



IMMOBILIENRECHT

Zur Wirksamkeit der Befristung eines Mietvertrags mit Verlängerungsoption

- ✦ Die **Notwendigkeit einer Auflösungserklärung** spricht gegen einen **unbedingten Endtermin** und im Prinzip auch gegen das **Wesen einer Befristungsvereinbarung**.
- ✦ Im hier zu beurteilenden Fall ist weder eine nur einmalige **Verlängerung des Mietvertrags** um eine festgelegte Dauer bis zu einem datumsmäßig klar bestimmaren Endtermin vorgesehen, noch der späteste Endtermin bestimmt, zu dem der Mietvertrag jedenfalls endet. Vielmehr verlängert sich der Mietvertrag „jeweils“, also immer wieder, auf weitere drei Jahre, wenn er nicht rechtzeitig (vor Ablauf) gekündigt wird. Dabei handelt es sich um eine für einen unbedingten Endtermin unzulässige Formulierung. Die hier zu beurteilende „**Verlängerungsoption**“ entspricht damit jedenfalls nicht den Anforderungen an einen **unbedingten Endtermin im Sinn des § 29 MRG** und ist nach dieser Gesetzesbestimmung daher unwirksam.
- ✦ Bei einem **vereinbarten Kündigungsgrund** nach **§ 30 Abs 2 Z 13 MRG** muss die **als Kündigungsgrund angegebene Tatsache bestimmt bezeichnet** und für den **Vermieter objektiv wichtig** und **bedeutsam** sein sowie den wichtigen Kündigungsgründen für den Hauptmieter insgesamt nahekommen. Bei einer **Nichtverlängerungserklärung** handelt es sich um **keinen objektiv wichtigen und bedeutsamen Grund** für die Auflösung eines – in Wahrheit unbefristeten – Mietverhältnisses; ein Verlängerungsrecht spielt bei einem solchen Mietvertrag gerade keine Rolle.

[Zum Volltext der Entscheidung OGH 17.07.2018, 4Ob133/18i](#)

Im vorliegenden Fall wurde vom OGH die Wirksamkeit der folgenden Befristungsregelung in einem dem Teilanwendungsbereich des MRG unterliegenden Mietvertrag beurteilt: „Das Mietverhältnis beginnt am 1. August 1996 und wird auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen. [...] Der Mietvertrag kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer halbjährigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats gerichtlich aufgekündigt werden. Wenn der Mietvertrag zum Ablauf nicht gekündigt wird, verlängert er sich jeweils auf weitere drei Jahre.“



Zur Möglichkeit der Kündigung wegen Untervermietung über Buchungsplattformen

- ✦ Durch den Kündigungsgrund des **§ 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG** soll verhindert werden, dass der Hauptmieter unter **Ausnutzung des Mieterschutzes** einen ihm **nicht zustehenden Gewinn** erzielt; er soll keinen unbilligen Vorteil ziehen und der Vermieter soll vor „übermäßigem Gewinnstreben“ des Hauptmieters bei der Verwertung des Bestandsobjekts geschützt werden. Dabei stellt dieser Kündigungsgrund schon nach seinem Wortlaut **nicht auf bestimmte Zeiträume** ab, sondern allgemein darauf, ob ein Hauptmietgegenstand gegen eine gegenüber Hauptmietzins und eigenen Leistungen übermäßig hohe Gegenleistung „verwertet“ wird. Der Gesetzeswortlaut lässt daher eine Auslegung dahin zu, dass als **Verwertung** iSd § 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG auch die **kurzzeitige, nur tageweise Untervermietung** erfasst wird.
- ✦ Von einer **Verwertung kann nicht gesprochen werden**, wenn der Mieter sich zwar einen **unverhältnismäßig hohen Untermietzins** ausbedungen hat, das Untermietverhältnis aber **nur vorübergehend** und für **kurze Zeit** beabsichtigt war und tatsächlich auch nur kurze Zeit gedauert hat. Diese Einzelfälle stellen nämlich auf **einmalige Weitergaben** ab, welche die dem Begriff des Verwertens als notwendiges Tatbestandsmerkmal innewohnende **längere Dauer der Entgegennahme der unverhältnismäßig hohen Gegenleistung** nicht erfüllen. Das Gesetz will bloß verhindern, dass eine Wohnung – durch „verwerfliches, weil von hemmungslosem Bereicherungswillen geleitetes Verhalten“ – zu einer Erwerbsquelle des Hauptmieters wird, was bei einer von Anfang an nur auf kurze Zeit beabsichtigten Vermietung nicht zutrifft.
- ✦ Eine „**Verwertung**“ iSd **§ 30 Abs 2 Z 4 zweiter Fall MRG** liegt jedoch darin, dass eine Wohnung bis zum Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung – etwa über eine Internet-Buchungsplattform – **ständig** zur jederzeitigen **tage-, wochen- oder monatsweisen Untervermietung** angeboten und bei gegebener Nachfrage auch tatsächlich vermietet wird; dies gilt auch dann, wenn die Untervermietung tatsächlich nicht ständig gelingt oder gerade im Zeitpunkt der Zustellung der Aufkündigung nicht erfolgt. Dadurch wird die Wohnung zu einer **Erwerbsquelle** gemacht und es liegt keine einmalige und kurzfristige Untervermietung vor.
- ✦ Der zur Beurteilung des Vorliegens einer „**unverhältnismäßig hohen Gegenleistung**“ anzustellende Vergleich vermögenswerter Leistungen hat in einem solchen Fall nach der **kürzesten Dauer** zu erfolgen, zu der der Hauptmieter die Wohnung verwertet (zur Untervermietung ständig anbietet). Liegt bei einer **tageweise angebotenen** (und vollzogenen) **Vermietung der täglich erzielte Untermietzins um mehr als 100 %** über dem auf einen **Tageswert umgerechneten Hauptmietzins**, so erfolgt nach den oben dargestellten Grundsätzen die Vermietung gegen **unverhältnismäßig hohe Gegenleistung** auch dann, wenn gemessen am – in Monatsperioden vereinbarten – Hauptmietzins der **in Summe in einem Monat erzielte Untermietzins die Unverhältnismäßigkeitsschwelle rechnerisch nicht überschreiten** würde.

Zum Volltext der Entscheidung OGH 29.08.2018, 7Ob189/17w

Im vorliegenden Fall sind die Beklagten Mieter einer im Eigentum der Klägerin stehenden Wohnung. Der monatliche Mietzins betrug im Jahr 2014 ca. EUR 2.400,00. Einen Teil dieser Wohnung haben die Beklagten seit 2008 um EUR 1.000,00 untervermietet. Den restlichen Teil der Wohnung inserierten die Beklagten auf einer online-Buchungsplattform und boten die Wohnung zur tage-, wochen- und auch monatsweisen Untermiete an. War der Untermieter des kleineren Wohnungsteiles nicht anwesend, wurde auch dieser Teil gelegentlich gemeinsam mit der restlichen Wohnung für Kurzaufenthalte untervermietet. Im Dezember 2013 vermieteten die Beklagten die Wohnung jedenfalls bei drei verschiedenen Gelegenheiten, bei einer davon für zwei Nächte um EUR 640 inklusive Endreinigung, bei einer anderen Gelegenheit an elf Personen; die Dauer der anderen Aufenthalte im Dezember 2013 konnte nicht festgestellt werden. Im November 2013 war die Wohnung jedenfalls für drei Nächte um EUR 915 vermietet. Im Oktober 2013 war die Wohnung zu einer Gelegenheit vermietet und im September 2013 zu drei Gelegenheiten, bei einer davon an sechs Personen. Die Klägerin kündigte die Wohnung zum 31. März 2014 aus den Kündigungsgründen des § 30 Abs 2 Z 4 erster und zweiter Fall und Z 6 MRG auf. Die Beklagten hätten die Wohnung ganz oder teilweise weitergegeben und würden sie nicht zur Befriedigung ihrer eigenen Wohnbedürfnisse oder der eintrittsberechtigter Personen verwenden. Sie hätten sie gegen unverhältnismäßig hohe Gegenleistung Dritten überlassen. Die Vorinstanzen gaben der Klägerin recht, der OGH bestätigte diese Entscheidungen.

Zur Geltendmachung von Gewährleistungsansprüchen wegen Mängeln allgemeiner Liegenschaftsteile

- ✦ Die Wahl des Gewährleistungsbehelfs **wegen Mängeln allgemeiner Teile** steht grundsätzlich nicht dem einzelnen Wohnungseigentümer allein zu, sondern es ist darüber ein **Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft** oder eine substituierende Entscheidung des Außerstreitrichters erforderlich; (nur) soweit **Gemeinschaftsinteressen nicht**

gefährdet sind, kann der **einzelne Mit- und Wohnungseigentümer** seine auch allgemeine Teile der gemeinschaftlichen Sache betreffenden **Gewährleistungs- oder Schadensersatzansprüche allein** geltend machen.

[Zum Volltext der Entscheidung OGH 29.08.2018, 1Ob136/18h](#)

Zum Umfang der Hausverwaltervollmacht

- ✦ Der Bevollmächtigte ist zu allen Handlungen ermächtigt, welche nach dem **Geschäftsgebrauch** oder nach den **Umständen des Falls** in den Bereich des aufgetragenen Geschäfts gehören oder anders ausgedrückt, welche die **Vornahme eines derartigen Geschäfts gewöhnlich mit sich bringt**, wobei das „Gewöhnliche“ nicht zu eng aufgefasst werden darf.

- ✦ Die **Hausverwaltervollmacht** berechtigt zu allem, was **Hausverwaltung erfordert** und was **gewöhnlich mit ihr verbunden** ist. Der Abschluss einer auf **zehn Jahre befris-**

teten Gebäudeversicherung fällt in den **gewöhnlichen Rahmen der Hausverwaltungsvollmacht**.

- ✦ Dem Abschluss eines Vertrags auf bestimmte Zeit ist dessen Verlängerung auf bestimmte Zeit gleichzuhalten, sodass auch diese von der Hausverwaltervollmacht gedeckt ist.

[Zum Volltext der Entscheidung OGH 29.08.2018, 7Ob127/18d](#)



↑↑ §§ #1

EISENBERGER ✦ HERZOG



DR. ALRIC A. OFENHEIMER
Partner

Dr. Alric A. Ofenheimer ist Partner und Leiter der Praxisgruppen Unternehmensrecht und M&A sowie Immobilienwirtschaftsrecht.

Alric Ofenheimer ist ein international anerkannter Spezialist für private und immobilienbezogene M&A-Transaktionen, die auch den Schwerpunkt seiner Beratungstätigkeit bilden. In jüngerer Zeit berät er außerdem verstärkt bei Privatisierungen und im Kapitalmarktrecht.

Alric Ofenheimer studierte an der rechtswissenschaftlichen Fakultät der Karl-Franzens Universität Graz. Nach sechsjähriger Tätigkeit für Freshfields Bruckhaus Deringer in Wien und London trat er unserer Sozietät im September 2004 bei.

☎ +43 316 36 47
☎ +43 1 606 3647

✉ a.ofenheimer@ehlaw.at



MMAG. MICHAEL STRENITZ
Partner

MMag. Michael Strenitz leitet unsere Praxisgruppe Immobilienwirtschaftsrecht und ist Mitglied der Praxisgruppe Unternehmensrecht und M&A.

Im Bereich des Immobilienwirtschaftsrechts berät er regelmäßig Liegenschaftstransaktionen und infrastrukturnahe Public Private Partnerships.

Michael Strenitz studierte Rechtswissenschaften und Betriebswirtschaftslehre an der Karl-Franzens Universität Graz und an der Universität Paris IX Dauphine. Während seines Studiums arbeitete er für eine renommierte Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft. Von 1999 bis 2007 war er bei der internationalen Anwaltssozietät Freshfields Bruckhaus Deringer in Wien tätig.

☎ +43 1 606 3647 310

✉ m.strenitz@ehlaw.at

Dieser Newsletter gibt ausgewählte Aussagen aus in jüngster Zeit veröffentlichten höchstgerichtlichen Entscheidungen im Bereich des österreichischen Immobilienrechts wieder. Trotz sorgfältiger Ausarbeitung können wir keine Haftung dafür übernehmen, dass alle wesentlichen Aussagen aus den in den Newsletter aufgenommenen Entscheidungen wiedergegeben werden. Da im Newsletter nicht auf ältere bzw. allenfalls widersprechende Judikatur zu den dargestellten Rechtsfragen eingegangen wird, kann dieser Newsletter eine individuelle Beratung im Einzelfall nicht ersetzen.



EISENBERGER + HERZOG

Wienerbergstraße 11, 1100 Wien | Österreich | +43 1 606 36 47, F: +43 1 606 36 47-58 | office@ehlaw.at | www.ehlaw.at