

TE OGH 2012/7/24 10Ob1/12p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.07.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofräte Dr. Fellingner, Dr. Hoch, Dr. Schramm und die Hofrätin Dr. Fichtenau als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei F*****, vertreten durch Mag. Dr. Heinz Häupl, Rechtsanwalt in Nußdorf, gegen die beklagte Partei A***** GmbH, *****, vertreten durch Wildmoser/Koch & Partner Rechtsanwälte GmbH in Linz, wegen Räumung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Wels als Berufungsgericht vom 5. Oktober 2011, GZ 23 R 148/11w-16, womit das Urteil des Bezirksgerichts Vöcklabruck vom 12. Mai 2011, GZ 2 C 65/11w-12, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 371,52 EUR (darin enthalten 61,92 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger ist Eigentümer der Liegenschaft EZ *****, GB ***** mit den Grundstücken ***** und *****. Auf dem Grundstück ***** befindet sich das Gebäude *****, das als Superädifikat im Eigentum der beklagten Bau-GmbH steht. Es wurde im Jahr 1940 von einer Rechtsvorgängerin der Beklagten als Erholungsheim für deren „Gefolgschaft“ errichtet.

Die Rechtsvorgänger des Klägers verpachteten diese Grundstücke mit Pachtverträgen vom 14. 5. 1939, daran anschließend vom 3. 4. 1950 und daran anschließend vom 30. 9. 1969 zunächst auf 10 Jahre, dann auf 20 Jahre und zuletzt auf unbestimmte Zeit an die Rechtsvorgängerin der Beklagten. Vereinbart wurde, dass der als „Pachtvertrag“ bezeichnete Bestandvertrag zum Zwecke der Errichtung bzw. Weiterführung des Erholungsheims für die „Gefolgschaft“ der Rechtsvorgängerin der Beklagten geschlossen bzw. fortgesetzt werde und (zuletzt), dass der auf unbestimmte Zeit geschlossene Vertrag jeweils zum 31. 12. eines jeden Jahres unter Einhaltung einer viermonatigen Kündigungsfrist kündbar sei.

Mit der am 26. 1. 2011 eingebrachten Klage begehrt der Kläger, die Beklagte zur Räumung der näher bezeichneten Liegenschaft zu verpflichten. Der Kläger habe frist- und termingerecht am 30. 8. 2010 gekündigt. Als Bestandszweck sei unstrittig die Betreibung des auf der Liegenschaft errichteten Superädifikats als Erholungsheim für die Gefolgschaft der Rechtsvorgängerin der Beklagten „festgeschrieben“ worden. Das Superädifikat habe daher von Beginn an ausschließlich Erholungszwecken gedient und erfülle den Tatbestand des § 1 Abs 2 Z 4 MRG. Die daraus folgende Vollausschließung von den Regelungen des MRG bedeute die Wirksamkeit der vertraglich vereinbarten Kündigungsmöglichkeit. Die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 4 MG habe auch nach der früheren Rechtslage die

freie Kündbarkeit für Bestandverträge betreffend Arbeiter- oder Erholungsheime ermöglicht. Außerdem sei die Judikatur, wonach das MRG auch auf Superädifikate angewendet werde, grundsätzlich verfehlt und die Kündigung in eventu auch aus wichtigem Grund im Sinn des MRG erfolgt, weil das Objekt zumindest seit dem Jahr 2007 einen verwahrlosten Eindruck mache und von der Beklagten nicht mehr zu dem im Vertrag bedungenen Gebrauch benutzt werde. Das Klagebegehren werde daher auch auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 7 MRG gestützt. Mit der am 26. 1. 2011 eingebrachten Klage begehrt der Kläger, die Beklagte zur Räumung der näher bezeichneten Liegenschaft zu verpflichten. Der Kläger habe frist- und termingerecht am 30. 8. 2010 gekündigt. Als Bestandzweck sei unstrittig die Betreuung des auf der Liegenschaft errichteten Superädifikats als Erholungsheim für die Gefolgschaft der Rechtsvorgängerin der Beklagten „festgeschrieben“ worden. Das Superädifikat habe daher von Beginn an ausschließlich Erholungszwecken gedient und erfülle den Tatbestand des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MRG. Die daraus folgende Vollausschüttung von den Regelungen des MRG bedeute die Wirksamkeit der vertraglich vereinbarten Kündigungsmöglichkeit. Die Ausnahmebestimmung des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MG habe auch nach der früheren Rechtslage die freie Kündbarkeit für Bestandverträge betreffend Arbeiter- oder Erholungsheime ermöglicht. Außerdem sei die Judikatur, wonach das MRG auch auf Superädifikate angewendet werde, grundsätzlich verfehlt und die Kündigung in eventu auch aus wichtigem Grund im Sinn des MRG erfolgt, weil das Objekt zumindest seit dem Jahr 2007 einen verwahrlosten Eindruck mache und von der Beklagten nicht mehr zu dem im Vertrag bedungenen Gebrauch benutzt werde. Das Klagebegehren werde daher auch auf den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 7, MRG gestützt.

Die Beklagte wendete ein, der Bestandvertrag über die Liegenschaft, auf der sich das Superädifikat befinde, unterliege nach der Rechtsprechung der Vollenanwendung, also dem Kündigungsschutz des MRG. Das Bestandverhältnis sei im Geltungsbereich des MG entstanden und die Grundfläche zur Benützung für geschäftliche Zwecke in Bestand genommen worden. Mit dem Betrieb des Erholungsheims sei eine geschäftliche Tätigkeit verbunden. Auch wenn sich die Nutzungsintensität während der nunmehr über 70-jährigen Bestanddauer unterschiedlich entwickelt habe, sei der Betrieb nie eingestellt worden.

Das Erstgericht gab dem Räumungsbegehren statt. Es traf noch weitere - umfangreiche - Feststellungen zur Entstehung des Superädifikats und zur Nutzung des Erholungsheims durch Mitarbeiter und Gesellschafter der Beklagten bzw ihrer Rechtsvorgängerin bis zum Sommer 2009, sowie zur geplanten weiteren Bewirtschaftung.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, der Bestandvertrag sei vor der Einführung des MRG geschlossen worden. Das damals geltende MG habe die Kündigungsschutzvorschriften auch auf geschäftlichen Zwecken gewidmete Grundstücke ausgedehnt. Auch die Bestandnahme eines freien Grundstücks zur Errichtung eines geschäftlichen Zwecken gewidmeten Superädifikats habe die Judikatur analog als Miete einer Geschäftsräumlichkeit nach § 1 MG qualifiziert. Dies gelte auch nach Einführung des MRG weiter. Das gegenständliche Superädifikat sei zwar als „Erholungsheim“ bezeichnet worden, jedoch schon seit 1995 nicht mehr von der Beklagten, sondern von deren Betriebsrat betrieben worden. Die Beklagte habe jährlich 100.000 ATS zum Pachtzins und zur Erhaltung zugesprochen. Den Mitarbeitern der Beklagten sei das Gebäude zuletzt kostenlos auf Selbstversorgerbasis zur Verfügung gestanden. Ein Zusammenhang mit dem Geschäftsbetrieb der Beklagten sei nicht erkennbar. Das Erholungsheim diene vielmehr privaten Zwecken der Mitarbeiter. Das Bestandverhältnis unterliege daher nicht dem MRG. Die außergerichtlich ausgesprochene vertragsmäßige Kündigung sei wirksam. Selbst unter Annahme der Anwendbarkeit des MRG hätte die Beklagte aufgrund der Einstellung des vertraglich bedungenen Betriebs des Erholungsheims den Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 7 MRG gesetzt. In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, der Bestandvertrag sei vor der Einführung des MRG geschlossen worden. Das damals geltende MG habe die Kündigungsschutzvorschriften auch auf geschäftlichen Zwecken gewidmete Grundstücke ausgedehnt. Auch die Bestandnahme eines freien Grundstücks zur Errichtung eines geschäftlichen Zwecken gewidmeten Superädifikats habe die Judikatur analog als Miete einer Geschäftsräumlichkeit nach Paragraph eins, MG qualifiziert. Dies gelte auch nach Einführung des MRG weiter. Das gegenständliche Superädifikat sei zwar als „Erholungsheim“ bezeichnet worden, jedoch schon seit 1995 nicht mehr von der Beklagten, sondern von deren Betriebsrat betrieben worden. Die Beklagte habe jährlich 100.000 ATS zum Pachtzins und zur Erhaltung zugesprochen. Den Mitarbeitern der Beklagten sei das Gebäude zuletzt kostenlos auf Selbstversorgerbasis zur Verfügung gestanden. Ein Zusammenhang mit dem Geschäftsbetrieb der Beklagten sei nicht erkennbar. Das Erholungsheim diene vielmehr privaten Zwecken der Mitarbeiter. Das Bestandverhältnis unterliege

daher nicht dem MRG. Die außergerichtlich ausgesprochene vertragsmäßige Kündigung sei wirksam. Selbst unter Annahme der Anwendbarkeit des MRG hätte die Beklagte aufgrund der Einstellung des vertraglich bedungenen Betriebs des Erholungsheims den Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 7, MRG gesetzt.

Das Berufungsgericht änderte das Urteil des Erstgerichts dahin ab, dass es das Klagebegehren abwies und aussprach, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Ein Bestandvertrag über ein Grundstück, auf dem sich ein mit Zustimmung des Grundeigentümers vom Mieter errichtetes oder zu errichtendes Superädifikat befinde, das nach dem Willen der vertragschließenden Parteien der dauernden Wohnraumversorgung oder der geschäftlichen Betätigung des Mieters dienen solle, unterliege den Bestimmungen des MRG. Eine (rein) private Tätigkeit sei bei einem Formkaufmann nicht denkbar, auch wenn die Geschäfte einer Baugesellschaft naturgemäß andere seien. Bei betrieblichen Einrichtungen für die Mitarbeiter müsse jedenfalls auch ein gewisser Geschäftszusammenhang angenommen werden, der den Zwecken einer Verfolgung humanitärer, geistiger oder kultureller Ziele (in Form des sozialen Zwecks des Betriebs eines Erholungsheims) gleichkomme. Nach der vom Parteiwillen getragenen Widmung handle es sich um geschäftlich genutzte Räume. Dass die Mitarbeiter der Beklagten das Objekt zu Erholungszwecken nutzten, sei für die geschäftliche Verwendung - entgegen den Ausführungen zu 8 Ob 130/71 (MietSlg 23.227) - unerheblich. Da es sich nach dem Vertragszweck nicht um Wohn- sondern um Geschäftsräume handle, könne die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 4 MRG nicht zum Tragen kommen. Infolge Anwendbarkeit des § 33 MRG könne über das Vorliegen des Kündigungsgrundes (nach § 30 Abs 2 Z 7 MRG) nicht im Räumungsverfahren entschieden werden. Das Berufungsgericht änderte das Urteil des Erstgerichts dahin ab, dass es das Klagebegehren abwies und aussprach, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Ein Bestandvertrag über ein Grundstück, auf dem sich ein mit Zustimmung des Grundeigentümers vom Mieter errichtetes oder zu errichtendes Superädifikat befinde, das nach dem Willen der vertragschließenden Parteien der dauernden Wohnraumversorgung oder der geschäftlichen Betätigung des Mieters dienen solle, unterliege den Bestimmungen des MRG. Eine (rein) private Tätigkeit sei bei einem Formkaufmann nicht denkbar, auch wenn die Geschäfte einer Baugesellschaft naturgemäß andere seien. Bei betrieblichen Einrichtungen für die Mitarbeiter müsse jedenfalls auch ein gewisser Geschäftszusammenhang angenommen werden, der den Zwecken einer Verfolgung humanitärer, geistiger oder kultureller Ziele (in Form des sozialen Zwecks des Betriebs eines Erholungsheims) gleichkomme. Nach der vom Parteiwillen getragenen Widmung handle es sich um geschäftlich genutzte Räume. Dass die Mitarbeiter der Beklagten das Objekt zu Erholungszwecken nutzten, sei für die geschäftliche Verwendung - entgegen den Ausführungen zu 8 Ob 130/71 (MietSlg 23.227) - unerheblich. Da es sich nach dem Vertragszweck nicht um Wohn- sondern um Geschäftsräume handle, könne die Ausnahmebestimmung des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MRG nicht zum Tragen kommen. Infolge Anwendbarkeit des Paragraph 33, MRG könne über das Vorliegen des Kündigungsgrundes (nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 7, MRG) nicht im Räumungsverfahren entschieden werden.

Die Revision sei infolge rechtserheblicher Bedeutung der Rechtsfrage eines Kündigungsschutzes bei Inbestandgabe zu Zwecken der Errichtung (und des Betriebs) eines betrieblichen Erholungsheims sowie deshalb zuzulassen, weil zu 8 Ob 130/71 (MietSlg 23.227) ein [zum Teil] abweichender Standpunkt vertreten und keine „unmittelbar einschlägige“ Vorentscheidung aufgefunden worden sei.

Mit der dagegen erhobenen Revision begehrt der Kläger, das angefochtene Urteil aufzuheben und dem Klagebegehren stattzugeben.

Die Beklagte beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig; sie ist jedoch nicht berechtigt.

Der Revisionswerber macht geltend, zu Unrecht gehe die Berufungsentscheidung davon aus, dass nur relevant sei, ob der Vertrag ausschließlich privaten Zwecken diene. Dies widerspreche der Judikatur, wonach Geschäftsraummieter nur dann anzunehmen sei, wenn die geschäftliche Nutzung die private bedeutend überwiege. Das Berufungsgericht habe zu 23 R 83/11m zum hier betroffenen Superädifikat selbst ausgeführt, dass insoweit ein Ausnahmetatbestand nach § 1 Abs 2 bis 4 MRG vorliege, weil auf dem Grundstück ***** der EZ ***** ein Erholungsheim errichtet sei und damit „unzweifelhaft die Anwendbarkeit des § 1 Abs 2 Z 4 MRG gegeben ist“. Abschließend stehe der Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des MRG auf Superädifikate entgegen, dass es eine „unzumutbare Knebelung“ des Vermieters mit beträchtlicher Entwertung des Bestandgegenstands darstellen würde, wenn - wie hier - vereinbarte Kündigungsfristen

unwirksam wären. Wegen der bei einer - sogar als sehr sporadisch festgestellten - Nutzung des Erholungsheims eines Unternehmens fehlenden Schutzbedürftigkeit des Mieters könne nur die Zulässigkeit der Vereinbarung ordentlicher Kündigungsmöglichkeiten zu einem billigen Ergebnis führen. Der Revisionswerber macht geltend, zu Unrecht gehe die Berufungsentscheidung davon aus, dass nur relevant sei, ob der Vertrag ausschließlich privaten Zwecken diene. Dies widerspreche der Judikatur, wonach Geschäftsraummiete nur dann anzunehmen sei, wenn die geschäftliche Nutzung die private bedeutend überwiege. Das Berufungsgericht habe zu 23 R 83/11m zum hier betroffenen Superädifikat selbst ausgeführt, dass insoweit ein Ausnahmetatbestand nach Paragraph eins, Absatz 2 bis 4 MRG vorliege, weil auf dem Grundstück ***** der EZ ***** ein Erholungsheim errichtet sei und damit „unzweifelhaft die Anwendbarkeit des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MRG gegeben ist“. Abschließend stehe der Rechtsprechung zur Anwendbarkeit des MRG auf Superädifikate entgegen, dass es eine „unzumutbare Knebelung“ des Vermieters mit beträchtlicher Entwertung des Bestandgegenstands darstellen würde, wenn - wie hier - vereinbarte Kündigungsfristen unwirksam wären. Wegen der bei einer - sogar als sehr sporadisch festgestellten - Nutzung des Erholungsheims eines Unternehmens fehlenden Schutzbedürftigkeit des Mieters könne nur die Zulässigkeit der Vereinbarung ordentlicher Kündigungsmöglichkeiten zu einem billigen Ergebnis führen.

Die Revisionsbeantwortung hält dem entgegen, dass der Betrieb eines Ferienheims für die Mitarbeiter eines Unternehmens auch dann dem Geschäftsbetrieb zuzurechnen sei, wenn er nicht das eigentliche Kerngeschäft umfasse (5 Ob 266/70). § 1 Abs 2 Z 4 MRG und § 1 Abs 2 Z 4 MG seien nicht anwendbar, weil es um Geschäftsräume gehe, weil eine juristische Person gar keinen Ferienwohnsitz haben könne, und weil sich der Anwendungsbereich des § 1 Abs 2 Z 4 MG nur auf die Raummiete in einem Erholungsheim, nicht jedoch auf dessen Anmietung durch den Betreiber, beziehe. Die Revisionsbeantwortung hält dem entgegen, dass der Betrieb eines Ferienheims für die Mitarbeiter eines Unternehmens auch dann dem Geschäftsbetrieb zuzurechnen sei, wenn er nicht das eigentliche Kerngeschäft umfasse (5 Ob 266/70). Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MRG und Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MG seien nicht anwendbar, weil es um Geschäftsräume gehe, weil eine juristische Person gar keinen Ferienwohnsitz haben könne, und weil sich der Anwendungsbereich des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MG nur auf die Raummiete in einem Erholungsheim, nicht jedoch auf dessen Anmietung durch den Betreiber, beziehe.

Dazu wurde erwogen:

1. Unstrittig ist, dass zwischen den Streitteilen (ihren Rechtsvorgängern) ein Bestandvertrag geschlossen wurde, wobei das von der Rechtsvorgängerin der beklagten Bau-GmbH auf der in Bestand genommenen Fläche vereinbarungsgemäß errichtete Erholungsheim für die „Gefolgschaft“ des Betriebs der Beklagten bzw ihrer Rechtsvorgängerin als Superädifikat (§ 435 ABGB) zu qualifizieren ist. 1. Unstrittig ist, dass zwischen den Streitteilen (ihren Rechtsvorgängern) ein Bestandvertrag geschlossen wurde, wobei das von der Rechtsvorgängerin der beklagten Bau-GmbH auf der in Bestand genommenen Fläche vereinbarungsgemäß errichtete Erholungsheim für die „Gefolgschaft“ des Betriebs der Beklagten bzw ihrer Rechtsvorgängerin als Superädifikat (Paragraph 435, ABGB) zu qualifizieren ist.

2. Die Annahme des Klägers, dieser - zuletzt unbefristet abgeschlossene - Bestandvertrag unterliege nicht den Kündigungsbeschränkungen der §§ 30 bis 33 MRG, weil eine (analoge) Anwendung der Vorschriften des MG (bzw MRG) ausscheide, trifft nicht zu: 2. Die Annahme des Klägers, dieser - zuletzt unbefristet abgeschlossene - Bestandvertrag unterliege nicht den Kündigungsbeschränkungen der Paragraphen 30, bis 33 MRG, weil eine (analoge) Anwendung der Vorschriften des MG (bzw MRG) ausscheide, trifft nicht zu:

3. Die einheitliche, in der Revision bekämpfte (vom Obersten Gerichtshof jedoch auch zuletzt wieder ausdrücklich bekräftigte [10 Ob 62/11g; 10 Ob 18/11m und 6 Ob 151/10i]) Rechtsprechung sowohl zum MG (RIS-JustizRS0066855) als auch zum MRG (RIS-JustizRS0069261) behandelt im Weg der Analogie aufgrund der gleichgelagerten Schutzbedürftigkeit des Mieters die Vermietung einer Grundfläche zwecks Errichtung eines Superädifikats zu Wohn- oder Geschäftszwecken als diesen Gesetzen unterliegenden Sonderfall (s Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 1 MRG Rz 54 mwN). Der Revisionswerber übergeht, dass sich der Oberste Gerichtshof bereits in der Entscheidung 6 Ob 88/05t mit der Kritik des Schrifttums an der analogen Anwendung des MRG auseinandergesetzt hat und nicht veranlasst sah, seine Rechtsprechung zu ändern. Die Revisionsausführungen zeigen keine neuen Aspekte auf (vgl 7 Ob 174/08a). 3. Die einheitliche, in der Revision bekämpfte (vom Obersten Gerichtshof jedoch auch zuletzt wieder ausdrücklich bekräftigte [10 Ob 62/11g; 10 Ob 18/11m und 6 Ob 151/10i]) Rechtsprechung sowohl zum MG (RIS-JustizRS0066855) als auch zum MRG (RIS-JustizRS0069261) behandelt im Weg der Analogie

aufgrund der gleichgelagerten Schutzbedürftigkeit des Mieters die Vermietung einer Grundfläche zwecks Errichtung eines Superadifikats zu Wohn- oder Geschäftszwecken als diesen Gesetzen unterliegenden Sonderfall (s Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph eins, MRG Rz 54 mwN). Der Revisionswerber übergeht, dass sich der Oberste Gerichtshof bereits in der Entscheidung 6 Ob 88/05t mit der Kritik des Schrifttums an der analogen Anwendung des MRG auseinandergesetzt hat und nicht veranlasst sah, seine Rechtsprechung zu ändern. Die Revisionsausführungen zeigen keine neuen Aspekte auf (vergleiche 7 Ob 174/08a).

3.1. Die Rechtsprechung zum MG wandte dessen Kündigungsschutzbestimmungen (§§ 19 bis 23 MG) analog an (10 Ob 62/11g; vgl auch RIS-JustizRS0020986; RS0066855). Diese Bestimmungen waren auch auf den zwischen den Parteien (ihren Rechtsvorgängern) zwecks Errichtung bzw Weiterführung des Erholungsheims (für die „Gefolgschaft“ der Beklagten bzw ihrer Rechtsvorgängerin) abgeschlossenen Mietvertrag anwendbar, und das Bestandverhältnis war bei Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes am 1. 1. 1982 ein unbefristetes.3.1. Die Rechtsprechung zum MG wandte dessen Kündigungsschutzbestimmungen (Paragraphen 19, bis 23 MG) analog an (10 Ob 62/11g; vergleiche auch RIS-Justiz RS0020986; RS0066855). Diese Bestimmungen waren auch auf den zwischen den Parteien (ihren Rechtsvorgängern) zwecks Errichtung bzw Weiterführung des Erholungsheims (für die „Gefolgschaft“ der Beklagten bzw ihrer Rechtsvorgängerin) abgeschlossenen Mietvertrag anwendbar, und das Bestandverhältnis war bei Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes am 1. 1. 1982 ein unbefristetes.

3.2. Da anlässlich der Vertragsfortsetzung vom 30. 9. 1969 ein unbefristeter Bestandvertrag abgeschlossen wurde, ist davon auszugehen, dass dieser Vertrag weiterhin aufrecht und unbefristet ist (vgl jüngst: 10 Ob 62/11g [betreffend ein auf der gemieteten Fläche als Superadifikat errichtetes Einfamilienhaus: Auch der dortige Mietvertrag aus dem Jahr 1970 war ursprünglich befristet und war in der Zwischenzeit in ein unbefristetes Bestandverhältnis übergegangen, das den Kündigungsschutzbestimmungen des MRG unterlag]).3.2. Da anlässlich der Vertragsfortsetzung vom 30. 9. 1969 ein unbefristeter Bestandvertrag abgeschlossen wurde, ist davon auszugehen, dass dieser Vertrag weiterhin aufrecht und unbefristet ist (vergleiche jüngst: 10 Ob 62/11g [betreffend ein auf der gemieteten Fläche als Superadifikat errichtetes Einfamilienhaus: Auch der dortige Mietvertrag aus dem Jahr 1970 war ursprünglich befristet und war in der Zwischenzeit in ein unbefristetes Bestandverhältnis übergegangen, das den Kündigungsschutzbestimmungen des MRG unterlag]).

3.3. Entgegen der Ansicht des Klägers ist hier auch der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 4 MG nicht erfüllt. Wie der Oberste Gerichtshof bereits zu 5 Ob 17/87 darlegte, nehmen die Ausnahmebestimmungen des § 1 Abs 2 Z 4 MG und des § 1 Abs 2 Z 1 MRG [nur] „Räume“ bzw „Mietgegenstände“ vom Anwendungsbereich dieser Gesetze aus, die von Vereinen im Betrieb eines für ihre Mitglieder geschaffenen Arbeiter-, Gesellen-, Ledigen- oder Erholungsheims oder von einem Selbstverwaltungskörper oder einer öffentlichen Körperschaft oder Anstalt im Betrieb eines solchen Heims (§ 1 Abs 2 Z 4 MG) oder im Rahmen eines hierfür besonders eingerichteten Heims für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden (§ 1 Abs 2 Z 1 MRG).3.3. Entgegen der Ansicht des Klägers ist hier auch der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MG nicht erfüllt. Wie der Oberste Gerichtshof bereits zu 5 Ob 17/87 darlegte, nehmen die Ausnahmebestimmungen des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MG und des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG [nur] „Räume“ bzw „Mietgegenstände“ vom Anwendungsbereich dieser Gesetze aus, die von Vereinen im Betrieb eines für ihre Mitglieder geschaffenen Arbeiter-, Gesellen-, Ledigen- oder Erholungsheims oder von einem Selbstverwaltungskörper oder einer öffentlichen Körperschaft oder Anstalt im Betrieb eines solchen Heims (Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MG) oder im Rahmen eines hierfür besonders eingerichteten Heims für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet werden (Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG).

3.4. Dementsprechend wurde (zwar) in § 1 Abs 2 Z 1a MRG für die nach dem 1. 1. 2002 (MRN 2001) erfolgte Vermietung von Wohnungen oder Wohnräumen durch karitative oder humanitäre Organisationen im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens eine weitere Vollaussnahme vom MRG geschaffen. (Auch) diese Ausnahme gilt jedoch nur im Verhältnis der Organisation als Vermieterin zum Betreuten, nicht hingegen für die Anmietung einer Wohnung durch eine derartige Organisation (Würth/Zingher/ Kovanyi, Miet- und Wohnrecht22 § 1 MRG Rz 45).3.4. Dementsprechend wurde (zwar) in Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins a, MRG für die nach dem 1. 1. 2002 (MRN 2001) erfolgte Vermietung von Wohnungen oder Wohnräumen durch karitative oder humanitäre Organisationen im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens eine weitere Vollaussnahme vom MRG geschaffen. (Auch) diese Ausnahme gilt

jedoch nur im Verhältnis der Organisation als Vermieterin zum Betreuten, nicht hingegen für die Anmietung einer Wohnung durch eine derartige Organisation (Würth/Zingher/ Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² Paragraph eins, MRG Rz 45).

4. Die vom Revisionswerber geltend gemachte Fehlbeurteilung in der Abgrenzung einer geschäftlichen Nutzung von der Verwendung zu privaten Zwecken für die Annahme einer Geschäftsraummieta ist ebenfalls nicht zu erblicken:

5. Nach ständiger Rechtsprechung kommt es für die Frage, ob ein Bestandgegenstand als Geschäftsraum zu werten ist, nicht darauf an, in welcher Art er nach Abschluss des Mietvertrags verwendet wird, sondern zu welchem Zweck er bei Abschluss des Bestandvertrags nach der Parteienabsicht in Bestand gegeben bzw genommen wurde (RIS-Justiz RS0044863; RS0066884; RS0069605; RS0070039; jüngst: 7 Ob 66/11y; vgl auch 5 Ob 120/10y, wonach der Begriff des Geschäftsraums durch den Vertragszweck bestimmt wird und die geschäftliche Tätigkeit selbst nicht unmittelbar im betreffenden Objekt [Sanitäräumlichkeiten] ausgeübt werden muss; es genügt, dass das Objekt den „geschäftlichen Zwecken dient“). 5. Nach ständiger Rechtsprechung kommt es für die Frage, ob ein Bestandgegenstand als Geschäftsraum zu werten ist, nicht darauf an, in welcher Art er nach Abschluss des Mietvertrags verwendet wird, sondern zu welchem Zweck er bei Abschluss des Bestandvertrags nach der Parteienabsicht in Bestand gegeben bzw genommen wurde (RIS-Justiz RS0044863; RS0066884; RS0069605; RS0070039; jüngst: 7 Ob 66/11y; vergleiche auch 5 Ob 120/10y, wonach der Begriff des Geschäftsraums durch den Vertragszweck bestimmt wird und die geschäftliche Tätigkeit selbst nicht unmittelbar im betreffenden Objekt [Sanitäräumlichkeiten] ausgeübt werden muss; es genügt, dass das Objekt den „geschäftlichen Zwecken dient“).

5.1. Geschäftliche Tätigkeit muss aber durchaus nicht auf Gewinn gerichtet sein. Die Rechtsprechung stellt auf eine auf Dauer angelegte, wenn auch nicht auf Gewinn gerichtete Organisation ab, die nach dem Vertragszweck über die Privatsphäre hinausgeht (Würth in Rummel ABGB³ § 1 MRG Rz 3a; vgl auch RIS Justiz RS0068501). Darunter fällt auch die Entfaltung einer Tätigkeit, die humanitären, geistigen oder kulturellen Zwecken (RIS-Justiz RS0066868; RS0109648) oder der Erreichung eines statutenmäßigen Vereinsziels dient (RIS-Justiz RS0066862; RS0066865 [T3]; RS0066868 [T3]; 8 Ob 130/71, MietSlg 23.227; 7 Ob 502/86; 5 Ob 166/08k [Betrieb eines Unternehmens bejaht, wenn ein Verein, der ein Altenheim führt, im Bestandobjekt die Verwaltungs- und Bürotätigkeit dafür ausübt]). 5.1. Geschäftliche Tätigkeit muss aber durchaus nicht auf Gewinn gerichtet sein. Die Rechtsprechung stellt auf eine auf Dauer angelegte, wenn auch nicht auf Gewinn gerichtete Organisation ab, die nach dem Vertragszweck über die Privatsphäre hinausgeht (Würth in Rummel ABGB³ Paragraph eins, MRG Rz 3a; vergleiche auch RIS Justiz RS0068501). Darunter fällt auch die Entfaltung einer Tätigkeit, die humanitären, geistigen oder kulturellen Zwecken (RIS-Justiz RS0066868; RS0109648) oder der Erreichung eines statutenmäßigen Vereinsziels dient (RIS-Justiz RS0066862; RS0066865 [T3]; RS0066868 [T3]; 8 Ob 130/71, MietSlg 23.227; 7 Ob 502/86; 5 Ob 166/08k [Betrieb eines Unternehmens bejaht, wenn ein Verein, der ein Altenheim führt, im Bestandobjekt die Verwaltungs- und Bürotätigkeit dafür ausübt]).

5.2. Die Beklagte betreibt (wie auch ehemals ihre Rechtsvorgängerin) ein Bauunternehmen. Zweck des Bestandvertrags war und ist die Anmietung eines Grundstücks zur Errichtung und zur Weiterführung eines Erholungsheims für die Mitarbeiter. Dazu hat der Oberste Gerichtshof bereits zu 5 Ob 266/70 (SZ 44/18 mwN) ausdrücklich festgehalten, dass als geschäftliche Betätigung nicht nur die Ausübung von Erwerbsgeschäften, sondern auch die Entfaltung einer dem bedungenen Gebrauch und den Aufgaben des Mieters entsprechenden Betätigung in Betracht kommt; als eine solche nicht auf Gewinn gerichtete Tätigkeit könne im Einzelfall „zB die Inbestandnahme von Grundstücken für Zwecke eines Erholungsheims, eines Sportvereins, für Schulzwecke, angesehen werden“.

5.3. Zutreffend hat das Berufungsgericht erkannt, dass die zu beurteilende Inbestandnahme von Grundstücken zwecks Errichtung und Weiterführung eines Erholungsheims eine nicht auf Gewinn gerichtete („den Zwecken einer Verfolgung humanitärer, geistiger oder kultureller Ziele gleichkommende“) Geschäftstätigkeit der beklagten Bau-GmbH darstellte; ist doch der im vorliegenden Fall hinter der Errichtung des Erholungsheims stehende soziale Zweck, den Mitarbeitern günstige Urlaubsquartiere zur Verfügung zu stellen, nicht zu bezweifeln. Ein privater Nutzungszweck, auf den etwa die Entscheidung 6 Ob 254/63 (MietSlg 15.132) abstellt, ist schon im Hinblick darauf nicht gegeben, dass Unternehmer nach § 2 UGB (früher Formkaufleute nach § 2 HGB) keinen nichtunternehmerischen/privaten Bereich aufweisen und der Abschluss von Geschäften, die nicht zum Betrieb des Handelsgewerbes gehören, beim Formkaufmann daher gar nicht denkbar ist (Kramer/Rauter in Straube UGB⁴ §§ 343, 344 Rz 44). Nach der vertraglichen Widmung handelt es sich also um geschäftlich genutzte Räume, wobei es allein auf den ursprünglichen Vertragszweck ankommt, sodass unerheblich ist, dass der Betrieb des Erholungsheims aufgrund der Baufälligkeit des Gebäudes mittlerweile stark

eingeschränkt wurde. Das fragliche Bestandverhältnis fällt in den Anwendungsbereich des MRG.5.3. Zutreffend hat das Berufungsgericht erkannt, dass die zu beurteilende Inbestandnahme von Grundstücken zwecks Errichtung und Weiterführung eines Erholungsheims eine nicht auf Gewinn gerichtete („den Zwecken einer Verfolgung humanitärer, geistiger oder kultureller Ziele gleichkommende“) Geschäftstätigkeit der beklagten Bau-GmbH darstellte; ist doch der im vorliegenden Fall hinter der Errichtung des Erholungsheims stehende soziale Zweck, den Mitarbeitern günstige Urlaubsquartiere zur Verfügung zu stellen, nicht zu bezweifeln. Ein privater Nutzungszweck, auf den etwa die Entscheidung 6 Ob 254/63 (MietSlg 15.132) abstellt, ist schon im Hinblick darauf nicht gegeben, dass Unternehmer nach Paragraph 2, UGB (früher Formkaufleute nach Paragraph 2, HGB) keinen nichtunternehmerischen/privaten Bereich aufweisen und der Abschluss von Geschäften, die nicht zum Betrieb des Handelsgewerbes gehören, beim Formkaufmann daher gar nicht denkbar ist (Kramer/Rauter in Straube UGB4 Paragraphen 343, 344, Rz 44). Nach der vertraglichen Widmung handelt es sich also um geschäftlich genutzte Räume, wobei es allein auf den ursprünglichen Vertragszweck ankommt, sodass unerheblich ist, dass der Betrieb des Erholungsheims aufgrund der Baufähigkeit des Gebäudes mittlerweile stark eingeschränkt wurde. Das fragliche Bestandverhältnis fällt in den Anwendungsbereich des MRG.

5.4. Eine Ausnahme nach § 1 Abs 2 Z 4 MRG würde voraussetzen, dass eine Wohnung für einen bestimmten unter Erholung oder Freizeitgestaltung zu subsumierenden Zweck und überdies als Zweitwohnung im Sinn des letzten Halbsatzes der zitierten Bestimmung gemietet wurde (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht22 § 1 MRG Rz 50). Das vorliegende Bestandobjekt ist aber nach dem Vertragszweck - wie bereits ausgeführt - gesamt betrachtet eine Geschäftsräumlichkeit. Ein Zweitwohnsitz der Beklagten liegt ebenfalls nicht vor und ist bei ihr als juristischer Person auch gar nicht denkbar.5.4. Eine Ausnahme nach Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MRG würde voraussetzen, dass eine Wohnung für einen bestimmten unter Erholung oder Freizeitgestaltung zu subsumierenden Zweck und überdies als Zweitwohnung im Sinn des letzten Halbsatzes der zitierten Bestimmung gemietet wurde (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht22 Paragraph eins, MRG Rz 50). Das vorliegende Bestandobjekt ist aber nach dem Vertragszweck - wie bereits ausgeführt - gesamt betrachtet eine Geschäftsräumlichkeit. Ein Zweitwohnsitz der Beklagten liegt ebenfalls nicht vor und ist bei ihr als juristischer Person auch gar nicht denkbar.

5.5. Abschließend ist nur noch festzuhalten, dass der Entscheidung des Landesgerichts Wels, auf die sich die Revision weiterhin beruft (23 R 83/11m), die hier aber schon mangels Parteienidentität keine Bindungswirkung entfalten kann, nicht zu folgen ist. Diese steht in klarem Widerspruch zu den gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des dort angeführten Ausnahmetatbestands: Wie sich aus der darin und vom Kläger zitierten Entscheidung ergibt, gilt für Superädifikate, die auf vermieteten Grundstücken vertragsgemäß zu Wohn- oder Geschäftszwecken errichtet werden, nämlich die Vermutung für die Anwendbarkeit des MRG (8 Ob 250/02a mwN), die nur durch den Nachweis eines konkreten Ausnahmetatbestands iSd § 1 Abs 2 bis 4 MRG widerlegt werden kann. Diesen Nachweis hat der Kläger nicht erbracht.5.5. Abschließend ist nur noch festzuhalten, dass der Entscheidung des Landesgerichts Wels, auf die sich die Revision weiterhin beruft (23 R 83/11m), die hier aber schon mangels Parteienidentität keine Bindungswirkung entfalten kann, nicht zu folgen ist. Diese steht in klarem Widerspruch zu den gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des dort angeführten Ausnahmetatbestands: Wie sich aus der darin und vom Kläger zitierten Entscheidung ergibt, gilt für Superädifikate, die auf vermieteten Grundstücken vertragsgemäß zu Wohn- oder Geschäftszwecken errichtet werden, nämlich die Vermutung für die Anwendbarkeit des MRG (8 Ob 250/02a mwN), die nur durch den Nachweis eines konkreten Ausnahmetatbestands iSd Paragraph eins, Absatz 2, bis 4 MRG widerlegt werden kann. Diesen Nachweis hat der Kläger nicht erbracht.

Die Revision muss daher erfolglos bleiben.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41 Abs 1, 50 Abs 1 ZPODie Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41, Absatz eins, 50, Absatz eins, ZPO.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E101467

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0100OB00001.12P.0724.000

Im RIS seit

03.08.2012

Zuletzt aktualisiert am

21.02.2014

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