jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2007/9/11 10Ob74/07s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 11.09.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schinko als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Fellinger, Dr. Hoch, Hon. Prof. Dr. Neumayr und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei K*****L***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Franz Terp, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. Dkfm. Hannelore L*****, 2. Dipl. Ing. Helmut L*****, und 3. Prof. Dr. Dipl. Ing. Hans Heinz L*****, alle vertreten durch Dr. Markus Singer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 13. März 2007, GZ 41 R 62/06f-24, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 8. November 2005, GZ 47 C 162/06g-11, mit einer Maßgabe bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision der klagenden Partei wird zurückgewiesen. Die klagende Partei ist schuldig, den beklagten Parteien die mit EUR 345,11 (darin enthalten EUR 57,52 USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Klägerin ist Mieterin des im Erdgeschoss, Tiefparterre und Hochparterre des Hauses M***** 3, *****, gelegenen Bestandobjektes. Sie begehrt die gerichtliche Aufkündigung der im Hochparterre gelegenen Geschäftsräumlichkeiten. Es handle sich dabei um Nebenräume im Sinn des § 31 Abs 6 MRG, welche abgesondert benutzbar seien bzw ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten für die Vermieter abgesondert benutzbar gemacht werden könnten, sodass die Teilkündigung zulässig sei.Die Klägerin ist Mieterin des im Erdgeschoss, Tiefparterre und Hochparterre des Hauses M***** 3, *****, gelegenen Bestandobjektes. Sie begehrt die gerichtliche Aufkündigung der im Hochparterre gelegenen Geschäftsräumlichkeiten. Es handle sich dabei um Nebenräume im Sinn des Paragraph 31, Absatz 6, MRG, welche abgesondert benutzbar seien bzw ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten für die Vermieter abgesondert benutzbar gemacht werden könnten, sodass die Teilkündigung zulässig sei.

Die Beklagten bestritten sowohl die Eigenschaft der im Hochparterre gelegenen Geschäftsräumlichkeiten als Nebenräume als auch die gesonderte Verwertbarkeit. Die Voraussetzungen nach § 31 Abs 6 MRG seien daher nicht erfüllt.Die Beklagten bestritten sowohl die Eigenschaft der im Hochparterre gelegenen Geschäftsräumlichkeiten als Nebenräume als auch die gesonderte Verwertbarkeit. Die Voraussetzungen nach Paragraph 31, Absatz 6, MRG seien daher nicht erfüllt.

Das Erstgericht erklärte die Aufkündigung für rechtsunwirksam und wies das Begehren, die Beklagten seien schuldig,

diese gemäß beigelegtem Plan näher bezeichneten, im Hochparterre gelegenen Räumlichkeiten zu übernehmen, ab. Es stellte im Wesentlichen fest, dass die Rechtsvorgängerin der Klägerin ursprünglich zwei Verkaufsräume mit einer Größe von 58,58 m² bzw 32,25 m² im Erdgeschoss des Hauses M***** 3 in Wien sowie Verkaufsräumlichkeiten im Tiefparterre (ca 300 m²) gemietet hatte. In der Folge wurde von der Rechtsvorgängerin der Klägerin auch ein insgesamt 309,60 m² großer Geschäftsraum im Hochparterre, der von einem der beiden im Erdgeschoss gelegenen Verkaufsräume aus über eine geschwungene Steintreppe erreichbar ist, gemietet und zunächst als Kleinwarenlager genutzt. Über diese beiden Anmietungen wurden keine schriftlichen Mietverträge errichtet. Ab dem Beginn der 90er-Jahre wurde dieser im Hochparterre gelegene Geschäftsraum im Zuge der Umstellung des Warensortiments von Kleinlederwaren auf Koffer und Reisegepäck ausschließlich als weiterer Verkaufsraum genutzt. Die Mutter der Beklagten war als damalige Hauseigentümerin mit der Verwendung dieses Raumes im Hochparterre als Verkaufsraum einverstanden. Vor Einbringung der gegenständlichen Kündigung wurde von der Klägerin der Zugang zum Hochparterre über die Steintreppe durch Rigipsplatten verschlossen und ist das Hochparterre derzeit nur noch über das allgemeine Stiegenhaus zu betreten.

In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Auffassung, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Teilkündigung nach § 31 Abs 6 MRG nicht vorlägen, weil die teilaufgekündigten Geschäftsräumlichkeiten im Hinblick auf ihren vereinbarten Verwendungszweck als Verkaufsräume und auch im Hinblick auf ihre Größe (ca 300 m²) nicht als Nebenräume bzw Nebenflächen im Sinne der zitierten Gesetzesstelle angesehen werden könnten. Im Übrigen könne auch davon ausgegangen werden, dass die Beklagten bei einer Neuvermietung lediglich des Hochparterres nur einen wesentlich geringeren Mietzins lukrieren würden.In rechtlicher Hinsicht vertrat das Erstgericht die Auffassung, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für eine Teilkündigung nach Paragraph 31, Absatz 6, MRG nicht vorlägen, weil die teilaufgekündigten Geschäftsräumlichkeiten im Hinblick auf ihren vereinbarten Verwendungszweck als Verkaufsräume und auch im Hinblick auf ihre Größe (ca 300 m²) nicht als Nebenräume bzw Nebenflächen im Sinne der zitierten Gesetzesstelle angesehen werden könnten. Im Übrigen könne auch davon ausgegangen werden, dass die Beklagten bei einer Neuvermietung lediglich des Hochparterres nur einen wesentlich geringeren Mietzins lukrieren würden.

Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil mit der Maßgabe, dass es die Aufkündigung vom 28. 12. 2004 aufhob. Bei „Nebenräumen" bzw „Nebenflächen" im Sinn des § 31 Abs 6 MRG handle es sich um Räume oder Flächen, denen gegenüber dem eigentlichen Mietobjekt eine weit untergeordnete Bedeutung zukomme. Dies sei bei den teilgekündigten Geschäftsräumlichkeiten im Hochparterre schon im Hinblick auf deren unmittelbare Erreichbarkeit von den vorderen Geschäftsräumlichkeiten der Klägerin aus, ihrer Nutzung als Verkaufsräume bzw Lager sowie im Hinblick auf ihre Größe, welche ca 42 % der Gesamtfläche des Mietobjektes der Klägerin betrage, zu verneinen. Im Übrigen liege es auch ohne weitergehende Beweisaufnahme klar auf der Hand, dass das Hochparterre für sich allein nur äußerst schlecht vermietbar sei. Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision gegen seine Entscheidung zulässig sei, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Bestimmung des § 31 Abs 6 MRG „nur äußerst spärlich vorhanden sei".Das Berufungsgericht bestätigte das Ersturteil mit der Maßgabe, dass es die Aufkündigung vom 28. 12. 2004 aufhob. Bei „Nebenräumen" bzw „Nebenflächen" im Sinn des Paragraph 31, Absatz 6, MRG handle es sich um Räume oder Flächen, denen gegenüber dem eigentlichen Mietobjekt eine weit untergeordnete Bedeutung zukomme. Dies sei bei den teilgekündigten Geschäftsräumlichkeiten im Hochparterre schon im Hinblick auf deren unmittelbare Erreichbarkeit von den vorderen Geschäftsräumlichkeiten der Klägerin aus, ihrer Nutzung als Verkaufsräume bzw Lager sowie im Hinblick auf ihre Größe, welche ca 42 % der Gesamtfläche des Mietobjektes der Klägerin betrage, zu verneinen. Im Übrigen liege es auch ohne weitergehende Beweisaufnahme klar auf der Hand, dass das Hochparterre für sich allein nur äußerst schlecht vermietbar sei. Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision gegen seine Entscheidung zulässig sei, weil eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Bestimmung des Paragraph 31, Absatz 6, MRG „nur äußerst spärlich vorhanden sei".

Gegen dieses Urteil richtet sich die Revision der Klägerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Die Beklagten beantragen in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision als unzulässig zurückzuweisen bzw ihr keine Folge zu geben. Entgegen dem Zulassungsausspruch des Berufungsgerichtes, an welchen das Revisionsgericht gemäß § 508a Abs 1 ZPO nicht gebunden ist, ist die Revision unzulässigDie Beklagten beantragen in ihrer

Revisionsbeantwortung, die Revision als unzulässig zurückzuweisen bzw ihr keine Folge zu geben. Entgegen dem Zulassungsausspruch des Berufungsgerichtes, an welchen das Revisionsgericht gemäß Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO nicht gebunden ist, ist die Revision unzulässig.

Rechtliche Beurteilung

Nach § 31 Abs 6 MRG kann der Mieter die Miete von mitgemieteten Nebenräumen oder Nebenflächen aufkündigen, wenn die aufgekündigten Nebenräume oder Nebenflächen abgesondert benutzbar sind oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten abgesondert benutzbar gemacht werden können. In diesen Fällen hat der aufkündigende Mieter die für die Abtrennung erforderlichen Kosten mangels anderweitiger Vereinbarung selbst zu tragen. Nach § 31 Abs 5 MRG sind unter Nebenräumen vor allem Keller- oder Dachbodenräume und unter Nebenflächen vor allem Terrassen, Hausgärten, Abstell- oder Ladeflächen, die mit einer Wohnung, einem Wohnraum oder einer sonstigen Räumlichkeit mitvermietet worden sind, zu verstehen. Der Mieter ist somit nur hinsichtlich Nebenräumen und Nebenflächen zur Teilkündigung berechtigt. Im Übrigen kann er den Bestandvertrag nur zur Gänze aufkündigen oder zur Gänze aufrechterhalten. Maßgebend für die Beurteilung des Vorliegens der Voraussetzungen von Nebenräumlichkeiten ist in erster Linie der Verwendungszweck und nicht die objektive Beschaffenheit (Prader, MRG² § 31 MRG E Nr 29 und 32 mwN). So hat der Oberste Gerichtshof in der einen vergleichbaren Sachverhalt betreffenden Entscheidung 10 Ob 292/00i (= immolex 2001/148, 266) ausgeführt, dass, wenn ein Mieter die Kellerräumlichkeiten als weitere Geschäftsräume zu den bereits im Erdgeschoss angemieteten Geschäftsräumen gemietet hat, diese Räumlichkeiten des Untergeschosses nicht als Nebenräume im Sinn des § 31 Abs 5 MRG Verwendung finden sollten, sondern ein einheitliches Geschäftslokal mit Geschäftsräumen im Erdgeschoss und im Untergeschoss (Keller) errichtet werden sollte, weshalb die Kellerräume nicht als Nebenräume im Sinn des § 31 Abs 5 MRG angesehen werden könnten. Die anhand der konkreten Umstände im hier zu beurteilenden Fall erfolgte Beurteilung der Vorinstanzen, dass die teilaufgekündigten Räumlichkeiten im Hochparterre, die von der Klägerin bzw ihrer Rechtsvorgängerin zu den bereits im Erdgeschoss und im Tiefparterre angemieteten Geschäftsräumen gemietet wurden, keine Nebenräume im Sinne des § 31 Abs 5 MRG sind, steht daher im Einklang mit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes in vergleichbaren Fällen (vgl 10 Ob 292/00i = immolex 2001/148, 206; 6 Ob 1505/94).Nach Paragraph 31, Absatz 6, MRG kann der Mieter die Miete von mitgemieteten Nebenräumen oder Nebenflächen aufkündigen, wenn die aufgekündigten Nebenräume oder Nebenflächen abgesondert benutzbar sind oder ohne unverhältnismäßige Schwierigkeiten abgesondert benutzbar gemacht werden können. In diesen Fällen hat der aufkündigende Mieter die für die Abtrennung erforderlichen Kosten mangels anderweitiger Vereinbarung selbst zu tragen. Nach Paragraph 31, Absatz 5, MRG sind unter Nebenräumen vor allem Keller- oder Dachbodenräume und unter Nebenflächen vor allem Terrassen, Hausgärten, Abstell- oder Ladeflächen, die mit einer Wohnung, einem Wohnraum oder einer sonstigen Räumlichkeit mitvermietet worden sind, zu verstehen. Der Mieter ist somit nur hinsichtlich Nebenräumen und Nebenflächen zur Teilkündigung berechtigt. Im Übrigen kann er den Bestandvertrag nur zur Gänze aufkündigen oder zur Gänze aufrechterhalten. Maßgebend für die Beurteilung des Vorliegens der Voraussetzungen von Nebenräumlichkeiten ist in erster Linie der Verwendungszweck und nicht die objektive Beschaffenheit (Prader, MRG² Paragraph 31, MRG E Nr 29 und 32 mwN). So hat der Oberste Gerichtshof in der einen vergleichbaren Sachverhalt betreffenden Entscheidung 10 Ob 292/00i (= immolex 2001/148, 266) ausgeführt, dass, wenn ein Mieter die Kellerräumlichkeiten als weitere Geschäftsräume zu den bereits im Erdgeschoss angemieteten Geschäftsräumen gemietet hat, diese Räumlichkeiten des Untergeschosses nicht als Nebenräume im Sinn des Paragraph 31, Absatz 5, MRG Verwendung finden sollten, sondern ein einheitliches Geschäftslokal mit Geschäftsräumen im Erdgeschoss und im Untergeschoss (Keller) errichtet werden sollte, weshalb die Kellerräume nicht als Nebenräume im Sinn des Paragraph 31, Absatz 5, MRG angesehen werden könnten. Die anhand der konkreten Umstände im hier zu beurteilenden Fall erfolgte Beurteilung der Vorinstanzen, dass die teilaufgekündigten Räumlichkeiten im Hochparterre, die von der Klägerin bzw ihrer Rechtsvorgängerin zu den bereits im Erdgeschoss und im Tiefparterre angemieteten Geschäftsräumen gemietet wurden, keine Nebenräume im Sinne des Paragraph 31, Absatz 5, MRG sind, steht daher im Einklang mit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes in vergleichbaren Fällen vergleiche 10 Ob 292/00i = immolex 2001/148, 206; 6 Ob 1505/94).

Die Klägerin vermag in ihren Revisionsausführungen zur Bejahung der Eigenschaft der teilaufgekündigten Räumlichkeiten als „Nebenräume" keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO aufzuzeigen. Der Hinweis darauf, dass die Räumlichkeiten im Hochparterre nach ihrer Anmietung zunächst eine Zeitlang leergestanden seien,

dann als Lager und erst seit Beginn der 90er-Jahre als Verkaufsräume genutzt worden seien, weshalb ihnen gegenüber den immer als Verkaufsräumen gewidmeten Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im Tiefparterre eine nur untergeordnete Bedeutung zukomme, lässt außer Betracht, dass auch die im Verband der übrigen Geschäftsräume im Erdgeschoss und im Tiefparterre liegenden teilaufgekündigten Räumlichkeiten im Hochparterre als Geschäftsräume (Lager, Verkaufsraum) für das einheitliche Geschäftslokal der Klägerin bzw ihrer Rechtsvorgängerin verwendet wurden. Schon aus diesem Grund kommt nach der zitierten Rechtsprechung eine Qualifizierung der teilaufgekündigten Geschäftsräume als „Nebenräume" im Sinn des § 31 Abs 5 MRG nicht in Betracht. Es erübrigt sich daher ein Eingehen auf die in der Revision der Klägerin weiters relevierte Frage, ob eine Qualifizierung der teilaufgekündigten Räumlichkeiten als „Nebenräume" im Sinn des § 31 Abs 5 MRG auch im Hinblick auf deren objektive Beschaffenheit (Lage, Größe usw) zu verneinen sei.Die Klägerin vermag in ihren Revisionsausführungen zur Bejahung der Eigenschaft der teilaufgekündigten Räumlichkeiten als „Nebenräume" keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO aufzuzeigen. Der Hinweis darauf, dass die Räumlichkeiten im Hochparterre nach ihrer Anmietung zunächst eine Zeitlang leergestanden seien, dann als Lager und erst seit Beginn der 90er-Jahre als Verkaufsräume genutzt worden seien, weshalb ihnen gegenüber den immer als Verkaufsräumen gewidmeten Räumlichkeiten im Erdgeschoss und im Tiefparterre eine nur untergeordnete Bedeutung zukomme, lässt außer Betracht, dass auch die im Verband der übrigen Geschäftsräume im Erdgeschoss und im Tiefparterre liegenden teilaufgekündigten Räumlichkeiten im Hochparterre als Geschäftsräume (Lager, Verkaufsraum) für das einheitliche Geschäftslokal der Klägerin bzw ihrer Rechtsvorgängerin verwendet wurden. Schon aus diesem Grund kommt nach der zitierten Rechtsprechung eine Qualifizierung der teilaufgekündigten Geschäftsräume als „Nebenräume" im Sinn des Paragraph 31, Absatz 5, MRG nicht in Betracht. Es erübrigt sich daher ein Eingehen auf die in der Revision der Klägerin weiters relevierte Frage, ob eine Qualifizierung der teilaufgekündigten Räumlichkeiten als „Nebenräume" im Sinn des Paragraph 31, Absatz 5, MRG auch im Hinblick auf deren objektive Beschaffenheit (Lage, Größe usw) zu verneinen sei.

Die Revision musste daher mangels Geltendmachung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des§ 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen werden. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Die Beklagten haben auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.Die Revision musste daher mangels Geltendmachung einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen werden. Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41,, 50 ZPO. Die Beklagten haben auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen.

Anmerkung

E8532010Ob74.07s

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inimmolex 2008,49/18 - immolex 2008/18 = MietSlg 59.332XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0100OB00074.07S.0911.000

Zuletzt aktualisiert am

01.10.2009

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