

Frist zur Einbringung einer Räumungsklage – stillschweigende Verlängerung OGH 06.11.2008, 6 Ob 198/08y

Gibt der Bestandgeber außergerichtlich im unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Endtermin des Bestandvertrages unmissverständlich seinen Willen zum Ausdruck, das Mietverhältnis nicht fortsetzen zu wollen, dann ist grundsätzlich die Einbringung einer Räumungsklage innerhalb der 14-tägigen Frist (gem. § 569 ZPO) oder innerhalb angemessener Frist nicht erforderlich. Die jüngere Rechtsprechung geht nunmehr davon aus, dass bereits jede in unmittelbaren Zusammenhang mit dem Endtermin stehende eindeutige Ablehnung der Vertragsverlängerung, selbst wenn sie vor Ablauf der Bestandszeit gegeben wurde, zur Widerlegung der Rechtsvermutung einer stillschweigenden Vertragsverlängerung, genügt. Tritt der Vermieter jedoch nicht eindeutig gegen die Vertragserneuerung auf, sondern führt mit dem Mieter Verhandlungen über Vertragsverlängerungen, dann ist, um eine automatische Vertragsverlängerung zu verhindern, eine Räumungsklage gem. § 569 ZPO binnen 14 Tagen nach dem Endtermin oder binnen angemessener Frist nach Scheitern der Verhandlungen erforderlich.