jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2022/2/23 4Ob191/21y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.02.2022

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Hofrat Hon.-Prof. PD Dr. Rassi als Vorsitzenden und die Hofräte und Hofrätinnen Dr. Schwarzenbacher, MMag. Matzka, Dr. Faber sowie Mag. Istjan, LL.M., als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte, *, vertreten durch Dr. Walter Reichholf, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei b* GmbH, *, vertreten durch Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen 1.421,40 EUR sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 4. August 2021, GZ 39 R 113/21p-15, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Donaustadt vom 10. März 2021, GZ 8 C 698/20s-10, bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass das Urteil wie folgt zu lauten hat:

„Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei binnen 14 Tagen 1.329,07 EUR samt 4 % Zinsen p.a. daraus seit 1. 7. 2020 zu bezahlen und die mit 2.513,72 EUR (darin 339,12 EUR USt und 479 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Verfahrens aller drei Instanzen zu ersetzen.

Das Mehrbegehren von 92,33 EUR samt 4 % Zinsen p.a. daraus seit 1. 7. 2020 wird abgewiesen."

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Die Studentin E* F* trat dem klagenden Verband iSd § 29 KSchG ihre Ansprüche gegen die Vermietungsgesellschaft aus der Anmietung eines Heimplatzes in dem von der Gesellschaft betriebenen Studentenheim ab.

[2] Die Studentin ist slowakische Staatsbürgerin, wohnt in Bratislava und studiert in Österreich an einer Fachhochschule. Sie schloss mit der Beklagten am 9. 9. 2019 einen ab 1. 10. 2019 geltenden Benützungsvertrag über ein Studentenheimzimmer im Studentenheim der Beklagten in Wien. In Punkt IV. des Benützungsvertrags, wurde ua Folgendes vereinbart:

„(...) Der gegenständliche Benützungsvertrag endet am 30. 09. 2020, ohne dass es einer gesonderten Aufkündigung bedarf. (...) Eine unterjährige, ordentliche Kündigung ist gemäß § 12 STHG unter den unten genannten Voraussetzungen möglich.

Kündigung durch den/die Heimbewohner/in: Von Seiten des Studierenden kann das Vertragsverhältnis vorzeitig nur zu jedem Semesterende, wenn die Kündigung für das Wintersemester (Ende Februar) bis zum 15. Dezember und für das Sommersemester (Ende Juni) bis zum 30. April erfolgt ist aufgekündigt werden. Für die Wahrung der Kündigungsfrist ist der rechtzeitige Eingang der Kündigung im Verwaltungsbüro (...) entscheidend.

Außerordentliche Auflösung durch Heimbewohner: taxative Aufzählung der Gründe im § 12 Abs. 3 STHG (...).

Bei Auszug wird von der/dem HeimbewohnerIn automatisch eine Endreinigungs- und Entsorgungspauschale von EUR 70,- pro Zimmer verrechnet indem es von der Kaution in Abzug gebracht wird. (...)"

[3] Es wurde ein monatliches Benützungsentgelt von 448 EUR brutto vereinbart, zahlbar bis zum jeweiligen Monatsfünften mittels Einziehungsauftrags. Aufgrund der Schließung der Fachhochschule am 11. 3. 2020 und der Umstellung des Lehrbetriebs auf Distanzlehre verbrachte die Studentin die darauffolgenden Wochen in Bratislava. Im Zuge der Maßnahmen zur Pandemiebekämpfung wurden am 13. 3. 2020 internationale Bus- und Zugverbindungen zwischen Wien und Bratislava gestrichen. Das Unternehmen des Vaters der Studentin befand sich Anfang April in wirtschaftlichen Schwierigkeiten und wurde geschlossen. Am 1. 4. 2020 gab die Studentin der Beklagten via E-Mail bekannt, dass ihre Hochschule wegen COVID-19 geschlossen und auf Distance Learning umgestellt habe. Außerdem habe sie keine Möglichkeit, nach Wien zu kommen und ihre Familie befände sich in einer finanziell schwierigen Situation, weil ihrer Mutter ein Jobverlust drohe. Abschließend bat sie um eine Reduktion ihrer Miete, woraufhin die beklagte Partei am selben Tag antwortete, dass kein Entfall oder eine Reduktion des Benützungsentgelts möglich sei. Wenige Stunden später schilderte die Studentin der Beklagten ihre Situation in einem weiteren E-Mail und fügte hinzu, dass ihr Vater sein Unternehmen aufgrund der COVID-19-Situation schließen habe müssen. Aufgrund der schwierigen finanziellen Lage ihrer Familie, wisse sie nicht, wie sie ihren Mietzins zahlen solle. Sie könne das Zimmer nicht nutzen und brauche auch kein Wasser und keine Energie. Abschließend schrieb sie:

(...) Deshalb beantrage ich den Vertrag zu kündigen. Zu welchem Tag wäre es möglich, wegen dieser Situation (Wechsel des Studienortes und soziale Notlage), den Vertrag zu beenden? Noch eine Möglichkeit wäre, die Miete zu reduzieren, was diese Situation sehr erleichtern würde (...)

[4] Am 3. 4. 2020 erwiderte die Beklagte mittels E-Mail erneut, dass eine Reduktion des Benützungsentgelts wegen freiwilliger Nichtnutzung des Heimplatzes nicht möglich sei. Außerdem handle es sich bei den geschilderten Gründen um keine wichtigen Gründe, außer die soziale Notlage läge in der Sphäre des jeweiligen Heimbewohners. Für einen solchen Fall forderte die Beklagte die Studentin dazu auf, einen entsprechenden Nachweis vorzulegen. Dies ist nicht erfolgt. Am 22. 4. 2020 gab die Studentin (erneut) an, ihren Vertrag kündigen zu wollen, dies zum frühest möglichen Zeitpunkt oder sonst mit Ende Juni. Die Beklagte bestätigte die Kündigung des Benützungsvertrags per Ende Juni 2020. Die Studentin zog noch vor diesem Termin aus dem Heimzimmer aus und bezahlte auch die geforderte Reinigungsgebühr und Rückleitungsspesen in Höhe von insgesamt 77,40 EUR. Sie bezahlte das Benützungsentgelt zwar für Juni 2020, nicht aber für die Monate April und Mai 2020, weshalb die Beklagte diese von der Kaution in Abzug brachte. Nach Intervention der Ombudsstelle für Studierende erließ die Beklagte der Studentin Mahnspesen und allfällige Verzugszinsen für ausständige Benützungentgelte.

[5] Die Klägerin begehrt von der Beklagten die Rückzahlung der Benützungsentgelte für die Monate April bis Juni 2020 sowie der Reinigungspauschale von 77,40 EUR (448 x 3 + 77,40) im Gesamtbetrag von 1.421,40 EUR, gestützt auf § 12 Abs 3 StudentenheimG (StudHG), der eine außerordentliche Kündigungsmöglichkeit zum Ablauf des nächstfolgenden Kalendermonats wegen einer plötzlich auftretenden sozialen Notlage vorsehe. Weiters macht sie die Coronakrise als wichtigen Grund zur vorzeitigen Auflösung des Bestandvertrags geltend. Der Studentin habe die Aufrechterhaltung des Vertragsverhältnisses billigerweise nicht mehr zugemutet werden können. Die von ihr besuchte Fachhochschule sei geschlossen worden, sie habe auch nicht mehr nach Wien reisen können.

[6] Die Beklagte stellte die Höhe der Zahlungen außer Streit, wandte jedoch ein, dass der Benützungsvertrag bei Kündigung bis 30. 4. 2020 zum 30. 6. 2020 gekündigt werden könne. Der Umstellung des Lehrbetriebs im Sommersemester 2020 auf Distance Learning sei kein Grund für eine vorzeitige Vertragsauflösung gewesen, eine plötzliche soziale Notlage liege nicht vor und die Reinigungspauschale sei vertraglich vereinbart worden. Eine Minderung des Benützungsentgelts scheide aus, weil die Studentin nicht an der Benützung des Heimplatzes gehindert gewesen sei.

[7] Das Erstgericht wies die Klage ab. Die Voraussetzungen des§ 1117 ABGB seien nicht erfüllt, weil die Brauchbarkeit des Studentenheimzimmers durch die Umstellung des Lehrbetriebs auf Distanzlehre nicht beeinträchtigt worden sei. Das Studentenheim hätte auch für die Teilnahme am Fernbetrieb der Fachhochschule genützt werden können. Das freiwillige Verlassen des Studienorts sei der Sphäre der Studentin zuzurechnen. Eine

außerordentliche Kündigung nach § 12 Abs 3 StudHG scheide aus, weil die Studentin im Zuge ihrer Kündigung keinen Nachweis einer plötzlich auftretenden sozialen Notlage erbracht habe. Die Kündigung sei zum 30. 6. 2020 wirksam, das Benützungsentgelt bis zu diesem Zeitpunkt und das vertraglich vereinbarte Reinigungsentgelt seien zu bezahlen.

[8] Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und erklärte die Revision wegen des Fehlens von höchstgerichtlicher Rechtsprechung zur Frage, ob die Umstellung des Studienbetriebs von Präsenz- auf Distanzlehre im Zuge der Pandemiebekämpfung einen wichtigen Grund zur sofortigen Vertragsauflösung eines Studentenheimbenützungsvertrags darstelle und ob Einkommensverluste eines Elternteils eine plötzlich auftretende soziale Notlage iSd § 12 Abs 3 StudHG darstellten, für zulässig.

[9] Die Klägerin beantragt in ihrer – von der Beklagten beantworteten – Revision, der Klage stattzugeben.

Rechtliche Beurteilung

[10] Die Revision ist aus den vom Berufungsgericht genannten Gründen zulässig. Sie ist auch teilweise berechtigt.

[11] 1. Die Vermietung von Studentenheimplätzen ist vom Anwendungsbereich des MRG explizit ausgenommen (§ 1 Abs 2 Z 1 MRG). Das Rechtsverhältnis zwischen Studentenheimbetreiber und Bewohner des Studentenheims wird vom StudHG geregelt. Dieses Sonderbestandrecht geht den (zumeist dispositiven) Regelungen des ABGB vor. Dennoch bleiben große Teile des ABGB auf das Rechtsverhältnis zwischen Studentenheimbetreiber und Bewohner anwendbar, sofern diese nicht ausdrücklich ausgeschlossen wurden. Die Kündigungsbestimmungen des § 12 StudHG ändern daher nichts an der Anwendbarkeit des § 1117 ABGB auf den gegenständlichen Benützungsvertrag (vgl auch Prader, Zur Relevanz von COVID-19 im Bereich WGG und StudHG, ImmoZak 2020, 31 [33]; Meindl-Hennig/ Rothwangl, Das Studentenheim während COVID-19: Die vorzeitige Beendigung des Benützungsvertrags, zfhr 2020, 172 [176]).

[12] 2.1. Nach § 1117 ABGB ist der Bestandnehmer berechtigt, auch vor Verlauf der bedungenen Zeit von dem Vertrag ohne Kündigung abzustehen, wenn das Bestandstück in einem Zustand übergeben oder ohne seine Schuld in einen Zustand geraten ist, der es zu dem bedungenen Gebrauch untauglich macht, oder wenn ein beträchtlicher Teil durch Zufall auf eine längere Zeit entzogen oder unbrauchbar wird. Kann der Bestandnehmer aus Gründen, die nicht von ihm zu vertreten oder seiner Sphäre zuzuordnen sind, vom Bestandgegenstand (oder zumindest einem beträchtlichen Teil desselben) nicht den bedungenen Gebrauch machen, kann er damit den Vertrag gemäß § 1117 ABGB vorzeitig durch außerordentliche Kündigung mit Wirkung ex nunc auflösen, gleichgültig, ob aus Verschulden des Bestandgebers oder durch Zufall (RS0102015).

[13] 2.2. Der erwähnte Sphärengrundsatz bedeutet aber nicht, dass jedes in der Sphäre des Bestandnehmers eingetretene Ereignis die Vertragsauflösung ausschließt, sondern nur ein dem Bestandnehmer „zurechenbarer" Umstand (Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB4 § 1117 Rz 7). Nach der Rechtsprechung verliert der Bestandnehmer sein Auflösungsrecht damit nur bei Verschulden oder bei Verursachung durch einen durch einleitendes Verschulden adäquat herbeigeführten Zufall (RS0020916).

[14] 2.3. Über den Wortlaut der Bestimmung hinaus berechtigen den Bestandnehmer auch andere wichtige Gründe, die die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses unzumutbar machen, zur vorzeitigen Auflösung (Pesek in Schwimann/Neumayr, ABGB Ta-Kom5 § 1117 Rz 1 f mwN; Iro/Rassi in KBB6 § 1117 ABGB Rz 1; 10 Ob 45/08b).

[15] 2.4. Als wichtige Gründe kommen ua schwerwiegende Änderungen der Verhältnisse in Betracht, welche die Fortsetzung der vertraglichen Bindungen unzumutbar erscheinen lassen. Die Auflösung eines Dauerschuldverhältnisses aus wichtigem Grund ist aber das „äußerste Notventil", sodass ein strenger Maßstab bei der Prüfung anzulegen ist, ob ein wichtiger Grund tatsächlich vorliegt. Das Vorliegen wichtiger Gründe für die vorzeitige Vertragsauflösung hat derjenige zu beweisen, der die vorzeitige Vertragsauflösung erklärt (Rassi, Die Beweislastverteilung im Bestandrecht [2018] Rz 50/1).

[16] 2.5. Bereits vorausbezahlter Zins ist vom Bestandgeber – auch für die laufende Zinsperiode – nach § 1435 ABGB im aliquoten Ausmaß zurückzuzahlen (Pesek in Schwimann/Kodek, ABGB-Praxiskommentar4 § 1117 Rz 21 mwN).

[17] 3.1. Im vorliegenden Fall liegt der die vorzeitige Vertragsauflösung rechtfertigende wichtige Grund in der Coronapandemie und der daraus folgenden Schließung der Hochschule und Umstellung auf Distance Learning samt den Reisebeschränkungen zwischen dem Studienort und dem Wohnsitz der Studentin. Dabei handelt es sich um eine schicksalhafte Entwicklung (die Coronapandemie ist ein Elementarereignis, vgl RS0133812), die nicht in der Sphäre der Studentin (vgl Punkte 2.1. und 2.2.) begründet liegt.

[18] 3.2. Bei der Prüfung der vorzeitigen Auflösung des Bestandvertrags kommt dem Zweck des konkreten Vertrags zentrale Bedeutung zu. Die Vermietung von Studentenheimplätzen hat den Zweck, den nicht am Studienort wohnhaften Studenten die Möglichkeit zu bieten, vor Ort im persönlichen Austausch mit den Lehrenden und anderen Studierenden am Unterricht an einer Hochschule teilzunehmen. Dieser Zweck des Benützungsvertrags wurde unter diesen Umständen nicht erreicht. Der Studentin war es nicht zumutbar, ihr Studentenheimzimmer zu benützen. Es war damit kein bloß subjektives, in der Person der Bestandnehmerin liegendes Nutzungshindernisse gegeben (vgl Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB4 § 1117 Rz 6).

[19] 3.3. Als Zwischenergebnis ist daher festzuhalten, dass ein wichtiger (von§ 1117 ABGB umfasster) Grund vorlag, der der Studentin die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses mit der Beklagten unzumutbar machte. Sie war daher zur Vertragsauflösung nach § 1117 ABGB berechtigt.

[20] 4.1. Die Auflösungserklärung ist eine einseitige, bedingungsfeindliche und empfangs-, aber nicht annahmebedürftige Willenserklärung, mit deren Zugang das Bestandverhältnis ex nunc beendet wird. An die vereinbarten oder gesetzlichen Kündigungstermine und -fristen ist der Bestandnehmer nicht gebunden (Pesek in Schwimann/ Neumayr, ABGB Ta-Kom5 § 1117 Rz 2 mwN). Die Auflösungserklärung kann außergerichtlich erfolgen (Iro/Rassi in KBB6 § 1117 ABGB Rz 3 mwN).

[21] 4.2. Am 1. 4. 2020 schrieb die Studentin der Beklagten, sie „beantrage, den Vertrag zu kündigen". Diese (laienhafte) Formulierung ist im Gesamtzusammenhang ihres Schreibens als Auflösungserklärung iSv § 1117 ABGB zu qualifizieren. Dass sie darin auch die Möglichkeit einer Mietzinsreduktion anspricht, ändert an dieser Qualifikation nichts, zumal aus der Mitteilung der Studentin klar hervorgeht, dass ihr Hauptbestreben darauf gerichtet ist, aus dem Benützungsvertrag mit sofortiger Wirkung „auszusteigen".

[22] 4.3. Im Schreiben der Studentin vom 22. 4. 2020, mit dem sie angab, ihren Vertrag kündigen zu wollen, dies zum frühest möglichen Zeitpunkt oder sonst mit Ende Juni, ist keine Rücknahme ihrer Auflösungserklärung vom 1. 4. 2020 zu sehen, sondern das Schreiben ist der Weigerung der Beklagten geschuldet, die Auflösungserklärung zu akzeptieren. Gleichzeitig hat sich ja die Studentin auch an die Ombudsstelle für Studierende gewandt, um einen für sie möglichst günstigen Ausstieg zu erreichen.

[23] 5.1. Zusammenfassend liegt somit eine wirksame Auflösungserklärung vom 1. 4. 2020 mit sofortiger Wirkung vor. Die Klägerin fordert damit zu Recht das Entgelt für den Zeitraum 2. April bis Ende Juni zurück (448 EUR x 3 minus 14,93 EUR). Für den Tag des Zugangs der Auflösungserklärung (1. 4. 2020) besteht der Anspruch nicht zu Recht, weil an diesem Tag der Bestandvertrag noch aufrecht war (vgl Punkt 2.5.).

[24] 5.2. Die Rückforderung der (der Höhe nach unbestrittenen) Reinigungspauschale von 77,40 EUR erfolgte nicht zu Recht, da diese vertragsgemäß bei Vertragsbeendigung zu jeglichem Zeitpunkt zu zahlen ist, unabhängig davon, ob der Benützungsvertrag durch ordentliche oder außerordentliche Kündigung aufgelöst wird.

[25] 5.3. Da somit die vorzeitige Beendigung des Vertrags schon auf Basis des § 1117 ABGB zu Recht erfolgte, bedarf es keiner Auseinandersetzung mit den (ebenfalls geltend gemachten) Auflösungsgründen iSv § 12 Abs 3 StudHG (soziale Notlage).

[26] 5.4. Der Revision der Klägerin ist daher teilweise Folge zu geben und der Klage ist mit 1.329,07 EUR sA stattzugeben und das Mehrbegehren von 92,33 EUR sA abzuweisen.

[27] 6. Die Kostenentscheidung beruht auf § 43 Abs 2 und § 50 ZPO. Die Klägerin ist nur mit einem verhältnismäßig geringen Teil ihres Anspruchs unterlegen, sodass ihr der Ersatz der gesamten Kosten zusteht.

Textnummer

E134446

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:0040OB00191.21Y.0223.000

Im RIS seit

19.04.2022

Zuletzt aktualisiert am

19.04.2022

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

© 2026 JUSLINE
JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.
www.jusline.at