

# Wie wirksam sind Kündigungs- verzichte?

*Bei der Vereinbarung von Kündigungsverzichten und Befristungsvereinbarungen ist höchste Vorsicht geboten. Die Judikaturlinie festigt sich.*

VON THOMAS SOCHOR



RA Mag. Thomas Sochor,  
von Scheuch & Sochor  
Rechtsanwälte

Kann ein Kündigungsverzicht eines Mieters bei einem unbefristeten Wohnungs-(Formular) Mietvertrag wirksam vereinbart werden kann?

Der OGH hatte sich unlängst bereits in einem Verbandsverfahren (9 Ob 13/21h) mit dieser Frage zu beschäftigen. In einer neuerlichen Entscheidung zu 8 Ob 94/21p – dieses Mal nicht im Rahmen einer Klauselprüfung – hat der OGH die von ihm eingeschlagene Judikaturlinie nunmehr bestätigt und auch außerhalb eines Verbandsverfahrens (kundenfeindlichste Auslegung!) die entsprechenden Vertragsbestimmungen, nämlich einen fünfjährigen Kündigungsverzicht und eine Kündigungsfrist von einem Jahr zum Quartalsende, dennoch für unwirksam erklärt.

Die gerichtliche Aufkündigung des Mieters wurde für rechtswirksam erklärt, dies mit der Begründung, dass die im Mietvertrag vereinbarten Kündigungsbeschränkungen sowohl gegen § 6 Abs 1 Z 1 KSchG als auch § 879 Abs 3 ABGB verstießen. § 6 Abs 1 Z 1 zweiter Fall KSchG sieht vor, dass solche Vertragsbestimmungen für den Verbraucher nicht verbindlich sind, nach denen sich der Unternehmer eine unangemessen lange oder nicht hinreichend bestimmte Frist ausbedingt, während deren der Verbraucher an den Vertrag gebunden ist.

Sowohl die Bindungsfrist von 5 Jahren als auch die vereinbarte einjährige Kündigungsfrist unter Einhaltung eines Kündigungstermins zum Ende eines Quartals seien gröblich benachteiligend iSd 879 Abs

3 ABGB und die betreffenden Klauseln daher unwirksam. Vor dem Hintergrund der unlängst zu 9 Ob 13/21h ergangenen Klauselprüfungsentscheidung wenig überraschend. Der OGH führte dazu aus, dass der Vorteil des Vermieters, während der Unkündbarkeit des Vertrags mit gesicherten Mieteingängen rechnen zu können und Gewissheit über die Mindestintervalle für allenfalls erforderliche Investitionen vor einer Neuvermietung zu haben, sei zwar berücksichtigungswürdig, dies müsse aber in einem angemessenen Verhältnis zur Bindung des Mieters an den Vertrag stehen. Im vorliegenden Fall

schlage die Interessenabwägung zwischen der Absicherung des Vermieters gegen häufige Mieterwechsel und der Beschränkung des Mieters, für lange Zeit seinen Wohnort nur wechseln zu können, wenn er eine doppelte Mietzinsbelastung auf sich nimmt, eindeu-

tig zu Gunsten des Mieters aus. Der Kündigungsverzicht für 5 Jahre sei auch unter Berücksichtigung der Interessen der Vermieterseite unangemessen lang, für den Mieter gröblich benachteiligend und daher unwirksam; gleiches gelte für die vereinbarte Kündigungsfrist von einem Jahr zum Quartalsende. Auch hinsichtlich der Kündigungsfrist sei dem Vermieter zwar zuzugestehen, dass allfällige Adaptierungen des Mietgegenstandes und die Suche nach einem neuen Mieter Zeit in Anspruch nehmen. Doch auch dieses Interesse des Vermieters an der Vermeidung eines Mietausfalls sei der Doppelbelastung des Mieters im Falle einer unvorhergesehenen Veränderung seiner Lebensumstände und eines dadurch notwendigen Wohnungswechsels gegenüberzustellen. ♦



So erscheine auch die vereinbarte Kündigungsfrist daher als unangemessen lang und gröblich benachteiligend, weshalb sie unwirksam sei.

### Anmerkung

Für die Vertragspraxis ist dem Errichter von Mietverträgen zu empfehlen, die Motive und Gründe für einen vom Mieter abgegebenen Kündungsverzicht bzw. Befristungsvereinbarungen ausführlich im Vertrag darzulegen und zu beschreiben.

Vor dem Hintergrund, dass der OGH etwa in 9 Ob 13/21h »eine sachliche Rechtfertigung für die nicht weiter nach erfolgten Investitionen oder anderen Parametern differenzierende Vereinbarung eines dreijährigen/fünfjährigen Kündungsverzichts nicht erkennen« konnte, sollten etwa eine umfassende – allenfalls bereits nach den Wün-

schen des zukünftigen Mieters vorgenommene – Sanierung des Bestandobjekts, Investitionen in den Mietgegenstand, Erstbezug einer sanierten Wohnung, etc., im Mietvertrag ausdrücklich als Begründung für den vom Mieter abgegebenen Kündungsverzicht bzw. eine vereinbarte, längere Kündigungs-

frist beschrieben und definiert sein. Zur Dokumentation könnten dem Mietvertrag Bezug habende Pläne, Rechnungen, udgl. beigelegt werden, um die vom OGH in Frage gestellte sachlich Rechtfertigung für einen vom Mieter abgegebenen Kündungsverzicht zu dokumentieren. ♦





Immobilien- und Vermögenstreuhänder



**IMMOBILIENCARD**  
Der Berufsausweis für  
Bauträger, Makler und Verwalter

[www.immobiliencard.at](http://www.immobiliencard.at)

