

## **RÄUMUNGSVERGLEICHE AUF VORRAT – OGH BEZIEHT STELLUNG**

Um dennoch eine gewisse "Flexibilität" bei der Beendigung von (unbefristeten) Mietverhältnissen zu erhalten, schließen Vermieter immer wieder sogenannte Räumungsvergleiche mit ihren Mietern ab.

Ein solcher Räumungsvergleich stellt die einvernehmliche Erklärung des Vermieters sowie des Mieters dar, ein (unbefristetes) Bestandverhältnis zu einem einvernehmlich fixierten Endtermin zu beenden.

Regelmäßig werden solche Räumungsvergleiche auch abgeschlossen, ohne sodann durchgesetzt zu werden, nur um von einem neuen Räumungsvergleich ersetzt zu werden. Die Räumungsvergleiche werden damit "auf Vorrat" abgeschlossen.

Der Oberste Gerichtshof hat nunmehr in einer aktuellen Entscheidung Stellung dazu genommen, ob ein solcher Abschluss auf Vorrat durchgesetzt werden kann.

### **Der Entscheidung 4 Ob 224/22b lag folgender Sachverhalt zu Grunde:**

Die Mieterin hatte vom Vermieter seit 1992 ein Geschäftslokal gemietet, welches dem Kündigungsschutz der §§ 29 ff MRG unterlag. Das Mietverhältnis wurde auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Im Jahr 2017 wurde zwischen dem Vermieter und der Mieterin "zur Sicherheit" ein Räumungsvergleich abgeschlossen, nach welchem die Mieterin der Vermieterin das Bestandobjekt bis spätestens 31.10.2022 geräumt übergeben sollte. Bereits in der Vergangenheit, konkret in den Jahren 1997, 2002, 2007 und 2012 wurden vergleichbare Räumungsvergleiche abgeschlossen, jedoch nie durchgesetzt.

Nunmehr versuchte die Vermieterin den Räumungsvergleich durchzusetzen und teilte sie ihrer Mieterin mit, dass das Mietverhältnis per 31.10.2022 beendet sei, um das Bestandobjekt bestandfrei an die nächste Generation übergeben zu können.

Dagegen setzte sich die Mieterin zur Wehr.

Der OGH hat dazu erwogen, dass der Abschluss eines Räumungsvergleiches auf "Vorrat", ohne dass im Abschlusszeitpunkt ein tatsächlicher Beendigungswille vorliegt, eine Umgehung des Kündigungsschutzes des MRG darstellt.

Der Abschluss eines solchen Räumungsvergleiches bei Vorliegen eines unbefristeten Mietverhältnisses stellt nach Ansicht des OGH ein gesetzlich nicht vorgesehenes Gestaltungsrecht des Vermieters dar.

Dies begründet sich darin, dass dem Abschluss des Räumungsvergleichs kein konkreter Beendigungswille zugrunde lag. Der Räumungsvergleich entfaltet gemäß OGH deshalb keine Wirksamkeit, da er gegen gesetzliche Bestimmungen verstößt. Die sich daraus ergebende Rechtsfolge ist, dass der Räumungsvergleich nichtig und damit auch nicht durchsetzbar ist.

Aus der Entscheidung des Obersten Gerichtshofs lässt sich damit schließen, dass die bisher teilweise geübte Praxis des Abschlusses von Räumungsvergleichen dann gegen gesetzliche Bestimmungen verstößt, wenn diese bloß "auf Vorrat" abgeschlossen werden und ihnen daher kein konkreter Beendigungswille zugrunde liegt. In einem solchen Fall liegt eine verbotene Umgehung des Kündigungsschutzes des Mieters vor.

Im Ergebnis wird dadurch zwar der Mieterschutz wieder ein Stück weit ausgebaut, gleichzeitig wird der Abschluss von unbefristeten Mietverhältnissen für die Vermieter wieder ein Stück weit unattraktiver.

Gerne beraten unsere Spezialisten im Bestandrecht Sie bei der Erstellung und Beendigung Ihrer Mietverträge und allen anderen mietrechtlichen Problematiken.

[RA DDr. Alexander Hasch](#)

[RA Mag. Reinhard Kollros](#)

[RAA Mag. Christoph Gratzler](#)