

TE OGH 2004/5/6 2Ob99/04d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 06.05.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Niederreiter als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schinko, Dr. Tittel, Dr. Baumann und Hon. Prof. Dr. Danzl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Stadt Wien, Magistrat der Stadt Wien, Amt für Jugend und Familie, Rüdengasse 11, 1030 Wien, vertreten durch Dr. Wolfgang Heufler, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Mag. Ursula T*****, vertreten durch Dr. Christian Leskoschek, Rechtsanwalt in Wien, wegen Räumung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 10. Februar 2004, GZ 40 R 2/04x-16, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 10. Oktober 2003, GZ 10 C 304/03y-11, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückverwiesen.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die klagende Partei begehrte die Räumung einer Keramikwerkstätte in der ehemaligen "Stadt des Kindes", da die Beklagte die Räumlichkeiten nach (außergerichtlicher) Aufkündigung des Bestandverhältnisses titellos benütze. MG und MRG seien nicht anwendbar, weil der Bestandvertrag im Rahmen des Heimbetriebes abgeschlossen worden sei. Die Tätigkeit der Beklagten in der Keramikwerkstätte sei Teil der Resozialisierung sozial gestörter Jugendlicher gewesen. Es handle sich überdies um ein Prekarium.

Die Beklagte wendete ein, eine Ausnahme vom Geltungsbereich des MG oder MRG liege nicht vor, weil die Vermietung nicht im Rahmen des Heimbetriebes erfolgt sei. Es fehle auch an einem wichtigen Kündigungsgrund. Das Bauvorhaben sei unter Inanspruchnahme eines Wohnbauförderungsdarlehens mit Laufzeit vom 1. 10. 1974 bis 1. 4. 2024 errichtet worden.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Es ging hierbei im Wesentlichen von folgenden Feststellungen aus:

Die klagende Partei führte auf der Liegenschaft seit den 70er Jahren bis zur vollständigen Schließung mit Ablauf des Jahres 2002 ein "Stadt des Kindes" genanntes Heim für Kinder und Jugendliche. Die "Stadt des Kindes" war eine

sozialpädagogische Einrichtung, in der Kinder und Jugendliche, die im Rahmen einer Jugendwohlfahrtsmaßnahme von der Gemeinde übernommen wurden, in Wohneinheiten von Sozialarbeitern und Pädagogen betreut wurden. Die Betreuten waren meist Kinder aus sozialgestörten Verhältnissen bzw. milieugeschädigte Kinder. Ziel des Heimbetriebes war die pädagogische Förderung dieser Kinder und Jugendlichen, um ihnen vor allem einen besseren Lebensstart zu ermöglichen. Die Betreuung erfolgte maximal bis zum 19. Lebensjahr, je nach Inhalt der Wohlfahrtsmaßnahme. Zum Betrieb der "Stadt des Kindes" gehörten ua ein Schwimmbad, Sportplätze, eine Theaterwerkstätte und eine Keramikwerkstätte.

Sinn und Zweck der Keramikwerkstätte war vor allem die Freizeitgestaltung für die Heiminsassen; sie stellte auch einen pädagogischen Anreiz durch künstlerische Anleitung dar. Entsprechend ihrer vertraglichen Verpflichtung hielt die Beklagte ihre Keramikwerkstätte tagsüber für die Kinder und Jugendlichen offen, sodass diese laufend in der Werkstatt vorbei kamen, um etwa beim Brennen oder Reparieren ihrer eigenen Keramiken zuzusehen. Dadurch wurde auch ein gewisser therapeutischer Effekt in der pädagogischen Betreuung der Kinder und Jugendlichen erzielt. Neben den Insassen der "Stadt des Kindes" konnten auch Kinder und Jugendliche von "außen" an diesen Kursen teilnehmen, was insbesondere den Zweck hatte, diese Kinder mit Kindern aus dem Heim zusammenzuführen, um den "Ghettocharakter" des Heimes abzumildern.

Am 19. 10. 1976 schloss die Beklagte mit der klagenden Partei einen schriftlichen "Bestandvertrag" über die Keramikwerkstätte samt Inventar. In Punkt 2 dieses Vertrages heißt es:

"Die Bestandnehmerin verpflichtet sich, über eigene Werbung, dem Bedarfe nach jährlich (Kursjahr ist gleich Schuljahr) Keramikurse mit einer Stundenanzahl von 18 Einzelstunden je Semester und Kurs auf eigene Rechnung und Gefahr zu ortsüblichen Kursgebühren durchzuführen. Je Kurs sind vier freie Plätze für Kinder und Jugendliche der "Stadt des Kindes" einschließlich der notwendigen Materialbeistellung vorzusehen. Die Bestandnehmerin verpflichtet sich ferner, den Betrieb zeitlich begrenzt öffentlich zu führen, um interessierten Kindern und Jugendlichen in einer das Betriebsgeschehen nicht nachhaltig störenden Anzahl die Möglichkeit zu bieten, ihre Arbeit kennenzulernen und in ihnen das Interesse für kunsthandwerkliche Betätigungen zu wecken."

Ursprünglich hatte die klagende Partei als Bestandzins einen Betrag von S 2.000,- monatlich verlangt, was sich jedoch die Beklagte zum damaligen Zeitpunkt nicht leisten konnte. Letztlich wurde vereinbart, dass die Beklagte anstelle des von ihr nicht aufbringbaren Bestandzinses vier freie Plätze bei den Keramikursen für Kinder oder Jugendliche der "Stadt des Kindes" zur Verfügung stellen sollte. Diese vier freien Plätze sollten rechnerisch die Differenz zwischen den letztlich vereinbarten S 100,- Bestandzins und den von der klagenden Partei geforderten S 2.000,- auffüllen. Tatsächlich ist die Beklagte ihrer Verpflichtung nachgekommen und hat semesterweise je vier freie Plätze für Kinder und Jugendliche der "Stadt des Kindes" unentgeltlich zur Verfügung gestellt, während die übrigen Keramikursplätze von der klagenden Partei bezahlt wurden.

Die Kinder wurden von der Beklagten einerseits im Rahmen der abgehaltenen Kurse betreut, andererseits hatten sie freien Zugang zur Werkstätte, um sich dort alles anzusehen oder einfach "hinein schauen" zu können. Ein auch für die Beklagte bei Vertragsabschluss interessanter Aspekt ihrer Tätigkeit war die therapeutische Auswirkung der Keramikarbeit auf die Kinder. Es kam gleich zu Beginn zu einem sehr starken Zulauf zu den Keramikursen; es wurden pro Semester zwischen vier und sechs Kursen zu je 18 Stunden abgehalten, wobei eine Kursstunde etwa zwei weitere Stunden an Vor- und Nachbereitung erforderte. Regelmäßig ab etwa 12.00 Uhr, also nach Beendigung des Unterrichtes, kamen laufend Kinder in der Werkstätte der Beklagten vorbei, um sich dort umzusehen. Weiters kamen Kinder und Jugendliche, um etwa zerbrochene Töpfergegenstände zum Kleben zu bringen. Den Großteil ihrer Einnahmen schöpfte die Beklagte aus den Kurseinnahmen. Gelegentlich arbeitete sie in der Keramikwerkstatt - neben den Kursen und der Kinderbetreuung - auch privat für Ausstellungen sowie den Privatverkauf, wobei diese Tätigkeit nur einen Bruchteil des Umfangs der Gesamttätigkeit der Beklagten in den angemieteten Räumlichkeiten ausmachte.

Mit Ende 2002 wurde der Heimbetrieb der "Stadt des Kindes" von der klagenden Partei eingestellt und die Heimeinrichtung aufgelassen. Im Zuge der Betriebseinstellung übersandte die klagende Partei der Beklagten am 24. 9. 2002 ein Schreiben, mit dem das Vertragsverhältnis per 31. 12. 2002 aufgekündigt wurde. Seit der Schließung der "Stadt des Kindes" stehen sämtliche auf dieser Liegenschaft errichteten Baulichkeiten leer. Einzig die Beklagte hält sich regelmäßig in der Keramikwerkstätte auf, welche nach wie vor mit Keramik- und Töpferbedarf und Werkzeugen voll ausgestattet ist. Sie hält dort jedoch keine Kurse mehr ab, weil keine Kinder und Jugendliche aus der "Stadt

des Kindes" mehr kommen. Nach Schließung der "Stadt des Kindes" kommen auch keine externen Personen mehr zu den Kursen. Derzeit kommen lediglich noch Freunde und Bekannte der Beklagten, welchen sie in der Keramikwerkstätte diverse Techniken unentgeltlich beibringt.

Ursprünglich war die Keramikwerkstätte ein Teil des großen Mehrzwecksaales in der "Stadt des Kindes" und nur teilweise von diesem Mehrzwecksaal abgetrennt. Da sie zum Teil zum Mehrzwecksaal hin offen war, kam es vor, dass bei gleichzeitigen Veranstaltungen im Mehrzwecksaal und der Keramikwerkstätte gegenseitige Störungen auftraten, insbesondere auch durch den bei den Töpfer- und Keramikarbeiten anfallenden Schmutz und Staub. Aus diesem Grund entschloss sich die klagende Partei vor etwa 20 Jahren, den noch offenen Teil durch Aufstellen einer Gipskartonwand vom übrigen Mehrzwecksaal abzutrennen.

Rechtlich gelangte das Erstgericht zur Auffassung, ein Prekarium liege schon wegen des monatlichen Gegenwertes von S 2.000,-- zuzüglich USt und der Tatsache der ursprünglichen Befristung des Vertrages, was gegen die jederzeitige Widerruflichkeit spreche, nicht vor. Allerdings sei die Vermietung im Sinne der damals in Geltung stehenden Bestimmung des § 1 Abs 2 Z 4 MG im Betrieb des Heimes "Stadt des Kindes" erfolgt. "Im Rahmen des Betriebes" bedeute nämlich, dass es sich dabei um die Ausübung des Betriebsgegenstandes durch Vermietung handle. Betriebsgegenstand sei die Betreuung und pädagogische Förderung von Kindern und Jugendlichen aus sozialgestörten Verhältnissen gewesen. Dem entspreche die Vermietung der Keramikwerkstätte an die Beklagte. Ihre Tätigkeit habe einen wesentlichen therapeutischen Zweck erfüllt und zudem einen pädagogischen Anreiz durch künstlerische Anleitung für die Kinder und Jugendlichen dargestellt. Die außerbetriebliche Nutzung durch gelegentliche Abhaltung von Erwachsenenkursen an Wochenenden sowie fallweises, seltenes Arbeiten für private Zwecke der Beklagten sei im Hintergrund gestanden. Kündigungsschutz des MRG bestehe für die Beklagte nicht. Die Kündigung habe daher ohne Angabe von Kündigungsgründen außergerichtlich erfolgen können. Rechtlich gelangte das Erstgericht zur Auffassung, ein Prekarium liege schon wegen des monatlichen Gegenwertes von S 2.000,-- zuzüglich USt und der Tatsache der ursprünglichen Befristung des Vertrages, was gegen die jederzeitige Widerruflichkeit spreche, nicht vor. Allerdings sei die Vermietung im Sinne der damals in Geltung stehenden Bestimmung des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MG im Betrieb des Heimes "Stadt des Kindes" erfolgt. "Im Rahmen des Betriebes" bedeute nämlich, dass es sich dabei um die Ausübung des Betriebsgegenstandes durch Vermietung handle. Betriebsgegenstand sei die Betreuung und pädagogische Förderung von Kindern und Jugendlichen aus sozialgestörten Verhältnissen gewesen. Dem entspreche die Vermietung der Keramikwerkstätte an die Beklagte. Ihre Tätigkeit habe einen wesentlichen therapeutischen Zweck erfüllt und zudem einen pädagogischen Anreiz durch künstlerische Anleitung für die Kinder und Jugendlichen dargestellt. Die außerbetriebliche Nutzung durch gelegentliche Abhaltung von Erwachsenenkursen an Wochenenden sowie fallweises, seltenes Arbeiten für private Zwecke der Beklagten sei im Hintergrund gestanden. Kündigungsschutz des MRG bestehe für die Beklagte nicht. Die Kündigung habe daher ohne Angabe von Kündigungsgründen außergerichtlich erfolgen können.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten Folge und wies das Klagebegehren ab. Es sprach aus, dass die ordentliche Revision nicht zulässig sei, und führte im Wesentlichen folgendes aus:

Wie das Erstgericht zutreffend ausgeführt habe, scheide die Qualifikation des zwischen den Streitteilen bestehenden Rechtsverhältnisses als Prekarium aus. Weiters scheide für das Berufungsgericht die Befassung mit der Frage, ob überhaupt Räumlichkeiten samt Inventar vermietet oder ein Unternehmen in Bestand gegeben worden sei, mangels entsprechenden Sach- und Rechtsvorbringens der Parteien und wegen des auf Rückgabe von Räumlichkeiten gerichteten Begehrens aus.

Ob bei Errichtung des Gebäudes und damit vor Abschluss des vorliegenden Mietvertrages öffentliche Förderungsmittel in Anspruch genommen worden seien, wäre zunächst für die Frage der Anwendbarkeit des Kündigungsschutzes des MG von entscheidender Bedeutung. Für nach dem 31. 12. 1967 frei finanzierte Objekte hätten nämlich die Kündigungsbeschränkungen des § 19 MG nicht gegolten. Das 1982 in Kraft getretene MRG enthalte in seinem § 49 Abs 2 für diese einst nicht dem Kündigungsschutz unterliegenden Mietobjekte eine Übergangsbestimmung, nach der der Vermieter innerhalb von sechs Monaten eine Vertragsbefristung bis mindestens 31. 12. 1984 anzubieten gehabt hätte, widrigenfalls die Kündigungsschutzbestimmungen des MRG anzuwenden seien. Da das Mietverhältnis unstrittigerweise weiterbestanden habe, komme es auf die Frage, ob Wohnbauförderungsmittel zur Errichtung der "Stadt des Kindes" aufgewendet worden seien oder nicht, nicht mehr an. Aus dem gleichen Grund komme es auch

nicht darauf an, ob die konkrete Vermietung der Keramikwerkstätte an die beklagte Künstlerin dem Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 4 MG entsprochen habe. Gemäß § 43 Abs 1 MRG käme es mangels einer kündigungsrechtlichen Übergangsbestimmung für solche Mietverhältnisse nur noch auf den nunmehrigen Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 1 MRG an. Ob bei Errichtung des Gebäudes und damit vor Abschluss des vorliegenden Mietvertrages öffentliche Förderungsmittel in Anspruch genommen worden seien, wäre zunächst für die Frage der Anwendbarkeit des Kündigungsschutzes des MG von entscheidender Bedeutung. Für nach dem 31. 12. 1967 frei finanzierte Objekte hätten nämlich die Kündigungsbeschränkungen des Paragraph 19, MG nicht gegolten. Das 1982 in Kraft getretene MRG enthalte in seinem Paragraph 49, Absatz 2, für diese einst nicht dem Kündigungsschutz unterliegenden Mietobjekte eine Übergangsbestimmung, nach der der Vermieter innerhalb von sechs Monaten eine Vertragsbefristung bis mindestens 31. 12. 1984 anzubieten gehabt hätte, widrigenfalls die Kündigungsschutzbestimmungen des MRG anzuwenden seien. Da das Mietverhältnis unstrittigerweise weiterbestanden habe, komme es auf die Frage, ob Wohnbauförderungsmittel zur Errichtung der "Stadt des Kindes" aufgewendet worden seien oder nicht, nicht mehr an. Aus dem gleichen Grund komme es auch nicht darauf an, ob die konkrete Vermietung der Keramikwerkstätte an die beklagte Künstlerin dem Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MG entsprochen habe. Gemäß Paragraph 43, Absatz eins, MRG käme es mangels einer kündigungsrechtlichen Übergangsbestimmung für solche Mietverhältnisse nur noch auf den nunmehrigen Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG an.

Nicht in den Anwendungsbereich des MRG und damit auch nicht seines Kündigungsschutzes fielen Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines hierfür besonders eingerichteten Heimes für ledige oder betagte Menschen, Lehrlinge, jugendliche Arbeitnehmer, Schüler oder Studenten vermietet würden. Dieser Ausnahmetatbestand gelte für die Vermieterin, also das Heim im Verhältnis zum Betreuten. Die Vermietung "im Rahmen des Betriebes" könne nach allgemeinem sprachlichen Verständnis nur zum Ausdruck bringen, dass es sich dabei um die Ausübung des Betriebsgegenstandes durch Vermietung handle. Die "Stadt des Kindes" sei zur Betreuung und pädagogischen Förderung von Kindern und Jugendlichen aus sozial gestörten Verhältnissen und nicht zur Unterbringung von Keramikerinnen oder Keramikwerkstätten errichtet worden. Unter den Ausnahmetatbestand sei daher nur die (im konkreten Fall der "Stadt des Kindes" wohl nicht geplante) Vermietung von Heimplätzen an Kinder und Jugendliche aus sozial gestörten Verhältnissen gefallen.

Damit gelte auch für das vorliegende Mietverhältnis das Erfordernis der gerichtlichen Aufkündigung unter Angabe von Kündigungsgründen im Sinne des § 33 Abs 1 MRG. Die Beklagte benütze nicht titellos. Die Räumungsklage sei daher abzuweisen gewesen. Damit gelte auch für das vorliegende Mietverhältnis das Erfordernis der gerichtlichen Aufkündigung unter Angabe von Kündigungsgründen im Sinne des Paragraph 33, Absatz eins, MRG. Die Beklagte benütze nicht titellos. Die Räumungsklage sei daher abzuweisen gewesen.

Gegen diese Berufungsentscheidung richtet sich die außerordentliche Revision der klagenden Partei wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil im klagsstattgebenden Sinne abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Beklagte beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung, die Revision zurückzuweisen, in eventu abzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig, weil das Berufungsgericht die Rechtslage verkannt hat; sie ist im Sinne des Aufhebungsantrages auch berechtigt.

Die Rechtsmittelwerberin macht im Wesentlichen geltend, der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 1 MRG sei gegeben. Die Keramikwerkstätte sei ein integrierender Bestandteil der "Stadt des Kindes" gewesen. Ihre Vermietung sei im Rahmen des Heimbetriebes erfolgt. Die Rechtsmittelwerberin macht im Wesentlichen geltend, der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG sei gegeben. Die Keramikwerkstätte sei ein integrierender Bestandteil der "Stadt des Kindes" gewesen. Ihre Vermietung sei im Rahmen des Heimbetriebes erfolgt.

Hiezu wurde erwogen:

Beide Parteien gehen von einem Miet- und nicht von einem Pachtvertrag aus. Mangels eines entsprechenden Vorbringens kann die Abgrenzung zwischen Geschäftsraummiete und Unternehmenspacht (vgl die Judikaturhinweise bei Würth in Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht 21 § 1 MRG Rz 27, 28) auf sich beruhen. Beide

Parteien gehen von einem Miet- und nicht von einem Pachtvertrag aus. Mangels eines entsprechenden Vorbringens kann die Abgrenzung zwischen Geschäftsraummieta und Unternehmenspacht vergleiche die Judikaturhinweise bei Würth in Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹ Paragraph eins, MRG Rz 27, 28) auf sich beruhen.

Strittig ist insbesondere, ob der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 1 MRG gegeben ist. Nach den vorinstanzlichen Feststellungen kann die ehemalige "Stadt des Kindes" als "Heim" im Sinne dieser Gesetzesstelle aufgefasst werden (vgl Würth aaO Rz 44; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch § 1 MRG Rz 63). Zum Tatbestandmerkmal "im Rahmen des Betriebes" existiert eine umfangreiche Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, die zuletzt - zusammen mit dem einschlägigen Schrifttum (vgl nunmehr auch Würth aaO Rz 41; T. Hausmann aaO Rz 58) - in 6 Ob 261/02d = WoBl 2004/22 ausführlich dargestellt wurde. Danach muss die Vermietung vom Betriebsgegenstand des Vermieters erfasst sein. Dies trifft - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes - nicht nur auf die Vermietung von Heimplätzen zu, vielmehr kann darunter auch die Vermietung an (Sub-)Unternehmer fallen. Strittig ist insbesondere, ob der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG gegeben ist. Nach den vorinstanzlichen Feststellungen kann die ehemalige "Stadt des Kindes" als "Heim" im Sinne dieser Gesetzesstelle aufgefasst werden vergleiche Würth aaO Rz 44; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch Paragraph eins, MRG Rz 63). Zum Tatbestandmerkmal "im Rahmen des Betriebes" existiert eine umfangreiche Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes, die zuletzt - zusammen mit dem einschlägigen Schrifttum vergleiche nunmehr auch Würth aaO Rz 41; T. Hausmann aaO Rz 58) - in 6 Ob 261/02d = WoBl 2004/22 ausführlich dargestellt wurde. Danach muss die Vermietung vom Betriebsgegenstand des Vermieters erfasst sein. Dies trifft - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes - nicht nur auf die Vermietung von Heimplätzen zu, vielmehr kann darunter auch die Vermietung an (Sub-)Unternehmer fallen.

Nach Auffassung des erkennenden Senates besteht im vorliegenden Fall kein Zweifel, dass die Vermietung der Keramikwerkstätte "im Rahmen" des Heimbetriebes erfolgt ist. Die Keramikwerkstätte war - wie etwa auch die Theaterwerkstätte - Teil des pädagogisch-therapeutischen Konzeptes der "Stadt des Kindes". Dass ihr Betrieb an die Beklagte "ausgelagert" wurde, ändert an ihrer Eigenschaft als (in erster Linie) den Heimkindern dienende besondere Heimeinrichtung (vgl den Gesetzestext) nichts. Der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 1 MRG ist somit gegeben. Nach Auffassung des erkennenden Senates besteht im vorliegenden Fall kein Zweifel, dass die Vermietung der Keramikwerkstätte "im Rahmen" des Heimbetriebes erfolgt ist. Die Keramikwerkstätte war - wie etwa auch die Theaterwerkstätte - Teil des pädagogisch-therapeutischen Konzeptes der "Stadt des Kindes". Dass ihr Betrieb an die Beklagte "ausgelagert" wurde, ändert an ihrer Eigenschaft als (in erster Linie) den Heimkindern dienende besondere Heimeinrichtung vergleiche den Gesetzestext) nichts. Der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer eins, MRG ist somit gegeben.

Nichts zu gewinnen ist aus dem vom Berufungsgericht zitierten § 49 Abs 2 MRG, weil die Anwendung dieser Übergangsregel ausgeschlossen ist, wenn zufolge § 1 Abs 2 das MRG ohnehin unanwendbar ist (5 Ob 576/87 = MietSlg 40.608/6; Würth/Zingher²⁰ § 49 MRG Rz 7; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch § 49 MRG Rz 9). Nichts zu gewinnen ist aus dem vom Berufungsgericht zitierten Paragraph 49, Absatz 2, MRG, weil die Anwendung dieser Übergangsregel ausgeschlossen ist, wenn zufolge Paragraph eins, Absatz 2, das MRG ohnehin unanwendbar ist (5 Ob 576/87 = MietSlg 40.608/6; Würth/Zingher²⁰ Paragraph 49, MRG Rz 7; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch Paragraph 49, MRG Rz 9).

Allerdings hat die Beklagte schon in erster Instanz eine Wohnbauförderung des Objektes behauptet. Kraft Förderungsrecht könnte das MRG für Geschäftsräumlichkeiten aber trotz gemäß § 1 Abs 2 bestehender Ausnahmen gelten (5 Ob 312/98p = WoBl 2000/24; 5 Ob 49/02w = WoBl 2003/153; Würth aaO § 1 Rz 40, 65 f mwN). Ob § 32 Abs 1 WFG 1968, auf den sich die Beklagte beruft, im vorliegenden Fall anwendbar ist (vgl hiezu Würth aaO S 620 Rz 1), kann noch nicht beurteilt werden, weil die Vorinstanzen zur Wohnbauförderung des Objektes keine Feststellungen getroffen haben. Allerdings hat die Beklagte schon in erster Instanz eine Wohnbauförderung des Objektes behauptet. Kraft Förderungsrecht könnte das MRG für Geschäftsräumlichkeiten aber trotz gemäß Paragraph eins, Absatz 2, bestehender Ausnahmen gelten (5 Ob 312/98p = WoBl 2000/24; 5 Ob 49/02w = WoBl 2003/153; Würth aaO Paragraph eins, Rz 40, 65 f mwN). Ob Paragraph 32, Absatz eins, WFG 1968, auf den sich die Beklagte beruft, im vorliegenden Fall anwendbar ist vergleiche hiezu Würth aaO S 620 Rz 1), kann noch nicht beurteilt werden, weil die Vorinstanzen zur Wohnbauförderung des Objektes keine Feststellungen getroffen haben.

Die Rechtssache war daher unter Aufhebung der vorinstanzlichen Entscheidungen an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 52 ZPO. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E73272

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0020OB00099.04D.0506.000

Im RIS seit

05.06.2004

Zuletzt aktualisiert am

24.03.2011

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