



Zur Berechnung (und vertraglichen Bezeichnung) der Dauer befristeter Mietverhältnisse

Der OGH hat sich neulich (6 Ob 70/09a) zur Berechnung und vertraglichen Bezeichnung der Dauer befristeter Mietverhältnisse geäußert. Es handelt sich dabei um ein nicht ganz unsensibles Thema, gilt es doch etwa, bei Wohnungsmieten in Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG die für den Abschluss und jede Verlängerung befristeter Mietverhältnisse vorgesehene (und für die Durchsetzbarkeit der Befristung notwendige!) dreijährige Mindestbefristung im Auge zu behalten. **Der OGH gelangt zum Ergebnis, dass bei der Befristung von Mietverhältnissen eine vom europäischen Übereinkommen über die Berechnung von Fristen abweichende und zulässige Übung besteht.**

Nach dem europäischen Übereinkommen über die Berechnung von Fristen (BGBL 1983/254), laufen Fristen, die in Monaten oder Jahren ausgedrückt sind, von Mitternacht (= 24.00 Uhr) des Tages, an dem die Frist zu laufen beginnt (= „dies a quo“) bis Mitternacht (= 24.00 Uhr) des Tages des letzten Monats oder letzten Jahres, der nach seiner Zahl dem Tag des Beginns des Fristenlaufs entspricht (oder, wenn ein entsprechender Tag fehlt, des letzten Tages des letzten Monats) (= „dies ad quem“). Demnach würde die am 1. November 2004 beginnende gesetzliche Dreijahresfrist von Mitternacht des 1. November 2004 bis Mitternacht des 1. November 2007 laufen.

Diese Regelung gilt für die Berechnung von vertraglichen Fristen aber nur, wenn die Berechnungsart von den Parteien nicht ausdrücklich oder stillschweigend vereinbart worden ist und sich auch nicht aus anwendbaren Bräuchen oder aus Gepflogenheiten, die sich zwischen den Parteien gebildet haben, ergibt. **Nach Ansicht des OGH besteht zur Berechnung der Dauer befristeter Mietverhältnisse besteht eine vom europäischen Übereinkommen über die Berechnung von Fristen abweichende, im Wesentlichen §§ 902 f ABGB entsprechende Übung insofern, als diese bei Vereinbarung von Monats- und Jahresfristen vom Monatsersten (0.00 Uhr) bis zum Monatsletzten (24.00 Uhr) und nicht bis Mitternacht des darauffolgenden Ersten laufen. Die vereinbarte dreijährige Befristung des Bestandvertrags von 1. November 2004 (0.00 Uhr) bis 31. Oktober 2007 (24.00 Uhr) ist somit zulässig (und unterschreitet nicht etwa die dreijährige Mindestbefristung für Wohnungen in Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG nach § 29 Abs 1 Z 3 lit b MRG, zumal es sich ja nicht zuletzt gegenüber dem europäischen Übereinkommen über die Berechnung von Fristen um keine Verkürzung, sondern lediglich um eine Vorverlegung des Beginns und des Endes des Fristenlaufs um jeweils einen Tag handelt).**

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer

c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at