

Schwerpunkt Bauträger

Die Bedeutung der Benützungsbewilligung
beim Ratenplan

Die „wirtschaftliche Einheit“
gemäß § 2 Abs 4 BTVG

Bauträger und Umsatzsteuer

Mietrecht/Baurecht/Wohnungseigentumsrecht/Liegenschaftsrecht

Wohnrechtliche Glanzlichter
aus dem Regierungsprogramm

Forum Immobilientreuhänder

Zum Schriftformgebot
für Befristungen im MRG

Zum Schriftformgebot für Befristungen im MRG

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 29 Abs 1 Z 3
lit a MRG;
§§ 862, 885, 886
ABGB;
§ 4 Abs 1 SigG

Befristung;
Verlängerung;
Schriftformgebot;
Unterschrift;
Anbot;
Annahme;
Punktation;
Vertragsurkunde

Im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG bedarf es gem § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG für die Wirksamkeit einer Befristungsvereinbarung der Schriftform. Dabei ist einerlei, ob es sich um ein neu begründetes befristetes Vertragsverhältnis oder aber um die Verlängerung eines bereits bestehenden befristeten Vertrags handelt.

Schriftlichkeit = Unterschriftlichkeit

Es wurde an dieser Stelle¹⁾ bereits darauf hingewiesen, dass auf der Grundlage des § 886 ABGB Schriftlichkeit nur dann vorliegt, wenn der Text der Erklärung auch mit der **eigenhändigen Unterschrift** des Erklärenden versehen ist. Wohl kann gem § 4 Abs 1 SigG das Schriftformerfordernis durch eine qualifizierte elektronische Signatur erfüllt werden, weil diese einer eigenhändigen Unterschrift entspricht. **Einfache** – also nicht mit qualifizierter elektronischer Signatur versehene – **E-Mails entsprechen indes nicht der geforderten Schriftform**.

Formlose Annahme genügt nicht

In einer rezenten Entscheidung²⁾ hat der OGH nun erklärt, dass eine formlose Annahme einer schriftlichen Verlängerungs-offerte dem für Befristungsvereinbarungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG geltenden Schriftformgebot nicht entspricht (Gleiches gilt natürlich auch, wenn es nicht um die Verlängerung, sondern den Neuabschluss eines befristeten Mietvertrags geht). **Erforderlich sei vielmehr eine schriftliche Unterfertigung der Vertragsurkunde durch beide Parteien in Anwesenheit der jeweils anderen Partei oder die schriftliche Annahme einer schriftlichen Offerte und eine Übermittlung der schriftlichen Annahmeerklärung an den Offerenten binnen der Annahmefrist des § 862 ABGB.** Nach dieser Bestimmung muss ein unter Abwesenden gelegtes Anbot längstens bis zu dem Zeitpunkt angenommen werden, in welchem der Offerent unter der Voraussetzung, dass sein Anbot rechtzeitig angekommen sei, bei rechtzeitiger und ordnungsgemäßer Absendung der Annahme deren Eintreffen erwarten darf. Hierbei ist auch eine angemessene Überlegungsfrist für die Annahme des Anbots zu berücksichtigen.

Praktische Umsetzung

In aller Regel erfolgt nach Anbotslegung durch den Mietinteressenten die gemeinsame beidseitige Unterzeichnung einer förmlichen Mietvertragsurkunde (wobei der Vermieter regelmäßig durch den bestellten Verwalter der Liegenschaft vertreten wird), für gewöhnlich in den Räumlichkeiten der Hausverwaltung. Wenn – wie üblich – der Vertrag in zwei Gleichschriften errichtet wird und jede der beiden Seiten eine Gleichschrift erhält, dann ist die Wirksamkeit der von beiden Seiten schriftlich vereinbarten Befristung zweifelsfrei und als solche auch hinlänglich dokumentiert, also beweiskräftig.

Anspruchsvoller ist jener Fall, in welchem der unmittelbare Vertragsabschluss (oder die Verlängerung eines befristeten Vertragsverhältnisses) nicht im Wege einer förmlichen Vertragsurkunde erfolgt, sondern im Wege der Annahme eines Anbots (als Punktation iSd § 885 ABGB), wobei es aufgrund der bereits mit der Annahme des Anbots eintretenden vertraglichen Bindungswirkung unbeachtlich bleibt, ob die Errichtung einer förmlichen Vertragsurkunde (die diesfalls nur mehr deklarative Bedeutung hätte) einem späteren Zeitpunkt vorbehalten bleibt. In einem solchen Fall reicht es nämlich für eine formgültige Befristungsvereinbarung nicht, nur auf eine schriftliche Erklärung des Mietinteressenten (bzw Mieters) hinzuwirken, diese dann aber bloß stillschweigend anzunehmen: **Das schriftliche Anbot bedarf der unverzüglichen schriftlichen Annahme, die als solche dem Offerenten auch offengelegt wird.** Mithin ist es unerlässlich, dem Mietinteressenten (bzw Mieter) ein seitens des Vermieters (bzw des Verwalters als seinem rechtsgeschäftlichen Vertreter) unterfertigtes Exemplar des Anbots nachweislich innerhalb der Annahmefrist des § 862 ABGB zukommen zu lassen. Zur Beweissicherung bieten sich folgende Varianten an:

Soll im Falle einer Neuvermietung die Übergabe des Mietgegenstands in enger zeitlicher Nähe zum Anbot der Mietinteressenten erfolgen (sohin innerhalb der Annahmefrist des § 862 ABGB), so kann ihm die schriftliche Annahmeerklärung des Vermieters (nochmals) im Zuge der Übergabe ausgehändigt werden, wobei diese Aushändigung vom (nunmehr) Mieter schriftlich bestätigt werden sollte. Erfolgt indes die Übergabe nicht in einem solchen engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Anbot des Mietinteressenten, so wird man sich – will man für alle Eventualitäten gerüstet sein – besser nicht auf eine bloße schriftliche Übermittlung des angenommenen Anbots verlassen, sondern dem (nunmehr) Mieter eine nachweisliche Erklärung abfordern, dass er die Annahmeerklärung auch tatsächlich erhalten hat (ein Mieter, dem ja an einer verlässlichen und pünktlichen Übergabe des Mietobjekts gelegen ist, wird eine solche Erklärung wohl im eigenen Interesse gerne abgeben).

Im Falle von Vertragsverlängerungen wiederum scheint es praktikabel zu sein, den Weg in die Gegenrichtung zu beschreiten und dem Mieter zeitgerecht vor Ablauf der Befristung ein bereits seitens des Vermieters unterfertigtes Verlängerungsanbot zukommen zu lassen, das der Mieter dann innerhalb der Frist des § 862 ABGB schriftlich annehmen kann. Bei dieser Vorgehensweise ist die für die Wirksamkeit der Befristungsvereinbarung nötige Schriftlichkeit der Erklärung beider Vertragsteile vom Vermieter jedenfalls beweisbar.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

1) Forum Immobilientreuhänder immolex 2011, 96 zu 5 Ob 133/10k immolex 2011/62 (*Cerba*).

2) 1 Ob 237/13 d.