

TE OGH 2025/10/28 3Ob150/25t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.10.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Brenn als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Weixelbraun-Mohr und Dr. Kodek und die Hofräte Dr. Stefula und Mag. Schober als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B* GmbH, *, vertreten durch Dr. Kristina Gruber-Mariacher, Rechtsanwältin in Lienz, gegen die beklagte Partei Z* GmbH, *, vertreten durch Dr. Christopher Kempf, Rechtsanwalt in Spittal an der Drau, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 12. August 2025, GZ 5 R 125/25f-17, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Text

Begründung:

[1] Das vor kurzem von der Klägerin gekaufte Gebäude war von der vormaligen Eigentümerin mit dem Ziel, dass es ihr selbst als Büro und der Österreichischen Post AG als Zustellbasis diene, auf Grundlage der „Bau- und Ausstattungsbeschreibung“ der Österreichischen Post AG errichtet worden. Es wurde in weiterer Folge bis zum 30. 9. 2024 an die Klägerin verleast. Die Klägerin nutzte zunächst einen kleineren Teil der Räumlichkeiten (im zweiten Obergeschoss) selbst als Büro, den größeren Teil des Gebäudes (Erdgeschoss und erstes Obergeschoss) samt der asphaltierten Freifläche vor dem Gebäude nutzte die Post. In weiterer Folge vermietete die Klägerin die bisher von ihr genutzten Räumlichkeiten an ein Tanzstudio. Außerdem zog die Post aus dem Gebäude aus, woraufhin die Klägerin die bisher von der Post genutzten Räumlichkeiten (insgesamt 755 m²) samt Freifläche (1.000 m²) bis 30. 9. 2024 an die Beklagte zum Betrieb eines Installationsunternehmens vermietete.

[2] Nachdem sich die Parteien über die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht einigen konnten, forderte die Klägerin mit anwaltlichem Schreiben vom 26. 9. 2024 die Beklagte zum Auszug auf und erklärte, ihr eine Frist zur Räumung bis spätestens 31. 10. 2024 zu gewähren, wobei das Mietobjekt bis dahin nur prekäristisch überlassen werde. Mit anwaltlichem Schreiben vom 25. 10. 2024 verlängerte die Klägerin der Beklagten die Räumungsfrist bis 30. 11. 2024 unter abermaliger Betonung des prekäristischen Charakters des Nutzungsverhältnisses.

[3] Mangels Räumung durch die Beklagte brachte die Klägerin die Räumungsklage ein.

[4] Das Erstgericht gab der Klage statt. Das Mietverhältnis habe sich nach den Bestimmungen des ABGB

gerichtet. Es sei weder zu einer vertraglichen Verlängerung noch zu einer stillschweigenden Erneuerung des Bestandvertrags nach § 569 ZPO gekommen. [4] Das Erstgericht gab der Klage statt. Das Mietverhältnis habe sich nach den Bestimmungen des ABGB gerichtet. Es sei weder zu einer vertraglichen Verlängerung noch zu einer stillschweigenden Erneuerung des Bestandvertrags nach Paragraph 569, ZPO gekommen.

Rechtliche Beurteilung

[5] Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 5.000 EUR, nicht aber 30.000 EUR übersteige, und erklärte die ordentliche Revision für nicht zulässig.

[6] 1. Die vorliegende Räumungsklage ist als Bestandstreitigkeit gemäß § 502 Abs 5 Z 2 ZPO zu qualifizieren, weil nicht bloß titellose Benützung geltend gemacht wird (vgl RS0046865), sondern der Räumungsanspruch aus der Beendigung des Bestandverhältnisses resultiert und dies auch bereits in der Klage behauptet wurde (RS0122891). Die Revision wäre daher unter der Voraussetzung der Geltendmachung einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd § 502 Abs 1 ZPO zulässig. Eine solche Rechtsfrage zeigt die Beklagte in ihrem Rechtsmittel aber nicht auf. [6] 1. Die vorliegende Räumungsklage ist als Bestandstreitigkeit gemäß Paragraph 502, Absatz 5, Ziffer 2, ZPO zu qualifizieren, weil nicht bloß titellose Benützung geltend gemacht wird vergleiche RS0046865), sondern der Räumungsanspruch aus der Beendigung des Bestandverhältnisses resultiert und dies auch bereits in der Klage behauptet wurde (RS0122891). Die Revision wäre daher unter der Voraussetzung der Geltendmachung einer Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zulässig. Eine solche Rechtsfrage zeigt die Beklagte in ihrem Rechtsmittel aber nicht auf.

[7] 2.1 Ob es sich beim Gebäude – wie von den Vorinstanzen bejaht – um ein solches „mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten handelt, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen“, und damit der Mietgegenstand nach § 1 Abs 2 Z 5 MRG nicht in den Anwendungsbereich des MRG fällt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab und begründet daher grundsätzlich keine Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO. Die Vorinstanzen haben sich an der dazu vorliegenden höchstgerichtlichen Rechtsprechung orientiert. Danach kommt es für die Anzahl der selbständig vermietbaren Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten innerhalb eines Gebäudes grundsätzlich darauf an, wie viele getrennt zugängliche (in sich baulich abgeschlossene) Raumeinheiten bestehen, die selbständig als Wohnung oder Geschäftsraum vermietbar sind. Die bauliche Abgeschlossenheit einer der Vermietung zugänglichen Raumeinheit richtet sich nach dem tatsächlichen baulichen Zustand (RS0069338 [T7, T8]; RS0069412 [T5]) im Zeitpunkt der Vermietung (vgl RS0079363 [T3]). Weil es für die Beurteilung der selbständigen Vermietbarkeit letztlich auf die Verkehrsauffassung und nicht auf die Größe der einzelnen Objekte ankommt (vgl RS0079853), ist es auch bei großzügig gestalteten Gebäudekomplexen möglich, dass der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 5 MRG verwirklicht ist (RS0127181). So kann etwa bei Ausrichtung eines Gebäudes auf einen einzigen gewerblichen Nutzer die wirtschaftliche Betrachtungsweise der Annahme der getrennten Vermietbarkeit eines Gebäudekomplexes entgegenstehen, auch wenn rein bautechnisch betrachtet mehrere getrennt vermietbare Raumeinheiten vorliegen (vgl 1 Ob 67/20i [Pkt 2.1.]). [7] 2.1 Ob es sich beim Gebäude – wie von den Vorinstanzen bejaht – um ein solches „mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten handelt, wobei Räume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen“, und damit der Mietgegenstand nach Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 5, MRG nicht in den Anwendungsbereich des MRG fällt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab und begründet daher grundsätzlich keine Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO. Die Vorinstanzen haben sich an der dazu vorliegenden höchstgerichtlichen Rechtsprechung orientiert. Danach kommt es für die Anzahl der selbständig vermietbaren Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten innerhalb eines Gebäudes grundsätzlich darauf an, wie viele getrennt zugängliche (in sich baulich abgeschlossene) Raumeinheiten bestehen, die selbständig als Wohnung oder Geschäftsraum vermietbar sind. Die bauliche Abgeschlossenheit einer der Vermietung zugänglichen Raumeinheit richtet sich nach dem tatsächlichen baulichen Zustand (RS0069338 [T7, T8]; RS0069412 [T5]) im Zeitpunkt der Vermietung vergleiche RS0079363 [T3]). Weil es für die Beurteilung der selbständigen Vermietbarkeit letztlich auf die Verkehrsauffassung und nicht auf die Größe der einzelnen Objekte ankommt vergleiche RS0079853), ist es auch bei großzügig gestalteten Gebäudekomplexen möglich, dass der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 5, MRG verwirklicht ist (RS0127181). So kann etwa bei Ausrichtung eines Gebäudes auf einen einzigen

gewerblichen Nutzer die wirtschaftliche Betrachtungsweise der Annahme der getrennten Vermietbarkeit eines Gebäudekomplexes entgegenstehen, auch wenn rein bautechnisch betrachtet mehrere getrennt vermietbare Raumeinheiten vorliegen vergleiche 1 Ob 67/20i [Pkt 2.1.]).

[8] 2.2 Da das Gebäude ursprünglich als Zustellbasis für die Österreichische Post AG errichtet wurde, seit jeher stets nur zwei Mieter vorhanden waren, für die beiden Mietobjekte jeweils eigene Zähler für Strom, Wasser und die Beheizung durch Fernwärme bestehen und die Widmung mehrerer Räumlichkeiten zu einem einheitlichen Bestandobjekt dem ursprünglichen Plan, dem Baubescheid und dem Mietvertrag entspricht, begründet die Bejahung des Ausnahmefalls des § 1 Abs 2 Z 5 MRG durch die Vorinstanzen keine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung. Dass sowohl das zweite Obergeschoss als auch das erste Obergeschoss nur über das allgemeine Stiegenhaus erreicht werden, lässt mit Rücksicht auf die Konzeption des Gebäudes unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Betrachtungsweise nicht zwingend den Schluss zu, dass es sich bei den von der Beklagten genutzten Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss um zwei gesonderte Geschäftsräumlichkeiten handle und damit mit dem Tanzstudio insgesamt drei Geschäftsräumlichkeiten vorhanden seien. [8] 2.2 Da das Gebäude ursprünglich als Zustellbasis für die Österreichische Post AG errichtet wurde, seit jeher stets nur zwei Mieter vorhanden waren, für die beiden Mietobjekte jeweils eigene Zähler für Strom, Wasser und die Beheizung durch Fernwärme bestehen und die Widmung mehrerer Räumlichkeiten zu einem einheitlichen Bestandobjekt dem ursprünglichen Plan, dem Baubescheid und dem Mietvertrag entspricht, begründet die Bejahung des Ausnahmefalls des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 5, MRG durch die Vorinstanzen keine korrekturbedürftige Fehlbeurteilung. Dass sowohl das zweite Obergeschoss als auch das erste Obergeschoss nur über das allgemeine Stiegenhaus erreicht werden, lässt mit Rücksicht auf die Konzeption des Gebäudes unter Bedachtnahme auf die wirtschaftliche Betrachtungsweise nicht zwingend den Schluss zu, dass es sich bei den von der Beklagten genutzten Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss um zwei gesonderte Geschäftsräumlichkeiten handle und damit mit dem Tanzstudio insgesamt drei Geschäftsräumlichkeiten vorhanden seien.

[9] 3. Nach § 569 ZPO sind Bestandverträge, die durch den Ablauf der Zeit erlöschen, ohne dass es zur Auflösung des Vertrags oder Verhinderung seiner stillschweigenden Erneuerung einer Aufkündigung bedarf, dadurch, dass der Bestandnehmer fortfährt, den Bestandgegenstand zu gebrauchen oder zu benützen, und der Bestandgeber es dabei bewenden lässt, nur dann als stillschweigend erneuert anzusehen, wenn binnen vierzehn Tagen nach Ablauf der Bestandszeit, oder bei Verträgen, die ursprünglich auf kürzere Zeit als auf einen Monat geschlossen wurden, binnen einer der Hälfte der ursprünglich bedungenen Zeit gleichkommenden Frist nach Ablauf des Vertrags weder vom Bestandgeber eine Klage auf Zurückstellung noch vom Bestandnehmer eine solche auf Zurücknahme des Bestandgegenstands erhoben wird. [9] 3. Nach Paragraph 569, ZPO sind Bestandverträge, die durch den Ablauf der Zeit erlöschen, ohne dass es zur Auflösung des Vertrags oder Verhinderung seiner stillschweigenden Erneuerung einer Aufkündigung bedarf, dadurch, dass der Bestandnehmer fortfährt, den Bestandgegenstand zu gebrauchen oder zu benützen, und der Bestandgeber es dabei bewenden lässt, nur dann als stillschweigend erneuert anzusehen, wenn binnen vierzehn Tagen nach Ablauf der Bestandszeit, oder bei Verträgen, die ursprünglich auf kürzere Zeit als auf einen Monat geschlossen wurden, binnen einer der Hälfte der ursprünglich bedungenen Zeit gleichkommenden Frist nach Ablauf des Vertrags weder vom Bestandgeber eine Klage auf Zurückstellung noch vom Bestandnehmer eine solche auf Zurücknahme des Bestandgegenstands erhoben wird.

[10] Die in dieser Vorschrift (sowie in jener des § 1114 ABGB) aufgestellte Vermutung der stillschweigenden Erneuerung ist nach ständiger Rechtsprechung insbesondere dann als widerlegt anzusehen, wenn der betreffende Vertragspartner seinen Willen, eine Erneuerung des Vertrags zu verhindern, durch unverzügliche, nach außen erkennbare Erklärungen oder Handlungen so deutlich zum Ausdruck gebracht hat, dass bei objektiver Würdigung kein Zweifel an seiner ernstlichen Ablehnung einer solchen Vertragserneuerung aufkommen kann (RS0020790). In einem solchen Fall bedarf es keiner Räumungsklage, um eine stillschweigende Erneuerung des befristeten Bestandverhältnisses zu verhindern (4 Ob 190/20z [Rz 31 mwH]). [10] Die in dieser Vorschrift (sowie in jener des Paragraph 1114, ABGB) aufgestellte Vermutung der stillschweigenden Erneuerung ist nach ständiger Rechtsprechung insbesondere dann als widerlegt anzusehen, wenn der betreffende Vertragspartner seinen Willen, eine Erneuerung des Vertrags zu verhindern, durch unverzügliche, nach außen erkennbare Erklärungen oder Handlungen so deutlich

zum Ausdruck gebracht hat, dass bei objektiver Würdigung kein Zweifel an seiner ernstlichen Ablehnung einer solchen Vertragserneuerung aufkommen kann (RS0020790). In einem solchen Fall bedarf es keiner Räumungsklage, um eine stillschweigende Erneuerung des befristeten Bestandverhältnisses zu verhindern (4 Ob 190/20z [Rz 31 mwH]).

[11] Ausgehend vom festgestellten Sachverhalt ist die Verneinung einer stillschweigenden Erneuerung des Bestandvertrags iSd § 569 ZPO durch die Vorinstanzen keine Verkennung der Rechtslage. [11] Ausgehend vom festgestellten Sachverhalt ist die Verneinung einer stillschweigenden Erneuerung des Bestandvertrags iSd Paragraph 569, ZPO durch die Vorinstanzen keine Verkennung der Rechtslage.

Textnummer

E146021

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0030OB00150.25T.1028.000

Im RIS seit

24.11.2025

Zuletzt aktualisiert am

24.11.2025

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