

Wohnungseigentumsrecht

Kriterien der Abrechnung
gemäß WEG 2002

Rechtsprechungs-
übersicht!

Veränderungen am eigenen
Wohnungseigentumsobjekt

Mietrecht

Vierte „Klauselentscheidung“ (Verbandsklage)

Forum Immobilientreuhänder

Zum Schriftformgebot des MRG

Zum Schriftformgebot des MRG

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 886 ABGB;
§ 10 Abs 4,
§ 16 Abs 1 Z 5
MRG;
§ 4 Abs 1 SigG

Schriftformgebot;
eigenhändige
Unterschrift;
elektronische
Signatur

Der OGH¹⁾ hat neulich im Zusammenhang mit dem Schriftformgebot des § 16 Abs 1 Z 5 MRG die Ansicht geäußert, dass einfache – also nicht mit qualifizierter elektronischer Signatur versehene – E-Mails mangels Unterschrift nicht der geforderten Schriftform entsprechen: Entsprechend der Grundregel des § 886 ABGB liege Schriftlichkeit nur dann vor, wenn der Text der Erklärung auch mit der eigenhändigen Unterschrift des Erklärenden versehen ist. Die Rsp habe die Maßgeblichkeit des § 886 ABGB auch bereits in jenen Fällen bejaht, in denen das MRG die Schriftform verlangt. Zu § 16 Abs 1 Z 5 MRG sei judiziert worden, dass das Schriftformerfordernis vorrangig dem Übereilungsschutz des Mieters, aber auch der Beweissicherung diene.²⁾ **§ 4 Abs 1 SigG sehe (offenkundig deshalb) vor, dass – sofern durch Gesetz oder Parteienvereinbarung nichts anderes bestimmt ist – das Schriftformerfordernis durch eine qualifizierte elektronische Signatur erfüllt werden könne, weil diese einer eigenhändigen Unterschrift entspreche. Damit sei mittelbar durch eine gesetzliche Regelung klargestellt, dass einfache E-Mails das Schriftformgebot nicht erfüllen. Eine in Form einer einfachen E-Mail abgegebene Erklärung des Mieters entspreche daher nicht dem Zweck des Schriftformgebots.** Das Verfassen und Versenden einer einfachen, nicht mit einer qualifizierten elektronischen Signatur iSd § 4 Abs 1 SigG versehenen E-Mail biete nämlich keinen der eigenhändigen Unterfertigung eines Schriftstücks gleichwertigen Übereilungsschutz, da es an einem Akt fehle, der die Bedeutung der Vertragserklärung besonders augenscheinlich macht.

Die gegenständliche Entscheidung entfaltet für alle Fälle Bedeutung, in denen im Mietrecht die Wirksamkeit einer Vereinbarung von der Erfüllung des normierten Schriftformgebots abhängig ist. Damit sind vor allem Befristungsvereinbarungen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG gem § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG gemeint, aber etwa auch Vereinbarungen abweichender Verteilungsschlüssel für Betriebskosten bzw besondere Aufwendungen gem § 17 Abs 1 MRG, Vereinbarungen über die zeitlich begrenzte Erhöhung des Hauptmietzinses zur Deckung der Kosten der Erhaltung und von nützlichen Verbesserungen sowie zur Deckung der Kosten von geförderten Sanierungsmaßnahmen gem § 16 Abs 10 MRG oder vereinbarte Kostentragungen der Mieter für in der HMZ-Reserve nicht gedeckte Verbesserungsaufwendungen gem § 4 Abs 3 Z 2 MRG. Ebenso ist etwa auch an Vereinbarungen hinsichtlich der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels zu denken, die bei Mietverträgen über Wohnungen mit wenigstens der Ausstattungs-kategorie B und einer ursprünglichen oder verlängerten vertragsgemäßen Dauer von maximal einem halben Jahr zu einer Vollausnahme vom MRG gem § 1 Abs 2 Z 3 lit b MRG führen. **Die Erklärungen beider**

Vertragsteile müssen somit mit eigenhändiger Unterschrift bzw einer qualifizierten elektronischen Signatur versehen sein.

Maßgeblichkeit erlangt die gegenständliche Entscheidung auch für die Wirksamkeit einseitiger Willenserklärungen, die gesetzlich an die Schriftform gebunden sind, wie insb Kündigungen durch den Mieter im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG³⁾ oder etwa auch Erhöhungsbegehren des Vermieters nach § 45 Abs 3 MRG⁴⁾ und § 46 b MRG. **Auch sonstige, an die Schriftform gebundene Erklärungen zur Wahrung von Rechtsansprüchen,** wie insb die Anzeige des Ersatzanspruchs des Wohnungsmieters im Vollanwendungsbereich des MRG gem § 10 Abs 4 MRG oder die Bekanntgabe der für den Lagezuschlag zum Richtwertmietzins maßgebenden Umstände gem § 16 Abs 4 MRG, **müssen eine eigenhändige Unterschrift bzw eine qualifizierte elektronische Signatur aufweisen.**⁵⁾

Sofern es beim Schriftformgebot indes nicht um den in der gegenständlichen Entscheidung explizit thematisierten Übereilungsschutz geht, sondern lediglich um Fragen der Nachweislichkeit der geforderten Erklärung, wäre es de lege ferenda wohl gerechtfertigt, die Anforderungen an die Schriftlichkeit nicht zu überspannen und hinsichtlich der Erfüllung des Schriftformgebots einen großzügigen Maßstab anzulegen, sofern nur die Person, von der die Erklärung stammt, einigermaßen zuverlässig ermittelt werden kann (bei Übermittlungen per Fax bzw per E-Mail werden ja die Faxnummer bzw die E-Mail-Adresse des Absenders ausgewiesen) und im Übrigen ganz allgemein keine Fälschungsfahr besteht. De lege lata wird man aber auf die eigenhändige Unterschrift bzw eine elektronische Signatur keinesfalls verzichten können.

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

E-Mail: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) 5 Ob 133/10 k.

2) 7 Ob 181/08 f.

3) Kündigungen seitens des Vermieters müssen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG gem § 33 Abs 1 MRG ohnehin gerichtlich erfolgen.

4) Die Privilegierung des § 45 Abs 2 MRG idF vor der Mietrechtsnovelle 2001, wonach zur Erfüllung der Schriftform bei automationsunterstützt hergestellten Erklärungen anstelle der eigenhändigen Unterschrift des Erklärenden auch die drucktechnische Anführung von dessen Namen ausreicht, existiert nicht mehr, was als eine bewusste Abkehr des Gesetzgebers von dieser Privilegierung (umgekehrt aber auch als Redaktionsversehen) gedeutet werden kann.

5) Vgl 1 Ob 525/93 unter Hinweis auf eine Lehrmeinung, wonach das Gebot der Schriftlichkeit „im allgemeinen Unterschriftlichkeit“ bedeute. Gemäß der E 5 Ob 207/02 f sei eine Anzeige des Ersatzanspruchs nach § 10 Abs 4 MRG per Telefax zur Erfüllung des Schriftformgebots zwar geeignet, doch müsse eine solche aber immerhin eine eigenhändige Unterschrift (wenngleich sie nicht im Original, sondern nur fernkopiert beim Empfänger einlangt) aufweisen.