

TE OGH 2024/5/28 5Ob81/24h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.05.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers E*, vertreten durch Mag. David Diepold, Verein Mieterfreunde Österreich, *gegen die Antragsgegnerin A* GmbH (FN *), *, vertreten durch Mag. DI Markus Petrowsky, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 16 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. März 2024, GZ 39 R 202/23d-14, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers E*, vertreten durch Mag. David Diepold, Verein Mieterfreunde Österreich, *gegen die Antragsgegnerin A* GmbH (FN *), *, vertreten durch Mag. DI Markus Petrowsky, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 16, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 6. März 2024, GZ 39 R 202/23d-14, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin einer Liegenschaft mit einem darauf errichteten Gebäude, in dem sich Räumlichkeiten befinden, die zu Geschäfts- und Wohnzwecken dienen. Der Antragsteller mietete ein im Erdgeschoß gelegenes Geschäftslokal und war darüber hinaus Mieter einer Wohnung, die er für seine Mitarbeiter benötigte. Er beantragte die Überprüfung des gesetzlich zulässigen Hauptmietzinses für die Wohnung.

[2] Das Rekursgericht bestätigte – soweit in dritter Instanz noch von Interesse – den Sachbeschluss des Erstgerichts, mit dem es unter anderem aussprach, dass der gesetzlich zulässige Hauptmietzins im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses 35,54 EUR monatlich betragen habe, und die darüber hinausgehende Mietzinsvereinbarung für unwirksam erklärte. In rechtlicher Hinsicht ging es davon aus, dass der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 1 Z 2 MRG nicht zum Tragen komme, weil die Wohnung nicht als Dienstwohnung vermietet worden sei. Der Antragsteller als Arbeitgeber habe die Wohnung selbst angemietet, um sie seinen Dienstnehmern zu überlassen. [2] Das Rekursgericht

bestätigte – soweit in dritter Instanz noch von Interesse – den Sachbeschluss des Erstgerichts, mit dem es unter anderem aussprach, dass der gesetzlich zulässige Hauptmietzins im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses 35,54 EUR monatlich betragen habe, und die darüber hinausgehende Mietzinsvereinbarung für unwirksam erklärte. In rechtlicher Hinsicht ging es davon aus, dass der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, MRG nicht zum Tragen komme, weil die Wohnung nicht als Dienstwohnung vermietet worden sei. Der Antragsteller als Arbeitgeber habe die Wohnung selbst angemietet, um sie seinen Dienstnehmern zu überlassen.

Rechtliche Beurteilung

[3] Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin, die darin aber keine Rechtsfragen von der Bedeutung gemäß § 62 Abs 1 AußStrG anspricht. [3] Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin, die darin aber keine Rechtsfragen von der Bedeutung gemäß Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG anspricht.

[4] 1. Das Mietrechtsgesetz ist grundsätzlich auf die Miete von Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art anzuwenden (siehe nur 6 Ob 59/21a mwN). Auf den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 1 Z 2 MRG kommt die Antragsgegnerin zu Recht nicht mehr zurück. Sie beruft sich aber auf die Zulässigkeit des angemessenen Mietzinses im Sinn des § 16 Abs 1 MRG, weil die Wohnung Geschäftszwecken des Antragstellers gedient habe. [4] 1. Das Mietrechtsgesetz ist grundsätzlich auf die Miete von Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art anzuwenden (siehe nur 6 Ob 59/21a mwN). Auf den Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz eins, Ziffer 2, MRG kommt die Antragsgegnerin zu Recht nicht mehr zurück. Sie beruft sich aber auf die Zulässigkeit des angemessenen Mietzinses im Sinn des Paragraph 16, Absatz eins, MRG, weil die Wohnung Geschäftszwecken des Antragstellers gedient habe.

[5] 2. Ob ein Hauptmietvertrag über eine Wohnung oder über Geschäftsräumlichkeiten vorliegt, hängt davon ab, ob der Mietgegenstand nach der Parteienabsicht beim Abschluss des Mietvertrags zu Wohn- oder zu Geschäftszwecken in Bestand gegeben und genommen oder welcher Zweck von den Parteien später einvernehmlich zum Vertragszweck gemacht worden ist (RS0044863, RS0070039). Im Verfahren vor dem Erstgericht hat die Antragsgegnerin dazu lediglich vorgebracht, der Antragsteller habe den Mietvertrag „als Unternehmer mit seinem Unternehmensstempel unterfertigt“, darüber hinaus aber wiederholt ausdrücklich betont, dass die Anmietung der Wohnung zu Wohnzwecken erfolgt sei. Damit ist es aber nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht zum Ergebnis gelangte, die Antragstellerin habe sich im Verfahren nicht darauf berufen, es liege eine Geschäftsraummiete vor. Ob im Hinblick auf den Inhalt der Prozessbehauptungen eine bestimmte Tatsache als vorgebracht anzusehen ist, ist zudem eine Frage des Einzelfalls. Das gilt auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren (RS0042828 [T32]). Ein Mangel des Verfahrens in zweiter Instanz, wie die Antragstellerin in diesem Zusammenhang meint, ist nicht zu erkennen.

[6] 3. In der Entscheidung zu 5 Ob 6/86, auf die sich die Antragsgegnerin bezieht, war ein einheitliches Hauptmietverhältnis über zwei voneinander räumlich getrennte Mietgegenstände zu beurteilen, sodass unter analoger Heranziehung des § 16 Abs 1 Z 1 MRG darauf abzustellen war, ob die Verwendung zu geschäftlichen Zwecken überwiegt (dazu RS0069625). Damit ist der vorliegende Fall schon der Sache nach nicht vergleichbar, weil die Hauptmietverhältnisse getrennt von einander eingegangen wurden und sich die Vertragsparteien nach den Feststellungen bei Abschluss des Vertrags über die Wohnung darüber einig waren, dass diese der Unterbringung von Mitarbeitern des Antragstellers und damit Wohnzwecken dienen sollte. [6] 3. In der Entscheidung zu 5 Ob 6/86, auf die sich die Antragsgegnerin bezieht, war ein einheitliches Hauptmietverhältnis über zwei voneinander räumlich getrennte Mietgegenstände zu beurteilen, sodass unter analoger Heranziehung des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG darauf abzustellen war, ob die Verwendung zu geschäftlichen Zwecken überwiegt (dazu RS0069625). Damit ist der vorliegende Fall schon der Sache nach nicht vergleichbar, weil die Hauptmietverhältnisse getrennt von einander eingegangen wurden und sich die Vertragsparteien nach den Feststellungen bei Abschluss des Vertrags über die Wohnung darüber einig waren, dass diese der Unterbringung von Mitarbeitern des Antragstellers und damit Wohnzwecken dienen sollte.

[7] 4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG). [7] 4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E141675

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0050OB00081.24H.0528.000

Im RIS seit

04.07.2024

Zuletzt aktualisiert am

04.07.2024

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