jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/6/7 2Ob136/01s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.06.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Niederreiter als Vorsitzenden sowie durch 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 Ing. Kurt W*****, vertreten durch Dr. Max Dengg, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei M***** Aktiengesellschaft, *****, vertreten durch Dr. Christian Kuhn und Dr. Wolfgang Vanis, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 21. März 2001, GZ 4 R 555/00x-19, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 4. Juli 2000, GZ 11 C 513/99d-13, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass das Urteil des Erstgerichtes wie folgt zu lauten hat:

1. Die Aufkündigung des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 9. August 1999, GZ 11 C 513/99d-1, wird aufgehoben.

2. Das Klagebegehren des Inhalts, die beklagte Partei sei schuldig, die Liegenschaft Gst. 1900/4 im Ausmaß von 1613m² in EZ ***** (Teil des Parkplatzes des M*****-Marktes am M*****weg, laut Plan Beilage ./J dort eingezeichnet), binnen 14 Tagen nach dem 31. Dezember 2000 zu räumen und der klagenden Partei geräumt zu übergeben, wird abgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 43.947,60 (darin enthalten Umsatzsteuer von S 7.324,60, keine Barauslagen) bestimmten Kosten des Verfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Die klagende Partei ist weiters schuldig, der beklagten Partei die mit S 24.960 (darin enthalten Umsatzsteuer von S 3.720 und Barauslagen von S 2.640) bestimmten Kosten des Rechtsmittelverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger kündigte die der beklagten Partei in Bestand gegebene Liegenschaft GstNr 1900/4 in EZ ***** *****, im Ausmaß von 1613 m² zum 31. 12. 2000 gerichtlich auf und beantragte deren Räumung mit der Begründung, zwischen der beklagten Partei einerseits und der Felix W***** OHG und Felix W*****, seinem Rechtsvorgänger, andererseits sei ein Mietvertrag betreffend das GstNr 1938/2 mit der darauf errichteten Werkshalle abgeschlossen worden. Dieses Mietverhältnis sei jedoch im Jahre 1994 durch Konfusion dadurch erloschen, dass die beklagte Partei diese Liegenschaft gekauft habe. Das GstNr 1900/4 sei nicht Bestandteil dieses Mietvertrages gewesen, sondern von Felix W***** zunächst angemietet und an die beklagte Partei untervermietet worden. Auch nachdem Felix W***** diese Liegenschaft 1987 gekauft habe, sei sie nicht in den schriftlichen Mietvertrag einbezogen worden. Es liege hinsichtlich

dieser beiden Grundstücke kein einheitlicher Bestandvertrag vor bzw sei das Grundstück 1900/4 auch nicht Zubehör zum GstNr 1938/2 gewesen; der Wille des Felix W***** habe sich nicht darauf bezogen, dass das GstNr 1900/4 ebenso vom Kündigungsschutz umfasst sein sollte, wie das GstNr 1938/2. Da sohin das Bestandverhältnis hinsichtlich der Liegenschaft GstNr 1900/4 nicht den Bestimmungen des MRG unterliege, weil es sich dabei um eine reine Flächenmiete handle, sei die Kündigung ohne Angabe von Gründen möglich.

Die beklagte Partei brachte dazu vor, es sei am 4. 10. 1975 zwischen Felix W***** und ihrer Rechtsvorgängerin ein mündlicher und seien am 25. 2. und 2. 3. 1976 schriftliche Mietverträge abgeschlossen worden, wobei den Parteien klar gewesen sei, dass auch die gegenständliche Liegenschaft GstNr 1900/4 zum Mietgegenstand gehöre, weil bei der Mietzinsberechnung bei den Quadratmetern ausdrücklich die Fläche der Liegenschaft GstNr 1900/4 mitberücksichtigt worden sei. Auch aus der Zahlung eines einheitlichen Bestandzinses bis zum Jahre 1994 für sämtliche Liegenschaften ergebe sich, dass von Anfang an eine Zweckwidmung des streitgegenständlichen Grundstückes für die Nutzung des gemieteten und auf GstNr 1938/2 befindlichen Gebäudes gegebenen gewesen sei. Es unterliege daher auch die streitgegenständliche Liegenschaft den Kündigungsschutzbestimmungen des MRG. Daran ändere auch der Umstand nichts, dass zum Zeitpunkt der Anmietung der Liegenschaften diese im Eigentum verschiedener Personen gestanden seien. Der Kündigungsschutz des MRG sei nach wie vor aufrecht, auch wenn das GstNr 1938/2 durch den Erwerb durch die beklagte Partei als Bestandobjekt weggefallen sei. Da der Kläger keinen wichtigen Grund für die Kündigung angegeben habe, sei sie nicht zu Recht erfolgt.

Das Erstgericht erklärte die gerichtliche Aufkündigung für rechtswirksam und verpflichtete die beklagte Partei zur Räumung.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und sprach aus, die Revision sei zulässig.

Auszugehen ist von folgenden Feststellungen:

Felix W*****, der Vater des Klägers, war Eigentümer des Werksgeländes der Firma Felix W***** OHG in I*****, M*****weg, mit der Einlagezahl EZ l2895/II KG H*****, Gerichtsbezirk I*****, bestehend allein aus der Parzelle Nr 1938/2. Auf diesem Gelände wurde von der genannten OHG eine dreischiffige Halle, die zum Betriebsvermögen dieser Gesellschaft gehörte, errichtet. Bei Errichtung dieser Halle wurde der letzte Pfeiler Richtung Norden auf ein Fundament gestellt, das auf der Liegenschaft des Nachbarn gebaut wurde, und zwar auf der Parzelle Nr 1900/4. Zwischen Felix W***** und dem Nachbarn wurde vereinbart, dass W***** die Halle stehen lassen und auch das Fundament bleiben könne. W***** verpflichtete sich dabei, dem Nachbarn im Westen der Liegenschaft Grundparzellen zur Verfügung zu stellen.

Im Jahre 1975 trat die Rechtsvorgängerin der beklagten Partei an Felix W***** mit dem Ansinnen heran, das gesamte Areal vom M*****weg Richtung Süden bis zum Inn, sohin das Werksgelände mit der darauf errichteten Werkshalle der W***** OHG (GstNr 1898/2, 1899/1, 1900/1, 1938/2, welche Grundstücke in der Folge nach einer Grundstückszusammenlegung und Grundbuchsbereinigung insgesamt das neue GstNr 1938/2 bildeten) sowie das GstNr 1900/4, welches jedoch im Eigentum des Nachbarn stand, zu kaufen bzw anzumieten. In der mit 25. 4. 1975 (gemeint jedoch 25. 9. 1975) datierten "Zusammenstellung" listete Felix W***** die Grundstücke, die vermietet werden sollten, einzeln auf ("Gp 1898/2, 1899/1, 1900/1, 1938/2, 1900/4"), errechnete die zu vermietende Gesamtfläche (11.050m^2) und den daraus zu erzielenden monatlichen Gesamtmietzins (S 180.000). Mit diesem Anbot blieb Felix W***** der Rechtsvorgängerin der Beklagten bis 4. 10. 1975 im Wort. Er teilte den Vertretern der Rechtsvorgängerin der Beklagten mit, dass Eigentümer des Grundstückes Nr 1900/4 zwar der Nachbar sei, dass er mit diesem aber ein Arrangement habe und mit ihm einen Grundstückstausch hinsichtlich des Grundstückes Nr 1900/4 und einem eigenen Grundstück, das jenseits des M*****wegs liege, plane. Am 4. 10. 1975 einigten sich Felix W***** und der Vertreter der Rechtsvorgängerin der beklagten Partei hinsichtlich der Vermietung bzw Anmietung der in der oben zitierten Zusammenstellung genannten Grundstücke, wobei mit der Ausfertigung des schriftlichen Mietvertrages zugewartet werden sollte, bis die hinsichtlich der GstNr 1898/2, 1899/1, 1900/1 und 1938/2 geplante Grundbuchsbereinigung erfolgt sei und feststehe, ob seitens des Vermieters nun Felix W***** persönlich oder auch die Felix W***** OHG aufzuscheinen habe. Am 25. 2. 1976 wurde ein schriftlicher Mietvertrag zwischen Felix W***** und der Felix W***** OHG als Vermieter einerseits und der Rechtsvorgängerin der Beklagten als Mieterin andererseits abgeschlossen, wobei festgehalten wurde, dass der Bestandzins ab 1. 1. 1977 monatlich S 180.000 ausmache und das Flächenausmaß der gesamten vermieteten Liegenschaft GstNr 1938/2 einschließlich der nicht verbauten Teile ca 13.000 m^2 betrage, "wobei

jedoch schon jetzt festgehalten wird, dass der nord-östlich zwischen dem Grundstück S***** und dem M*****weg gelegene Grundstückszipfel mit ca 1.125 m² einschließlich der dort stehenden Baracke nicht Gegenstand dieses Vertrages ist". Weiters wurde die Verbücherung des Bestandrechtes vereinbart; das GstNr 1900/4 war sohin nicht Gegenstand dieses schriftlichen Bestandvertrages.

In Ergänzung dieses Vertrages schlossen Felix W***** und die Rechtsvorgängerin der Beklagten ebenfalls am 25. 2. 976 nachstehende Vereinbarung:

"1. Falls aufgrund eines behördlichen Auftrages die derzeit auf fremdem Grund stehende Ecke im äußersten Nord-Osten der vertragsgegenständlichen Halle abgebrochen werden muss, verpflichten Sie sich, die notwendigen Arbeiten für den Abbruch und die Wiederinstandsetzung dieser Ecke auf Ihre Kosten durchzuführen und dabei insbesondere die notwendigen Fundierungsarbeiten zu leisten, die erforderlichen Außenmauern aufzustellen, das Dach neu zu gestalten und die Schauseiten im Bereich dieses abzubrechenden Teils des Gebäudes an die übrigen Schauflächen anzugleichen,

2.4 da wir im Vertrag davon ausgegangen sind, dass die gesamte Grundfläche des Mietobjektes einschließlich des verbauten Geländes rund 13.000 m² ausmachen wird, es aber gegenwärtig fraglich ist, ob diese Grundfläche erreicht wird, wird sich der Mietzins, wenn die Differenz zwischen der tatsächlichen Grundfläche und der dem Vertrag zugrundeliegenden Fläche von 13.000 m² mehr als 500 m² betragen sollte, um S 5 je m² und Monat der fehlenden Fläche ermäßigen. Diese Mietzinsermäßigung unterliegt derselben Wertsicherung, wie der vereinbarte Hauptmietzins von S 180.000 monatlich. Sie räumen uns jedoch das Recht ein, zum gänzlichen oder teilweisen Ausgleich der Fehlfläche ein Grundstück, das gegenüber dem vertragsgegenständlichen Grundstück am M*****weg liegt, für Parkzwecke zu benützen,

....

4. da wir bei unseren Vorgesprächen im Oktober dieses Jahres davon ausgegangen sind, dass das gemietete Gelände im Norden in seiner ganzen Erstreckung vom M*****weg begrenzt wird, sich aber in der Zwischenzeit herausgestellt hat, dass dieses nicht der Fall ist, verpflichten Sie sich, zwischen dem gemieteten Gelände und dem im Eigentum des Herrn H***** stehenden Grundstück einen Zaun auf ihre Kosten zu errichten, falls dies behördlicherseits vorgeschrieben werden sollte.

...."

In der Folge wurden weder der vereinbarte Mietzins reduziert, noch ein auf der anderen Seite des M*****weges befindliches Grundstück des Felix W***** in Anspruch genommen, noch das GstNr 1900/4 eingezäunt. Vielmehr bemühte sich Felix W***** im Hinblick auf die im Oktober 1975 erzielte Einigung mit der Rechtsvorgängerin der beklagten Partei das GstNr 1900/4 von seinem Nachbarn (H*****) anzumieten, was ihm ab 1. 9. 1976 auch zu einem Bestandzins von S 20 pro m² pro Monat gelang. In der Folge "stellte" Felix W***** der Rechtsvorgängerin der beklagten Partei das von ihm selbst angemietete GstNr 1900/4 "zur Verfügung". Dieses Grundstück wurde von der Rechtsvorgängerin der beklagten Partei von Anfang an zur Errichtung von Kundenparkplätzen für den angrenzenden (GstNr 1938/2) Markt verwendet; diese Zweckwidmung war Felix W***** auch vom Beginn an bekannt. Ein schriftlicher Bestandvertrag hinsichtlich des GStNr 1900/4 wurde nicht errichtet. Die Bestandzinse hinsichtlich sämtlicher gemieteter Grundflächen wurden von Anfang an in einem Gesamtbetrag bezahlt. Zusätzlich zu dem im Bestandvertrag vom 25. 2. 1976 vereinbarten Bestandzins von S 180.000 pro Monat wurde von der Rechtsvorgängerin der beklagten Partei bzw von dieser selbst kein weiterer Bestandzins etwa für die "Zurverfügungstellung" des GstNr 1900/4 bezahlt.

Am 9. 7. 1987 wurde Felix W***** aufgrund eines Grundstückstausches Eigentümer der Liegenschaft GstNr 1900/4 im Ausmaß von 1.600 m². An den bisherigen Modalitäten änderte sich aber nichts. Der Bestandzins wurde weiterhin als Gesamtbetrag für alle zur Verfügung gestellten Liegenschaftsteile und Grundflächen bezahlt.

Mit Kaufvertrag vom 27. 6. 1994 wurde die T***** Bank AG Eigentümerin des GstNr 1938/2. Der Vertreter der beklagten Partei wurde von dieser Bank aufgefordert, in Hinkunft die Miete für das Grundstück Nr 1938/2 an sie zu bezahlen, hinsichtlich des GstNr 1900/4 direkt an Felix W*****. Die beklagte Partei war damit einverstanden und zahlte ab Herbst 1994 die Miete für das GstNr 1938/2 an die genannte Bank, für das GstNr 1900/4 an Felix W*****.

Mit Kaufvertrag vom 30. 12. 1994 hat die beklagte Partei von der genannten Bank das GstNr 1938/2 erworben. Das GstNr 1900/4 wird nach wie vor von der beklagten Partei benützt und der hiefür zu entrichtende Bestandzins auch monatlich bezahlt.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht - wenngleich zum Teil von einem anderen Sachverhalt ausgehend - aus, für die Anwendbarkeit des MRG sei der von der Parteienabsicht getragene Einheit der Bestandsache maßgeblich. Würden in einem einheitlichen Vertrag dem MRG unterliegende Objekte zusammen mit solchen vermietet werden, die von dessen Anwendung ausgenommen seien, dann unterliege das gesamte Objekt dem Kündigungsschutz, soweit die kündigungsgeschützten Räume nicht bloß als Nebenbestandteil anzusehen seien. Im vorliegenden Fall hätten die Mietverträge über die GstNr 1938/2 und 1900/4 kein einheitliches Schicksal und sollten ein solches nach dem Parteiwillen auch nicht haben. Wenn der Eigentümer des GstNr 1900/4 es vorgezogen hätte, den Mietvertrag mit Felix W***** aufzulösen, dann hätte dies die beklagte Partei nicht verhindern können. Aus der Bezahlung des Bestandzinses allein könne ein einheitliches Schicksal nicht abgeleitet werden. Das Bestandverhältnis unterliege daher nicht den Kündigungsbeschränkungen des MRG, weil das GstNr 1900/4 nicht mit dem GstNr 1938/2 mitgemietet worden sei, sondern den Regeln des ABGB und könne daher ohne Angabe wichtiger Gründe unter Einhaltung der entsprechenden Kündigungsfrist zu den üblichen Kündigungsterminen aufgekündigt werden. Selbst wenn das GstNr 1900/4 als Zubehör oder Nebenbestandteil zum GstNr 1938/2 dazugemietet worden sein sollte, bestünde dennoch kein Kündigungsschutz mehr. Durch den Erwerb des GstNr 1938/2 durch die beklagte Partei sei das Mietrecht durch Konfusion erloschen, was zur Folge habe, dass auch das Mietrecht am "Zubehör", also dem GstNr 1900/4, erlöschen müsse. Es sei nicht nachvollziehbar, wie sozusagen ein unselbständiger Bestandteil oder sogenanntes Zubehör für sich allein bei Erlöschen des Hauptbestandteiles aufrecht bleiben sollte. Die beklagte Partei habe in der Folge das GstNr 1900/4 weiterhin benützt und den hiefür vereinbarten Bestandzins bezahlt, weshalb von einem mündlichen Mietvertrag auszugehen sei, und zwar bezogen auf eine Flächenmiete, die den Kündigungsbeschränkungen des MRG nicht unterliege.

Das Berufungsgericht führte - ausgehend von dem eingangs wiedergegebenen Sachverhalt - aus, das MRG erfasse grundsätzlich nur mehr die Raummiete mit Ausnahme der gemeinsam mit Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten gemieteten Haus- oder Grundflächen. Die Frage, was Gegenstand eines Bestandvertrages sei, sei nach den Vorschriften des allgemeinen Privatrechts zu beurteilen. Der Umfang des Bestandvertrages werde nur durch den Parteiwillen bestimmt. Im vorliegenden Fall hätten Felix W***** und der Vertreter der Rechtsvorgängerin der beklagten Partei am 4. 10. 1975 eine mündliche Einigung hinsichtlich der zu vermietenden Grundstücke getroffen. Danach hätten das GstNr 1938/2 samt der darauf befindlichen Halle und das daran unmittelbar anschließende GstNr 1900/4 vermietet werden sollen; nach dem Willen der Vertragsparteien hätten beide Grundstücke eine einheitliche Bestandsache bilden sollen, insbesondere sei vorgesehen gewesen, dass das GstNr 1900/4 als Parkfläche für die Kunden des von der Rechtsvorgängerin der beklagten Partei in der angrenzenden ehemaligen Werkshalle betriebenen Marktes dienen solle. Erst nachdem Felix W***** die Anmietung des GstNr 1900/4 vom Nachbarn gelungen sei, habe er der Rechtsvorgängerin der beklagten Partei auch dieses Grundstück entsprechend der mündlichen Einigung vom 4. 10. 1975 zur Verfügung stellen können. Rechtlich handle es sich bei dieser "Zurverfügungstellung" um einen stillschweigenden Untermietvertrag mit dem gemeinsam mit dem schriftlichen Mietvertrag betreffend das GstNr 1938/2 nunmehr insgesamt inhaltlich der bereits am 4. 10. 1975 getroffenen mündlichen Einigung entsprochen worden sei. Aus dem Ablauf der Vertragsgestaltung sowie den Tatsachen, dass für die GstNr 1938/2 und 1900/4 bis 1994 immer ein einheitlicher Gesamtmietzins bezahlt worden sei, dass Felix W***** trotz teurer Anmietung des GstNr 1900/4 von der Rechtsvorgängerin der beklagten Partei keine zusätzliche Miete erhalten habe und dass auch die in der Ergänzung des schriftlichen Mietvertrages enthaltenen Punkte (Mietzinsreduktion und Zurverfügungstellung von Ersatzflächen) nicht eingetreten seien, ergebe sich der von den Vertragsparteien zum Ausdruck gebrachte Wille, dass die GstNr 1938/2 und 1900/4 eine einheitliche Bestandfläche bilden sollten, insbesondere dass das GstNr 1900/4 als Parkplatzfläche für das GstNr 1938/2 dienen sollte.

Daraus folge aber nicht, dass sich der besondere Kündigungsschutz für den Hauptgegenstand (= Geschäftsraum auf GstNr 1938/2) des Bestandvertrages auch auf dessen Nebengegenstand (= Parkplatz auf GstNr 1900/4) erstrecke. Durch den Erwerb des GstNr 1938/2 durch die beklagte Partei sei das Mietverhältnis hinsichtlich dieser Liegenschaft durch Konfusion erloschen. Der auf das (klagsgegenständliche) GstNr 1900/4 wirkende besondere Kündigungsschutz des MRG sei ausschließlich vom Hauptgegenstand des Mietvertrages (GstNr 1938/2) abgeleitet und durch diesen

bedingt. Der das GstNr 1938/2 betreffende Bestandvertrag sei aber durch Konfusion erloschen und damit auch der ausschließlich von diesem Mietverhältnis (Geschäftsraummiete) auf das Bestandverhältnis hinsichtlich der Freifläche (GstNr 1900/4) fortwirkende besondere Kündigungsschutz des MRG. Aufrecht geblieben sei das bloß konkludent begründete Mietverhältnis hinsichtlich des GstNr 1900/4, das von Felix W***** zunächst selbst vom Nachbarn angemietet und an die Rechtsvorgängerin der beklagten Partei untervermietet und nach Erlangung des Eigentums an dieser Liegenschaft durch Felix W***** an die Rechtsvorgängerin der beklagten Partei konkludent weitervermietet worden sei. Auf dieses Mietverhältnis wirke jedoch nach Wegfall des Mietverhältnisses hinsichtlich des GstNr 1938/2 kein besonderer Kündigungsschutz mehr, sondern handle es sich hiebei nur um eine sogenannte Flächenmiete, die nicht den Bestimmungen des MRG unterliege. Die beklagte Partei habe als Mieterin des Hauptgegenstandes durch eine von ihr selbst frei gewählte Handlung den besonderen Kündigungsschutz des MRG zum Erlöschen gebracht.

Die ordentliche Revision erachtete das Berufungsgericht für zulässig, weil zu der hier relevanten Frage, ob ein vom Hauptgegenstand abgeleiteter und von diesem bedingter Kündigungsschutz auf die mitgemieteten Nebengegenstand auch dann fortwirke, wenn das Mietverhältnis hinsichtlich des Hauptgegenstandes durch Konfusion untergegangen sei, keine oberstgerichtliche Rechtsprechung bestehe.

Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes richtet sich die Revision der beklagten Partei mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, dass die Kündigung für unwirksam erklärt und das Räumungsbegehren abgewiesen werde.

Die klagende Partei hat Revisionsbeantwortung erstattet und beantragt, dem Rechtsmittel der beklagten Partei nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zulässig und auch berechtigt.

Die beklagte Partei macht in ihrem Rechtsmittel geltend, für die Anwendbarkeit des MRG sei die Parteienabsicht bei Vertragsabschluss maßgeblich, spätere tatsächliche Änderungen könnten zu keiner Änderung der rechtlichen Beurteilung führen. So komme es für den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 4 MRG auf die Parteienabsicht bei Vertragsabschluss und nicht auf die tatsächliche Verwendung an. Auch ein Mietverhältnis über eine Dienstwohnung bleibe von der Anwendung des MRG ausgenommen, auch wenn es über das Ende des Dienstverhältnisses fortgesetzt werde. Für die Qualifikation als Wohnhaus im Sinne des § 1 Abs 4 Z 2 MRG habe der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, dass die Verhältnisse bei Inkrafttreten des MRG bzw zum Zeitpunkt des späteren Abschlusses des Mietvertrages maßgeblich seien, nachträgliche Änderungen könnten zu keiner Änderung der Rechtsstellung des Mieters führen. Auch für den Verwendungszweck eines Mietgegenstandes sei die Parteienabsicht bei Abschluss des Mietvertrages maßgeblich, eine Umwidmung könne nicht einseitig erfolgen.Die beklagte Partei macht in ihrem Rechtsmittel geltend, für die Anwendbarkeit des MRG sei die Parteienabsicht bei Vertragsabschluss maßgeblich, spätere tatsächliche Änderungen könnten zu keiner Änderung der rechtlichen Beurteilung führen. So komme es für den Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MRG auf die Parteienabsicht bei Vertragsabschluss und nicht auf die tatsächliche Verwendung an. Auch ein Mietverhältnis über eine Dienstwohnung bleibe von der Anwendung des MRG ausgenommen, auch wenn es über das Ende des Dienstverhältnisses fortgesetzt werde. Für die Qualifikation als Wohnhaus im Sinne des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG habe der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, dass die Verhältnisse bei Inkrafttreten des MRG bzw zum Zeitpunkt des späteren Abschlusses des Mietvertrages maßgeblich seien, nachträgliche Änderungen könnten zu keiner Änderung der Rechtsstellung des Mieters führen. Auch für den Verwendungszweck eines Mietgegenstandes sei die Parteienabsicht bei Abschluss des Mietvertrages maßgeblich, eine Umwidmung könne nicht einseitig erfolgen.

Das Berufungsgericht habe auch nicht gewürdigt, dass die Schützwürdigkeit des Mieters, der einen Teil des einheitlichen Mietgegenstandes erwerbe, hinsichtlich des verbleibenden Mietverhältnisses größer sei und nicht geringer als zuvor. Schließlich weise der Fall auch Parallelen zu den höchstgerichtlich beurteilten Superädifikatsfällen auf. Ungeachtet des auf Raummiete beschränkten sachlichen Anwendungsbereiches des MRG seien dessen Bestimmungen über den Kündigungsschutz dann analog anzuwenden, wenn Grundflächen zur Errichtung von Superädifikaten für geschäftliche Zwecke vermietet worden seien. Hätte der Vermieter Felix W***** die auf dem

GstNr 1938/2 befindliche Halle abgebrochen und an die beklagte Partei nur die unbebauten GstNr 1938/2 und 1900/4 zum Zwecke der Errichtung eines Superädifikates vermietet, so wäre es unstrittig, dass dieses Mietverhältnis den Kündigungsschutzbestimmungen des MRG unterliege.

Hiezu wurde erwogen:

Zutreffend haben die Vorinstanzen dargelegt, dass grundsätzlich nur die Miete von Räumen und nicht etwa von unbebauten Flächen in den Geltungsbereich des MRG fällt (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, § 1 MRG Rz 31 mwN). "Mitgemietet" unterliegen auch für sich allein nicht unter das MRG fallende Objekte (Flächen) den gleichen Regelungen des MRG wie die Hauptsache. Dabei kommt es nicht auf die einheitliche Vertragsurkunde an, sondern auf den Parteiwillen, ob die "Nebensache" ein einheitliches Schicksal mit der Hauptsache haben oder der Bestand des einen Mietvertrages von dem des anderen abhängig sein soll (Würth/Zingher, aaO, § 1 MRG Rz 39 mwN; RIS-Justiz RS0020405). Auch Eigentümer verschiedener Bestandobjekte können aus Anlass der Vermietung dieser Objekte an ein und denselben Bestandnehmer zum Ausdruck bringen, dass sie einen einheitlichen Mietvertrag mit der Wirkung abschließen wollen, dass sich der besondere Kündigungsschutz für den Hauptgegenstand des Bestandvertrages auch auf dessen Nebengegenstand erstreckt (7 Ob 511/91 = RdW 1991, 323 = RZ 1993/36 = WoBl 1992/22). Ausgehend von den Feststellungen des Berufungsgerichtes ist von einem einheitlichen Bestandvertrag (Hauptmietvertrag hinsichtlich des GstNr 1938/2 und Untermietvertrag hinsichtlich des GstNr 1900/4) auszugehen, wobei die Fläche laut GstNr 1900/4 mit dem Gebäude auf dem GstNr 1938/2 im Sinne des § 1 Abs 1 MRG mitgemietet wurde und daher jedenfalls zunächst dem Kündigungsschutz des MRG unterlag. Der zwischen den Rechtsvorgängern der Streitteile abgeschlossene Untermietvertrag über das GstNr 1900/4 wurde nicht dadurch hinfällig, dass der Rechtsvorgänger des Klägers 1987 Eigentümer dieser Liegenschaft wurde (RIS-Justiz RS0101122; SZ 67/72). Der Eigentumserwerb am GstNr 1900/4 führte aber auch nicht dazu, dass der Untermieter nunmehr die Stellung eines Hauptmieters erlangte (RIS-Justiz RS0021935; EvBl 1998/4).Zutreffend haben die Vorinstanzen dargelegt, dass grundsätzlich nur die Miete von Räumen und nicht etwa von unbebauten Flächen in den Geltungsbereich des MRG fällt (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Paragraph eins, MRG Rz 31 mwN). "Mitgemietet" unterliegen auch für sich allein nicht unter das MRG fallende Objekte (Flächen) den gleichen Regelungen des MRG wie die Hauptsache. Dabei kommt es nicht auf die einheitliche Vertragsurkunde an, sondern auf den Parteiwillen, ob die "Nebensache" ein einheitliches Schicksal mit der Hauptsache haben oder der Bestand des einen Mietvertrages von dem des anderen abhängig sein soll (Würth/Zingher, aaO, Paragraph eins, MRG Rz 39 mwN; RIS-Justiz RS0020405). Auch Eigentümer verschiedener Bestandobjekte können aus Anlass der Vermietung dieser Objekte an ein und denselben Bestandnehmer zum Ausdruck bringen, dass sie einen einheitlichen Mietvertrag mit der Wirkung abschließen wollen, dass sich der besondere Kündigungsschutz für den Hauptgegenstand des Bestandvertrages auch auf dessen Nebengegenstand erstreckt (7 Ob 511/91 = RdW 1991, 323 = RZ 1993/36 = WoBl 1992/22). Ausgehend von den Feststellungen des Berufungsgerichtes ist von einem einheitlichen Bestandvertrag (Hauptmietvertrag hinsichtlich des GstNr 1938/2 und Untermietvertrag hinsichtlich des GstNr 1900/4) auszugehen, wobei die Fläche laut GstNr 1900/4 mit dem Gebäude auf dem GstNr 1938/2 im Sinne des Paragraph eins, Absatz eins, MRG mitgemietet wurde und daher jedenfalls zunächst dem Kündigungsschutz des MRG unterlag. Der zwischen den Rechtsvorgängern der Streitteile abgeschlossene Untermietvertrag über das GstNr 1900/4 wurde nicht dadurch hinfällig, dass der Rechtsvorgänger des Klägers 1987 Eigentümer dieser Liegenschaft wurde (RIS-Justiz RS0101122; SZ 67/72). Der Eigentumserwerb am GstNr 1900/4 führte aber auch nicht dazu, dass der Untermieter nunmehr die Stellung eines Hauptmieters erlangte (RIS-Justiz RS0021935; EvBl 1998/4).

Durch den Eigentumserwerb am GstNr 1938/2 durch die beklagte Partei ist das hinsichtlich dieser Liegenschaft bestehende Bestandverhältnis durch Vereinigung (§ 1445 ABGB) erloschen (vgl SZ 67/72). Dies führt aber - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes - nicht auch zum Verlust des Kündigungsschutzes nach dem MRG hinsichtlich des GstNr 1900/4. Die GstNr 1938/2 und 1900/4 stehen nicht im sachenrechtlichen Verhältnis Haupt- und Nebensache (§ 294 ABGB), sondern wurden lediglich durch Vereinbarung so zusammengefasst, dass sie wirtschaftlich eine Einheit bildeten. Richtig ist zwar, dass nunmehr ein Bestandverhältnis vorliegt, das an sich bei Neuvermietung nicht mehr dem Kündigungsschutz des MRG unterliegen würde. Dies bedeutet aber nicht, dass der an sich bereits gegebene Kündigungsschutz des MRG durch die Konfusion hinsichtlich der Liegenschaft Nr 1938/2 erloschen wäre. Durch die Zusammenfassung der GstNr 1938/2 und 1900/4 zu einer wirtschaftlichen Einheit haben die Parteien bzw ihre Rechtsvorgänger den Kündigungsschutz des MRG auf das GstNr 1900/4 (obwohl an sich diesem Kündigungsschutz nicht unterliegend) ausgedehnt. Dieser Schutz ist durch die Veräußerung der Liegenschaft 1938/2 an die T***** Bank

AG nicht verloren gegangen, weil ihn der Kläger nicht einseitig aufheben konnte. Er ist aber in der Folge auch nicht durch den Erwerb dieses Grundstückes durch die beklagte Partei untergegangen. Es fehlt jeder vernünftige Grund dafür, dass die beklagte Partei durch diesen Kauf ihre Rechtsstellung hinsichtlich der gegenständlichen, mit der erworbenen Liegenschaft eine wirtschaftliche Einheit bildenden, unverbauten Grundstückes verschlechtern wollte (vgl Harrer/Heidinger in Schwimann², ABGB, Rz 9 zu § 1445 mwN). Es ist zwar richtig, dass die beklagte Partei durch eine von ihr selbst frei gewählte Handlung die Konfusion hinsichtlich des GstNr 1938/2 herbeigeführt hat, die von ihr dadurch angestrebte und verwirklichte Stärkung ihrer Rechtsstellung hinsichtlich des GstNr 1938/2 kann aber nicht dazu führen, dass sich ihre Rechtsstellung hinsichtlich des mitgemieteten GstNr 1900/4 durch Verlust des Kündigungsschutzes des MRG erheblich verschlechterte.Durch den Eigentumserwerb am GstNr 1938/2 durch die beklagte Partei ist das hinsichtlich dieser Liegenschaft bestehende Bestandverhältnis durch Vereinigung (Paragraph 1445, ABGB) erloschen vergleiche SZ 67/72). Dies führt aber - entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes - nicht auch zum Verlust des Kündigungsschutzes nach dem MRG hinsichtlich des GstNr 1900/4. Die GstNr 1938/2 und 1900/4 stehen nicht im sachenrechtlichen Verhältnis Haupt- und Nebensache (Paragraph 294, ABGB), sondern wurden lediglich durch Vereinbarung so zusammengefasst, dass sie wirtschaftlich eine Einheit bildeten. Richtig ist zwar, dass nunmehr ein Bestandverhältnis vorliegt, das an sich bei Neuvermietung nicht mehr dem Kündigungsschutz des MRG unterliegen würde. Dies bedeutet aber nicht, dass der an sich bereits gegebene Kündigungsschutz des MRG durch die Konfusion hinsichtlich der Liegenschaft Nr 1938/2 erloschen wäre. Durch die Zusammenfassung der GstNr 1938/2 und 1900/4 zu einer wirtschaftlichen Einheit haben die Parteien bzw ihre Rechtsvorgänger den Kündigungsschutz des MRG auf das GstNr 1900/4 (obwohl an sich diesem Kündigungsschutz nicht unterliegend) ausgedehnt. Dieser Schutz ist durch die Veräußerung der Liegenschaft 1938/2 an die T***** Bank AG nicht verloren gegangen, weil ihn der Kläger nicht einseitig aufheben konnte. Er ist aber in der Folge auch nicht durch den Erwerb dieses Grundstückes durch die beklagte Partei untergegangen. Es fehlt jeder vernünftige Grund dafür, dass die beklagte Partei durch diesen Kauf ihre Rechtsstellung hinsichtlich der gegenständlichen, mit der erworbenen Liegenschaft eine wirtschaftliche Einheit bildenden, unverbauten Grundstückes verschlechtern wollte vergleiche Harrer/Heidinger in Schwimann², ABGB, Rz 9 zu Paragraph 1445, mwN). Es ist zwar richtig, dass die beklagte Partei durch eine von ihr selbst frei gewählte Handlung die Konfusion hinsichtlich des GstNr 1938/2 herbeigeführt hat, die von ihr dadurch angestrebte und verwirklichte Stärkung ihrer Rechtsstellung hinsichtlich des GstNr 1938/2 kann aber nicht dazu führen, dass sich ihre Rechtsstellung hinsichtlich des mitgemieteten GstNr 1900/4 durch Verlust des Kündigungsschutzes des MRG erheblich verschlechterte.

Es war daher der Revision der beklagten Partei Folge zu geben, die Kündigung aufzuheben und das Räumungsbegehren abzuweisen.

Die Entscheidung über die Kosten gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPODie Entscheidung über die Kosten gründet sich auf die Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Textnummer

E62038

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0020OB00136.01S.0607.000

Im RIS seit

07.09.2001

Zuletzt aktualisiert am

14.06.2011

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