jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1998/3/26 1Ob72/98i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.03.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr.Schlosser als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr.Schiemer, Dr.Gerstenecker, Dr.Zechner und Dr.Prückner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S***** OHG, ***** vertreten durch Dr.Gerolf Haßlinger und Dr.Brigitte Haßlinger, Rechtsanwälte in Deutschlandsberg, wider die beklagte Partei M*****, ***** vertreten durch Dr.Hans Günther Medwed, Mag.Heinz Kupferschmid und Mag.Michael Medwed, Rechtsanwälte in Graz, wegen Aufkündigung infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 7.Jänner 1998, GZ 3 R 369/97z-17, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.Die außerordentliche Revision der beklagten Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die beklagte Partei vermietete der klagenden Partei die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel vor dem 31.Dezember 1967 errichtete "ehemalige Polohalle" zunächst bis 28.Februar 1997. Außer Streit gestellt ist, daß das Mietverhältnis dann einvernehmlich bis 30.Juni 1999 verlängert wurde. Die Vorinstanzen hoben die Aufkündigung der Mieterin als rechtsunwirksam auf, weil kein unbefristetes Mietverhältnis vorliege.

Rechtliche Beurteilung

Die zufolge § 502 Abs 5 Z 2 ZPO auch nach Inkrafttreten der WGN 1997 nicht absolut unzulässige außerordentliche Revision der klagenden Partei bringt keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO zur Darstellung.Die zufolge Paragraph 502, Absatz 5, Ziffer 2, ZPO auch nach Inkrafttreten der WGN 1997 nicht absolut unzulässige außerordentliche Revision der klagenden Partei bringt keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zur Darstellung.

Jede Formulierung, die der Absicht des Gesetzgebers entspricht, sodaß sich der Mieter auf eine bestimmte Mietdauer von vornherein einstellen kann, erfüllt das Erfordernis des § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG. Dies ist der Fall, wenn entweder der Endtermin - wie hier - datumsmäßig angegeben oder wenn er durch die Angabe des Anfangszeitpunkts eindeutig festgelegt ist (5 Ob 570/90 = MietSlg 42.300 ua; RIS-Justiz RS0070201). Eines ausdrücklichen Hinweises darauf, daß der Mietvertrag ohne Kündigung erlischt, bedarf es in einem solchen Fall nicht (8 Ob 601/92, insoweit nicht veröffentlicht in

MietSlg 45.194). Ob ein Endtermin bestimmt ist, ist durch Auslegung zu ermitteln (immolex 1997, 12). Hier bedarf es indes gar keiner Auslegung, war doch nach der Außerstreitstellung der Endtermin des Mietvertrags mit 30.Juni 1999 ausdrücklich vereinbart. Daß im Brief der klagenden Partei an die beklagte Partei vom 17.Juni 1996 unter Angabe des Endigungszeitpunkts 30.Juni 1999 von einer zweijährigen Verlängerung gesprochen wird, obwohl die Verlängerung tatsächlich zwei Jahre und vier Monate betrug, ändert daran nichts.Jede Formulierung, die der Absicht des Gesetzgebers entspricht, sodaß sich der Mieter auf eine bestimmte Mietdauer von vornherein einstellen kann, erfüllt das Erfordernis des Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a, MRG. Dies ist der Fall, wenn entweder der Endtermin - wie hier - datumsmäßig angegeben oder wenn er durch die Angabe des Anfangszeitpunkts eindeutig festgelegt ist (5 Ob 570/90 = MietSlg 42.300 ua; RIS-Justiz RS0070201). Eines ausdrücklichen Hinweises darauf, daß der Mietvertrag ohne Kündigung erlischt, bedarf es in einem solchen Fall nicht (8 Ob 601/92, insoweit nicht veröffentlicht in MietSlg 45.194). Ob ein Endtermin bestimmt ist, ist durch Auslegung zu ermitteln (immolex 1997, 12). Hier bedarf es indes gar keiner Auslegung, war doch nach der Außerstreitstellung der Endtermin des Mietvertrags mit 30.Juni 1999 ausdrücklich vereinbart. Daß im Brief der klagenden Partei an die beklagte Partei vom 17.Juni 1996 unter Angabe des Endigungszeitpunkts 30.Juni 1999 von einer zweijährigen Verlängerung gesprochen wird, obwohl die Verlängerung tatsächlich zwei Jahre und vier Monate betrug, ändert daran nichts.

Schließen die Parteien einen befristeten Mietvertrag, der den im Gesetz genannten Fällen nicht unterstellt werden kann, etwa weil die erforderliche Schriftform nicht gewahrt ist, der unbedingte Endtermin nicht aus der Urkunde selbst hervorgeht (WoBl 1992, 55 [Hanel] = MietSlg 42.299, 42.533; 4 Ob 2194/96t = immolex 1997, 12; Würth in Rummelý § 29 MRG Rz 5 mwN) oder die zeitliche Obergrenze, und sei es auch erst im Zuge einer ausdrücklichen oder stillschweigenden Vertragsverlängerung, überschritten wird, dann wird das Mietverhältnis durch den Verlauf der Frist nicht aufgelöst (arg.: "jedoch nur"). Das ist jedoch die einzige Rechtsfolge, die § 29 Abs 1 Z 3 MRG expressis verbis anordnet. Der Mietvertrag bleibt aber sonst befristet; bis zum vereinbarten Endtermin haben beide Parteien durch die Befristung auf ihr ordentliches Kündi- gungsrecht verzichtet (Böhm/Schuster in Korinek/Krejci, HdBzMRG 479 f), beide sind daher - mangels der hier fehlenden Vereinbarung des Rechts zur vorzeitigen Kündigung - für die gesamte vereinbarte Vertragsdauer gebunden. Deshalb kann weder der Vermieter noch der Mieter, auch wenn kein besonderer Kündigungsverzicht vorliegt, das Mietverhältnis vor der vereinbarten Zeit auflösen (MietSlg 22.160, 35.212; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 29 MRG Rz 4; Würth aaO § 29 MRG Rz 3 mwN). Auf die Durchsetzbarkeit der Befristung bei einer Kündigung durch den Vermieter kommt es bei Prüfung der Gültigkeit des befristeten Mietvertrags somit nicht an.Schließen die Parteien einen befristeten Mietvertrag, der den im Gesetz genannten Fällen nicht unterstellt werden kann, etwa weil die erforderliche Schriftform nicht gewahrt ist, der unbedingte Endtermin nicht aus der Urkunde selbst hervorgeht (WoBl 1992, 55 [Hanel] = MietSlg 42.299, 42.533; 4 Ob 2194/96t = immolex 1997, 12; Würth in Rummelý Paragraph 29, MRG Rz 5 mwN) oder die zeitliche Obergrenze, und sei es auch erst im Zuge einer ausdrücklichen oder stillschweigenden Vertragsverlängerung, überschritten wird, dann wird das Mietverhältnis durch den Verlauf der Frist nicht aufgelöst (arg.: "jedoch nur"). Das ist jedoch die einzige Rechtsfolge, die Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG expressis verbis anordnet. Der Mietvertrag bleibt aber sonst befristet; bis zum vereinbarten Endtermin haben beide Parteien durch die Befristung auf ihr ordentliches Kündi- gungsrecht verzichtet (Böhm/Schuster in Korinek/Krejci, HdBzMRG 479 f), beide sind daher - mangels der hier fehlenden Vereinbarung des Rechts zur vorzeitigen Kündigung - für die gesamte vereinbarte Vertragsdauer gebunden. Deshalb kann weder der Vermieter noch der Mieter, auch wenn kein besonderer Kündigungsverzicht vorliegt, das Mietverhältnis vor der vereinbarten Zeit auflösen (MietSlg 22.160, 35.212; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 29, MRG Rz 4; Würth aaO Paragraph 29, MRG Rz 3 mwN). Auf die Durchsetzbarkeit der Befristung bei einer Kündigung durch den Vermieter kommt es bei Prüfung der Gültigkeit des befristeten Mietvertrags somit nicht an.

Ein Abstehen des Bestandnehmers vom Vertrag aus einem der Gründe des § 1117 ABGB ist nicht Gegenstand des Rechtstreits. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluß nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).Ein Abstehen des Bestandnehmers vom Vertrag aus einem der Gründe des Paragraph 1117, ABGB ist nicht Gegenstand des Rechtstreits. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluß nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Textnummer

E49729

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0010OB00072.98I.0326.000

Im RIS seit

25.04.1998

Zuletzt aktualisiert am

12.06.2012

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at