

Zak - Zivilrecht aktuell

## ■ Ist die Sperrfrist in § 30 Abs 3 S 2 MRG personen-, vertrags- oder objektbezogen?

Thema · Mag. Karl Weihartner/MMag. Dr. Alexander Lamplmayr · Zak 2018/763 · Zak 2018, 404 · Heft 21 v. 7.12.2018

In bestimmten Konstellationen kann der Mieter, dessen Mietvertrag wegen Eigenbedarfs des Vermieters gekündigt wurde, der Aufkündigung eine zehnjährige Sperrfrist (§ 30 Abs 3 S 2 MRG) entgegenhalten. Unklar ist vor allem, ob der Mieter die Sperrfrist auch dann einwenden kann, wenn er nach dem Auslaufen eines mit dem Rechtsvorgänger des Vermieters geschlossenen befristeten Mietvertrags mit dem neuen Vermieter erneut einen (befristeten) Mietvertrag abschließt.

### 1. Problemaufriss

Stützt sich ein Vermieter bei Kündigung eines Mietverhältnisses auf den in [§ 30 Abs 2 Z 8 MRG](#) normierten Grund des Eigenbedarfs,<sup>1</sup> ist die in § 30 Abs 3 S 2 MRG geregelte "Sperrfrist" zu beachten. Nach dieser Norm ist auf Einwendung durch den gekündigten Mieter zu beachten, dass "der Vermieter, der das Miethaus durch Rechtsgeschäft unter Lebenden erworben hat, aus dem Grund des Abs 2 Z 8 nur kündigen [kann], wenn zwischen dem Zeitpunkt der Erwerbung und dem Kündigungstermin mindestens zehn Jahre liegen".

Maßgeblich für die Länge der Frist ist die Zeitspanne zwischen Einverleibung des Eigentumsrechts und dem Kündigungstermin, also dem tatsächlichen Ende des Mietverhältnisses. Irrelevant sind die Art des Erwerbs des Bestandgegenstandes und der Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung.<sup>2</sup> Jedenfalls gilt nach der Rsp, dass die Sperrfrist gegen die Kündigung nur dann eingewendet werden kann, wenn das Bestandobjekt im Zeitpunkt des Erwerbs bereits vermietet war.<sup>3</sup>

In der Praxis tauchen immer wieder Situationen auf, in denen fraglich ist, ob die Sperrfrist eingewendet werden kann. Zu differenzieren ist, wann und zwischen welchen Parteien der zu kündigende Mietvertrag zustande gekommen ist.

Dabei kommen grundsätzlich drei praktische Konstellationen in Betracht. Hinsichtlich jeder wird im Folgenden geprüft, ob die Sperrfrist erfolgreich eingewendet werden kann:<sup>4</sup>

- Fall 1: Der Vermieter kündigt einen Mietvertrag, der bereits im Zeitpunkt des Erwerbs des Bestandobjekts aufrecht war, gestützt auf [§ 30 Abs 2 Z 8 MRG](#).
- Fall 2: Der Vermieter kündigt einen erst nach dem Erwerb des Bestandobjekts abgeschlossenen Mietvertrag (Prämisse: Im Zeitpunkt des Erwerbs war das Bestandobjekt zwar vermietet, aber an einen anderen Mieter).
- Fall 3: Der Mieter wohnte bereits zum Zeitpunkt des Erwerbs des Bestandobjekts auf Grundlage eines befristeten Vertragsverhältnisses im Bestandobjekt. Nach Ablauf der ursprünglichen Befristung blieb der Mieter - auf Grundlage eines weiteren befristeten Mietverhältnisses - in der Wohnung, hatte also das Bestandobjekt - trotz des Aufeinanderfolgens mehrerer Verträge - durchgehend gemietet.

Im Mittelpunkt des Beitrags steht die Untersuchung der Fallkonstellation 3; diese soll anhand eines Beispiels illustriert werden:

Vermieter V hat im Jahr 2015 durch Schenkung eine Wohnung erworben, die aufgrund eines von seinem Rechtsvorgänger im Jahr 2013 geschlossenen, auf drei Jahre befristeten Mietvertrags an den Mieter M vermietet ist. Der befristete Mietvertrag läuft also bis 2016. Direkt anschließend schließt V mit M erneut einen auf drei Jahre befristeten Mietvertrag ab, der von 2016 bis 2019 laufen soll. Im Mietvertrag wird zulässigerweise vereinbart, dass V den Vertrag aus den im [§ 30 MRG](#) genannten Gründen kündigen kann.<sup>5</sup> Im Jahr 2018 kündigt V das Mietverhältnis gestützt auf Eigenbedarf gem [§ 30 Abs 2 Z 8 MRG](#), wobei auch hier unterstellt wird, dass die materiellen Voraussetzungen (insb ein tatsächlich gegebener Eigenbedarf) für die Kündigung nach Z 8 allesamt vorliegen. Kann M gegen diese Kündigung im Verfahren erfolgreich die Sperrfrist einwenden?

Kurz gesprochen geht es - als Konsequenz der Rsp, dass das Bestandobjekt im Zeitpunkt des Erwerbs bereits vermietet gewesen sein muss - um die Frage, ob es für eine erfolgreiche Einwendung der Sperrfrist durch den Mieter darauf ankommt, ob *dieser* Mieter bereits im Zeitpunkt des Erwerbs aufgrund *dieses* Vertrags Mieter war oder ob es nur auf das bloße Faktum der Vermietung ankommt (unabhängig von der konkreten Person des Mieters bzw unabhängig vom konkreten Vertrag).

Seite 404

Abstrakt formuliert ist zu fragen, ob die Sperrfrist *personenbezogen* (Person des Mieters), *vertragsbezogen* (Identität zwischen im Zeitpunkt des Erwerbs aufrechtem und gekündigtem Vertrag) oder bloß *objektbezogen* (Bestandobjekt, unabhängig von der Person des Mieters und vom Vertrag) ist.

## 2. Rechtliche Grundlagen

### 2.1. Regelungszweck

Regelungszweck der unter Pkt 1 geschilderten zeitlichen Einschränkung der Kündigungsmöglichkeit durch den Vermieter ist die Verhinderung von Spekulationskäufen.<sup>6</sup> Simpel formuliert: Die Möglichkeit einer Eigenbedarfskündigung des Mieters soll für potenzielle Erwerber eines Bestandobjekts keine Motivation für den Erwerb des Objekts sein.<sup>7</sup> Der Erwerber soll nicht ein Bestandobjekt aufgrund der "Belastung" mit dem Bestandverhältnis günstig erwerben können, nur um dieses anschließend wegen Eigenbedarfs zu kündigen und sich dadurch der Belastung zu entledigen. Der Zweck dieser Frist ist primär der Schutz des Mieters.<sup>8</sup> Diese Auffassung bestätigte der OGH jüngst auch in einer weiteren Entscheidung, der zugrunde lag, dass die Vermieterseite die Verfassungskonformität der Sperrfrist in Zweifel gezogen hatte. Der OGH verwarf die Bedenken und betonte zum wiederholten Mal den Mieterschutzgedanken der Sperrfrist.<sup>9</sup>

Die Sperrfrist ist, wie bereits ausgeführt, nur auf Einwand des Mieters zu beachten und nicht von Amts wegen aufzugreifen.<sup>10</sup>

### 2.2. Meinungsstand in der Rsp

Der OGH hat sich zur Sperrfrist in mehrfacher Hinsicht geäußert, etwa im Zusammenhang mit dem Erfordernis des Erwerbs durch ein Rechtsgeschäft unter Lebenden.<sup>11</sup> Die Sperrfrist gilt nach der Rsp nicht für den Ersteigentümer einer neugeschaffenen Eigentumswohnung<sup>12</sup> und den Erbauer eines

Seite 2

Hauses. Dies leuchtet ein: In diesen Konstellationen ist die Annahme eines Spekulationszwecks des Erwerbs verfehlt.<sup>13</sup>

Die Rsp reduziert den Wortlaut der Bestimmung auch teleologisch, nämlich dahingehend, dass die zehnjährige Sperrfrist dann nicht eingewandt werden kann, wenn bereits der Rechtsvorgänger jenes Vermieters, der die Kündigung ausspricht, wegen Eigenbedarfs nach [§ 30 Abs 2 Z 8 MRG](#) kündigen hätte können.<sup>14</sup>

In einer älteren Entscheidung aus dem Jahr 1991 hatte sich der OGH mit der Frage auseinanderzusetzen, ob und inwiefern die Sperrfrist auch auf die Erben des Vermieters als seine Gesamtrechtsnachfolger übergeht.<sup>15</sup> Der zugrunde liegende Sachverhalt war, dass während laufender Sperrfrist im Erbweg eine andere Person in die Stellung des Vermieters rückte: Der frühere Vermieter hatte die Wohnung 1984 erworben und 1987 mit dem Mieter einen Mietvertrag geschlossen. Nach dem Tod des früheren Vermieters wurde die Verlassenschaft 1988 seinem Bruder eingewantwortet, der 1989 das Mietverhältnis gerichtlich aufkündigte. Der 6. Senat entschied, dass der Erbe an die Sperrfrist gebunden ist, er sich aber die bisher abgelaufenen Zeiträume des Vormannes anrechnen kann. Die Sperrfrist beträgt daher insgesamt zehn Jahre, auch wenn sich die Person des Vermieters im Erbweg während der Sperrfrist ändert.<sup>16</sup>

Der OGH führt in der Entscheidung weiter aus, dass die Sperrfrist insoweit "vertragsbezogen" sei, weil durch den Eintritt eines Erwerbers auf Vermieterseite die zugunsten des Mieters "aktuell gewordene Sperrfrist als gesetzlicher Vertragsbestandteil nicht aufgehoben" werde.<sup>17</sup> Explizit konstatiert der 6. Senat, dass mangels Entscheidungserheblichkeit die Frage offen bleibe, wie zu entscheiden wäre, wenn erst der Erwerber/Erbe den Mietvertrag abgeschlossen hätte. Der OGH musste also in dieser Entscheidung mangels Entscheidungserheblichkeit keine Aussage zur Lösung der hier interessierenden Konstellationen von Fall 2 und 3 treffen.

Neben der Beantwortung weiterer Fragen im Zusammenhang mit der Sperrfrist<sup>18</sup> hat der OGH [§ 30 Abs 3 S 2 MRG](#) in [6 Ob 9/02w](#) dahin gehend ausgelegt, dass die Bestimmung nur dann zur Anwendung kommt, wenn das Bestandsobjekt bereits im Zeitpunkt des Erwerbs vermietet war, nicht aber dann, wenn das Bestandsobjekt erst später vermietet wurde.<sup>19</sup> Nach dem Wortlaut des aus der Entscheidung gebildeten einschlägigen Rechtssatzes RIS-Justiz [RS0117127](#) wäre daher die Sperrfrist in allen drei eingangs dargestellten Fällen anwendbar. In Fall 2 wurde der konkret betroffene Mietvertrag zwar erst danach abgeschlossen, "vermietet" im Sinn des Wortlauts des Rechtssatzes war das Bestandsobjekt im Zeitpunkt des Erwerbs aber dennoch. Das würde per se für die Anwendbarkeit der Sperrfrist sprechen. Genaueres Studium der Entscheidung im Zusammenhang mit dem Zweck der Norm legt aber ein anderes Ergebnis nahe, dass nämlich in Fall 2 die Sperrfrist nicht eingewendet werden kann.

Seite 405

### **3. Stellungnahme**

#### **3.1. Zu Fall 1**

Ausgehend von der oben skizzierten Rsp zur Sperrfrist ist deren Anwendbarkeit hier klar zu bejahen. Möchte der Vermieter (bei Vorliegen der sonstigen Voraussetzungen) den Mietvertrag während der Sperrfrist kündigen, kann der Mieter dagegen im Prozess mit Erfolg die Sperrfrist einwenden. Das ergibt sich auch aus dem Wortlaut der Bestimmung und notwendigerweise aus dem Regelungszweck, der sich uE unzweifelhaft aus den Materialien ergibt.

Seite 3

### 3.2. Zu Fall 2

Geschützt wird durch die Sperrfrist jener Mieter, der im Zeitpunkt des Erwerbs des Bestandobjekts Mieter war. Dieser soll vor dem spekulativen Erwerb des Objekts mit nachfolgender Eigenbedarfskündigung geschützt werden. In dieser Hinsicht ist uE dem OGH vollumfänglich zuzustimmen: "(...) soll die hier auszulegende Bestimmung demnach verhindern, dass ein durch Mietverträge belastetes Objekt eben wegen dieser Belastung günstig erworben und dann der bisherige Mieter durch Kündigung wegen Eigenbedarfs, den der Voreigentümer nicht geltend hätte machen können, entfernt wird".<sup>20</sup>

Ob auch ein Folgemieter, der erst während der Sperrfrist in die Position des Mieters eintritt, dem Vermieter die Sperrfrist erfolgreich entgegenhalten kann, wurde - soweit ersichtlich - vom OGH noch nicht geklärt.

Dies ist uE zu verneinen. Der Schutzzweck der Norm erstreckt sich nur auf den Mieter im Zeitpunkt des Erwerbs des Objekts. Ein erweiterter, volkswirtschaftlich gerechtfertigter Schutzzweck, der generell "Spekulationskäufe" von Bestandobjekten hintanhaltend soll, lässt sich aus dem Gesetzestext und den Materialien nicht ableiten.

### 3.3. Zu Fall 3

Lohnenswert ist auch in dieser Fallkonstellation ein argumentatives Ausgehen vom Schutzzweck der Norm sowie der darauf basierenden Kriterien der Rsp: Der Zweck der Norm liegt grundsätzlich darin, dass ein **konkreter Mieter**, nämlich der Mieter im Zeitpunkt des Erwerbs, geschützt werden soll. Auch wenn der OGH in der älteren E [6 Ob 542/91](#) von einem "**Vertragsbezug**" der Sperrfrist ausgeht, vermag dies nichts daran zu ändern, dass die Sperrfrist auf die Person des Mieters im Erwerbszeitpunkt abstellt und nicht auf die Identität zwischen dem Mietvertrag im Erwerbszeitpunkt und dem wegen Eigenbedarfs gekündigten Mietvertrag. Der 6. Senat wird in dieser Entscheidung auch nicht den Sachverhalt des Falls 3 vor Augen gehabt haben, sondern vielmehr einen Bezug zur Person des Mieters.

Dem OGH ist auch in der vorgenommenen teleologischen Reduktion der Bestimmung zuzustimmen: Dass der Einwand der Sperrfrist dann nicht möglich sein soll, wenn bereits der Rechtsvorgänger des Erwerbers gestützt auf Eigenbedarf hätte kündigen können, bekräftigt den **mieterseitig personenbezogenen Zweck** der Bestimmung. Das hinter der Norm stehende Interesse ist folglich ein individuelles Schutzinteresse eines einzelnen Mieters. Dafür spricht nicht zuletzt auch, dass die Sperrfrist nur über Einwendung zum Thema im Prozess wird.

Der Schutzzweck der Norm erfordert uE richtigerweise die Geltung auch unabhängig davon, ob tatsächlich eine nachweisliche Spekulationsabsicht beim Erwerber/Vermieter vorlag.<sup>21</sup>

### 4. Conclusio

Die Sperrfrist setzt - wie auch vom OGH in stRsp vertreten - voraus, dass das Bestandobjekt im Zeitpunkt des Erwerbs vermietet war. Vom Schutzzweck der Sperrfrist erfasst ist aber nur jener Mieter, der im Zeitpunkt des Erwerbs das Bestandobjekt gemietet hat.

Anknüpfungspunkt ist folglich die Identität des Mieters (= gleicher Mieter bei Erwerb des Objekts und bei Kündigung gestützt auf [§ 30 Abs 2 Z 8 MRG](#)).

Irrelevant ist hingegen, ob der zu kündigende Mietvertrag der gleiche ist, der auch bereits im Zeitpunkt des Erwerbs bestanden hat. Werden, wie im Eingangsbeispiel zu Fall 3 geschildert, mehrere aneinandergereihte befristete Mietverhält-

nisse zwischen denselben Parteien abgeschlossen, gilt die Sperrfrist nicht nur für jenen Mietvertrag, der bereits im Zeitpunkt des Erwerbs aufrecht war. Die bereits mehrfach zitierte E 6 Ob 54/91, nach der die Sperrfrist gesetzlicher Vertragsbestandteil des Mietvertrags ist, ließe möglicherweise eine andere Interpretation zu, die allerdings in gewissen Konstellationen, wie in Fall 3, dem Schutzzweck der Norm zuwiderlaufen würde.

Der Vermieter und Erwerber des Bestandobjekts könnte sich ansonsten des möglichen Einwands der Sperrfrist durch Abschluss von mehreren aufeinander folgenden befristeten Mietverträgen ("Kettenverträge") entledigen.

Nach der hier vertretenen Auffassung ist die Sperrfrist gem § 30 Abs 3 S 2 MRG als personenbezogen zu interpretieren. Die Einwendung kann von jenem Mieter erhoben werden, der bereits im Zeitpunkt des Erwerbs Mieter des Objekts war.

---

1 Dazu ausführlich etwa *Hausmann in Hausmann/Vonkilch*, MRG<sup>3</sup> § 30 MRG Rz 64 ff; *Lovrek in GeKo Wohnrecht I* § 30 MRG Rz 140 ff.

2 *Lovrek in GeKo Wohnrecht I* § 30 MRG Rz 152 ff mwN.

3 RIS-Justiz RS0117127.

4 Unterstellt wird bei allen Konstellationen, dass die übrigen materiellen und formellen Voraussetzungen für die Kündigung bzw für die Einwendung der Sperrfrist vorliegen.

5 Die Zulässigkeit dieser Vereinbarung wird von der Rsp und der hL bejaht, vgl die zahlreichen Nachweise bei *Lovrek in GeKo Wohnrecht I* § 30 MRG Rz 10 FN 19.

6 *Hausmann in Hausmann/Vonkilch*, MRG<sup>3</sup> § 30 MRG Rz 68; *Dirnbacher*, MRG 2013, 517. Dies ergibt sich schon aus den Gesetzesmaterialien, [ErlRV 500 BlgNR 11. GP](#) 19.

7 Ausführlich 6 Ob 9/02w mwN zur Entstehung der Gesetzesbestimmung.

8 6 Ob 9/02w.

9 2 Ob 156/15b = wobl 2015/164, 391 = Zak 2015/693, 398.

10 Siehe etwa 6 Ob 135/04b.

11 Vgl etwa 6 Ob 135/04b; 10 Ob 8/08m; 4 Ob 105/98i.

12 2 Ob 202/99s.

13 6 Ob 9/02w; *Hausmann in Hausmann/Vonkilch*, MRG<sup>3</sup> § 30 MRG Rz 68 mwN.

14 1 Ob 293/03z = wobl 2005/40, 140 (*Prader*); dazu auch *S. Illedits in Illedits/Reich-Rohrwig*, Wohnrecht Taschenkommentar<sup>3</sup> § 30 MRG Rz 158.

15 6 Ob 542/91.

16 RIS-Justiz RS0070789; *Hausmann in Hausmann/Vonkilch*, MRG<sup>3</sup> § 30 MRG Rz 68.

17 6 Ob 542/91.

18 Etwa RIS-Justiz RS0118679 (teleologische Reduktion, wenn bereits der Rechtsvorgänger wegen Eigenbedarfs hätte kündigen können) oder RIS-Justiz RS0070796 (Auslegung des Begriffs "Miethaus" in der Bestimmung).

19 6 Ob 9/02w, RIS-Justiz RS0117127.

20 6 Ob 9/02w.

21 So auch 8 Ob 207/02b.

