



IM NAMEN DER REPUBLIK

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Sailer als Vorsitzenden sowie die Hofräte Univ.-Prof. Dr. Bydlinski, Dr. Grohmann, Mag. Wurzer und Mag. Dr. Wurdinger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Verlassenschaft nach I***** F*****, zuletzt *****, vertreten durch Mag. Klemens Mayer und Mag. Stefan Hermann, Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei Ing. G***** G*****, vertreten durch Dr. Burghard Seyr, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Feststellung (Streitwert 7.000 EUR), über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 11. Oktober 2013, GZ 3 R 269/13z-15, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Innsbruck vom 11. Juni 2013, GZ 17 C 394/12w-11, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass das Urteil insgesamt zu lauten hat:

„Das Klagebegehren, es werde festgestellt, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien betreffend die Wohnung 13 im Haus H*****straße *****, bis 31. 8. 2013 befristet ist und an diesem Tag abläuft, wird abgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 4.246,52 EUR (darin 1.199 EUR Barauslagen und 507,92 EUR USt) bestimmten Kosten des Verfahrens aller drei Instanzen binnen 14 Tagen zu ersetzen.“

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Der Beklagte ist seit 1995 Mieter einer Wohnung

der Klägerin in einem Objekt, das im Jahr 1970 ohne Inanspruchnahme öffentlicher Mittel errichtet worden war. Im schriftlichen Mietvertrag wurde festgehalten, dass das Mietverhältnis am 1. September 1995 beginnt, auf die Dauer von drei Jahren abgeschlossen wird und daher am 31. 8. 1998 ohne Aufkündigung endet. Eine stillschweigende Verlängerung werde ausgeschlossen; eine Verlängerung bedürfe der Schriftform. Im Laufe der Zeit kam es zu wiederholten schriftlichen Verlängerungen des Mietvertrags, wobei der (von der Wohnungseigentümerin zusätzlich beauftragte) Hausverwalter jeweils einige Wochen vor Ablauf des letzten schriftlich vereinbarten Endtermins an den Beklagten mit der Anfrage herantrat, ob dieser eine Verlängerung des Mietverhältnisses um die jeweils bekannt gegebene Vertragsdauer möchte. Bejahendenfalls wurde er gebeten, die vorbereiteten schriftlichen Nachträge bis zu einem bestimmten Termin unterfertigt an das Hausverwaltungsbüro zu retournieren oder bis zu diesem Zeitpunkt mitzuteilen, dass keine Verlängerung gewünscht werde; im Falle eines Verlängerungswunsches werde der Beklagte eine Ausfertigung des schriftlichen Nachtrags zugesandt bekommen, wenn auch die Vermieterseite der Verlängerung zustimme. Unstrittig ist, dass es bis zum 31. 8. 2001 durch entsprechende schriftliche Nachtragsvereinbarungen jeweils zu wirksamen Befristungen gekommen ist. Vor diesem Zeitpunkt unterfertigte der Beklagte jeweils nach Erhalt des Aufforderungsschreibens eine Verlängerungsvereinbarung, die der Vermieterseite übermittelt und dann auch von einem bevollmächtigten Vertreter der Eigentümerin eigenhändig gefertigt wurde. Der folgende schriftliche Nachtrag wurde mit 24. 9. 2001 datiert; es kann nicht festgestellt werden, ob die Unterschrift der

Vermieterseite allenfalls erst am 15. 1. 2003 geleistet wurde. Die nächste schriftliche Vertragsverlängerung (bis 31. 8. 2007) wurde ebenfalls zunächst vom Beklagten und dann vom bevollmächtigten Vertreter der Wohnungseigentümerin unterfertigt. Es kann nicht festgestellt werden, ob die Unterschriften etwa erst im Zusammenhang mit dem Auslaufen dieser Verlängerungsperiode oder überhaupt erst nach dem 31. 8. 2007 angebracht wurden. Die nächste Verlängerungsvereinbarung (für den Zeitraum 1. 9. 2007 bis 31. 8. 2010) wollte der Beklagte nach Erhalt des Aufforderungsschreibens ursprünglich nicht unterfertigen. Nachdem ihm mit der Räumung gedroht worden war, unterschrieb der Beklagte noch im Herbst 2007. Ob die Unterschrift der Vermieterseite erst erheblich später, etwa erst am 13. 7. 2009, geleistet wurde, kann nicht festgestellt werden. Bereits vor dem Gespräch im Oktober 2007 war der Beklagte wiederholt darauf hingewiesen worden, dass die verstorbene Klägerin jeweils eine Befristung des Bestandverhältnisses wolle und hiezu eine schriftliche Verlängerung notwendig sei. Für den Beklagten war damit klar, dass er die Wohnung räumen müsse, wenn er keine Verlängerungsvereinbarungen unterfertigt. Als der Beklagte am 24. 7. 2010 in üblicher Form das Aufforderungsschreiben der Hausverwaltungsfirma zu einer weiteren Verlängerung um drei Jahre (1. 9. 2010 bis 31. 8. 2013) samt schriftlich vorbereitetem Nachtrag erhalten hatte, erkundigte er sich bei einem Rechtsanwalt, der ihm die Auskunft erteilte, er müsse diese erneute Verlängerung nicht unterschreiben, weil sich das Vertragsverhältnis dann automatisch um drei Jahre verlängere. Trotz Urgenz der Hausverwaltung unterfertigte der Beklagte die ihm übermittelte Nachtragsvereinbarung nicht, obwohl er darauf hingewiesen wurde, dass ansonsten

das Mietverhältnis in drei Jahren auf jeden Fall zu Ende sei. Sowohl der Beklagte als auch der Vertreter der Wohnungseigentümerin gingen damals davon aus, dass aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen auch ohne schriftliche Vereinbarung eine Verlängerung des Vertragsverhältnisses um drei Jahre, also bis zum 31. 8. 2013, eintreten werde. Nachdem sich die Prozessvertreter der Klägerin Ende 2011 an den Beklagten gewandt und diesen aufgefordert hatten, zuzugestehen, dass der Mietvertrag am 31. 8. 2013 wirksam ablaufe, verweigerte der Beklagte die Abgabe einer solchen Erklärung und vertrat - wie auch nun im Verfahren - den Standpunkt, der ursprünglich befristete Mietvertrag habe sich in einen unbefristeten umgewandelt.

Die Klägerin begehrte nun die Feststellung, dass das Mietverhältnis zwischen den Streitteilen bis 31. 8. 2013 (wirksam und durchsetzbar) befristet sei und an diesem Tag ablaufe. Sie habe ein rechtliches Interesse daran, die strittige Frage unverzüglich gerichtlich klären zu lassen. Sämtliche Verlängerungsvereinbarungen seien schriftlich zustande gekommen und hätten zulässige sowie wirksame Befristungen (zuletzt bis 31. 8. 2010) begründet. Gemäß § 29 Abs 3 lit b MRG habe sich der Mietvertrag anschließend einmalig um drei Jahre erneuert, sodass letztlich eine wirksame Befristung mit 31. 8. 2013 vorliege.

Der Beklagte wandte im Wesentlichen ein, der Nachtrag, der eine Befristung bis 31. 8. 2004 vorgesehen habe, sei von ihm erst eineinhalb Jahre vor dem vorgesehenen Endtermin unterschrieben worden. Damit sei die gesetzlich vorgesehene Schriftform nicht rechtzeitig erfüllt worden und es zu einem unbefristeten Bestandverhältnis gekommen. Auch für den Zeitraum 1. 9. 2004 bis 31. 8. 2007 habe keine gültige Befristung bestanden. Vielmehr sei die

Mietvertragsverlängerung für diesen Zeitraum erst nach dem Ende der genannten Periode unterfertigt worden, weshalb zum Zeitpunkt der Unterfertigung schon ein unbefristetes Mietverhältnis vorgelegen sei.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Da die Wohnungseigentumsanlage nach dem 31. 12. 1967 ohne öffentliche Mittel errichtet worden sei, seien ursprünglich beliebige (schriftliche) Befristungen zulässig gewesen (§ 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG idF vor der WRN 2000); danach habe das Gesetz eine Mindestvertragsdauer von drei Jahren vorgeschrieben (§ 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG). Diese Mindestbefristung sei bei den ab Geltung der Neuregelung geschlossenen Verlängerungsvereinbarungen stets eingehalten worden. Unstrittig sei, dass sämtliche Verträge letztlich von beiden Teilen unterfertigt wurden. Der Zweck der in § 29 MRG normierten Schriftlichkeit bestehe primär in einer Warn- und Aufklärungsfunktion für den Mieter, während er sich für den Vermieter im Wesentlichen auf eine Beweiserleichterung beschränke. Das gesetzliche Schriftformgebot sei somit jedenfalls stets eingehalten worden. Dass teilweise eine Vertragsunterfertigung erst nach der 14-tägigen Frist des § 569 ZPO erfolgt sei, spiele keine Rolle, habe doch die Hausverwaltung namens der Eigentümerin jeweils vor Ablauf des Termins schriftlich bekannt gegeben, dass eine Verlängerung die von Mieterseite gefertigte Retournierung der übermittelten Nachtragsurkunde erfordere. Damit sei aber - auch für den Beklagten klar erkennbar - einer möglichen stillschweigenden Vertragsverlängerung im Sinn des § 569 ZPO entgegen getreten worden, sodass eine allfällige etwas spätere tatsächliche Unterfertigung der Nachtragsvereinbarungen nicht schade. Damit sei es in keinem Fall zu einer stillschweigenden

Erneuerung des Vertragsverhältnisses im Sinn des § 569 ZPO gekommen. Die letzte schriftliche vereinbarte Befristung mit 31. 8. 2010 sei somit wirksam vereinbart worden. Anschließend sei es gemäß § 29 Abs 3 lit b MRG zu einer stillschweigenden Erneuerung um drei Jahre gekommen, sodass die Klägerin zu Recht von einem endgültigen Ablauf des Mietvertrags mit 31. 8. 2013 ausgehe.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und erklärte die ordentliche Revision für zulässig. Entgegen der Auffassung des Beklagten sei es für die wirksame und zulässige schriftliche Vereinbarung eines Endtermins nicht erforderlich, dass die beiderseitige Unterfertigung schon vor dem Beginn der Vertragsperiode vorliege. Der Zweck der gesetzlich geforderten Schriftform liege zum einen in der Warnfunktion und Aufklärungsfunktion für den Mieter. Ob ein ursprünglicher Formmangel heilen könne, sei immer auch am Zweck des jeweiligen Formerfordernisses zu prüfen. Nehme man nun auf Seiten des Vermieters (richtig wohl: Mieters) als Formzweck die Warn- und Aufklärungsfunktion an, so sei diesem Zweck auch bei einer Unterfertigung nach Ablauf des ursprünglich vereinbarten Endtermins „gegeben“. Auch die Beweisfunktion auf Seiten des Vermieters sei in einem solchen Fall erfüllt. Die Streitparteien hätten mit ihren Nachträgen und Vertragsverlängerungen in zeitlicher Hinsicht jeweils unmittelbar an den Endtermin des vorangegangenen Bestandzeitraums angeknüpft. Zudem habe die Vermieterseite stets deutlich gemacht, dass sie eine Beendigung des Mietverhältnisses zum jeweils aktuellen Endtermin annehme, sollte nicht eine neuerliche (schriftliche) Einigung über eine befristete Verlängerung zustande kommen.

Die Revision sei zulässig, weil sich das

Höchstgericht bisher nicht mit der Frage auseinanderzusetzen hatte, ob eine schriftliche Ergänzung des Bestandvertrags auch nach Ablauf der ursprünglichen Bestandzeit möglich ist. Es könne auch die Ansicht vertreten werden, ein dem Schriftlichkeitsgebot unterliegender Vertrag komme erst mit der Unterschrift der Parteien zustande, wodurch im vorliegenden Fall die Dreijahresfrist des § 29 Abs 4 MRG unterschritten worden wäre.

Die Revision des Beklagten ist entgegen der in der Revisionsbeantwortung aufgestellten Behauptung der Klägerin rechtzeitig, gilt doch das am 18. 10. 2013 (Freitag) im Elektronischen Rechtsverkehr übermittelte Urteil des Berufungsgerichts als erst am nächstfolgenden Werktag, also am 21. 10. 2013 (Montag), als zugestellt (§ 89d Abs 2 GOG). Sie ist auch berechtigt.

Gemäß § 29 Abs 1 Z 3 MRG setzte die wirksame Befristung eines Mietvertrags („Zeitmietvertrag“) stets voraus, dass im Vertrag „schriftlich vereinbart“ wurde, dass er durch den Ablauf der bedungenen Zeit erlischt. Ungeachtet der unterschiedlichen mit diesem Schriftformgebot verfolgten Gesetzeszwecke - Warn- und Aufklärungsfunktion für den Mieter, Beweissicherung jedenfalls für den Vermieter (RIS-Justiz RS0030289) - legt die Rechtsprechung bei der Beurteilung, ob das Schriftlichkeitsgebot erfüllt ist, sowohl für den erstmaligen Vertragsabschluss als auch für Verlängerungsvereinbarungen bzw die „Erneuerung“ des Bestandvertrags einen strengen Maßstab an. Danach genügt insbesondere eine schriftliche Vertragserklärung des Mieters, der eine formlose (korrespondierende) Vertragserklärung des Vermieters gegenübersteht, nicht für das Entstehen einer durchsetzbaren Befristung. Vielmehr wird verlangt, dass sowohl der Mieter als auch der Vermieter ihre Erklärungen

schriftlich abgeben (RIS-Justiz RS0101797; RS0112243). In diesem Zusammenhang wird etwa auch darauf hingewiesen, dass auch jede Befristungsvereinbarung ein zweiseitig verbindlicher Vertrag ist, bei dem das Formgebot der Schriftlichkeit nur durch die Unterschrift aller Parteien erfüllt werden kann (RIS-Justiz RS0101797 [T1]).

Geht man nun weiters davon aus, dass § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG nicht nur das Vorliegen schriftlicher Erklärungen, sondern das Zustandekommen einer schriftlichen Vereinbarung erfordert, können bei Beurteilung der Frage, ob nun im Einzelfall eine solche Vereinbarung zustande gekommen ist, die allgemeinen Regeln der Rechtsgeschäftslehre nicht außer Acht gelassen werden. Eine schriftliche Vereinbarung kann danach etwa in der Weise zustande kommen, dass beide Parteien gleichzeitig - bzw unmittelbar nacheinander in Anwesenheit der jeweils anderen - ihre Unterschrift unter die Vertragsurkunde setzen. Ein solcher Fall liegt nach den Feststellungen der Vorinstanzen aber nicht vor.

Hier wurde der Beklagte von einem Vertreter der Klägerin dazu aufgefordert, im Falle des Wunsches nach Verlängerung des Bestandvertrags eine vorbereitete Verlängerungsvereinbarung zu unterfertigen und zurückzusenden; zugleich wurde ihm angekündigt, er werde eine Ausfertigung des schriftlichen Nachtrags zugesandt bekommen, wenn auch die Vermieterseite der gewünschten Verlängerung zustimme. Rechtlich wurde der Beklagte damit jeweils zur Stellung eines - auf Verlängerung des bestehenden Vertrags für einen bestimmten Zeitraum gerichteten - Vertragsoffers aufgefordert (vgl etwa RIS-Justiz RS0019461; *Rummel* in *Rummel*³ § 861 ABGB Rz 7). Er ist dieser Aufforderung auch (mehrmals)

nachgekommen. Dass es in der Folge wiederholt zu einvernehmlichen Verlängerungsvereinbarungen gekommen ist, ist unstrittig, hat doch die Vermieterseite durch die Unterlassung eines Widerspruchs (und wohl auch durch die Entgegennahme der Mietzinszahlungen) schlüssig zu erkennen gegeben, mit der vom Beklagten gewünschten Vertragsverlängerung einverstanden zu sein. Dem Formerfordernis der „schriftlichen Vereinbarung“ hätte aber nur dadurch Genüge getan werden können, dass die Klägerin (bzw ihr Vertreter) - innerhalb der Annahmefrist des § 862 ABGB - dem Beklagten eine schriftliche Annahmeerklärung - etwa durch Übersendung einer Zweitausfertigung oder einer Kopie der Vertragsurkunde samt Unterschrift der Vermieterin bzw ihres Bevollmächtigten - zukommen lassen hätte (§ 862a ABGB; *Rummel* aaO § 886 Rz 2; *Apathy/Riedler* in *Schwimann*⁴ § 886 Rz 6; vgl 1 Ob 530, 531/76 = SZ 49/23 = RIS-Justiz RS0017301; vgl auch 8 Ob 658/88 wobl 1989/18), was ihm an sich ja angekündigt worden war. Aus den (teilweise negativen) Feststellungen der Vorinstanzen ergibt sich allerdings, dass eine schriftliche Annahmeerklärung gegenüber dem Beklagten überhaupt nicht - und schon gar nicht innerhalb der Frist des § 862 ABGB - erfolgt ist. Vielmehr hat der Vertreter der Klägerin die jeweils nur vom Beklagten gezeichneten Verlängerungsangebote jeweils erst geraume Zeit später unterfertigt und dies dem Beklagten auch dann nicht zur Kenntnis gebracht, jedenfalls nicht in Form einer schriftlichen Erklärung.

Sind somit aber die vom Gesetz für eine wirksame Befristung geforderten schriftlichen Verlängerungsvereinbarungen gar nicht zustande gekommen, vertritt der Beklagte zu Recht die Auffassung, dass die letzte

wirksame Befristung mit 31. 8. 2004 vereinbart worden war und sich das Mietverhältnis in der Folge gemäß § 29 Abs 3 MRG auf unbestimmte Zeit verlängert hat.

Sollte die Revisionsgegnerin mit ihrem Hinweis darauf, dass die jeweiligen Zeitpunkte der Unterfertigung der Nachträge durch die Parteien nicht feststellbar waren, auf Beweislastfragen abzielen, so ist ihr entgegenzuhalten, dass die Beweislast für die seinen Rechtsstandpunkt begünstigenden Tatsachen jedenfalls den Vermieter trifft, wenn er sich darauf beruft, es sei (jeweils) eine schriftliche Vereinbarung über die Vertragsverlängerung auf bestimmte Zeit zustande gekommen. Ist nicht feststellbar, ob die Klägerin die Vertragsofferte des Beklagten innerhalb der Frist des § 862 ABGB (schriftlich) angenommen hat, muss dies zu ihren Lasten gehen. Dass die Annahmeerklärungen dem Beklagten überhaupt zugegangen wären, wird im Übrigen auch in der Revisionsbeantwortung nicht behauptet.

Der Revision ist somit im Sinne einer Klageabweisung Folge zu geben, ohne dass es erforderlich wäre, auf die Frage einzugehen, ob auch eine erst nach dem ursprünglich vereinbarten Endtermin schriftlich zustande kommende Verlängerungsvereinbarung dem Erfordernis des § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG entsprechen würde.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 50 Abs 1 iVm § 41 Abs 1 ZPO.

Oberster Gerichtshof,
Wien, am 23. Jänner 2014
Dr. S a i l e r
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
die Leiterin der Geschäftsabteilung: