

TE OGH 1984/9/18 5Ob19/84

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.09.1984

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der antragstellenden Partei Österreichische A***** Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Karl Zingher, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin E*****-gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Friedrich Aichberger, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8, § 44 MRG infolge Revisionsrekurses der antragstellenden Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. Jänner 1984, GZ 41 R 967/83-7, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Floridsdorf vom 6. Oktober 1983, GZ 6 Msch 10/83-4, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Griehsler, Dr. Jensik, Dr. Zehetner und Dr. Klinger als Richter in der Mietrechtssache der antragstellenden Partei Österreichische A***** Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Karl Zingher, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin E*****-gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Friedrich Aichberger, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8,, Paragraph 44, MRG infolge Revisionsrekurses der antragstellenden Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. Jänner 1984, GZ 41 R 967/83-7, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Floridsdorf vom 6. Oktober 1983, GZ 6 Msch 10/83-4, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

In Abänderung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen wird ausgesprochen, dass durch die Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von 55.121,70 S für den Mietgegenstand *****, ab Februar 1982 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um den Betrag von 48.236,33 S monatlich überschritten worden ist.

Die Bestätigung der erstgerichtlichen Feststellung durch das Rekursgericht, dass durch die Vorschreibung einer jährlichen Verwaltungsgebühr von 12.000 S für den vorgenannten Mietgegenstand das gesetzlich zulässige Zinsausmaß für die Jahre 1979 bis 1981 um jährlich 8.661,64 S überschritten worden ist, bleibt als nicht angefochten unberührt.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, der Antragstellerin die mit 80 S bestimmten Barauslagen des Rekurses sowie die mit 160 S bestimmten Barauslagen des Revisionsrekurses binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft EZ 138 KG *****, bestehend aus den Grundstücken 637/1 Garten (174 m²) und 637/2 Baufläche (646 m²). Das auf dieser Liegenschaft errichtete, aus Vorder- und Hintertrakt mit je einem Keller-, einem Erd- zwei Obergeschoßen bestehende Haus hat eine Fläche von 1.243,53 m² davon 834,59 m² Nutzfläche (Vordertrakt: 398,85 m², Hintertrakt: 435,74 m²).

Diese Liegenschaft wurde von der Antragsgegnerin beginnend mit 1. 9. 1972 an die Antragstellerin vermietet. Die Antragstellerin ist nach dem Mietvertrag berechtigt, den Mietgegenstand nach ihrer Wahl für Wohn- und Büro Zwecke sowie das Erdgeschoß des Vordergebäudes für Montage Zwecke zu verwenden. Der Mietzins beträgt 30.000 S monatlich wertgesichert; daneben hat die Antragstellerin die Betriebskosten und öffentlichen Abgaben zuzüglich der Mehrwertsteuer zu bezahlen.

Mit dem am 2. 9. 1982 bei der Schlichtungsstelle eingelangten Schriftsatz begehrte die Antragstellerin auszusprechen, dass 1.) durch die Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von 55.121,70 S für die Monate ab Februar 1982 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um 48.335,25 S monatlich und 2.) durch die Vorschreibung einer jährlichen Verwaltungsgebühr von 12.000 S das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um 8.709,60 S jährlich überschritten worden sei. Sie brachte vor:

Sie habe den Mietgegenstand mit einem Aufwand von mehr als 2 Mio S in brauchbaren Zustand versetzt und verwende ihn nunmehr ausschließlich für Wohnungen ihrer Dienstnehmer. Die Wohnungen hätten bei Mietvertragsabschluss der Kategorie D entsprochen. Mit Schreiben vom 29. 1. 1982 habe sie von der Antragsgegnerin gemäß § 44 MRG die Herabsetzung des vereinbarten Hauptmietzinses (der derzeit 55.121,70 S monatlich betrage) auf 150 % des Kategoriezinses, das seien 6.786,45 S monatlich (8,25 S x 822,60 m²) begehrt. Anstelle der ihr vorgeschriebenen jährlichen Verwaltungsgebühr von 12.000 S dürften gemäß § 2 Abs 2 Z 7 MG nur 4 S je m² Nutzfläche, das seien 3.290,40 S jährlich (4 S x 822,60 m²), verlangt werden. Sie habe den Mietgegenstand mit einem Aufwand von mehr als 2 Mio S in brauchbaren Zustand versetzt und verwende ihn nunmehr ausschließlich für Wohnungen ihrer Dienstnehmer. Die Wohnungen hätten bei Mietvertragsabschluss der Kategorie D entsprochen. Mit Schreiben vom 29. 1. 1982 habe sie von der Antragsgegnerin gemäß Paragraph 44, MRG die Herabsetzung des vereinbarten Hauptmietzinses (der derzeit 55.121,70 S monatlich betrage) auf 150 % des Kategoriezinses, das seien 6.786,45 S monatlich (8,25 S x 822,60 m²) begehrt. Anstelle der ihr vorgeschriebenen jährlichen Verwaltungsgebühr von 12.000 S dürften gemäß Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 7, MG nur 4 S je m² Nutzfläche, das seien 3.290,40 S jährlich (4 S x 822,60 m²), verlangt werden.

Die Antragsgegnerin machte geltend, dass Mietgegenstand die gesamte, zu verschiedenen Zwecken gemietete Liegenschaft sei, weshalb eine Ausnahme vom Anwendungsbereich des § 1 MRG vorliege. Die Antragsgegnerin machte geltend, dass Mietgegenstand die gesamte, zu verschiedenen Zwecken gemietete Liegenschaft sei, weshalb eine Ausnahme vom Anwendungsbereich des Paragraph eins, MRG vorliege.

Die Schlichtungsstelle sprach in Stattgebung des Antrags aus, dass die Hauptmietzinsvereinbarung ab dem 1. 2. 1982 hinsichtlich 48.335,25 S rechtsunwirksam sei und das gesetzlich zulässige Zinsausmaß bei Vorschreibung der Verwaltungsauslagen für die Jahre 1979 bis 1981 um (je) 8.709,60 S überschritten worden sei.

Die Antragsgegnerin gab sich mit der Entscheidung der Schlichtungsstelle nicht zufrieden und rief fristgerecht das Erstgericht an. Sie beharrte auf ihrem vor der Schlichtungsstelle eingenommenen Standpunkt, dass Mietgegenstand eine gesamte Liegenschaft einschließlich sämtlicher Nebenflächen sei und nicht einzelne Wohnungen, weshalb dieser Mietgegenstand nicht dem Mietrechtsgesetz unterliege; (zumindest) sei bei der Berechnung des Hauptmietzinses und des Verwaltungsbeitrags nicht nur von der Fläche der Wohnräume, sondern von der Fläche der gesamten Liegenschaft auszugehen.

Die Antragstellerin erwiderte, dass eine Liegenschaft mit Wohnungen und Geschäftsräumen gemietet worden sei, weshalb eine Raummiete vorliege, die in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes falle; (Hauptmietzins und) Verwaltungsgebühr sei(en) nach dem Gesetz nur für die Wohnungen (und Geschäftsräume) zu entrichten.

Das Erstgericht wies den Antrag auszusprechen, dass durch die Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von 55.121,70 S für die Monate ab Februar 1982 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um den Betrag von 48.335,25 S monatlich überschritten worden sei, ab (Abs 1 des Spruches) und stellte unter Abweisung des diesbezüglichen Mehrbegehrens fest, dass durch die Vorschreibung einer jährlichen Verwaltungsgebühr von 12.000 S das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um jährlich 8.661,64 S für die Jahre 1979 bis 1981 überschritten worden sei (Abs 2 des

Spruches). Es stellte im Wesentlichen den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt fest und führte in rechtlicher Hinsicht aus: Das Erstgericht wies den Antrag auszusprechen, dass durch die Vorschreibung eines monatlichen Hauptmietzinses von 55.121,70 S für die Monate ab Februar 1982 das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um den Betrag von 48.335,25 S monatlich überschritten worden sei, ab (Absatz eins, des Spruches) und stellte unter Abweisung des diesbezüglichen Mehrbegehrens fest, dass durch die Vorschreibung einer jährlichen Verwaltungsgebühr von 12.000 S das gesetzlich zulässige Zinsausmaß um jährlich 8.661,64 S für die Jahre 1979 bis 1981 überschritten worden sei (Absatz 2, des Spruches). Es stellte im Wesentlichen den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt fest und führte in rechtlicher Hinsicht aus:

Die Antragstellerin habe zwar die gesamte Liegenschaft mit den darauf befindlichen Gebäuden und dem Garten gemietet, die sie nach ihrer Wahl für Wohn- und Büro Zwecke sowie (beschränkt auf das Erdgeschoß des Vordertraktes) Montage Zwecke verwenden dürfe; sie habe damit aber nicht eine unbebaute Liegenschaft, sondern Räumlichkeiten samt dazugehörenden Grundflächen gemietet. Auf ein derartiges Mietverhältnis finde § 1 MRG Anwendung. Die Antragstellerin habe zwar die gesamte Liegenschaft mit den darauf befindlichen Gebäuden und dem Garten gemietet, die sie nach ihrer Wahl für Wohn- und Büro Zwecke sowie (beschränkt auf das Erdgeschoß des Vordertraktes) Montage Zwecke verwenden dürfe; sie habe damit aber nicht eine unbebaute Liegenschaft, sondern Räumlichkeiten samt dazugehörenden Grundflächen gemietet. Auf ein derartiges Mietverhältnis finde Paragraph eins, MRG Anwendung.

Eine Herabsetzung des Hauptmietzinses auf das Eineinhalbfache des Kategoriemietzinses gemäß § 44 MRG komme jedoch lediglich bei Wohnungen in Betracht. Wenn eine GesmbH, das heiße eine juristische Person, eine Kapitalgesellschaft, die kein eigenes Wohnbedürfnis habe, eine Räumlichkeit miete, könne es sich bei dieser Miete nur um eine solche von Geschäftsräumlichkeiten handeln. Auch wenn die GesmbH diese Räumlichkeiten dann für Wohn Zwecke von Bediensteten verwende, diene dies nicht der Befriedigung eines eigenen Wohnbedürfnisses, sondern einem Geschäftszweck; die Schaffung von Dienstwohnungen liege im geschäftlichen Interesse; Dienstwohnungen könnten auch nur so verwendet werden. Die Antragstellerin habe aber nicht einmal bloß zu Wohn Zwecken gemietet, sondern sei es in ihr Belieben gestellt worden, ob sie das Mietobjekt für Wohn-, Büro- oder Montage Zwecke verwende. Wenn die Mieterin im Mietgegenstand aus Geschäftsgründen Angestellte unterbringe - wie sie selbst vorbringe - und darüber hinaus die Miete ohnedies auch auf Geschäftsräumlichkeiten abgestellt sei, handle es sich bei diesem Mietverhältnis nicht um die Miete von Wohnungen durch natürliche Personen, die das Mietrechtsgesetz in diesem Zusammenhang schützen möchte. Da der Antragstellerin die Verwendung des Mietgegenstands nach Belieben überlassen worden sei, sei von der Miete von Geschäftsräumlichkeiten auszugehen, weshalb § 44 MRG nicht anwendbar sei. Eine Herabsetzung des Hauptmietzinses auf das Eineinhalbfache des Kategoriemietzinses gemäß Paragraph 44, MRG komme jedoch lediglich bei Wohnungen in Betracht. Wenn eine GesmbH, das heiße eine juristische Person, eine Kapitalgesellschaft, die kein eigenes Wohnbedürfnis habe, eine Räumlichkeit miete, könne es sich bei dieser Miete nur um eine solche von Geschäftsräumlichkeiten handeln. Auch wenn die GesmbH diese Räumlichkeiten dann für Wohn Zwecke von Bediensteten verwende, diene dies nicht der Befriedigung eines eigenen Wohnbedürfnisses, sondern einem Geschäftszweck; die Schaffung von Dienstwohnungen liege im geschäftlichen Interesse; Dienstwohnungen könnten auch nur so verwendet werden. Die Antragstellerin habe aber nicht einmal bloß zu Wohn Zwecken gemietet, sondern sei es in ihr Belieben gestellt worden, ob sie das Mietobjekt für Wohn-, Büro- oder Montage Zwecke verwende. Wenn die Mieterin im Mietgegenstand aus Geschäftsgründen Angestellte unterbringe - wie sie selbst vorbringe - und darüber hinaus die Miete ohnedies auch auf Geschäftsräumlichkeiten abgestellt sei, handle es sich bei diesem Mietverhältnis nicht um die Miete von Wohnungen durch natürliche Personen, die das Mietrechtsgesetz in diesem Zusammenhang schützen möchte. Da der Antragstellerin die Verwendung des Mietgegenstands nach Belieben überlassen worden sei, sei von der Miete von Geschäftsräumlichkeiten auszugehen, weshalb Paragraph 44, MRG nicht anwendbar sei.

Das gegenständliche Mietverhältnis sei auch in den Anwendungsbereich des § 1 MG gefallen. Gemäß § 2 Abs 2 Z 7 MG habe der Vermieter zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses jährlich 4 S je m² Nutzfläche des Hauses in Anrechnung bringen dürfen. Dies ergebe unter Zugrundelegung einer korrigierten Nutzfläche von 834,59 m² jährliche Verwaltungskosten von nur 3.338,36 S. Ab 1982 dürfe der Vermieter aber nach § 22 MRG zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses 16,50 S anrechnen. Der von der Antragsgegnerin auch für 1982 vorgeschriebene Betrag von 12.000 S jährlich liege

darunter. Das gegenständliche Mietverhältnis sei auch in den Anwendungsbereich des Paragraph eins, MG gefallen. Gemäß Paragraph 2, Absatz 2, Ziffer 7, MG habe der Vermieter zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses jährlich 4 S je m² Nutzfläche des Hauses in Anrechnung bringen dürfen. Dies ergebe unter Zugrundelegung einer korrigierten Nutzfläche von 834,59 m² jährliche Verwaltungskosten von nur 3.338,36 S. Ab 1982 dürfe der Vermieter aber nach Paragraph 22, MRG zur Deckung der Auslagen für die Verwaltung des Hauses je Kalenderjahr und Quadratmeter der Nutzfläche des Hauses 16,50 S anrechnen. Der von der Antragsgegnerin auch für 1982 vorgeschriebene Betrag von 12.000 S jährlich liege darunter.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge und erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof hinsichtlich der Abweisung des Ermäßigungsbegehrens (Abs 1 des erstgerichtlichen Spruches) gemäß § 37 Abs 3 Z 18 MRG für zulässig. Es führte - soweit dies für das Revisionsrekursverfahren noch von Bedeutung ist - aus: Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge und erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof hinsichtlich der Abweisung des Ermäßigungsbegehrens (Absatz eins, des erstgerichtlichen Spruches) gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 18, MRG für zulässig. Es führte - soweit dies für das Revisionsrekursverfahren noch von Bedeutung ist - aus:

Gemäß § 44 Abs 2 MRG könne der Hauptmieter einer vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes gemieteten Wohnung vom Vermieter unter den in dieser Gesetzesstelle genannten Voraussetzungen die Ermäßigung des vorher vereinbarten Hauptmietzinses begehren. Auf ein solches Ermäßigungsbegehren stütze die Antragstellerin ihren zu 1. genannten Antrag. Streitentscheidend sei also, ob hier ein Hauptmietverhältnis hinsichtlich einer gemieteten Wohnung iSd § 44 Abs 2 MRG vorliege. Gemäß Paragraph 44, Absatz 2, MRG könne der Hauptmieter einer vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes gemieteten Wohnung vom Vermieter unter den in dieser Gesetzesstelle genannten Voraussetzungen die Ermäßigung des vorher vereinbarten Hauptmietzinses begehren. Auf ein solches Ermäßigungsbegehren stütze die Antragstellerin ihren zu 1. genannten Antrag. Streitentscheidend sei also, ob hier ein Hauptmietverhältnis hinsichtlich einer gemieteten Wohnung iSd Paragraph 44, Absatz 2, MRG vorliege.

Der Begriff Wohnung im § 44 Abs 2 MRG, der als Ausnahmebestimmung in bestehenden Mietverträge eingreife, sei restriktiv auszulegen und umfasse daher nur bestimmte abgegrenzte Räumlichkeiten, die für Wohnzwecke gemietet seien. Der Zweck der Bestimmung sei die Sicherung sozialgerechter Wohnungspreise für Mieter, die auf Mietwohnungen zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses angewiesen seien (vgl RV 425 BlgNR 15. GP, abgedruckt bei Derbolav, MRG 222 ff). Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung des Gesetzgebers und der einschränkend auszulegenden Ausnahmebestimmung sei daher der Mieter einer ganzen Liegenschaft samt Garten mit darauf befindlichen Gebäuden, die aus mehreren selbständigen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten bestünden und zu Wohn- und Geschäftszwecken vermietet worden seien, wobei die Miete zu einem für das ganze Objekt vereinbarten Pauschalzins erfolgt sei, nicht als Hauptmieter einer Wohnung iSd § 44 Abs 2 MRG anzusehen, zumal von einer Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses einer GesmbH von vornherein nicht gesprochen werden könne. Nicht ins Gewicht falle, ob Wohn- oder Bürozzweck nach Wahl des Mieters für einen von vornherein nicht bestimmten Teil des Gesamtobjekts vereinbart worden sei. Der Begriff Wohnung im Paragraph 44, Absatz 2, MRG, der als Ausnahmebestimmung in bestehenden Mietverträge eingreife, sei restriktiv auszulegen und umfasse daher nur bestimmte abgegrenzte Räumlichkeiten, die für Wohnzwecke gemietet seien. Der Zweck der Bestimmung sei die Sicherung sozialgerechter Wohnungspreise für Mieter, die auf Mietwohnungen zur Befriedigung ihres dringenden Wohnbedürfnisses angewiesen seien vergleiche Regierungsvorlage 425, BlgNR 15. GP, abgedruckt bei Derbolav, MRG 222 ff). Unter Berücksichtigung dieser Zielsetzung des Gesetzgebers und der einschränkend auszulegenden Ausnahmebestimmung sei daher der Mieter einer ganzen Liegenschaft samt Garten mit darauf befindlichen Gebäuden, die aus mehreren selbständigen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten bestünden und zu Wohn- und Geschäftszwecken vermietet worden seien, wobei die Miete zu einem für das ganze Objekt vereinbarten Pauschalzins erfolgt sei, nicht als Hauptmieter einer Wohnung iSd Paragraph 44, Absatz 2, MRG anzusehen, zumal von einer Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses einer GesmbH von vornherein nicht gesprochen werden könne. Nicht ins Gewicht falle, ob Wohn- oder Bürozzweck nach Wahl des Mieters für einen von vornherein nicht bestimmten Teil des Gesamtobjekts vereinbart worden sei.

Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei hinsichtlich des Ermäßigungsbegehrens (Abs 1 des erstgerichtlichen Spruches) für zulässig zu erklären gewesen, weil die in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs bisher nicht behandelte Frage, wie weit für einen Mieter einer ganzen Liegenschaft mit darauf befindlichen Gebäuden, die zu

Wohn- und Geschäftszwecken zu einem einheitlichen Pauschalzins gemietet worden seien, ein Ermäßigungsantrag nach § 44 Abs 2 MRG zulässig sei, von grundlegender Bedeutung sei. Der Rekurs an den Obersten Gerichtshof sei hinsichtlich des Ermäßigungsbegehrens (Absatz eins, des erstgerichtlichen Spruches) für zulässig zu erklären gewesen, weil die in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs bisher nicht behandelte Frage, wie weit für einen Mieter einer ganzen Liegenschaft mit darauf befindlichen Gebäuden, die zu Wohn- und Geschäftszwecken zu einem einheitlichen Pauschalzins gemietet worden seien, ein Ermäßigungsantrag nach Paragraph 44, Absatz 2, MRG zulässig sei, von grundlegender Bedeutung sei.

Gegen die rekursgerichtliche Bestätigung der Abweisung des Ermäßigungsbegehrens durch das Erstgericht (Abs 1 des Spruches) wendet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, dem Mietzinsherabsetzungsantrag Folge zu geben. Gegen die rekursgerichtliche Bestätigung der Abweisung des Ermäßigungsbegehrens durch das Erstgericht (Absatz eins, des Spruches) wendet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag, dem Mietzinsherabsetzungsantrag Folge zu geben.

Die Antragsgegnerin hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist berechtigt.

Das Erstgericht hat richtig erkannt, dass das gegenständliche Mietverhältnis ungeachtet dessen in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt (§ 1 Abs 1 MRG), dass Mietgegenstand eine Liegenschaft samt Garten mit darauf befindlichen Gebäuden ist, die aus mehreren selbständigen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten bestehen. Anhaltspunkte dafür, dass die Antragstellerin die Liegenschaft zur Erzielung von Gewinn durch Vermietung der darauf befindlichen Wohnungen in Bestand genommen hätte, fehlen. Das Erstgericht hat richtig erkannt, dass das gegenständliche Mietverhältnis ungeachtet dessen in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fällt (Paragraph eins, Absatz eins, MRG), dass Mietgegenstand eine Liegenschaft samt Garten mit darauf befindlichen Gebäuden ist, die aus mehreren selbständigen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten bestehen. Anhaltspunkte dafür, dass die Antragstellerin die Liegenschaft zur Erzielung von Gewinn durch Vermietung der darauf befindlichen Wohnungen in Bestand genommen hätte, fehlen.

Gemäß § 44 Abs 2 MRG kann der Hauptmieter einer vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes gemieteten Wohnung vom Vermieter die Ermäßigung des vorher vereinbarten Hauptmietzinses begehren, 1.) wenn für die Wohnung im Zeitpunkt der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses die im § 16 Abs 1 Z 2 bis 6 MRG genannten Voraussetzungen nicht vorgelegen haben und 2.) wenn der vereinbarte Hauptmietzins den Betrag um mehr als die Hälfte übersteigt, der sich für die Wohnung nach ihrer Größe und Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags oder einer späteren, vom Vermieter finanzierten Standardverbesserung nach § 16 Abs 2 MRG als Hauptmietzins errechnet. Gemäß Paragraph 44, Absatz 2, MRG kann der Hauptmieter einer vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes gemieteten Wohnung vom Vermieter die Ermäßigung des vorher vereinbarten Hauptmietzinses begehren, 1.) wenn für die Wohnung im Zeitpunkt der Vereinbarung über die Höhe des Hauptmietzinses die im Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2 bis 6 MRG genannten Voraussetzungen nicht vorgelegen haben und 2.) wenn der vereinbarte Hauptmietzins den Betrag um mehr als die Hälfte übersteigt, der sich für die Wohnung nach ihrer Größe und Ausstattungskategorie im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags oder einer späteren, vom Vermieter finanzierten Standardverbesserung nach Paragraph 16, Absatz 2, MRG als Hauptmietzins errechnet.

Zur Beantwortung der Frage, ob die Antragstellerin aufgrund des zwischen den Parteien über die Liegenschaft *****, abgeschlossenen Mietvertrags Hauptmieterin einer Wohnung im Sinne der vorgenannten Gesetzesstelle ist, sind nachstehende Erwägungen anzustellen:

Eine Definition des im Mietrechtsgesetz verwendeten Begriffs Wohnung hat der Gesetzgeber mit Rücksicht auf die seit Jahrzehnten geltende Rechtslage (vgl § 1 Abs 1 MG) nicht für erforderlich gehalten (RV des MRG, 425 BlgNR 15. GP, Allgemeiner Teil der Erläuternden Bemerkungen Punkt IV 3 g, abgedruckt bei Derbolav, MRG 236 f). Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich der Wohnungsbegriff des Mietrechtsgesetzes - abgesehen von der Einschränkung des Anwendungsbereichs des Mietrechtsgesetzes auf die Raummiete (siehe Würth-Zingher, MRG 3 Anm 2 und 4 zu § 1) - mit dem von der Lehre und Rechtsprechung erarbeiteten Wohnungsbegriff des Mietengesetzes deckt. Eine Definition des im Mietrechtsgesetz verwendeten Begriffs Wohnung hat der Gesetzgeber mit Rücksicht auf

die seit Jahrzehnten geltende Rechtslage vergleiche Paragraph eins, Absatz eins, MG) nicht für erforderlich gehalten Regierungsvorlage des MRG, 425 BlgNR 15. GP, Allgemeiner Teil der Erläuternden Bemerkungen Punkt römisch vier 3 g, abgedruckt bei Derbolav, MRG 236 f). Es kann daher davon ausgegangen werden, dass sich der Wohnungsbegriff des Mietrechtsgesetzes - abgesehen von der Einschränkung des Anwendungsbereichs des Mietrechtsgesetzes auf die Raummiete (siehe Würth-Zingher, MRG 3 Anmerkung 2, und 4 zu Paragraph eins,) - mit dem von der Lehre und Rechtsprechung erarbeiteten Wohnungsbegriff des Mietengesetzes deckt.

Hinsichtlich der Abgrenzung jener Wohnungen, die unter § 44 Abs 2 MRG fallen, von jenen, bei denen dies nicht der Fall ist, verweist die erwähnte Gesetzesstelle auf § 16 MRG. Hinsichtlich der Abgrenzung jener Wohnungen, die unter Paragraph 44, Absatz 2, MRG fallen, von jenen, bei denen dies nicht der Fall ist, verweist die erwähnte Gesetzesstelle auf Paragraph 16, MRG.

Der Z 1 des Abs 1 der soeben genannten Gesetzesstelle ist zunächst - in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung zum Mietengesetz (vgl MietSlg 17.242, 23.227, 24.211, 24.213 ua, zuletzt etwa MietSlg 32.260, 7 Ob 701/83) - zu entnehmen, dass ein Mietgegenstand dann als Wohnung (auch) iSd § 44 Abs 2 MRG anzusehen ist, wenn er nach der Parteienabsicht bei Abschluss des Mietvertrags zu Wohnzwecken in Bestand gegeben bzw genommen oder wenn der Wohnzweck später einverständlich zum Vertragszweck gemacht wurde (Würth-Zingher, MRG 57 Anm 5 zu § 16; Derbolav, MRG 48 Anm 4 zu § 16; Schuppich, Neuordnung des Mietrechts 24). Ob der Hauptmieter den Mietgegenstand zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses (des Wohnbedürfnisses eintrittsberechtigter Personen) oder zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses anderer Personen mietet, spielt für die Qualifikation des Mietgegenstands als Wohnung (auch) iSd § 44 Abs 2 MRG keine entscheidende Rolle. Gegenteiliges kann weder aus dem Zweck des Mietrechtsgesetzes im Allgemeinen noch aus dem Zweck der im § 44 Abs 2 MRG getroffenen Übergangsregelung im Besonderen abgeleitet werden, sozialgerechte Wohnungspreise sicherzustellen sowie die schrittweise und bestmögliche Angleichung der bestehenden Altmietverträge an die im 1. Hauptstück des Mietrechtsgesetzes vorgesehene Neuordnung herbeizuführen (RV des MRG, 425 BlgNR 15. GP, Allgemeiner Teil der Erläuternden Bemerkungen Punkt II 4, abgedruckt bei Derbolav, MRG 222 f, Erläuternde Bemerkungen zu § 41 RV, abgedruckt aaO 259; AB zum MRG, 880 BlgNR 15. GP, Begründung zu § 16 abgedruckt aaO 273); beide Zwecke können mittelbar auch dann erreicht werden, wenn der Mietgegenstand der Befriedigung des Wohnbedürfnisses anderer Personen als des Mieters oder eintrittsberechtigter Personen dient (siehe § 26 MRG; die Antragstellerin behauptete im Revisionsrekurs, dass sie die in dem gemieteten Haus befindlichen Wohnungen ihren Dienstnehmern zum Selbstkostenpreis überlassen habe). Der gefundenen Auslegung - der im § 5 ABGB zum Ausdruck gebrachte Grundsatz allein, dass Gesetze im Zweifel (siehe Bydlinski in Rummel, ABGB, Rdz 2 zu § 5 mwN) nicht zurückwirken, rechtfertigt entgegen der Ansicht des Rekursgerichts noch nicht eine restriktive Auslegung der Übergangsregelung des § 44 Abs 2 MRG (siehe den zutreffenden Hinweis der Antragstellerin auf die Ausführungen von Bydlinski, Juristische Methodenlehre und Rechtsbegriff 440 mwN, wonach das „alte Rezept“, Ausnahmenvorschriften jedenfalls eng auszulegen, verfehlt ist, Ausnahmeregeln vielmehr im Rahmen ihrer engeren ratio legis sogar der ausdehnenden Auslegung sowie auch der Analogie fähig sind; vgl ferner Koziol-Welser⁶ I 22 bei und in FN 48) - stehen auch die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 4 und 6 MRG nicht entgegen, zumal sie bei vereinbarungsgemäßer Benützung des Mietgegenstands zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses solcher anderer Personen gar nicht vorliegen (vgl dazu MietSlg 28.372, MietSlg XXXI/18 ua, zuletzt etwa 3 Ob 509/83). Der Ziffer eins, des Absatz eins, der soeben genannten Gesetzesstelle ist zunächst - in Übereinstimmung mit der Rechtsprechung zum Mietengesetz vergleiche MietSlg 17.242, 23.227, 24.211, 24.213 ua, zuletzt etwa MietSlg 32.260, 7 Ob 701/83) - zu entnehmen, dass ein Mietgegenstand dann als Wohnung (auch) iSd Paragraph 44, Absatz 2, MRG anzusehen ist, wenn er nach der Parteienabsicht bei Abschluss des Mietvertrags zu Wohnzwecken in Bestand gegeben bzw genommen oder wenn der Wohnzweck später einverständlich zum Vertragszweck gemacht wurde (Würth-Zingher, MRG 57 Anmerkung 5, zu Paragraph 16.; Derbolav, MRG 48 Anmerkung 4, zu Paragraph 16.; Schuppich, Neuordnung des Mietrechts 24). Ob der Hauptmieter den Mietgegenstand zur Befriedigung des eigenen Wohnbedürfnisses (des Wohnbedürfnisses eintrittsberechtigter Personen) oder zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses anderer Personen mietet, spielt für die Qualifikation des Mietgegenstands als Wohnung (auch) iSd Paragraph 44, Absatz 2, MRG keine entscheidende Rolle. Gegenteiliges kann weder aus dem Zweck des Mietrechtsgesetzes im Allgemeinen noch aus dem Zweck der im Paragraph 44, Absatz 2, MRG getroffenen Übergangsregelung im Besonderen abgeleitet werden, sozialgerechte Wohnungspreise sicherzustellen sowie die schrittweise und bestmögliche Angleichung der bestehenden Altmietverträge an die im 1. Hauptstück des Mietrechtsgesetzes vorgesehene Neuordnung herbeizuführen Regierungsvorlage des MRG, 425

BlgNR 15. GP, Allgemeiner Teil der Erläuternden Bemerkungen Punkt römisch zwei 4, abgedruckt bei Derbolav, MRG 222 f, Erläuternde Bemerkungen zu Paragraph 41, RV, abgedruckt aaO 259; Ausschussbericht zum MRG, 880 BlgNR 15. GP, Begründung zu Paragraph 16, abgedruckt aaO 273); beide Zwecke können mittelbar auch dann erreicht werden, wenn der Mietgegenstand der Befriedigung des Wohnbedürfnisses anderer Personen als des Mieters oder eintrittsberechtigter Personen dient (siehe Paragraph 26, MRG; die Antragstellerin behauptete im Revisionsrekurs, dass sie die in dem gemieteten Haus befindlichen Wohnungen ihren Dienstnehmern zum Selbstkostenpreis überlassen habe). Der gefundenen Auslegung - der im Paragraph 5, ABGB zum Ausdruck gebrachte Grundsatz allein, dass Gesetze im Zweifel (siehe Bydlinski in Rummel, ABGB, Rdz 2 zu Paragraph 5, mwN) nicht zurückwirken, rechtfertigt entgegen der Ansicht des Rekursgerichts noch nicht eine restriktive Auslegung der Übergangsregelung des Paragraph 44, Absatz 2, MRG (siehe den zutreffenden Hinweis der Antragstellerin auf die Ausführungen von Bydlinski, Juristische Methodenlehre und Rechtsbegriff 440 mwN, wonach das „alte Rezept“, Ausnahmenvorschriften jedenfalls eng auszulegen, verfehlt ist, Ausnahmeregeln vielmehr im Rahmen ihrer engeren ratio legis sogar der ausdehnenden Auslegung sowie auch der Analogie fähig sind; vergleiche ferner Koziol-Welser⁶ römisch eins 22 bei und in FN 48) - stehen auch die Kündigungsgründe des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4 und 6 MRG nicht entgegen, zumal sie bei vereinbarungsgemäßer Benützung des Mietgegenstands zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses solcher anderer Personen gar nicht vorliegen vergleiche dazu MietSlg 28.372, MietSlg XXXI/18 ua, zuletzt etwa 3 Ob 509/83).

Die Bestimmung des § 16 Abs 1 Z 1 MRG beantwortet ferner die Frage, ob ein Mietgegenstand (auch) iSd § 44 Abs 2 MRG als Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit anzusehen ist, wenn er teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet wird, dh nach den vorstehenden Darlegungen in Bestand gegeben bzw genommen wurde, dahin, dass ersteres der Fall ist, es sei denn, dass die Verwendung (= vertragliche Widmung) zu Geschäftszwecken die Verwendung (= vertragliche Widmung) zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt. Aus dieser Regelung, aus der im Übrigen die die Qualifikation eines Mietgegenstands als Wohnung begünstigende Wertung des Gesetzgebers hervorgeht, folgt nach den allgemeinen Grundsätzen der Verteilung der Behauptungs- und Beweislast, dass das bedeutende Überwiegen des Geschäftszwecks derjenige zu behaupten und zu beweisen hat, der daraus Rechte ableitet. Die Bestimmung des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG beantwortet ferner die Frage, ob ein Mietgegenstand (auch) iSd Paragraph 44, Absatz 2, MRG als Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit anzusehen ist, wenn er teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit verwendet wird, dh nach den vorstehenden Darlegungen in Bestand gegeben bzw genommen wurde, dahin, dass ersteres der Fall ist, es sei denn, dass die Verwendung (= vertragliche Widmung) zu Geschäftszwecken die Verwendung (= vertragliche Widmung) zu Wohnzwecken bedeutend überwiegt. Aus dieser Regelung, aus der im Übrigen die die Qualifikation eines Mietgegenstands als Wohnung begünstigende Wertung des Gesetzgebers hervorgeht, folgt nach den allgemeinen Grundsätzen der Verteilung der Behauptungs- und Beweislast, dass das bedeutende Überwiegen des Geschäftszwecks derjenige zu behaupten und zu beweisen hat, der daraus Rechte ableitet.

Eine Anwendung dieser Erwägung auf den gegenständlichen Fall führt zu dem Ergebnis, dass die Antragstellerin aufgrund des zwischen den Parteien über die Liegenschaft *****, abgeschlossenen Mietvertrags Hauptmieterin von Wohnungen iSd § 44 Abs 2 MRG ist; dass die übereinstimmende Parteienabsicht der Vertragspartner bei Mietvertragsabschluss oder später darauf gerichtet gewesen wäre, dass die Verwendung des Mietgegenstands zu Geschäftszwecken dessen Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiege, wurde weder behauptet noch festgestellt. Daran vermag der Umstand nichts zu ändern, dass die Antragstellerin eine Liegenschaft samt Garten mit darauf befindlichen Gebäuden, die aus mehreren selbständigen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten bestehen, zu einem für das ganze Objekt pauschal vereinbarten Mietzins gemietet hat und berechtigt ist, den Mietgegenstand nach ihrer Wahl für Wohn- und Büro Zwecke sowie das Erdgeschoß des Vordergebäudes für Montagezwecke zu verwenden. Mangels Hervorkommens diesbezüglicher Anhaltspunkte kann es auf sich beruhen, ob das Mietzinsherabsetzungsbegehren der Antragstellerin als Rechtsmissbrauch zu beurteilen wäre, wenn sie die erzielte Ermäßigung nicht an die Wohnungsbenützer weitergeben würde. Eine Anwendung dieser Erwägung auf den gegenständlichen Fall führt zu dem Ergebnis, dass die Antragstellerin aufgrund des zwischen den Parteien über die Liegenschaft *****, abgeschlossenen Mietvertrags Hauptmieterin von Wohnungen iSd Paragraph 44, Absatz 2, MRG ist; dass die übereinstimmende Parteienabsicht der Vertragspartner bei Mietvertragsabschluss oder später darauf gerichtet gewesen wäre, dass die Verwendung des Mietgegenstands zu Geschäftszwecken dessen Verwendung zu Wohnzwecken bedeutend überwiege, wurde weder behauptet noch festgestellt. Daran vermag der Umstand nichts zu ändern, dass die Antragstellerin eine Liegenschaft samt Garten mit darauf befindlichen Gebäuden, die aus mehreren

selbständigen Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten bestehen, zu einem für das ganze Objekt pauschal vereinbarten Mietzins gemietet hat und berechtigt ist, den Mietgegenstand nach ihrer Wahl für Wohn- und Bürozwicke sowie das Erdgeschoß des Vordergebäudes für Montagezwicke zu verwenden. Mangels Hervorkommens diesbezüglicher Anhaltspunkte kann es auf sich beruhen, ob das Mietzinsherabsetzungbegehren der Antragstellerin als Rechtsmissbrauch zu beurteilen wäre, wenn sie die erzielte Ermäßigung nicht an die Wohnungsbenützer weitergeben würde.

Das Ermäßigungsbegehren der Antragstellerin machte demnach aufgrund des im Übrigen unbestrittenen Sachverhalts ab dem auf den Zugang dieses Begehrens folgenden Zinstermin die getroffene Vereinbarung über den Hauptmietzins gemäß § 44 Abs 3 MRG insoweit rechtsunwirksam, als der begehrte monatliche Hauptmietzins von 55.121,70 S den eineinhalbfachen Hauptmietzins der Kategorie D - berechnet unter Zugrundelegung der Nutzfläche (§ 17 Abs 2 MRG iVm § 16 Abs 2 Z 4 MRG) sämtlicher als Wohnungen zu qualifizierenden Räumlichkeiten des Mietgegenstands (= 834,59 m²) sowie unter Außerachtlassung der nicht zur Nutzfläche gehörenden Teile der Gebäude und des Gartens - von 6.885,37 S (= 8,25 S x 834,59 m²) übersteigt. Das Ermäßigungsbegehren der Antragstellerin machte demnach aufgrund des im Übrigen unbestrittenen Sachverhalts ab dem auf den Zugang dieses Begehrens folgenden Zinstermin die getroffene Vereinbarung über den Hauptmietzins gemäß Paragraph 44, Absatz 3, MRG insoweit rechtsunwirksam, als der begehrte monatliche Hauptmietzins von 55.121,70 S den eineinhalbfachen Hauptmietzins der Kategorie D - berechnet unter Zugrundelegung der Nutzfläche (Paragraph 17, Absatz 2, MRG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 4, MRG) sämtlicher als Wohnungen zu qualifizierenden Räumlichkeiten des Mietgegenstands (= 834,59 m²) sowie unter Außerachtlassung der nicht zur Nutzfläche gehörenden Teile der Gebäude und des Gartens - von 6.885,37 S (= 8,25 S x 834,59 m²) übersteigt.

Es war daher dem Revisionsrekurs Folge zu geben und spruchgemäß zu entscheiden.

Die Entscheidung über die Barauslagen des Rekurses sowie des Revisionsrekurses der Antragstellerin beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG iVm §§ 41, 50 ZPO. Die Entscheidung über die Barauslagen des Rekurses sowie des Revisionsrekurses der Antragstellerin beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG in Verbindung mit Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E104916

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1984:0050OB00019.84.0918.000

Im RIS seit

23.08.2013

Zuletzt aktualisiert am

23.08.2013

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