



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 Anbot 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.