

## Die Zulässigkeit von Räumungsvereinbarungen im Anwendungsbereich des MRG

### Möglichkeiten und Grenzen der effektiven Durchsetzbarkeit einer mietvertraglichen Befristung

**BEITRAG.** In der Praxis wird oft versucht, zur „Absicherung“ einer (allenfalls unwirksamen) Befristungsabrede einen (gerichtlichen) Räumungsvergleich zu schließen. Der OGH hat bereits mehrfach bestätigt, dass ein Räumungsvergleich nichtig ist, wenn er gegen die gesetzlichen Bestimmungen über die Befristung von Bestandverhältnissen verstößt und damit der Kündigungsschutz umgangen werden soll. Dieser Beitrag geht der Frage nach, wann ein (gerichtlicher) Räumungsvergleich zulässig und rechtlich durchsetzbar ist. **immolex 2024/19**



Mag. **Mariella Kapoun** ist Rechtsanwältin bei CMS Reich-Rohrwig Hainz Rechtsanwälte und dort in der Praxisgruppe Property & Procurement tätig.

#### A. Anlassfall

In seiner jüngsten Entscheidung<sup>1)</sup> zu gerichtlichen Räumungsvergleichen beurteilte der OGH „Räumungsvergleiche auf Vorrat“ als **unzulässig**, wenn diesen **kein tatsächlicher Beendigungswille** zugrunde liegt.

Im Anlassfall schlossen die Streitparteien im Jahr 1992 ein unbefristetes Mietverhältnis über ein dem Kündigungsschutz der §§ 29 ff MRG unterliegendes Geschäftslokal. Ab dem Jahr 1997 schlossen die Parteien alle fünf Jahre (1997, 2002, 2007, 2012 und 2017) einen gerichtlichen Räumungsvergleich „zur Sicherheit“, zuletzt mit der mieterseitigen Pflicht zur Rückstellung des Bestandobjekts bis spätestens 31. 10. 2022.

Mit Schreiben vom 18. 1. 2022 teilte die Vermieterin schließlich der Mieterin mit, dass sie das Mietverhältnis beende, um das Haus bestandfrei an die nächste Generation übergeben zu können, ohne sich auf einen vom MRG anerkannten Kündigungsgrund zu berufen oder eine Vereinbarung über eine entsprechende einvernehmliche Beendigung des Bestandverhältnisses zu behaupten. Die Mieterin widersetzte sich diesem Begehren und behauptete, dass sie als Mieterin mit Kündigungsschutz das Geschäftslokal nicht räumen müsse.

Der OGH entschied – im Einklang mit den Vorinstanzen –, dass der geschlossene Räumungsvergleich aus 2017 **unwirksam** sei, da diesem bei Abschluss **kein tatsächlicher Wille auf Beendigung** des Bestandverhältnisses zugrunde gelegen wäre. Vielmehr sei davon auszugehen, dass durch den periodischen Abschluss von Räumungsvergleichen die gesetzlichen Bestimmungen über die Befristung von Bestandverhältnissen und der Kündigungsschutz **umgangen werden sollten**. Hierdurch wäre der Vermieterin im Wesentlichen ein – gesetzlich gerade nicht vorgesehenes – und mit dem Kündigungsbeschränkungen des MRG nicht zu vereinbarendes einseitiges Gestaltungsrecht eingeräumt worden, das Bestandverhältnis einseitig zu beenden. Auch sei das unbefristete Mietverhältnis durch den Ab-

schluss des Räumungsvergleichs nicht in ein befristetes umgewandelt worden.<sup>2)</sup>

#### B. Anwendungsbereich und Form des Räumungsvergleichs

Mit einem (gerichtlichen) Räumungsvergleich kann insb

- ein **unbefristetes Bestandverhältnis** durch einvernehmliche Erklärung eines (wirksamen) Endtermins durch Bestandgeber und Bestandnehmer zu einem bestimmten Zeitpunkt mit gleichzeitiger Räumungsverpflichtung **beendet** werden,
- ein **laufender Rechtsstreit**, wie zB ein Kündigungs- oder Räumungsverfahren, durch einvernehmliche Erklärung eines End- und somit Räumungstermins **beendet** werden,
- ein **durchsetzbarer Endtermin** eines Bestandverhältnisses **bekräftigt** werden und/oder
- eine **durchsetzbare Räumungsverpflichtung** für den Eintritt eines von der Rechtsordnung gebilligten, hinreichend bestimmten Ereignisses **geschaffen** werden.

##### 1. Form

Die Verpflichtung zur Räumung eines Bestandgegenstands kann sich unmittelbar aus der **Vereinbarung der Parteien** (Bestandvertrag, Vergleich, Novation) oder aufgrund eines von einer Partei ausgeübten, **einseitigen Gestaltungsrechts** (Auflösung, Kündigung) ergeben.

<sup>1)</sup> 4 Ob 224/22b immolex 2023, 249 (Weinzinger).

<sup>2)</sup> Vgl RS0067213.

## 2. Der Vergleich

### Räumungsvergleiche können gerichtlich oder außergerichtlich abgeschlossen werden.

mungs-)Vergleich.

Beim Vergleich legen die Parteien streitige oder zweifelhafte Rechte oder Verbindlichkeiten unter gegenseitigem Nachgeben einvernehmlich neu fest.<sup>3)</sup> Strittig bzw zweifelhaft ist ein Recht, wenn die Parteien uneins sind, ob oder in welchem Umfang ein bestimmtes Recht entstanden ist oder noch besteht,<sup>4)</sup> wobei die Differenzen gegenwärtige wie zukünftige **Rechts-** oder Tatfragen betreffen können.<sup>5)</sup> Soweit der zwischen den Parteien abgeschlossene Vergleich von der wahren Rechtslage abweicht, hat er **konstitutive Wirkung** (Bereinigungswirkung).<sup>6)</sup> Die Parteien können somit – innerhalb der Grenzen des zwingenden Rechts – eine neue Rechtslage schaffen.

Im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG sind grundsätzlich die gesetzlichen Kündigungsbeschränkungen und Befristungsregelungen zu beachten. Nichtsdestotrotz können die Mietvertragsparteien einen Räumungsvergleich über bspw die Beendigung eines kündigungsgeschützten und unbefristet abgeschlossenen Mietvertrags schließen. **Problematisch** wird das Ganze dann, wenn nicht zuvor oder zugleich mit Abschluss des Räumungsvergleichs die Beendigung des Bestandverhältnisses vereinbart wird. In diesem Fall wäre der Räumungsvergleich eben nicht auf die unmittelbare Beendigung des Mietverhältnisses gerichtet, sondern hätte die Einräumung einer – in Umgehung der Kündigungsbestimmungen des Mietrechtsgesetzes geschaffenen – einseitigen Beendigungsmöglichkeit zum Ziel. Der Vermieter würde sich dann nämlich auf den „schon vorsorglich“ geschlossenen Räumungsvergleich berufen. Ebenfalls unwirksam sind bereits vor oder zeitgleich mit dem fraglichen Mietvertrag abgeschlossene Räumungsvergleiche.<sup>7)</sup> Durch solche „vorsorglichen“ Räumungsvergleiche könnte nicht nur versucht werden, den Kündigungsschutz zu unterlaufen, sondern dort, wo mietzinsrechtliche Beschränkungen bestehen (Vollanwendungsbereich des MRG), auch den **Befristungsab-**schlag.

#### Hinweis

Daraus folgt, dass ein – infolge Missachtung des Schriftformgebots gem § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG oder Unterschreitung der dreijährigen Mindestbefristungsdauer gem § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG – **nicht durchsetzbarer Endtermin** durch Abschluss eines Räumungsvergleichs **nicht bestärkt werden kann**, sondern weiterhin undurchsetzbar bleibt.<sup>8)</sup> Ein Räumungsvergleich kann lediglich zur tatsächlichen Beendigung des unbefristeten Mietverhältnisses wirksam geschlossen werden.

Die Absicherung des Vermieters könnte aber durch Aneinanderreihung befristeter Vertragsverhältnisse rechtskonform erwirkt werden. Zulässig ist daher der Abschluss von (jeweils) wirksam **befristeten (Ketten-)Mietverträgen**.

Ein praktisch relevantes Rechtsinstrument zur Schaffung einer durchsetzbaren Räumungspflichtung ist der (Räu-

### Eine Befristung kann durch Kettenmietverträge abgesichert werden.

- alsaktform,
- als **prätorischer Vergleich** gem § 433 ZPO oder
- als **gerichtlicher Vergleich** gem § 204 ZPO abgeschlossen werden.

Der Räumungsvergleich bzw die Räumungsvereinbarung kann

- **außergerichtlich**, insb in Schrift- oder Notari-

#### a) Außergerichtlicher Vergleich

Der außergerichtliche Vergleich bedarf grundsätzlich **keiner besonderen Form**.<sup>9)</sup> Sofern er aber Verpflichtungen enthält, für die Formvorschriften bestehen, erstreckt sich das Formerfordernis auch auf den Vergleich.<sup>10)</sup> In einem Vergleich enthaltene formbedürftige Verpflichtungen werden somit nach hM nicht formfrei.<sup>11)</sup>

§ 33 Abs 1 MRG sieht für Mietverhältnisse, die dem Teil- oder Vollanwendungsbereich des MRG unterliegen, für die Mieterkündigung (neben der gerichtlichen Kündigung) die alternativ mögliche Kündigung in Schriftform vor. Zweck der Bestimmung ist neben dem Übereilungsschutz auch die Beweisbarkeit. Insofern kann man sich durchaus die Frage stellen, ob nicht auch eine einvernehmliche, vorzeitige Beendigung durch außergerichtlichen Vergleich in der für die Mieterkündigung vorgeschriebenen **Schriftform des § 33 Abs 1 MRG** erfolgen müsste.

Die Rsp hat die für die einseitige Vertragsauflösung im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG vorgeschriebene Schriftform bislang nicht im Wege der Analogie auf einvernehmliche Auflösungsvereinbarungen ausgeweitet. Nach hgRsp, welche jedoch in der L aufgrund von ins Treffen geführten Wertungswidersprüchen kritisiert wurde,<sup>12)</sup> ist eine ohne Einhaltung der Schriftform erfolgte Mieterkündigung als **Angebot zur einvernehmlichen Vertragsauflösung** zu verstehen.<sup>13)</sup> Eine einvernehmliche Vertragsauflösung setzt allerdings jedenfalls voraus, dass der Mieter zu deren Zeitpunkt nicht unter Druck steht.<sup>14)</sup> Aus Gründen der Rechtssicherheit empfiehlt sich allerdings jedenfalls die Schriftform.

#### b) Gerichtlicher Vergleich

### Der gerichtliche Vergleich gewährt einen Exekutionstitel.

Beim gerichtlichen Vergleich handelt es sich um einen vor Gericht geschlossenen und protokollierten Vertrag, durch den die Parteien einen anhängigen Rechtsstreit gütlich beenden oder – beim Teilvergleich – ein-

<sup>3)</sup> RSO032681; vgl § 1380 ABGB.

<sup>4)</sup> RSO032654; gilt auch für Naturalobligation s RSO129465.

<sup>5)</sup> Neumayr in Bydliniski/Perner/Spitzer (Hrsg), KBB – Kurzkommentar zum ABGB<sup>7</sup> (2023) zu § 1380 ABGB mHa 8 Ob 181/63.

<sup>6)</sup> Kogler in Schwimann/Neumayr (Hrsg), ABGB Taschenkommentar<sup>5</sup> (2020) zu § 1380 ABGB Rz 7 mHa 1 Ob 220/08x.

<sup>7)</sup> RSO108111 [T 2].

<sup>8)</sup> RSO108111.

<sup>9)</sup> 7 Ob 177/69 RSO032527 [T 1].

<sup>10)</sup> 5 Ob 158/16w RSO131217.

<sup>11)</sup> Kogler in Schwimann/Neumayr (Hrsg), ABGB TaKomm<sup>5</sup> (2020) zu § 1380 ABGB Rz 4.

<sup>12)</sup> 6 Ob 12/21i wobl 2021/102 (Vonkilch).

<sup>13)</sup> RSO014332.

<sup>14)</sup> RSO069473; zuletzt OGH 6 Ob 12/21i.

zelne Streitpunkte bereinigt werden sollen. Er stellt zugleich Prozesshandlung und zivilrechtlichen Vertrag dar.<sup>15)</sup>

Anders als der außergerichtliche Vergleich hat der gerichtliche Vergleich nicht nur Bereinigungswirkung bezüglich einer fraglichen Rechtssituation, sondern gewährt darüber hinaus einen direkt vollstreckbaren Anspruch als Exekutionstitel iSd § 1 Z 5 EO. Der Räumungsvergleich kann sowohl im streitigen als auch im außerstreitigen Verfahren wirksam geschlossen werden.<sup>16)</sup>

Ein gerichtlicher Vergleich kann mit Klage auf Feststellung der Unwirksamkeit angefochten werden.<sup>17)</sup> Die begehrte Unwirksamkeit des Räumungsvergleichs ist daher mit Feststellungsklage geltend zu machen. Bei mehreren hintereinander abgeschlossenen Räumungsvergleichen genügt eine Klage auf Unwirksamkeit des zuletzt abgeschlossenen Räumungsvergleichs, wenn die früheren Titel schon außer Kraft getreten sind.<sup>18)</sup> Bei Irreführung über die Notwendigkeit des Abschlusses eines Räumungsvergleichs zur „Verlängerung“ des Mietvertrags kommt auch eine Anfechtung wegen Irrtums in Betracht.<sup>19)</sup>

Beim wirksamen gerichtlichen Räumungsvergleich handelt es sich um ein *iudicium duplex*, sodass sowohl der Bestandgeber als auch der Bestandnehmer die Räumungsexekution beantragen können.<sup>20)</sup>

**Prätorische Vergleiche** setzen gem § 433 ZPO grundsätzlich voraus, dass eine Partei beabsichtigt, Klage zu erheben. Die ratio des § 433 ZPO ist es, einen Rechtsstreit rasch und formlos durch einen Vergleich auch schon vor Anhängigkeit eines Verfahrens beenden zu können. Gem § 547 Abs 3 Geo verfolgt diese Bestimmung den Zweck, streitige Rechtsverhältnisse in einfachster Weise zu bereinigen. Ohne Klagsabsicht scheidet ein prätorischer Vergleich nach dem Gesetzeswortlaut aus.

Es genügt nach hM jedoch, dass bereits eine Streitigkeit tatsächlich entstanden ist und deren gerichtliche Klärung zumindest ernsthaft erwogen wird. Die echte Streitschlichtung des Gerichts im Rahmen des § 433 ZPO spielt heute jedoch eine viel geringere Rolle als die richterliche Protokollierung von bereits außergerichtlich erfolgten Vergleichen, die damit exekutionsfähig gemacht werden sollen.

### c) Exkurs: gerichtlicher Übergabe-/Übernahmeauftrag

Bei **befristeten Bestandverhältnissen** kann anstelle eines Räumungsvergleichs auch ein gerichtlicher Übergabe-/Übernahmeauftrag gem § 567 ZPO beantragt werden, mit welchem schon vor dem Endigungszeitpunkt ein zu diesem wirksamer Exekutionstitel zur Durchsetzung der Übergabe/Übernahme erlangt werden kann. Ein entsprechender fristgerechter Antrag widerlegt ferner die Vermutung einer stillschweigenden Vertragserneuerung iSd § 1114 Satz 2 ABGB.<sup>21)</sup>

### Der gerichtliche Übergabeauftrag kann durch den Bestandgeber einseitig beantragt werden.

Die Rsp hat einen solchen Antrag auch als zulässig erachtet, wenn bei einem unbefristeten Bestandvertrag von den Vertragsparteien eine vorzeitige Be-

endigung zu einem bestimmten Zeitpunkt vereinbart wurde.<sup>22)</sup>

Damit stellt der gerichtliche Übernahmeauftrag eine einseitige Möglichkeit dar, die möglichst termingerechte Übergabe des Bestandgegenstands durch eine gerichtliche Räumungsverpflichtung sicherzustellen.

### d) Vollstreckbarer Notariatsakt

Dem vollstreckbaren Notariatsakt ist mit dem gerichtlichen Vergleich gemein, dass es sich dabei – im Unterschied zum gerichtlichen Übergabe-/Übernahmeauftrag – um **privatautonome Rechtsgestaltungsakte** handelt, welche „nur“ unter der „Aufsicht“ einer mit besonderer Autorität bzw Solennität ausgestatteten Institution/Person gesetzt werden, jedoch selbst keine hoheitlichen Akte darstellen.<sup>23)</sup>

Ein Notariatsakt ist gem § 3 NO exekutionsfähig, wenn

- darin eine Verpflichtung zu einer Leistung oder Unterlassung festgestellt wird (lit a),
- die Leistung, einschließlich Rechtstitel, hinreichend bestimmt wird (lit b),
- die Verpflichtung vergleichsfähig ist (lit c) und
- der Verpflichtete eine Erklärung über die sofortige Vollstreckbarkeit, die sog „Vollstreckungsunterwerfung“, abgibt (lit d).

Der vollstreckbare Notariatsakt kann auch zur **Absicherung einer Räumungsverpflichtung** eingesetzt werden. Zu beachten ist jedoch, dass deren Anwendungsbereich dem Gesetzeswortlaut nach empfindlich eingeschränkt ist. Gem § 3 lit a Satz 2 NO kann eine Verpflichtung zur Räumung einer Wohnung<sup>24)</sup> oder einzelner Wohnungsbestandteile,<sup>25)</sup> die nicht gegen den Eigentümer oder Miteigentümer der Liegenschaft gerichtet ist, nicht vollstreckbar gemacht werden. Zweck dieser – nicht ganz glücklichen – Formulierung dürfte gewesen sein, Umgehungen des Mieterschutzes hintanzuhalten.<sup>26)</sup> Dessen ungeachtet unterliegen dieser Beschränkung in Hinblick auf den weiten Wortlaut **sämtliche Nutzungsverhältnisse**, die einerseits **Wohnzwecken** dienen und andererseits **nicht aus dem Eigentumsrecht folgen**.<sup>27)</sup>

### Bei Wohnungsmietverträgen ist ein vollstreckbarer Notariatsakt unzulässig.

Möglich ist eine vollstreckbare Räumungsverpflichtung dagegen insb bei Mietverträgen über Geschäftsräumlichkeiten, aber auch bei (selbständig überlassenen) Lagerräumen, Gär-

<sup>15)</sup> RS0032587.

<sup>16)</sup> Lindinger, immolex 2005, 236.

<sup>17)</sup> 4 Ob 253/01m RS0037339 [T 2].

<sup>18)</sup> LGZ Wien 48 R 488/94 MietSlg 46.334; 5 Ob 23/92 wobl 1992/136 (krit Pfanzelt, zust Würth).

<sup>19)</sup> LGZ Wien 48 R 1010/93 MietSlg 46.340.

<sup>20)</sup> Frauenberger in Rechberger (Hrsg), ZPO<sup>4</sup> § 561 Rz 5.

<sup>21)</sup> Mini in GeKo Wohnrecht I § 567 ZPO Rz 5 (Stand 1.10. 2017, rdbat); Kulhanek in Höllwerth/Ziehensack (Hrsg), ZPO\_Praxiskommentar (2019) § 567 ZPO Rz 2.

<sup>22)</sup> RS0044880; s auch RS0044885.

<sup>23)</sup> Hofmeister, Die vollstreckbare Notariatsurkunde aus historisch-rechtsvergleichender Sicht, NZ 1982, 97; Martin Trenker, Der vollstreckbare Notariatsakt als Alternative zur einvernehmlichen Streitbeilegung, NZ 2021/191 (191).

<sup>24)</sup> Nach wohl richtiger Ansicht ist auch der in einem Einfamilienhaus existierende Wohnraum als „Wohnung“ anzusehen, vgl dazu im Detail Höllwerth in Deixler-Hübner (Hrsg), Exekutionsordnung<sup>34</sup> Lit § 1 EO Rz 137; Murko/Nunner-Krautgasser (Hrsg), Anwaltliches und notarielles Berufsrecht (2022) §§ 3–4 NO Rz 9.

<sup>25)</sup> Nach der Rsp werden darunter einzelne, für Wohnzwecke geeignete Räume, also idR einzelne Zimmer verstanden, s 8 Ob 616/93 MietSlg 46.196.

<sup>26)</sup> Spath in Murko/Nunner-Krautgasser (Hrsg), Anwaltliches und notarielles Berufsrecht (2022) Rz 7 zu §§ 3–4 NO Rz 7 mwN.

<sup>27)</sup> Murko/Nunner-Krautgasser (Hrsg), Anwaltliches und notarielles Berufsrecht (2022) §§ 3–4 NO; Höllwerth in Deixler-Hübner (Hrsg), Exekutionsordnung<sup>34</sup> Lit § 1 EO Rz 136.



ten, Garagen oder unbebauten Flächen.<sup>28)</sup> Hier kann der vollstreckbare Notariatsakt zur Sicherstellung einer Räumungsverpflichtung – auch wenn zwischen den Parteien kein Rechtsstreit anhängig ist oder droht – eingesetzt werden.

### 3. Vertretungsfragen

Beim Abschluss eines Räumungsvergleichs sind die allgemeinen Voraussetzungen zur Geschäftsfähigkeit<sup>29)</sup> und Bevollmächtigung<sup>30)</sup> einzuhalten. Die Aufgabe von Bestandrechten, insb geschützter Mietrechte, durch einen **Minderjährigen** durch dessen gesetzlichen Vertreter bedarf der pflegschaftsgerichtlichen Genehmigung. Dies trifft auch zu, wenn die Rechtsaufgabe in Form eines gerichtlichen Räumungsvergleichs erfolgen soll. Bis zur vorliegenden pflegschaftsgerichtlichen Genehmigung ist der Räumungsvergleich ein hinkendes Rechtsgeschäft iSd § 865 ABGB. Nach Eintritt der Volljährigkeit hat der vormals Minderjährige zu entscheiden, ob er den Schwebezustand durch Genehmigung oder Nichtgenehmigung beendet.<sup>31)</sup>

Ein Bestandnehmer kann als **Schuldner im Schuldenregulierungsverfahren** ein Bestandverhältnis auflösen, ohne dass die Kündigung insolvenzrechtlich genehmigungsbedürftig wäre.<sup>32)</sup> Mangels abweichender Interessenlage kann für die Aufgabe der Bestandrechte in einem Räumungsvergleich nichts Abweichendes gelten.

### 4. Zeitpunkt

Eine einvernehmliche Auflösung des Mietverhältnisses ist dann nicht mit den Bestimmungen des § 29 MRG vereinbar, wenn der Mieter unter Druck steht; va dann, wenn das Mietobjekt noch nicht übergeben wurde oder der Mietvertrag noch nicht vollständig abgeschlossen ist; so ist ein Räumungsvergleich vor oder gleichzeitig mit dem Abschluss des Mietvertrags unwirksam.<sup>33)</sup>

Sofern der Abschluss eines Räumungsvergleichs schon im Mietvertrag vorgesehen ist, reicht die bloße Bekräftigung einer unwirksamen Befristung zu einem späteren Zeitpunkt nicht aus, um diesen wirksam zu machen. **Wirksame Befristungen** können hingegen von vornherein durch Räumungsvergleich gesichert oder zu späterem Zeitpunkt bekräftigt werden.<sup>34)</sup>

### Nachträgliche Bekräftigung heilt unwirksame Befristung nicht.

Der Abschluss des Räumungsvergleichs nach Abschluss des Mietvertrags verlangt einen vermietetseitig wirksam **durchsetzbaren Endtermin**. Ein solcher kann aufgrund einer von vornherein wirksam vereinbarten Befristung des Mietverhältnisses vorliegen, aber auch wenn die Parteien zu einem späteren Zeitpunkt die Befristung des Mietverhältnisses vereinbaren. Eine Einigung über die Auflösung des Mietverhältnisses und die Räumung ist somit grundsätzlich während des Mietverhältnisses wirksam, auch wenn sie erst zu einem in der Zukunft liegenden Zeitpunkt realisiert werden soll.<sup>35)</sup>

Auch nach Ende der Laufzeit des Mietvertrags kann ein Räumungsvergleich wirksam abgeschlossen werden, wobei im Wesentlichen das oben Gesagte gilt. Ist bereits ein Räumungstitel, worunter auch ein Räumungsvergleich fällt,<sup>36)</sup> vorhanden, muss gem § 575 Abs 2 ZPO **binnen 6 Monaten die Exekution beantragt werden**, widrigenfalls der Titel außer Kraft tritt.

Die Bekräftigung einer unwirksamen Befristung nützt jedoch selbst dann nicht – im Gegensatz zur einvernehmlichen Auflösung eines unbefristeten Mietverhältnisses, wenn der Mieter nicht mehr unter Druck stand.<sup>37)</sup> Dies wird insbesondere

bei drei Jahre unterschreitende Befristungen oder Verlängerungen von Wohnungsmieten relevant sein. Den Vertragsparteien steht es aber frei, (jeweils) befristete (Ketten-)Mietverträge abzuschließen.

### 5. Drucksituation

Der Abschluss eines Räumungsvergleichs ist nur dann ein geeignetes Mittel, wenn er zulässig ist, also der Mieter nicht unter Druck steht, ansonsten ist der Räumungsvergleich unwirksam. Für das Vorliegen einer Drucksituation ist der **Mieter behauptungs- und beweispflichtig**.<sup>38)</sup>

### Ein Räumungsvergleich ist unwirksam, wenn der Mieter beim Abschluss unter Druck stand.

➤ Eine solche Drucksituation wäre etwa beim Abschluss des Vergleichs vor der Vertragsunterfertigung oder Schlüsselübergabe

be anzunehmen.<sup>39)</sup>

- Eine Drucksituation besteht für den Mieter auch dann, wenn der Räumungsvergleich zwar erst **nach mündlicher Einigung über die Vertragsverlängerung** abgeschlossen wird, in der mündlichen Einigung aber bereits vorgesehen war.<sup>40)</sup>
- Eine Drucksituation liegt nach der Rsp ferner dann vor, wenn der Mieter rechtsirrtümlich der Meinung ist, die Unterfertigung des Räumungsvergleichs sei die **einzige Möglichkeit, weiterhin in der Wohnung bleiben zu können** bzw ggf einen befristeten Mietvertrag abschließen zu müssen.<sup>41)</sup>

## C. Zusammenfassung

Bei der Ausgestaltung von Räumungsvereinbarungen drohen vielzählige Fallstricke, die es zu vermeiden gilt:

- Es gilt sicherzustellen, dass ein der Räumungsverpflichtung zugrundeliegender, wirksamer Beendigungszeitpunkt vorliegt bzw erklärt wird.
- Befristungsregelungen und Formgebote des MRG dürfen nicht umgangen werden.
- Die Wahl des falschen Abschlusszeitpunkts sowie das Vorliegen einer Drucksituation können der Wirksamkeit entgegenstehen.

Neben dem gerichtlichen Räumungsvergleich können auch der vollstreckbare Notariatsakt und der gerichtliche Übernahmeauftrag zur Schaffung einer exekutierbaren Räumungsverpflichtung vorgesehen werden.

- Der gerichtliche Räumungsvergleich kommt grundsätzlich nur bei zumindest drohenden Rechtsstreitigkeiten infrage.

<sup>28)</sup> Höllwerth in *Deixler-Hübner* (Hrsg), Exekutionsordnung<sup>34</sup>, Lfg § 1 EO Rz 138.

<sup>29)</sup> § 865 ABGB.

<sup>30)</sup> §§ 1004ff ABGB.

<sup>31)</sup> 3 Ob 615/89 MietSlg 41.069.

<sup>32)</sup> 5 Ob 63/99x immolex 1999/152= RSO111635.

<sup>33)</sup> Siehe auch Pkt 1; *Wieger in Illedits* (Hrsg), Wohnrecht<sup>4</sup> (2022) § 29 MRG Rz 64 mHa 3 Ob 2/06z; 3 Ob 145/08g; RSO069657.

<sup>34)</sup> 4 Ob 524/91 MietSlg 43.245; 1 Ob 508/95 wobl 1996/48 [*Dirnbacher*] = MietSlg 47.321/9; zur Bekräftigung s RSO108112.

<sup>35)</sup> RSO113485, insb 8 Ob 240/01d.

<sup>36)</sup> 2 Ob 161/06z RSO037386 [T 3] = MietSlg 59.698.

<sup>37)</sup> RSO113485 [T 2]; 2 Ob 28/05i MietSlg 57.345.

<sup>38)</sup> 5 Ob 97/99x; *Lindinger*, immolex 2005, 236 (236).

<sup>39)</sup> *Prader*, MRG<sup>610</sup> § 29 (Stand 1. 10. 2023, Manz Wohnrecht in rdb.at) Rz 5.

<sup>40)</sup> RSO108111 [T 3]; 6 Ob 65/00b; 5 Ob 184/10k immolex 2011, 113 (*Prader*).

<sup>41)</sup> LGZ Graz 7 R 8/11i MietSlg 63.338.

- Der vollstreckbare Notariatsakt verlangt diese nicht, ist jedoch bei Wohnungsmietverträgen nur eingeschränkt möglich.
- Mit dem gerichtlichen Übernahmeauftrag kann einseitig im Voraus eine exekutierbare Räumungsverpflichtung geschaffen werden.

### Schlussstrich

Räumungsvereinbarungen sind nur so weit zulässig, als keine gesetzlichen Mieterschutzbestimmungen umgangen werden. Wer sich zulasten des Vertragspartners in alle Richtungen absichert, läuft Gefahr, unzulässige und daher unwirksame Vereinbarungen zu treffen.

# Der Schwebezustand bei Beendigung des Mietvertrags

## Rechte und Pflichten des Bestandnehmers nach Einbringung einer Auflösungserklärung bzw einer Aufkündigung

**BEITRAG.** Im Anwendungsbereich des § 33 Abs 2 und 3 MRG macht es für die Rechtsstellung des Mieters und seine Antragstellung iSd §§ 3 ff iVm § 37 MRG einen erheblichen Unterschied, auf welchen Auflösungsgrund der Vermieter seine Auflösungserklärung stützt. Der für den Mieter „günstigere“ Schwebezustand bei einer auf Zahlungsrückstand erklärten Auflösung des Bestandverhältnisses durch den Vermieter führt dazu, dass idR ein vom Mieter eingeleitetes Außerstreitverfahren nicht unterbrochen wird. Anders bei einer Auflösung des Bestandverhältnisses aus einem anderen Auflösungsgrund: In diesen Fällen kann ein Vermieter bei Vorliegen der weiteren Voraussetzungen durch einen entsprechenden Antrag eine Unterbrechung des anhängigen Außerstreitverfahrens bewirken. [immolex 2024/20](#)



Dr. Eike Lindinger ist Rechtsanwalt in Wien.

### A. Ausgangslage

Nach Einbringung einer Auflösungserklärung gem § 1118 ABGB bzw einer Aufkündigung gem § 30 Abs 2 MRG stellt sich die Frage, welche Rechte bei anhängigen Verfahren einem Mieter iS einer Antragslegitimation gem § 37 MRG eingeräumt werden bzw welche Auswirkungen ein Auflösungsverfahren auf ein Verfahren nach § 37 MRG entfaltet.

In der bestandsrechtlichen Judikatur wird dieser „Zustand“ nach Einbringung einer Auflösungserklärung aufgrund eines Zahlungsrückstands als „Schwebezustand“ bezeichnet. Solange ein Mieter im Anwendungsbereich des § 33 MRG die rechtsgestaltende Wirkung einer auf § 1118 Fall 2 ABGB bzw § 30 Abs 2 Z 1 MRG gestützten Aufkündigung entkräften kann, besteht kraft Gesetzes ein Schwebezustand. In diesem Schwebezustand kann sich weder der Vermieter noch der Mieter seiner vertraglichen Verpflichtungen entziehen. Zur konkreten Überprüfung der „Rechte“ des Mieters ist auf den Auflösungsgrund des Vermieters einzugehen. Der Beitrag dient dazu, einen ersten Überblick über die Legitimation des Mieters zur Antragstellung gem § 37 MRG im Fall der Auflösung des Bestandverhältnisses zur leichteren Orientierung zu verschaffen.

### B. Auflösungsgrund

Der Vermieter kann bei Vorliegen eines Auflösungsgrunds einen Mietvertrag entweder nach § 1118 Fall 1 bis 3 ABGB auflösen oder bei Vorliegen eines Tatbestands der in § 30 Abs 2 Z 1 bis 16 MRG angeführten Aufkündigungsgründe mit einer

Aufkündigung vorgehen. Nach gefestigter Rsp ist es auch zulässig – ausgehend von dem unterschiedlichen Zeitpunkt eines Bestandverhältnisses – eine Räumungsklage gem § 1118 ABGB und eine Aufkündigung gem § 30 Abs 2 MRG, sohin beide Auflösungsverfahren parallel einzuleiten.<sup>1)</sup>

### Praxishinweis

Für die Beurteilung der Rechtsstellung bzw der Aktivlegitimation eines Mieters in einem Räumungs- oder Kündigungsverfahren und ob ein „Schwebezustand“ vorliegt, ist allerdings auf den konkreten Auflösungsgrund abzustellen.

### C. Auflösungserklärung

#### 1. Auflösungserklärung wegen Zahlungsrückständen

##### a) Entkräftigung der Auflösungserklärung (Mietzinsrückstand)

Im Anwendungsbereich des § 33 MRG kann ein Mieter die rechtsgestaltende Wirkung einer auf § 1118 Fall 2 ABGB gestützten Auflösungserklärung grundsätzlich entkräften. Solan-

<sup>1)</sup> Vgl zu den unterschiedlichen Verfahrenskonstellationen *Lindinger*, Der Unterbrechungsantrag als taktisches Element der Prozessführung, *immolex* 2018, 102, sowie *Lovrek*, Zivilprozessgesetze IV<sup>3</sup> § 560 ZPO Rz 52ff.