprünglich auf drei Jahre bis 30. 9. 2009 befristete Mietvertrag vom 5. 11. 2006 nach dem tatsächlich übereinstimmenden Verständnis der Beteiligten lückenlos bis 31. 12. 2013 verlängert werden sollte, auch wenn in der schriftlichen Vereinbarung vom 1. 12. 2009 der Verlängerungszeitraum beginnend mit 1. 1. 2010 und nicht mit 1. 10. 2009 bezeichnet wurde, ist nicht korrekturbedürftig. Haben die Parteien des Mietvertrags mit der schriftlichen Vereinbarung vom 1. 12. 2009 den durchsetzbaren (unbedingten) Endtermin 31. 12. 2013 festgelegt, liegt in der Rechtsansicht des Berufungsgerichts, dass das Mietverhältnis unter Bedachtnahme auf die einmalige Erneuerung auf drei Jahre (§ 29 Abs 3 lit b MRG) aufgrund des von den Klägern rechtzeitig eingebrachten Übergabsauftrags am 31. 12. 2016 geendet habe, keine Fehlbeurteilung.

**Textnummer**

E119503

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2017:00100B00154.17D.0927.000

**Im RIS seit**

16.10.2017

**Zuletzt aktualisiert am**

25.10.2018

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

© 2025 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)