

TE OGH 2022/3/21 5Ob150/21a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.03.2022

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Z* M*, vertreten durch den Verein für gerechte Mieten Österreich, *, dieser vertreten durch die Gottgeisl & Leinsmer Rechtsanwälte OG in Wien, gegen die Antragsgegner 1. H* B*, 2. B* B*, 3. I* B*, 4. K* B*, alle vertreten durch Mag. Ronald Geppl, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 16 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. April 2021, GZ 38 R 197/20g-18, mit dem der Beschluss des Bezirksgerichts Floridsdorf vom 24. Juli 2020, GZ 77 Msch 16/19x-14, bestätigt wurde, den den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Antragsgegner sind schuldig, dem Antragsteller die mit 402,26 EUR (darin 67,04 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Der Antragsteller war vom 1. 6. 2010 bis 30.11.2018 Mieter einer Wohnung in einem Zinshaus in Wien, das im Miteigentum der Antragsgegner stand (und steht).

[2] Bei Abschluss des ursprünglich auf drei Jahre befristeten Mietvertrags im Mai 2010 stand die Liegenschaft im Hälfteeigentum der Erstantragsgegnerin und ihres am 7. 12. 2011 verstorbenen Ehemanns. Die Verlassenschaft nach dem Ehemann der Erstantragsgegnerin wurde mit Beschluss vom 25. 7. 2012 den Antragsgegnern eingewantwortet. Seither ist die Erstantragsgegnerin zu 3/4 und sind die übrigen Antragsgegner zu je 1/12 Miteigentümer der Liegenschaft.

[3] Den Entschluss, die Wohnung zu mieten, fasste der Antragsteller nach einem telefonischen Erstkontakt mit dem Ehemann der Erstantragsgegnerin und einer Besichtigung der Wohnung in Anwesenheit auch der Erstantragsgegnerin. Der Ehemann der Erstantragsgegnerin legte dem Antragsteller einen schriftlichen Mietvertrag vor, der eine Mietvertragsdauer von 1. 6. 2010 bis 31. 5. 2013 vorsah. Dieser Mietvertrag wurde am 29. 5. 2010 vom Ehemann der Erstantragsgegnerin und dem Antragsteller unterschrieben. Die Erstantragsgegnerin wusste von diesem Vertragsabschluss und war damit einverstanden.

[4] Am 27. 5. 2013 schloss der Antragsteller mit der (mit Vollmacht für die Eigentümer handelnden)

Hausverwaltung eine Zusatzvereinbarung über die Verlängerung des Mietverhältnisses um fünf Jahre und am 31. 5. 2018 eine zweite Zusatzvereinbarung über die Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere drei Jahre. In beiden Zusatzvereinbarungen wurde festgehalten, dass der zugrunde liegende Mietvertrag vollinhaltlich aufrecht bleibt. Mit 30. 11. 2018 wurde das Mietverhältnis vorzeitig beendet.

[5] Bei Abschluss des Mietvertrags und Beginn des Mietverhältnisses verfügte die Wohnung des Antragstellers über kein WC im Wohnungsverband; dem Antragsteller stand nur ein Gang-WC zur Mitbenützung zur Verfügung. Später baute der Ehemann der Erstantragsgegnerin zwei neue WCs ein; eines dieser WCs integrierte er in den Verband der Wohnung des Antragstellers. Durch diese im Juli 2012 fertiggestellten Umbauarbeiten vergrößerte sich die Nutzfläche der Wohnung des Antragstellers. Die Parteien haben keine Gespräche darüber geführt, ob der Umbau Auswirkungen auf den Mietvertrag und im speziellen auf den Mietzins haben sollte.

[6] Der Antragsteller begehrte die Überprüfung des gesetzlich zulässigen Mietzinses.

[7] Die Antragsgegner beantragten die Abweisung des Antrags. Sie wandten unter anderem ein, dass die Befristungsvereinbarung im Mietvertrag mangels Unterfertigung durch beide Vermieter unwirksam gewesen und die Mietzinsüberprüfung daher nach § 16 Abs 8 MRG präkludiert sei.

[8] Das Erstgericht stellte die Höhe des zulässigen Hauptmietzinses für die Wohnung im Zeitraum 6/2010 bis inklusive 11/2018 fest und verpflichtete die Antragsgegner zur ungeteilten Hand zur Rückzahlung von 27.927,90 EUR samt gestaffelter Zinsen.

[9] Nach der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses mit 30. 11. 2018 habe der Antragsteller am 3. 12. 2018 einen Mietzinsüberprüfungsantrag bei der Schlichtungsstelle eingebracht. Da die damalige Hälfteigentümerin und nunmehrige Erstantragsgegnerin von dem Vertragsabschluss gewusst habe und damit einverstanden gewesen sei, habe sie der damalige weitere Hälfteigentümer beim Abschluss des Mietvertrags mit dem Antragsteller wirksam vertreten, sodass auch die Befristung wirksam sei. Der Antrag sei daher fristgerecht.

[10] Maßgeblicher Zeitpunkt für die Einordnung einer gemieteten Wohnung in eine Ausstattungskategorie sei der Zeitpunkt des Abschlusses der Mietzinsvereinbarung, im vorliegenden Fall also der Abschluss des Mietvertrags vom 29. 5. 2010. Zu diesem Zeitpunkt habe die Wohnung über kein Klosett im Inneren, sondern lediglich über ein Gang-WC zur Mitbenützung verfügt und sei daher in die Ausstattungskategorie D einzuordnen. An dieser KategorieEinstufung habe auch der Umstand nichts geändert, dass dem Antragsteller ab Februar 2011 ein WC zur Alleinbenützung zugewiesen worden und dieses ab Juli 2012 in den Wohnungsverband einbezogen gewesen sei. Nachträgliche Verbesserungen des Mietgegenstands durch den Vermieter seien nur dann relevant, wenn aufgrund dessen – anders als hier – eine neue Mietzinsvereinbarung getroffen worden sei oder der Vermieter schon bei Abschluss der Mietzinsvereinbarung eine entsprechende Verpflichtung eingegangen sei. Die Nutzflächenänderungen zunächst durch die Alleinbenützung und dann durch die Einbeziehung des WCs seien hingegen zu berücksichtigen.

[11] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegner nicht Folge.

[12] Der Ehemann der Erstantragsgegnerin habe den Mietvertrag mit deren Wissen und Willen unterfertigt. Nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs reiche für den wirksamen Abschluss einer Befristungsvereinbarung durch den Vertreter des Vermieters eine mündliche Vollmachtserteilung aus. Das Fehlen einer schriftlichen Vollmacht auf Vermieterseite schade also nicht.

[13] Der von den Antragsgegnern für die Erfüllung des Schriftformgebots geforderte schriftliche Zusatz mit einem Hinweis auf diese Vertretung habe im schriftlichen Mietvertrag zwar gefehlt, an dessen Beginn seien jedoch beide damaligen Miteigentümer namentlich erwähnt. Schon aufgrund dieser namentlichen Nennung komme ausreichend klar zum Ausdruck, dass der Ehemann der Erstantragsgegnerin die Befristungsvereinbarung auch für seine Ehefrau als weitere Miteigentümerin unterschreibe. Damit sei das Schriftformgebot gewahrt und der Verfristungseinwand unberechtigt.

[14] Der nachträgliche Einbau des WCs habe – entgegen der Ansicht der Antragsgegner – zu keiner höheren Ausstattungskategorie geführt. Anlässlich der Vertragsverlängerungen sei jeweils vereinbart worden, dass der zugrunde liegende Mietvertrag vollinhaltlich aufrecht bleibe. Weder sei im ursprünglichen Mietvertrag der nachträgliche Einbau des WCs zugesichert, noch sei der nachträgliche Einbau bei den Verlängerungsvereinbarungen erwähnt worden; insbesondere hätten sich die Parteien darin nicht auf die Mietzinsvereinbarung bezogen. Maßgeblich

bleibe daher die „Urkategorie“ nach § 15a Abs 2 Satz 1 MRG, also die Beurteilung der Ausstattungskategorie zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses bzw zum Zeitpunkt der Mietzinsvereinbarung. Aus der fortdauernden Zahlung des identen monatlichen Nettomietzinses sei keine Vereinbarung (der Einbeziehung des WCs in den Mietzins) durch tatsächliches Entsprechen iSd § 864 Abs 1 ABGB abzuleiten.

[15] Das Rekursgericht ließ den Revisionsrekurs zu, weil die Frage, ob und wie die – wirksam mündlich erteilte – Vollmacht im Mietvertrag schriftlich zum Ausdruck gebracht werden müsse, insbesondere ob der Unterschrift des bevollmächtigten Miteigentümers ein spezieller Hinweis beigesetzt sein müsse, in der höchstgerichtlichen Rechtsprechung noch nicht geklärt sei.

[16] Gegen diese Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner. Sie machen die Unrichtigkeit der rechtlichen Beurteilung geltend und beantragen, die Entscheidungen der Vorinstanzen abzuändern und den Antrag abzuweisen. Hilfsweise stellen sie einen Aufhebungsantrag.

[17] Der Antragsteller beantragt in seiner Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[18] Der Revisionsrekurs ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

[19] 1. Gemäß § 16 Abs 8 MRG sind Mietzinsvereinbarungen unwirksam, soweit sie den nach den Absätzen 1 bis 7 zulässigen Höchstbetrag überschreiten. Diese Unwirksamkeit muss bei unbefristeten Mietverträgen binnen einer Frist von drei Jahren geltend gemacht werden. Bei befristeten Hauptmietverhältnissen endet diese Präklusivfrist frühestens sechs Monate nach Auflösung des Mietverhältnisses oder nach seiner Umwandlung in ein unbefristetes Mietverhältnis.

[20] Im Fall des Aneinanderreihens zulässig befristeter Mietverträge läuft die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG so lange nicht ab, als nicht sechs Monate nach der zusammengerechnet vereinbarten Befristungszeit abgelaufen sind oder aber ein unbefristetes Mietverhältnis geschlossen wird (RIS-Justiz RS0119647).

[21] Ist eine vereinbarte Befristung des Mietverhältnisses gesetzlich nicht durchsetzbar, dann beginnt die Präklusivfrist des § 16 Abs 8 Satz 2 MRG nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs bereits mit dem Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses zu laufen (5 Ob 326/98x; 5 Ob 128/99f = RS0109837 [T3] zu Altverträgen vor dem 3. WÄG; 5 Ob 208/10i = RS0126514; 5 Ob 71/15z; differenzierend Lovrek/Stabentheiner in GeKo Wohnrecht I § 16 MRG Rz 111).

[22] 2. Die Antragsgegner begründen die behauptete Unwirksamkeit der Befristungsvereinbarung im Mietvertrag vom 29. 5. 2010 mit der Verletzung des Schriftformgebots nach § 29 MRG.

[23] Voraussetzung für die Wirksamkeit der Befristung bei einem Mietvertrag ist die Einhaltung der Schriftform (§ 29 Abs 1 Z 3 MRG); dies bedeutet, dass eine die Vereinbarung des unbedingten, durch Datum oder Fristablauf von vornherein bestimmten Endtermins dokumentierende Urkunde von beiden Vertragsteilen unterfertigt sein muss oder unterfertigte Anbot- und Annahmeerklärungen derartigen Inhalts vorliegen müssen (RS0112243; vgl auch RS0090569; RS0101797; RS0030289). Auch Verlängerungsvereinbarungen unterliegen diesem Schriftformgebot (RS0112243 [T2]; RS0030289 [T4]).

[24] Zur Wahrung des Schriftformgebots nach § 29 Abs 1 Z 3 MRG genügt es, wenn aus der Vertragsurkunde, die von beiden Vertragsparteien unterfertigt ist, sowohl die Befristungsvereinbarung als auch die Vertragspartner, die die Erklärung abgaben, zuverlässig entnommen werden können (5 Ob 208/10i = RS0126513). Wenn auf einer Vertragsseite mehrere Parteien beteiligt sind, so ist die Schriftform nur gewahrt, wenn alle Parteien unterschrieben haben (RS0017247).

[25] Der Zweck der im MRG für Zeitmietverträge vorgeschriebenen Schriftform liegt zum einen in einer Warn- und Aufklärungsfunktion für den Mieter, aber zum andern auch in der Erleichterung und Sicherung des Beweises für die Befristung. Dem Mieter soll noch vor der vertraglichen Bindung eindringlich vor Augen geführt werden, dass er sich damit auf einen Zeitmietvertrag mit den für den Mieter zweifellos verbundenen Nachteilen einlässt (6 Ob 124/20h [ErwGr 2.1.]; RS0030289 [T7]). Für den Vermieter erschöpft sich die Bedeutung des in § 29 Abs 1 Z 3 MRG normierten Schriftlichkeitsgebots hingegen in der Beweiserleichterung (5 Ob 208/10i). Für den wirksamen Abschluss einer

Befristungsvereinbarung durch einen Vertreter des Vermieters reicht daher eine mündliche Vollmachtserteilung aus (1 Ob 569/94; 5 Ob 208/10i = RS0017983 [T1], RS0068954 [T3]). Insoweit steht die eigenhändige Unterfertigung der Befristungsvereinbarung durch einen Parteienvertreter also der Unterfertigung durch die Partei gleich (RS0017983 [T2]). Die Vollmacht des Mieters bedarf hingegen der Schriftform (RS0068954).

[26] 3. Für diesen Fall folgt daraus, dass bei Beteiligung mehrerer Miteigentümer auf Vermieterseite die Schriftform gewahrt ist, wenn der die Befristungsvereinbarung unterfertigende Miteigentümer von den übrigen ausreichend bevollmächtigt ist (1 Ob 569/94). Eine schriftliche Vollmacht ist nicht erforderlich.

[27] Nach Auffassung der Antragsgegner ist die Unterschrift eines zur Vertretung der anderen bevollmächtigten Vermieters für die Erfüllung des Schriftformgebots allein nicht ausreichend. Es bedürfe vielmehr eines speziellen schriftlichen Beisatzes, der dem Mieter die Tatsache der Vertretung klar ersichtlich mache. Die Antragsgegner stützen sich dabei auf Vonkilch (in Hausmann/Vonkilch, MRG4 § 29 Rz 33), nach dem angesichts der zutreffenden Rechtsprechung, dass bei Vorliegen einer Bevollmächtigung auf Vermieterseite die Vollmacht wegen diesbezüglicher Irrelevanz des Übereilungsschutzes ganz generell auch mündlich erteilt werden könne, die Unterfertigung durch bloß einen Vermieter für die Erfüllung des Schriftformgebots aber (nur) dann ausreichend sein werde, wenn klar zum Ausdruck komme, dass dieser als Vertreter der übrigen tätig werde. Auch Wieger (in Illedits/Reich-Rohrwig, Wohnrecht3 § 29 MRG Rz 12) vertritt, dass bei Vermietermehrheit das Schriftformgebot bei Unterfertigung durch bloß einen Vermieter erfüllt sei, wenn klar zum Ausdruck komme, dass dieser als Vertreter der übrigen tätig werde.

[28] Auf Vermieterseite steht die eigenhändige Unterfertigung der Befristungsvereinbarung durch einen bevollmächtigten Vertreter der Unterfertigung durch die Partei selbst gleich. Auch der Bevollmächtigte kann also dem Formgebot des § 29 Abs 1 Z 3 MRG durch Leistung seiner Unterschrift entsprechen. Ist dessen Vertretungshandlung rechtswirksam, wurde das dort normierte Schriftformerfordernis daher gewahrt. Ob dieses Handeln in fremdem Namen ausreichend offengelegt wurde oder überhaupt offengelegt werden musste, um Vertretungsmacht zu entfalten, ist eine Frage des Stellvertretungsrechts (und nicht der für das Rechtsgeschäft vorgeschriebenen Formpflicht).

[29] Der Wille, im Namen eines anderen zu handeln, muss im Geschäftsverkehr ausdrücklich erklärt werden oder aus den Umständen erkennbar sein (RS0088884). Ist der Wille, im fremden Namen zu handeln, nicht erkennbar, kann die Wirkung der direkten Stellvertretung nicht eintreten (RS0019540 [T2]). Wenn nicht ausdrücklich im fremden Namen gehandelt wird, bedarf es in jedem Einzelfall der sorgfältigen Prüfung, wie der Dritte – von seinem Erkenntnishorizont aus gesehen – das Auftreten des Handelnden verstehen musste. Die Beurteilung der Erkennbarkeit hat nach objektiven Kriterien zu erfolgen. Maßgeblich ist auch hier die Vertrauenslehre (RS0019516 [T17]). Danach kommt es darauf an, wie ein redlicher, verständiger Erklärungsempfänger unter Berücksichtigung des Geschäftszwecks und der gegebenen Umstände die Erklärung verstehen durfte (RS0113932). Im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Hauptmietvertrags ist dabei nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs im Zweifel davon auszugehen, dass ein Miteigentümer bei Abschluss eines Hauptmietvertrags als Vertreter sämtlicher Eigentümer handelt, selbst wenn er dies nicht zum Ausdruck bringt (vgl. RS0104122; RS0107642; RS0104123).

[30] Es bedarf daher weder für die Wirksamkeit der Stellvertretung noch für die Erfüllung der in § 29 Abs 1 Z 3 MRG für Zeitmietverträge vorgeschriebenen Schriftform eines schriftlichen Hinweises auf das Handeln (auch) im fremden Namen. Entgegen dem Eindruck, den die Antragsgegner in ihrem Revisionsrekurs erwecken, verlangt auch Vonkilch (aaO) keinen solchen ausdrücklichen schriftlichen Zusatz. Er verweist vielmehr auf die Entscheidung 1 Ob 569/94, in der – ebenso wie hier – „nur“ aus den Begleitumständen auf eine Bevollmächtigung geschlossen werden konnte. In dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Fall waren die weiteren Vermieter – anders als hier – im Mietvertrag nicht einmal namentlich genannt.

[31] 4. Die Beurteilung der Vorinstanzen, der Ehemann der Erstantragsgegnerin und damaliger Hälfteeigentümer habe den Mietvertrag nicht nur im eigenen Namen sondern auch in seiner Eigenschaft als wirksam Bevollmächtigter der Erstantragsgegnerin unterzeichnet, sodass dem Schriftlichkeitsgebot des § 29 Abs 1 Z 3 MRG entsprochen und die Befristung durchsetzbar vereinbart wurde, entspricht demnach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs. Damit erübrigt sich die Auseinandersetzung mit der Frage, welchen Einfluss die mit der Hausverwaltung abgeschlossenen Zusatzvereinbarungen über die befristeten Mietvertragsverlängerungen im Fall der Nichtdurchsetzbarkeit der ursprünglichen Befristung auf den Lauf der Präklusivfrist des § 16 Abs 8 MRG gehabt hätten.

[32] 5. Die Antragsgegner halten in ihrem Revisionsrekurs den Standpunkt aufrecht, aufgrund der Weiterzahlung des Mietzinses nach Durchführung der Umbauarbeiten sei durch eine „stille Annahme“ iSd § 864 Abs 1 ABGB eine neue Mietzinsvereinbarung zustande gekommen, die die Änderungen an der Wohnung (vor allem deren Ausstattung mit einem WC) berücksichtigt habe.

[33] Ist eine ausdrückliche Erklärung der Annahme nach der Natur des Geschäfts oder der Verkehrssitte nicht zu erwarten, kommt gemäß § 864 Abs 1 ABGB ein Vertrag zustande, wenn dem Antrag innerhalb der hierfür bestimmten oder den Umständen angemessenen Frist tatsächlich entsprochen worden ist. Die stille Annahme erfolgt durch eine nicht empfangsbedürftige Willensbetätigung und erübrigt eine dem Antragsteller zugehende ausdrückliche oder schlüssige Willenserklärung des Oblaten. Bloßes Stillschweigen gilt allerdings nicht als stille Annahme iSd § 864 ABGB. Als Willensbetätigung setzt die stille Annahme neben der Annahmehandlung (Betätigung) auch einen wirklichen Annahmewillen des Oblaten voraus (RS0014580 [T1]).

[34] Eine faktische Erfüllungshandlung iSd § 864 ABGB ersetzt eine Willenserklärung nur dann, wenn sie sich als nach der Natur des Geschäfts oder der Verkehrssitte übliche Reaktion auf ein vorliegendes Anbot (einen Antrag des Vertragspartners) darstellt (RS0081743 [T2]). Ein Anbot der Vermieter auf Änderung der Mietzinsvereinbarung lässt sich dem Sachverhalt nicht entnehmen. Fehlt schon ein solches Anbot, bleibt für den Vertragsabschluss durch „stille Annahme“ kein Raum.

[35] 6. Dem Revisionsrekurs kommt damit keine Berechtigung zu. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG.

Textnummer

E134595

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:00500B00150.21A.0321.000

Im RIS seit

04.05.2022

Zuletzt aktualisiert am

04.05.2022

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