jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2004/12/22 3Ob153/04b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 22.12.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Pimmer, Dr. Zechner, Dr. Sailer und Dr. Jensik als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Siegfried A*****, vertreten durch Dr. Karl Schelling, Rechtsanwalt in Dornbirn, wider die beklagte Partei A***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Bernd Oberhofer & Partner, Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen Feststellung des Nichtbestehens eines Mietrechts, infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Feldkirch als Berufungsgericht vom 20. April 2004, GZ 3 R 91/04m-30, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Zu prüfen ist das Vorliegen eines Mietvertrags über eine Wohnung, die im Wohnungseigentum des Klägers steht, mit der beklagten Hotel-GmbH als Mieterin. Schon die ganz speziellen Vereinbarungen im Rahmen des mündlich oder allenfalls stillschweigend abgeschlossenen Vertrags stehen der Annahme einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO entgegen. Eine Fehlbeurteilung des vorliegenden Einzelfalls durch die zweite Instanz kann der Kläger nicht aufzeigen, insbesondere nicht, was die Annahme eines Mietvertrags angeht, der nach §§ 1090, 1091 ABGB die entgeltliche Überlassung einer ohne weitere Bearbeitung brauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit zum Gegenstand hat (siehe auch MietSlg 26.074 uva; RIS-Justiz RS0020346).Zu prüfen ist das Vorliegen eines Mietvertrags über eine Wohnung, die im Wohnungseigentum des Klägers steht, mit der beklagten Hotel-GmbH als Mieterin. Schon die ganz speziellen Vereinbarungen im Rahmen des mündlich oder allenfalls stillschweigend abgeschlossenen Vertrags stehen der Annahme einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO entgegen. Eine Fehlbeurteilung des vorliegenden Einzelfalls durch die zweite Instanz kann der Kläger nicht aufzeigen, insbesondere nicht, was die Annahme eines Mietvertrags angeht, der nach Paragraphen 1090,, 1091 ABGB die entgeltliche Überlassung einer ohne weitere Bearbeitung brauchbaren Sache auf eine gewisse Zeit zum Gegenstand hat (siehe auch MietSlg 26.074 uva; RIS-Justiz RS0020346).

Ein den üblichen, vom Obersten Gerichtshof schon wiederholt zu beurteilenden Konstellationen entsprechender Time-Sharing-Vertrag (dessen Vorliegen erstmals in der außerordentlichen Revision releviert wird) liegt nach den vom

Berufungsgericht übernommenen Tatsachenfeststellungen nicht vor. Daran könnten auch die vom Kläger mit seiner Berufung darüber hinaus angestrebten Feststellungen nichts ändern. Im Übrigen kommt es auch bei solchen Verträgen auf die Abmachungen im Einzelfall an, von denen die jeweilige rechtliche Einordnung abhängt (1 Ob 2088/96g = SZ 70/45 ua, RIS-Justiz RS0107389; Würth in Rummel³ § 1090 ABGB Rz 17a). Die Entscheidung 6 Ob 686/90 = EvBl 1991/66 betraf einen mit dem vorliegenden in keiner Weise vergleichbaren Fall (Flächenvermietung durch Messeveranstalter).Ein den üblichen, vom Obersten Gerichtshof schon wiederholt zu beurteilenden Konstellationen entsprechender Time-Sharing-Vertrag (dessen Vorliegen erstmals in der außerordentlichen Revision releviert wird) liegt nach den vom Berufungsgericht übernommenen Tatsachenfeststellungen nicht vor. Daran könnten auch die vom Kläger mit seiner Berufung darüber hinaus angestrebten Feststellungen nichts ändern. Im Übrigen kommt es auch bei solchen Verträgen auf die Abmachungen im Einzelfall an, von denen die jeweilige rechtliche Einordnung abhängt (1 Ob 2088/96g = SZ 70/45 ua, RIS-Justiz RS0107389; Würth in Rummel³ Paragraph 1090, ABGB Rz 17a). Die Entscheidung 6 Ob 686/90 = EvBl 1991/66 betraf einen mit dem vorliegenden in keiner Weise vergleichbaren Fall (Flächenvermietung durch Messeveranstalter).

Mit der Behauptung die gegenständliche Wohnung sei auch zur Nutzung für Hotelgäste (also zu Geschäftszwecken) überlassen worden, weicht der Kläger unzulässigerweise von den Tatsachenfeststellungen der Vorinstanzen ab. Nach diesen sollte die Wohnung "der Unterbringung von Mitarbeitern" der beklagten Hotel-GmbH während der Wintersaison dienen; damit liegt aber eine Vermietung der Wohnungseigentumseinheit W 75 (Sportsuite in einem Hotel) zu Wohnzwecken vor, weil deren vom Kläger unwidersprochene Absicht als Mieterin erklärtermaßen darauf gerichtet war (Würth in Rummel³ Bd 2/5, § 1 MRG Rz 1 mN). Unerheblich ist, dass diese (eine juristische Person) nicht selbst darin wohnen sollte (7 Ob 342/97p = MietSlg 50.322; 7 Ob 199/97h = MietSlg 50.323; 1 Ob 257/03f; Böhm in Schwimann² Bd 4 § 1 MRG Rz 29). Selbst wenn man zu Gunsten des Klägers davon ausginge, es wäre nicht Dauermiete der Wohnung mit Rücküberlassung des Gebrauchs außerhalb der Wintersaison an ihn vereinbart worden - dann wäre ja an der mangelnden Berechtigung der Klagebegehren gar kein Zweifel möglich -, sondern vielmehr nur eine Rahmenvereinbarung geschlossen worden und es wären innerhalb dieser jeweils mehrmonatige Mietverträge konkludent zustande gekommen, wäre dem Kläger nicht zu helfen. Nach § 29 Abs 1 Z 3 MRG (idFd WRN 2000) hätte ja eine wirksame Befristung bei Wohnungsmiete Schriftlichkeit vorausgesetzt. Fehlte es aber schon daran, gälte auch dieser Mietvertrag mit Ende der Wintersaison 2001/2002, nach deren Ablauf der Kläger die weitere Überlassung seiner Wohnung an die beklagte Partei ablehnte, der eindeutigen Regelung des § 29 Abs 3 MRG als "auf unbestimmte Zeit erneuert" (s auch Würth aaO und Schuster in Schwimann² Bd IV, je § 29 MRG Rz 9).Mit der Behauptung die gegenständliche Wohnung sei auch zur Nutzung für Hotelgäste (also zu Geschäftszwecken) überlassen worden, weicht der Kläger unzulässigerweise von den Tatsachenfeststellungen der Vorinstanzen ab. Nach diesen sollte die Wohnung "der Unterbringung von Mitarbeitern" der beklagten Hotel-GmbH während der Wintersaison dienen; damit liegt aber eine Vermietung der Wohnungseigentumseinheit W 75 (Sportsuite in einem Hotel) zu Wohnzwecken vor, weil deren vom Kläger unwidersprochene Absicht als Mieterin erklärtermaßen darauf gerichtet war (Würth in Rummel³ Bd 2/5, Paragraph eins, MRG Rz 1 mN). Unerheblich ist, dass diese (eine juristische Person) nicht selbst darin wohnen sollte (7 Ob 342/97p = MietSlg 50.322; 7 Ob 199/97h = MietSlg 50.323; 1 Ob 257/03f; Böhm in Schwimann² Bd 4 Paragraph eins, MRG Rz 29). Selbst wenn man zu Gunsten des Klägers davon ausginge, es wäre nicht Dauermiete der Wohnung mit Rücküberlassung des Gebrauchs außerhalb der Wintersaison an ihn vereinbart worden - dann wäre ja an der mangelnden Berechtigung der Klagebegehren gar kein Zweifel möglich -, sondern vielmehr nur eine Rahmenvereinbarung geschlossen worden und es wären innerhalb dieser jeweils mehrmonatige Mietverträge konkludent zustande gekommen, wäre dem Kläger nicht zu helfen. Nach Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, MRG (idFd WRN 2000) hätte ja eine wirksame Befristung bei Wohnungsmiete Schriftlichkeit vorausgesetzt. Fehlte es aber schon daran, gälte auch dieser Mietvertrag mit Ende der Wintersaison 2001/2002, nach deren Ablauf der Kläger die weitere Überlassung seiner Wohnung an die beklagte Partei ablehnte, der eindeutigen Regelung des Paragraph 29, Absatz 3, MRG als "auf unbestimmte Zeit erneuert" (s auch Würth aaO und Schuster in Schwimann² Bd römisch IV, je Paragraph 29, MRG Rz 9).

Einer weiteren Begründung bedarf diese Entscheidung nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).Einer weiteren Begründung bedarf diese Entscheidung nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Anmerkung

E75789 3Ob153.04b

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0030OB00153.04B.1222.000

Dokumentnummer

JJT_20041222_OGH0002_0030OB00153_04B0000_000

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