

# TE OGH 2013/9/19 2Ob80/13y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.09.2013

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr.

Baumann als Vorsitzenden und durch die Hofräte Dr. Veith, Dr. E. Solé, Dr. Schwarzenbacher und Dr. Nowotny als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. Franz und 2. Bernadette K\*\*\*\*\*, beide wohnhaft \*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Rüdiger Hanifle, Rechtsanwalt in Zell am See, gegen die beklagte Partei Franz E\*\*\*\*\*, vertreten durch Kinberger-Schuberth-Fischer Rechtsanwälte-GmbH in Zell am See, wegen Räumung, Entfernung und Unterlassung, über die Revision der beklagten Partei gegen das Teilurteil des Landesgerichts Salzburg als Berufungsgericht vom 6. Februar 2013, GZ 22 R 341/12v-22, womit das Urteil des Bezirksgerichts Zell am See vom 14. August 2012, GZ 15 C 712/11v-17, teilweise bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die Revision der beklagten Partei wird zurückgewiesen.

Die klagenden Parteien haben die Kosten ihrer Revisionsbeantwortung selbst zu tragen.

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

1. Der Beklagte bestreitet in seiner Revision die Rechtsansicht der Vorinstanzen, dass es sich beim hier strittigen Bestandgegenstand (etwa 1939 errichtete Gebäudeteile auf einer Säge und Mühle) um ein sogenanntes „neutrales Objekt“ handle, das nicht dem MRG unterliege. Die Behauptungs- und Beweislast für die Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes liege bei den Klägern. Beim Mietgegenstand handle es sich um einen umbauten Raum, der „einer Geschäftsraummieta diene“. Unter geschäftlichen Zwecken werde nicht nur die Ausübung eines befugten Gewerbes verstanden, sondern auch die sonstige Nutzung eines umschlossenen Raumes zu „nicht Wohnzwecken dienenden Zwecken“. Dazu gehöre auch ein Hobby- bzw Lagerraum. Insofern liege auch ein Feststellungsmangel vor, weil der Beklagte ausdrücklich behauptet habe, dass der Bestandgegenstand Abstell- und Lagerzwecken diene.

2. Nach der Judikatur ist das Mietrechtsgesetz grundsätzlich auf die Mieta von Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art anzuwenden, wobei es für die rechtliche Beurteilung der Art des Bestandgegenstands auf die Parteienabsicht in Bezug auf den Benutzungszweck des gemieteten Objekts ankommt (5 Ob 561/94). Auch für die Frage, ob ein Mietgegenstand als Geschäftsräumlichkeit im Sinne des MRG anzusehen ist, ist nicht dessen Verwendungsart vor oder nach Abschluss des Mietvertrags, sondern der Zweck entscheidend, zu welchem er nach der Parteienabsicht bei Abschluss des Mietvertrags in Bestand gegeben bzw genommen wurde (RIS-Justiz RS0066884).

Es kommt daher nicht auf die - vom Revisionswerber als fehlend monierte - Feststellung an, zu welchen Zwecken ein Bestandobjekt benutzt wird (5 Ob 723/80; 7 Ob 521/87).

Nur bei Bestandverhältnissen, die unzweifelhaft Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten betreffen, ist die Anwendbarkeit des MRG die Regel und trifft die Behauptungslast für die allfällige Mieterschutz- oder Kündigungsfreiheit jene Partei, die daraus Rechtsfolgen ableitet. Dagegen liegt es bei sogenannten „neutralen Objekten“, die nicht von vorneherein als Wohnungen oder Geschäftsräume anzusehen sind, am Mieter zu beweisen, dass das Objekt als Wohnung oder Geschäftsraum vermietet wurde und damit in den Anwendungsbereich des MRG fällt (2 Ob 101/00t; 5 Ob 1013/90 = wobl 1992/4 [Würth]; RIS-Justiz RS0069390).

Da somit bereits zu allen vom Revisionswerber aufgeworfenen Fragen - seinen Rechtsstandpunkt widerlegende - höchstgerichtliche Judikatur besteht, zeigt die Revision keine erhebliche Rechtsfrage auf.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 40, 50 Abs 1 ZPO. Da die Kläger in ihrer Revisionsbeantwortung nicht auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen haben, diene ihr Schriftsatz nicht der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung. 3. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 40, 50, Absatz eins, ZPO. Da die Kläger in ihrer Revisionsbeantwortung nicht auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen haben, diene ihr Schriftsatz nicht der zweckentsprechenden Rechtsverfolgung.

**Textnummer**

E105526

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2013:0020OB00080.13Y.0919.000

**Im RIS seit**

24.10.2013

**Zuletzt aktualisiert am**

03.12.2015

**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](http://www.jusline.at)