jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/6/24 1Ob106/97p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.06.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr.Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr.Schiemer, Dr.Gerstenecker, Dr.Rohrer und Dr.Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Hedwig G*****, vertreten durch Biel & Partner KEG, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Walter F*****, vertreten durch Dr.Markus Freund, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 20.November 1996, GZ 40 R 687/96t-12, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 23.August 1996, GZ 6 C 948/96m-7, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit S 2.436,48 (darin S 406,08 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist Eigentümerin eines Hauses, in dem sich die vom Beklagten gemietete Wohnung befindet. Am 25.5.1991 schloß der (nun verstorbene) Ehemann der Klägerin als Hauptmieter dieser Wohnung mit dem Beklagten einen als „Studenten-Wohnungsuntermietvertrag" bezeichneten Bestandvertrag; die Vereinbarungen über die Mietzeit aufgrund der vom Vermieter eingesetzten Passagen lauten wie folgt:

„Das Untermietverhältnis beginnt am 1.April 1991 und wird auf die Dauer von Der Vertrag gilt lt. MRG Abs.2, 1 Jahr oder länger, MRG § 29 jedoch nicht über 5 Jahre und endet auch wenn das 27 te.Lebensjahr erreicht ist. abgeschlossen und endet daher ohne weitere Aufkündigung am.„Das Untermietverhältnis beginnt am 1.April 1991 und wird auf die Dauer von Der Vertrag gilt lt. MRG Absatz ,, 1 Jahr oder länger, MRG Paragraph 29, jedoch nicht über 5 Jahre und endet auch wenn das 27 te.Lebensjahr erreicht ist. abgeschlossen und endet daher ohne weitere Aufkündigung am.

Ausdrücklich wird festgestellt, daß keine Nebenabreden über eine Verlängerung der Mietdauer bestehen und daß solche nur in schriftlicher Form rechtswirksam vereinbart werden können."

Als Untermieter ist im Mietvertrag der Beklagte mit der Berufsbezeichnung Student und seinem Geburtsdatum genannt.

Die Klägerin begehrte die Räumung der vom Beklagten gemieteten Wohnung, weil der Mietvertrag am 31.3.1996 geendet habe. Es handle sich um einen „Studentenmietvertrag" gemäß § 29 Abs 2 MRG, dessen Laufzeit nicht verlängert worden sei.Die Klägerin begehrte die Räumung der vom Beklagten gemieteten Wohnung, weil der

Mietvertrag am 31.3.1996 geendet habe. Es handle sich um einen „Studentenmietvertrag" gemäß Paragraph 29, Absatz 2, MRG, dessen Laufzeit nicht verlängert worden sei.

Der Beklagte wendete ein, der auf bestimmte Zeit abgeschlossene Mietvertrag sei nicht fristgerecht aufgelöst und damit gemäß § 29 Abs 3 MRG erneuert worden. Das Mietverhältnis habe am 26.3.1995, nämlich mit Erreichen des 27.Lebensjahrs des Beklagten, geendet. Die Klägerin habe weder eine Aufkündigung eingebracht, noch ein Räumungsbegehren erhoben. Durch die Weiterbenützung des Mietobjekts und die Annahme der weiterhin geleisteten Mietzinse sei ein unbefristetes Mietverhältnis entstanden.Der Beklagte wendete ein, der auf bestimmte Zeit abgeschlossene Mietvertrag sei nicht fristgerecht aufgelöst und damit gemäß Paragraph 29, Absatz 3, MRG erneuert worden. Das Mietverhältnis habe am 26.3.1995, nämlich mit Erreichen des 27.Lebensjahrs des Beklagten, geendet. Die Klägerin habe weder eine Aufkündigung eingebracht, noch ein Räumungsbegehren erhoben. Durch die Weiterbenützung des Mietobjekts und die Annahme der weiterhin geleisteten Mietzinse sei ein unbefristetes Mietverhältnis entstanden.

Das Erstgericht erkannte den Beklagten schuldig, die Wohnung zu räumen. Die Streitteile seien Parteien eines „Studentenmietvertrags", dessen fünfjährige Vertragsdauer am 31.3.1996 abgelaufen sei. Demnach habe der Beklagte die ohne Rechtstitel benutzte Wohnung zu räumen.

Das Berufungsgericht wies das Räumungsbegehren ab und sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Ein „Studentenmietvertrag" gemäß § 29 Abs 2 MRG liege nur vor, wenn im Mietvertrag schriftlich vereinbart worden sei, daß der Mietvertrag mit Beendigung oder Abbruch der Ausbildung des Mieters erlösche. Eine derartige schriftliche Vereinbarung weise der Mietvertrag nicht auf. Er sei daher als Hauptmietvertrag ohne eine gemäß § 29 MRG zulässige Befristung zu beurteilen.Das Berufungsgericht wies das Räumungsbegehren ab und sprach aus, daß die ordentliche Revision nicht zulässig sei. Ein „Studentenmietvertrag" gemäß Paragraph 29, Absatz 2, MRG liege nur vor, wenn im Mietvertrag schriftlich vereinbart worden sei, daß der Mietvertrag mit Beendigung oder Abbruch der Ausbildung des Mieters erlösche. Eine derartige schriftliche Vereinbarung weise der Mietvertrag nicht auf. Er sei daher als Hauptmietvertrag ohne eine gemäß Paragraph 29, MRG zulässige Befristung zu beurteilen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Klägerin ist zulässig, aber nicht berechtigt.

§ 29 Abs 2 MRG hat folgenden Wortlaut:Paragraph 29, Absatz 2, MRG hat folgenden Wortlaut:

„Ist bei Wohnungen oder Wohnräumen, die vom Mieter zu Zwecken eines Hochschulstudiums, einer Lehrlingsausbildung, des Besuchs einer Allgemeinbildenden Höheren Schule oder Berufsbildenden Höheren Schule oder einer vergleichbaren Ausbildung gemietet werden, in dem Mietvertrag schriftlich vereinbart worden, daß er mit Beendigung oder Abbruch der Ausbildung erlischt, so wird der Mietvertrag auch mit dem Eintritt dieser Bedingung aufgelöst. Ein solcher Mietvertrag erlischt aber jedenfalls dann, wenn der Mieter das 27.Lebensjahr vollendet hat, sofern aber der Mietvertrag in diesem Zeitpunkt noch nicht fünf Jahre gedauert hat oder der Mieter bei Vertragsabschluß das 27.Lebensjahr bereits vollendet hatte, jedenfalls mit dem Ablauf eines Zeitraumes von fünf Jahren nach Abschluß des Mietvertrages."

Schon aus dem Wortlaut der zitierten Gesetzesstelle ergibt sich, daß ein „Studentenmietvertrag" gemäß § 29 Abs 2 MRG nur dann vorliegt, wenn im Mietvertrag schriftlich vereinbart wurde, daß er mit Beendigung oder Abbruch der Ausbildung (des Mieters) erlischt: Der zweite Satz des § 29 Abs 2 MRG beginnt mit den Worten „Ein solcher Mietvertrag", bezieht sic also auf einen Mietvertrag im Sinne des ersten Satzes der genannten Gesetzesstelle, nach der ein „Studentenmietvertrag" den dort geforderten Inhalt aufweisen muß. Nach § 29 Abs 2 MRG muß im Mietvertrag schriftlich vereinbart sein, daß er mit Beendigung oder Abbruch einer bestimmten Ausbildung erlischt (Mecenovic, Rechtsfragen des Ausbildungsmietvertrags, in WoBl 1992, 93 [96]). Der „Studentenmietvertrag" ist an die Ausbildung des Mieters zu koppeln (Biegl und Mecenovic, Praxisbezogene Fragen des Ausbildungsmietvertrags, in WoBl 1993, 177 [179]; Mecenovic aaO [94]); ein solcher Vertrag wird ausdrücklich nur für dieDauer einer konkreten Ausbildung geschlossen (Würth in Rummel, ABGB2, Rz 8 zu § 29 MRG). Der erkennende Senat hat in diesem Zusammenhang ausgesprochen, die nähere Bezeichnung der Studienrichtung bzw des mit der Lehrlingsausbildung angestrebten Berufsziels sei als Vertragsinhalt nicht erforderlich, es müsse aber jener Ausbildungsgang, dem sich der Mieter bei Vertragsabschluß widmete, festgestellt werden können; die in Betracht kommende Ausbildungsart müsse im Vertrag genannt werden (WoBl 1995, 20). Dirnbacher hat in einer Glosse zu dieser Entscheidung (WoBl 1995, 22) ausdrücklich

darauf hingewiesen, daß erst die schriftliche Vereinbarung der im § 29 Abs 2 MRG vorgesehenen Endigungszeitpunkte den Vertrag zu einem Ausbildungsmietvertrag im Sinne des § 29 Abs 2 MRG mache. Dem Wortlaut des § 29 Abs 2 MRG zufolge muß demnach im „Studentenmietvertrag" unzweifelhaft zum Ausdruck kommen, daß das Mietverhältnis durch die Beendigung bzw den Abbruch eines bestimmten Studiums, dem sich der Mieter bei Vertragsabschluß widmete, ohne Kündigung beendet werden soll (WoBl 1995, 20). Im vorliegenden Fall mangelt es an einer schriftlichen Vereinbarung im Mietvertrag, daß dieser mit Beendigung oder Abbruch der Ausbildung des Mieters erlösche. Es handelt sich daher nicht um einen „Studentenmietvertrag" gemäß § 29 Abs 2 MRG, weshalb die im Vertrag vorgesehene Befristung als unzulässig anzusehen ist, sodaß das Mietverhältnis zum 31.3.1996 nicht beendet wurde. Das Räumungsbegehren ist deshalb nicht berechtigt.Schon aus dem Wortlaut der zitierten Gesetzesstelle ergibt sich, daß ein „Studentenmietvertrag" gemäß Paragraph 29, Absatz 2, MRG nur dann vorliegt, wenn im Mietvertrag schriftlich vereinbart wurde, daß er mit Beendigung oder Abbruch der Ausbildung (des Mieters) erlischt: Der zweite Satz des Paragraph 29, Absatz 2, MRG beginnt mit den Worten „Ein solcher Mietvertrag", bezieht sic also auf einen Mietvertrag im Sinne des ersten Satzes der genannten Gesetzesstelle, nach der ein „Studentenmietvertrag" den dort geforderten Inhalt aufweisen muß. Nach Paragraph 29, Absatz 2, MRG muß im Mietvertrag schriftlich vereinbart sein, daß er mit Beendigung oder Abbruch einer bestimmten Ausbildung erlischt (Mecenovic, Rechtsfragen des Ausbildungsmietvertrags, in WoBl 1992, 93 [96]). Der „Studentenmietvertrag" ist an die Ausbildung des Mieters zu koppeln (Biegl und Mecenovic, Praxisbezogene Fragen des Ausbildungsmietvertrags, in WoBl 1993, 177 [179]; Mecenovic aaO [94]); ein solcher Vertrag wird ausdrücklich nur für die Dauer einer konkreten Ausbildung geschlossen (Würth in Rummel, ABGB2, Rz 8 zu Paragraph 29, MRG). Der erkennende Senat hat in diesem Zusammenhang ausgesprochen, die nähere Bezeichnung der Studienrichtung bzw des mit der Lehrlingsausbildung angestrebten Berufsziels sei als Vertragsinhalt nicht erforderlich, es müsse aber jener Ausbildungsgang, dem sich der Mieter bei Vertragsabschluß widmete, festgestellt werden können; die in Betracht kommende Ausbildungsart müsse im Vertrag genannt werden (WoBl 1995, 20). Dirnbacher hat in einer Glosse zu dieser Entscheidung (WoBl 1995, 22) ausdrücklich darauf hingewiesen, daß erst die schriftliche Vereinbarung der im Paragraph 29, Absatz 2, MRG vorgesehenen Endigungszeitpunkte den Vertrag zu einem Ausbildungsmietvertrag im Sinne des Paragraph 29, Absatz 2, MRG mache. Dem Wortlaut des Paragraph 29, Absatz 2, MRG zufolge muß demnach im „Studentenmietvertrag" unzweifelhaft zum Ausdruck kommen, daß das Mietverhältnis durch die Beendigung bzw den Abbruch eines bestimmten Studiums, dem sich der Mieter bei Vertragsabschluß widmete, ohne Kündigung beendet werden soll (WoBl 1995, 20). Im vorliegenden Fall mangelt es an einer schriftlichen Vereinbarung im Mietvertrag, daß dieser mit Beendigung oder Abbruch der Ausbildung des Mieters erlösche. Es handelt sich daher nicht um einen „Studentenmietvertrag" gemäß Paragraph 29, Absatz 2, MRG, weshalb die im Vertrag vorgesehene Befristung als unzulässig anzusehen ist, sodaß das Mietverhältnis zum 31.3.1996 nicht beendet wurde. Das Räumungsbegehren ist deshalb nicht berechtigt.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 und 50 ZPODie Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41 und 50 ZPO.

Textnummer

E46796

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0010OB00106.97P.0624.000

Im RIS seit

24.07.1997

Zuletzt aktualisiert am

13.09.2012

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