



## Vorsicht bei der Verlängerung befristeter Mietverträge



Petra Vyhnalik  
p.vyhnalik@bkp.at

**Einleitung.** Der Oberste Gerichtshof setzt entsprechend seiner kürzlich ergangenen Entscheidung (1 Ob 237/13d vom 23.1.2014) einen strengen mieterfreundlichen Maßstab hinsichtlich der Beurteilung des Schriftformgebotes bei der Verlängerung von befristeten Mietverträgen an. Dies ist entscheidend für die Qualifizierung eines Mietvertrages als befristet oder unbefristet.

**Ausgangssituation.** Der Beklagte mietete im Jahr 1995 eine Wohnung befristet für die Dauer von drei Jahren. In weiterer Folge kam es wiederholt bis zum Jahr 2010 zu schriftlichen Verlängerungen des Mietverhältnisses um jeweils drei Jahre. Die Befristungen ab dem Jahr 2004 erfolgten dergestalt, dass der Beklagte Nachtragsangebote unterzeichnete und an den Kläger übermittelte, welcher seinerseits die Nachtragsangebote unterzeichnete. Im Jahr 2010 verweigerte der Beklagte die Unterzeichnung des Nachtrages zur Verlängerung des Mietvertrages. Der Kläger beantragte die Feststellung, dass das Mietverhältnis bis 2013 befristet sei, da eine einmalige konkludente Verlängerung des Mietverhältnisses gesetzlich vorgesehen sei.

**Möglichkeit der Befristung.** Entsprechend dem Mietrechtsgesetz ist die schriftliche Vereinbarung eines befristeten Mietverhältnisses zulässig, sofern die Mindestdauer des Mietverhältnisses drei Jahre beträgt.

**Verlängerung der Befristung.** Befristete Mietverhältnisse, welche weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, gelten einmalig als auf drei Jahre verlängert. Daraus ist zu schließen, dass lediglich einmalig eine – mündliche oder schlüssige – Verlängerung gesetzlich vorgesehen ist und jede weitere Befristung einer schriftlichen Vereinbarung bedarf. Sofern eine gültige Befristung – entweder aufgrund Nichteinhaltung der Mindestdauer oder des Schriftformgebotes – nicht gegeben ist, wandelt sich der befristete Mietvertrag in einen unbefristeten Mietvertrag um.

**Schriftformgebot.** Sinn und Zweck des Schriftformgebotes sind einerseits Warn- und Aufklärungsfunktionen für den Mieter sowie andererseits eine Beweissicherungsfunktion für den Vermieter. Die Rechtsprechung des OGH wendet generell einen strengen Maßstab zur Beurteilung der Einhaltung des Schriftformgebotes an.

**Entscheidung des OGH.** Der OGH hielt im Einklang mit dem Gesetz fest, dass eine schriftliche Vereinbarung für die Gültigkeit einer Befristung erforderlich ist. Der Beklagte habe eine vorbereitete Verlängerungsvereinbarung unterfertigt und zurückgesendet. Nach Rechtsansicht des OGH erfordert das Formerfordernis der „schriftlichen Vereinbarung“, dass der Kläger innerhalb der Annahmefrist dem Beklagten eine schriftliche Annahmeerklärung zukommen lässt. Der OGH kommt daher zu dem Ergebnis, dass das Schriftformgebot ab dem Jahr 2004 – sohin ab der vierten Verlängerung des Mietverhältnisses – nicht eingehalten wurde, sodass ein unbefristetes Mietverhältnis vorliege.

**Fazit.** In dieser – bemerkenswerten – Entscheidung hielt der OGH fest, dass das gesetzlich normierte Schriftformgebot nur dann erfüllt ist, wenn das schriftliche Angebot des Mieters auf Mietvertragsverlängerung vom Vermieter schriftlich angenommen und an den Mieter übersendet wird. Die Unterzeichnung mieter- und vermierterseits ist nicht ausreichend. Augenscheinlich sieht der OGH die Angebotsannahme als empfangsbedürftige Willenserklärung an. Unabhängig davon, ob die Parteien lediglich ein befristetes Mietverhältnis abschließen wollten, wandelt sich der Mietvertrag bei Fehlen dieser Voraussetzung in ein unbefristetes Mietverhältnis um. Das Vorliegen eines unbefristeten Mietvertrages hat zur Folge, dass die Aufkündigung des Mietverhältnisses nur mehr unter Berufung auf die gesetzlich normierten Kündigungsgründe möglich ist.

**Brauneis • Klauser • Prändl Rechtsanwälte GmbH**

A-1010 Wien · Bauernmarkt 2 · Tel.: +43 1 532 12 10-0 · Fax: +43 1 532 12 10-20

viennalaw@bkp.at · www.bkp.at · UID ATU62022625 · DVR 0821381 · Handelsgericht Wien · FN 268590k

Dieser Beitrag bzw. Blog enthält lediglich allgemeine Informationen, die eine Beratung im Einzelfall nicht ersetzen können. Die Informationen in diesem Blog sind weder ein Ersatz für eine professionelle Beratung noch sollte sie als Basis für eine Entscheidung oder Aktion dienen, die eine Auswirkung auf Ihre Finanzen oder Ihre Geschäftstätigkeit hat. Bevor Sie eine diesbezügliche Entscheidung treffen, sollten Sie einen qualifizierten, professionellen Berater konsultieren. Eine Haftung für allfällige Schäden kann daher naturgemäß unsererseits nicht übernommen werden.



## Ressortverteilung im Vorstand – Gefahr der Haftung bleibt bestehen



Felix Prändl  
f.praendl@bkp.at

**Missverständnis.** Sowohl Vorstände von Aktiengesellschaften als auch GmbH-Geschäftsführer gehen in der Praxis oft davon aus, dass die Geschäftsverteilung vor Haftungen in ressortfremden Angelegenheiten schützt. Sie irren allerdings, weil dadurch lediglich eine Abschwächung der Verantwortung und dies auch nur für Bereiche außerhalb der Kernkompetenzen bewirkt wird.

**Ausgangslage.** Für die Haftung ist zunächst zu unterscheiden, von wem die Geschäftsverteilung erlassen wird. Eine vom Vorstand selbst beschlossene Geschäftsverteilung hat keinerlei Einfluss auf die Haftung. Lediglich bei einer von den GmbH-Gesellschaftern bzw. vom AG-Aufsichtsrat beschlossenen Geschäftsverteilung kommt es zu einer Abschwächung der Verantwortung von ressortunzuständigen Organmitgliedern. In diesem Fall liegt zwar die Hauptverantwortung beim ressortunzuständigen Mitglied, aus der Gesamtverantwortung des Vorstands folgt allerdings, dass die übrigen Vorstandsmitglieder eine Überwachungsverpflichtung trifft.

**Pflichten auch bei Ressortverteilung.** Der Grad dieser Überwachungspflichten ist strittig. Grundsätzlich darf sich das ressortunzuständige Organmitglied auf die Arbeit des zuständigen Geschäftsführers verlassen. Wenn aber eine Pflichtverletzung erkennbar wird, und jedenfalls in der Krise des Unternehmens, verdichtet sich die Überwachungspflicht zu einer Handlungspflicht. Haftungsansprüche werden ja gerade in jenen Fällen geltend gemacht, in denen Gesellschaftsorgane nicht ihren Pflichten nachgekommen sind. Wenn dies erkennbar ist, und ein ressortunzuständiges Vorstandsmitglied nicht aktiv versucht den Schaden im benachbarten Ressort abzuwenden, haftet es.

**Solidarhaftung schon bei leichter Fahrlässigkeit.** Selbst wenn die primäre Verantwortung beim zuständigen Vorstandsmitglied liegt, haften die übrigen Vorstands-

mitglieder gemäß §§ 84 AktG und 25 GmbHG bei Verletzung ihrer Überwachungs- und Handlungspflichten schon bei leichter Fahrlässigkeit, und zwar unbeschränkt und solidarisch mit dem zuständigen Vorstand. Hinzu kommt die gesetzliche Beweislastumkehr, wonach auch der ressortunzuständige Vorstand beweisen muss, dass ihm am Schadenseintritt kein Verschulden trifft. Diese Beweisführung ist in der Praxis schwierig, weshalb die Außenhaftung oft nicht vermieden werden kann. Allerdings spielt die Geschäftsverteilung bei möglichen Regressansprüchen des ressortunzuständigen gegen das zuständige Organmitglied eine Rolle.

**Kardinalspflichten.** Weiter verschärft wird die Situation dadurch, dass eine Geschäftsverteilung keinerlei Einschränkung der Gesamtverantwortung bei besonders wichtigen Kernkompetenzen bewirkt, welche zwingend in der Verantwortung des Gesamtvorstands liegen. Zu diesen Pflichten gehören jedenfalls die Aufstellung des Jahresabschlusses, welcher von sämtlichen Vorstandsmitgliedern zu unterzeichnen ist, die unternehmensrechtliche Offenlegungspflicht, die Verantwortung für eine ordnungsgemäße Buchführung und das Handeln in der Krise des Unternehmens. Selbst wenn das Rechnungswesen einem ressortunzuständigen Mitglied übertragen wird, trifft die übrigen Organmitglieder diesbezüglich eine gesteigerte Überwachungspflicht.

**Fazit.** Bei einer Geschäftsverteilung haben Organmitglieder auch außerhalb ihrer Zuständigkeitsbereiche die Überwachungs- und Informationspflichten genau wahrzunehmen und zu dokumentieren. Selbst eine leichte Fahrlässigkeit kann die unbeschränkte Solidarhaftung begründen. Die Kardinalspflichten der Unternehmensleitung müssen jedenfalls unter gemeinsamer Verantwortung wahrgenommen werden.