jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2008/8/5 8Ob87/08i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 05.08.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofräte Dr. Spenling und Dr. Kuras und die Hofrätinnen Dr. Lovrek und Dr. Glawischnig als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Margarete N*****, vertreten durch Mag. Hermann Gaar, Rechtsanwalt in Hartberg, wider die beklagte Partei Maria S*****, vertreten durch Mag. Dr. Heike Berner, Rechtsanwältin in Feldbach, wegen Aufkündigung, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz vom 14. April 2008, GZ 3 R 55/08t-16, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Hartberg vom 20. Februar 2008, GZ 2 C 1596/07i-7, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird, soweit hierin die Kostenentscheidung des Berufungsgerichts bekämpft wird, als jedenfalls unzulässig und im Übrigen mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.Die Revision wird, soweit hierin die Kostenentscheidung des Berufungsgerichts bekämpft wird, als jedenfalls unzulässig und im Übrigen mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Die klagende Partei hat die Kosten ihrer Revisionsbeantwortung selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Beklagte zog bereits am 2. 7. 2006 in das Mietobjekt ein; am 15. 7. 2006 schlossen die Streitteile einen mündlichen Mietvertrag mit einem Mietbeginn ab 1. 8. 2006. Die gerichtliche Aufkündigung der Klägerin wurde der Beklagten am 27. 11. 2007 zugestellt.

Das Mietobjekt befindet sich in einem unterkellerten Haus, das über dem ersten Stock auch noch einen ausgebauten Dachboden ausweist. Im Erdgeschoss besteht ein Bürolokal mit einem großen Raum, Toilettenanlagen, Heizraum und einem weiteren Raum. Im ersten Stock befindet sich die Wohnung der Klägerin, die neben einem Vorzimmer, Bad und WC eine Wohnküche, ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer sowie ein kleines weiteres Vorzimmer, ein WC und ein über vier Treppen begehbares „Turmzimmer" aufweist; darüber hinaus noch ein weiteres Turmzimmer im Ausmaß von 3,5 x 4 m und einen kleinen Raum im Ausmaß von 1 x 2,5 m. Die außerhalb der Wohnung der Klägerin gelegenen Räume werden von ihr und ihren Angehörigen mitbenützt.

Die an die Beklagte vermietete Dachgeschosswohnung weist einen Wohnküchenbereich, ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer sowie einen Aufgang zum Spitzboden und Nebenräume wie Badezimmer und WC auf. Der Dachbodenausbau wurde aufgrund einer Baubewilligung aus dem Jahr 1991 noch vor dem 31. 12. 2001 errichtet.

Die Klägerin begehrt mit ihrer am 19. 11. 2007 eingebrachten gerichtlichen Aufkündigung die Übergabe der an die Beklagte vermieteten Dachgeschosswohnung, gestützt auf die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 5 MRG, weil das Haus nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten außer dem ausgebauten Dachboden habe, der erst nachträglich errichtet worden sei. Die Teilanwendung des MRG nach § 4 Z 2 MRG für Dachböden komme nicht zum Tragen, da der Dachboden aufgrund einer vor dem 31. 12. 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sei.Die Klägerin begehrt mit ihrer am 19. 11. 2007 eingebrachten gerichtlichen Aufkündigung die Übergabe der an die Beklagte vermieteten Dachgeschosswohnung, gestützt auf die Ausnahmebestimmung des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 5, MRG, weil das Haus nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten außer dem ausgebauten Dachboden habe, der erst nachträglich errichtet worden sei. Die Teilanwendung des MRG nach Paragraph 4, Ziffer 2, MRG für Dachböden komme nicht zum Tragen, da der Dachboden aufgrund einer vor dem 31. 12. 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sei.

Die Beklagte wendete - soweit im Revisionsverfahren noch von Wesentlichkeit - gegen die Aufkündigung ein, dass das Bestandverhältnis unter den Vollanwendungsbereich des MRG falle.

Das Erstgericht sprach die Rechtswirksamkeit der Aufkündigung sowie die Verpflichtung zur Räumung der Wohnung aus. Es folgerte rechtlich, dass mit Ausnahme des Dachbodens nur eine selbständige Wohnung sowie eine Geschäftsräumlichkeit vorhanden sei, sodass die Ausnahme des § 1 Abs 2 Z 5 MRG zur Anwendung gelange. Die bloße Teilausnahme gemäß § 1 Abs 4 Z 2 MRG sei nicht gegeben, da diese nur auf Dachbodenausbauten nach dem 31. 12. 2001 zur Anwendung komme, hier jedoch der Ausbau bereits 1991 erfolgt sei.Das Erstgericht sprach die Rechtswirksamkeit der Aufkündigung sowie die Verpflichtung zur Räumung der Wohnung aus. Es folgerte rechtlich, dass mit Ausnahme des Dachbodens nur eine selbständige Wohnung sowie eine Geschäftsräumlichkeit vorhanden sei, sodass die Ausnahme des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 5, MRG zur Anwendung gelange. Die bloße Teilausnahme gemäß Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG sei nicht gegeben, da diese nur auf Dachbodenausbauten nach dem 31. 12. 2001 zur Anwendung komme, hier jedoch der Ausbau bereits 1991 erfolgt sei.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten nicht Folge, da entgegen der Ansicht der Beklagten im ersten Geschoss nicht zwei selbständige Wohnungen vorhanden seien. Unter einer selbständigen Wohnung sei nach der Verkehrsauffassung ein selbständiger und in sich baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen, der geeignet sei, der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Hier seien bloß ein kleines Zimmer (2 x 3 m) mit Tür zur Terrasse, ein weiteres Vorzimmer mit 10-stufiger Holztreppe, unter der sich eine Speis mit einem kleinem Alu-Außenfenster befindet, eine galerieartig weiterführende Holztreppe samt darunter befindlichen WC, ein Durchgangszimmer und ein „Turmzimmer" 3,5 x 4 m außerhalb der ersten Wohneinheit im ersten Stock vorhanden. Dies sei aber nicht als selbständige Wohneinheit im dargestellten Sinne zu qualifizieren.

Die ordentliche Revision erachtete das Berufungsgericht für zulässig, da „eine gegenteilige Ansicht nicht ausgeschlossen" sei und höchstgerichtliche Rechtsprechung hiezu nicht vorliege.

Dagegen richtet sich die auf den Revisionsgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung gestützte Revision der Beklagten mit dem Antrag, die angefochtenen Entscheidungen dahin abzuändern, dass das Klagebegehren zur Gänze abgewiesen werde, in eventu beantragt die Beklagte die Aufhebung der Entscheidung und Zurückverweisung der Rechtssache an das Erstgericht; schließlich wird auch die Kostenentscheidung bekämpft.

Die Klägerin beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision der Beklagten ist ungeachtet des gemäß§ 508a Abs 1 ZPO den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruchs des Berufungsgerichts mangels Darstellung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO nicht zulässig. Die Bekämpfung der Kostenentscheidungen der Vorinstanzen ist gemäß § 528 Abs 2 Z 3 ZPO jedenfalls unzulässig.Die Revision der Beklagten ist ungeachtet des gemäß Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruchs des Berufungsgerichts mangels Darstellung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO nicht zulässig. Die Bekämpfung der Kostenentscheidungen der Vorinstanzen ist gemäß Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO jedenfalls unzulässig.

Vorauszuschicken ist, dass die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen des im Revisionsverfahren allein strittigen Ausnahmetatbestands des § 1 Abs 2 Z 5 MRG die sich hierauf berufende Klägerin und Revisionsgegnerin trifft

(2 Ob 149/06k = Zak 2007/273, 154).Vorauszuschicken ist, dass die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen des im Revisionsverfahren allein strittigen Ausnahmetatbestands des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 5, MRG die sich hierauf berufende Klägerin und Revisionsgegnerin trifft (2 Ob 149/06k = Zak 2007/273, 154).

Unstrittig ist, dass entsprechend den Übergangsregelungen des § 49d Abs 2 MRG auf den nach dem 31. 12. 2001 abgeschlossenen Mietvertrag § 1 Abs 2 Z 5 MRG idF der Mietrechtsnovelle 2001, BGBl I 2001/161, anzuwenden ist. Der Oberste Gerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass die Rechtsprechung zu der weitgehend wortgleichen Vorgängerbestimmung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG in der aF (abgedruckt in Prader, MRG2 3) weiterhin angewendet werden kann (vgl 7 Ob 244/03p = ecolex 2004, 177 = MietSlg 55.234; Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht21 § 1 MRG Rz 49 b), soweit es sich nicht um die Hereinnahme der nunmehr ebenfalls erfassten Geschäftslokale handelt. Festzuhalten ist auch, dass die mangelnde Berücksichtigung von „nachträglich" ausgebauten Dachböden auf solche Räume abstellt, die - wie hier - in der Errichtungsphase des Hauses noch nicht vorhanden waren (5 Ob 39/90 = MietSlg 42.183).Unstrittig ist, dass entsprechend den Übergangsregelungen des Paragraph 49 d, Absatz 2, MRG auf den nach dem 31. 12. 2001 abgeschlossenen Mietvertrag Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 5, MRG in der Fassung der Mietrechtsnovelle 2001, BGBl römisch eins 2001/161, anzuwenden ist. Der Oberste Gerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass die Rechtsprechung zu der weitgehend wortgleichen Vorgängerbestimmung des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG in der aF (abgedruckt in Prader, MRG2 3) weiterhin angewendet werden kann vergleiche 7 Ob 244/03p = ecolex 2004, 177 = MietSlg 55.234; Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht21 Paragraph eins, MRG Rz 49 b), soweit es sich nicht um die Hereinnahme der nunmehr ebenfalls erfassten Geschäftslokale handelt. Festzuhalten ist auch, dass die mangelnde Berücksichtigung von „nachträglich" ausgebauten Dachböden auf solche Räume abstellt, die - wie hier - in der Errichtungsphase des Hauses noch nicht vorhanden waren (5 Ob 39/90 = MietSlg 42.183).

Der Oberste Gerichtshof hat sich bereits wiederholt mit der Frage, was als selbständige Wohnung im Sinne der Ausnahmebestimmungen des § 1 Abs 4 Z 2 MRG aF bzw nunmehr des § 1 Abs 2 Z 5 MRG zu verstehen ist, befasst (RIS-Justiz RS0079853; zuletzt 8 Ob 12/08k). Er hat dabei - wie vom Berufungsgericht zutreffend erkannt - allgemein festgehalten, dass als selbständige Wohnung nach der Verkehrsauffassung ein selbständiger und in sich baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen ist, der geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen (RIS-Justiz RS0069338). Die Annahme von Wohnräumen ist hiebei nur dann gerechtfertigt, wenn diese aufgrund ihrer bautechnischen und rechtlichen Gegebenheiten für die Verwendung zur Unterkunft und Haushaltsführung geeignet sind (RIS-Justiz RS0069440). Allerdings ist für die Ausnahmebestimmung nicht nur entscheidend, dass weniger als drei selbständige Wohnungen vorhanden sind, sondern auch, dass neben den zwei selbständigen Wohnungen keine weiteren, einer Vermietung zugängliche Räume im Haus vorhanden sind (RIS-Justiz RS0069389; zuletzt 2 Ob 149/06k). Damit wird regelmäßig darauf abgestellt, ob selbständig zugängliche Räume nur Bestandteile einer der im Haus vorhandenen Wohnungen sind, was ebenfalls nach der Verkehrsauffassung entschieden wird (RIS-Justiz RS0069389 mwN, insb 7 Ob 519/96, 5 Ob 68/00m und 6 Ob 327/00g; RS0069320 mwN, insb 5 Ob 141/95 und 7 Ob 519/96). Grundsätzlich kommt es also auf die selbständige Vermietbarkeit dieser getrennt zugänglichen Räume an, ausgenommen es handelt sich um Räume, die üblicherweise zu einem Ein- oder Zweifamilienhaus gehören, wie etwa Abstellräume und Garagen etc, oder es handelt sich um Räume, die Bestandteil eines Wohnungsverbands sind. Entscheidend ist der tatsächliche Zustand im Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG bzw des Mietvertragsabschlusses (RIS-Justiz RS0112564, zuletzt 8 Ob 12/08k). Alle diese Beurteilungen hängen entscheidend von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab (6 Ob 327/00g).Der Oberste Gerichtshof hat sich bereits wiederholt mit der Frage, was als selbständige Wohnung im Sinne der Ausnahmebestimmungen des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG aF bzw nunmehr des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 5, MRG zu verstehen ist, befasst (RIS-Justiz RS0079853; zuletzt 8 Ob 12/08k). Er hat dabei - wie vom Berufungsgericht zutreffend erkannt - allgemein festgehalten, dass als selbständige Wohnung nach der Verkehrsauffassung ein selbständiger und in sich baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen ist, der geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen (RIS-Justiz RS0069338). Die Annahme von Wohnräumen ist hiebei nur dann gerechtfertigt, wenn diese aufgrund ihrer bautechnischen und rechtlichen Gegebenheiten für die Verwendung zur Unterkunft und Haushaltsführung geeignet sind (RIS-Justiz RS0069440). Allerdings ist für die Ausnahmebestimmung nicht nur entscheidend, dass weniger als drei selbständige Wohnungen vorhanden sind, sondern auch, dass neben den zwei selbständigen Wohnungen keine weiteren, einer Vermietung zugängliche Räume im Haus vorhanden sind (RIS-Justiz RS0069389; zuletzt 2 Ob 149/06k). Damit wird

regelmäßig darauf abgestellt, ob selbständig zugängliche Räume nur Bestandteile einer der im Haus vorhandenen Wohnungen sind, was ebenfalls nach der Verkehrsauffassung entschieden wird (RIS-Justiz RS0069389 mwN, insb 7 Ob 519/96, 5 Ob 68/00m und 6 Ob 327/00g; RS0069320 mwN, insb 5 Ob 141/95 und 7 Ob 519/96). Grundsätzlich kommt es also auf die selbständige Vermietbarkeit dieser getrennt zugänglichen Räume an, ausgenommen es handelt sich um Räume, die üblicherweise zu einem Ein- oder Zweifamilienhaus gehören, wie etwa Abstellräume und Garagen etc, oder es handelt sich um Räume, die Bestandteil eines Wohnungsverbands sind. Entscheidend ist der tatsächliche Zustand im Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG bzw des Mietvertragsabschlusses (RIS-Justiz RS0112564, zuletzt 8 Ob 12/08k). Alle diese Beurteilungen hängen entscheidend von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab (6 Ob 327/00g).

Nach den hier maßgeblichen Feststellungen befinden sich im Haus zwar neben den Wohnräumlichkeiten in der Wohnung der Klägerin im ersten Stock noch weitere angeschlossene Räumlichkeiten, jedoch werden diese nur von der Klägerin und ihren Angehörigen bedarfsbezogen mitbenützt. Wenn die Vorinstanzen daher im Ergebnis davon ausgegangen sind, dass diese Bestandteil des Wohnungsverbands der Klägerin im ersten Stock sind, so stellt diese anhand der konkreten Wohngegebenheiten getroffene Einzelfallbeurteilung keine im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO zu korrigierende Fehlbeurteilung dar (7 Ob 244/03p; 6 Ob 327/00g). Einer weitergehenden Begründung bedarf dies nicht (§ 510 Abs 3 Schlusssatz ZPO).Nach den hier maßgeblichen Feststellungen befinden sich im Haus zwar neben den Wohnräumlichkeiten in der Wohnung der Klägerin im ersten Stock noch weitere angeschlossene Räumlichkeiten, jedoch werden diese nur von der Klägerin und ihren Angehörigen bedarfsbezogen mitbenützt. Wenn die Vorinstanzen daher im Ergebnis davon ausgegangen sind, dass diese Bestandteil des Wohnungsverbands der Klägerin im ersten Stock sind, so stellt diese anhand der konkreten Wohngegebenheiten getroffene Einzelfallbeurteilung keine im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zu korrigierende Fehlbeurteilung dar (7 Ob 244/03p; 6 Ob 327/00g). Einer weitergehenden Begründung bedarf dies nicht (Paragraph 510, Absatz 3, Schlusssatz ZPO).

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 40, 50 Abs 1 ZPO. Die Klägerin hat in ihrer Revisionsbeantwortung nicht auf die Unzulässigkeit des gegnerischen Rechtsmittels hingewiesen (RIS-Justiz RS0035962 mwN; 8 Ob 118/05v).Die Kostenentscheidung gründet sich auf die Paragraphen 40,, 50 Absatz eins, ZPO. Die Klägerin hat in ihrer Revisionsbeantwortung nicht auf die Unzulässigkeit des gegnerischen Rechtsmittels hingewiesen (RIS-Justiz RS0035962 mwN; 8 Ob 118/05v).

Textnummer

E88413

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0080OB00087.08I.0805.000

Im RIS seit

04.09.2008

Zuletzt aktualisiert am

12.08.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at