jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1999/10/28 3Ob95/98m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.10.1999

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Angst als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Hedwig W*****, vertreten durch Dr. Gottfried Waibel, Rechtsanwalt in Dornbirn, gegen die beklagte Partei N***** GmbH & Co KG, *****, vertreten durch Dr. Hans Mandl und Dr. Georg Mandl, Rechtsanwälte in Feldkirch, wegen 10.470,20 S sA (hier wegen Zwischenantrags auf Feststellung), infolge außerordentlicher Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Feldkirch als Berufungsgericht vom 15. Jänner 1998, GZ 1 R 21/98s-10, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Zwischenurteil des Bezirksgerichtes Dornbirn vom 11. November 1997, GZ 3 C 1203/97h-6, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

**Spruch**

Der außerordentlichen Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass die Entscheidung als Zwischenurteil lautet:

"Das zwischen den Streitteilen auf Grund des Mietvertrages vom 8./9.

11. 1994 bestehende Mietverhältnis unterliegt dem MRG.

Die Kostenentscheidung bleibt der Endentscheidung vorbehalten."

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren sind weitere Verfahrenskosten.

**Text**

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Hauses ***** in H*****. Mit Mietvertrag vom 8./9. 11. 1994 vermietete sie dieses Objekt an die beklagte Partei, wobei eine Bestanddauer vom 1. 1. 1995 bis 31. 12. 1999 vereinbart wurde. In der Überschrift wird der Mietvertrag als ein solcher "über Mitarbeiterwohnungen" bezeichnet. In Punkt II des Mietvertrages wird die Verwendung des Mietgegenstandes im wesentlichen wie folgt geregelt:Die Klägerin ist Eigentümerin des Hauses ***** in H*****. Mit Mietvertrag vom 8./9. 11. 1994 vermietete sie dieses Objekt an die beklagte Partei, wobei eine Bestanddauer vom 1. 1. 1995 bis 31. 12. 1999 vereinbart wurde. In der Überschrift wird der Mietvertrag als ein solcher "über Mitarbeiterwohnungen" bezeichnet. In Punkt römisch II des Mietvertrages wird die Verwendung des Mietgegenstandes im wesentlichen wie folgt geregelt:

"Die Vermieterin vermietet und übergibt und die Mieterin mietet und übernimmt die Bestandfläche samt dem darauf errichteten Wohnhaus ausschließlich zu Wohnzwecken für hauptberufliche Mitarbeiter der Mieterin. Davon ausgenommen kann befristet auf drei Jahre der Familie Marija und Martin Z***** samt Tochter und Schwiegersohn eine Wohnung überlassen werden; die Mieterin erklärt sich bereit, zu prüfen - eine rechtliche Verpflichtung besteht

nicht -, ob ein Mitglied der Familie Z***** in den Mitarbeiterkreis aufgenommen werden kann und dann das Vertragsverhältnis in einen Werkswohnungs- bzw Dienstwohnungsvertrag geändert werden kann."

Mit der am 21. 7. 1997 beim Erstgericht eingebrachten Klage begehrte die Klägerin von der beklagten Partei die Bezahlung von 10.470,20 S s. A. an Mietzins und Betriebskosten.

Die beklagte Partei beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Das Mietverhältnis unterliege dem MRG, weil weder Teilausnahmen nach § 1 Abs 4 MRG noch eine Vollausnahme, insbesondere eine solche nach § 1 Abs 2 Z 2 MRG, vorlägen. In Punkt II des Mietvertrages sei lediglich eine Verwendungseinschränkung dahin festgelegt, dass die Vermietung ausschließlich zu Wohnzwecken für hauptberufliche Mitarbeiter der Mieterin stattfinde. Darüber hinaus seien in der Vertragsbestimmung auch Ausnahmen von dieser Verwendungseinschränkung angeführt. Eine Dienstwohnung im Sinne des § 1 Abs 2 Z 2 MRG liege nur dann vor, wenn Vermieter der Dienstgeber und Mieter der Dienstnehmer sei, welche Voraussetzungen nicht gegeben seien. Unter § 1 Abs 2 Z 2 MRG würden zwar auch Mietverhältnisse fallen, die ein Dritter als Vermieter mit dem Dienstnehmer über Zuweisung des Dienstgebers abschließe, soweit zwischen Wohnungsgeber und Dienstgeber ein Rechtsverhältnis bestehe, das diesem ein Vergaberecht sichere. Auch eine solche mittelbare Dienstwohnung sei hier nicht gegeben. Demgemäß stellte die beklagte Partei den Zwischenantrag auf Feststellung, dass das gegenständliche Mietverhältnis dem MRG unterliege und keine Vollausnahme nach § 1 Abs 2 Z 2 MRG (Dienstwohnung) vorliege. Eine Bewertung dieses Antrages unterblieb.Die beklagte Partei beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Das Mietverhältnis unterliege dem MRG, weil weder Teilausnahmen nach Paragraph eins, Absatz 4, MRG noch eine Vollausnahme, insbesondere eine solche nach Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 2, MRG, vorlägen. In Punkt römisch II des Mietvertrages sei lediglich eine Verwendungseinschränkung dahin festgelegt, dass die Vermietung ausschließlich zu Wohnzwecken für hauptberufliche Mitarbeiter der Mieterin stattfinde. Darüber hinaus seien in der Vertragsbestimmung auch Ausnahmen von dieser Verwendungseinschränkung angeführt. Eine Dienstwohnung im Sinne des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 2, MRG liege nur dann vor, wenn Vermieter der Dienstgeber und Mieter der Dienstnehmer sei, welche Voraussetzungen nicht gegeben seien. Unter Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 2, MRG würden zwar auch Mietverhältnisse fallen, die ein Dritter als Vermieter mit dem Dienstnehmer über Zuweisung des Dienstgebers abschließe, soweit zwischen Wohnungsgeber und Dienstgeber ein Rechtsverhältnis bestehe, das diesem ein Vergaberecht sichere. Auch eine solche mittelbare Dienstwohnung sei hier nicht gegeben. Demgemäß stellte die beklagte Partei den Zwischenantrag auf Feststellung, dass das gegenständliche Mietverhältnis dem MRG unterliege und keine Vollausnahme nach Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 2, MRG (Dienstwohnung) vorliege. Eine Bewertung dieses Antrages unterblieb.

Das Erstgericht wies mit Zwischenurteil diesen Antrag ab, indem es feststellte, dass das Mietverhältnis unter die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 2 MRG falle (und daher nicht dem MRG unterliege). Es traf dabei im wesentlichen die eingangs wiedergegebenen Feststellungen. In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, dass der Vertrag ausschließlich zum Zwecke der Überlassung des Mietobjektes bzw der darin befindlichen Wohnungen an Mitarbeiter der beklagten Partei, sohin Dienstnehmer derselben, abgeschlossen worden sei. Dies ergebe sich sowohl aus der Überschrift als auch aus Punkt II des Vertrages. Die befristete Ausnahme für die Familie Z***** ändere daran nichts. Die beklagte Partei sei daher gegenüber der Klägerin - abgesehen von der erwähnten Ausnahme - verpflichtet, die Wohnungen ausschließlich an Dienstnehmer der beklagten Partei zur Benützung zu überlassen. Nach dem Willen der Vertragsparteien sollten daher die Wohnungen als Werkswohnungen im Sinne des § 1 Abs 2 Z 2 MRG benützt werden, weil die Wohnungen im Mietobjekt ausschließlich auf Grund eines Dienstverhältnisses mit der beklagten Partei oder im Zusammenhang mit einem solchen Dienstverhältnis den Mitarbeitern der beklagten Partei überlassen würden.Das Erstgericht wies mit Zwischenurteil diesen Antrag ab, indem es feststellte, dass das Mietverhältnis unter die Ausnahmebestimmung des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 2, MRG falle (und daher nicht dem MRG unterliege). Es traf dabei im wesentlichen die eingangs wiedergegebenen Feststellungen. In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, dass der Vertrag ausschließlich zum Zwecke der Überlassung des Mietobjektes bzw der darin befindlichen Wohnungen an Mitarbeiter der beklagten Partei, sohin Dienstnehmer derselben, abgeschlossen worden sei. Dies ergebe sich sowohl aus der Überschrift als auch aus Punkt römisch II des Vertrages. Die befristete Ausnahme für die Familie Z***** ändere daran nichts. Die beklagte Partei sei daher gegenüber der Klägerin - abgesehen von der erwähnten Ausnahme - verpflichtet, die Wohnungen ausschließlich an Dienstnehmer der beklagten Partei zur Benützung zu überlassen. Nach dem Willen der Vertragsparteien sollten daher die Wohnungen als Werkswohnungen

im Sinne des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 2, MRG benützt werden, weil die Wohnungen im Mietobjekt ausschließlich auf Grund eines Dienstverhältnisses mit der beklagten Partei oder im Zusammenhang mit einem solchen Dienstverhältnis den Mitarbeitern der beklagten Partei überlassen würden.

Mit dem nunmehr bekämpften Urteil gab das Berufungsgericht der Berufung der beklagten Partei nicht Folge und sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes 260.000 S übersteigt und die ordentliche Revision nicht zulässig sei, weil sich die Entscheidung des Berufungsgerichtes an der zitierten Rechtsprechung und Lehre orientiere.

Rechtlich führte das Berufungsgericht aus, für das Vorliegen der Ausnahme nach§ 1 Abs 2 Z 2 MRG sei ausschließlich maßgebend, dass ein Dienstverhältnis Geschäftsgrundlage des Mietverhältnisses sei. Es sei nicht erforderlich, dass ein Dienstvertrag einziger Grund für den Mietvertrag sei. Es bedürfe auch nicht einer besonderen Verknüpfung. Unter diese Ausnahme fielen auch Mietverhältnisse, die ein Dritter als Vermieter mit dem Dienstnehmer über Zuweisung des Dienstgebers abschließe, soweit zwischen dem Wohnungsgeber und dem Dienstgeber ein Rechtsverhältnis bestehe, das diesem ein Vergaberecht sichere. Ob ein Dritter als Vermieter mit dem Dienstnehmer über Zuweisung des Dienstgebers den Mietvertrag schließe oder ob der Dritte als Vermieter mit dem Dienstgeber den Mietvertrag abschließe und der Dienstgeber die einzelnen Wohnungen seinen Dienstnehmern zuweise, sei entgegen der Ansicht der beklagten Partei unerheblich. Maßgeblich sei, ob auch im Falle des Abschlusses des Mietvertrages zwischen einem Dritten als Vermieter und dem Dienstgeber als Mieter ein Dienstvertrag Geschäftsgrundlage dieses Mietverhältnisses sei. Es müsse zwar ein Dienstverhältnis Anlass für den Abschluß des Mietvertrages sein, nicht gefordert werde aber, dass ein solches Dienstverhältnis einziger Grund für den Mietvertrag sei. Mit dem gegenständlichen Mietvertrag sei das Objekt der Klägerin von der beklagten Partei ausschließlich zu Wohnzwecken für hauptberufliche Mitarbeiter der beklagten Partei angemietet worden. Geschäftsgrundlage des Mietvertrages sei damit die Anmietung von Dienstwohnungen für Mitarbeiter der beklagten Partei gewesen, wobei die Zuweisung der Dienstwohnungen durch die beklagte Partei an deren Dienstnehmer erfolgen sollte. Auf das vorliegende Mietverhältnis finde damit der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 2 MRG Anwendung. Dass im Mietvertrag befristet auf drei Jahre der Familie Z***** samt Tochter und Schwiegersohn eine Wohnung überlassen worden sei, stehe dem nicht entgegen, da es nicht erforderlich sei, dass ein Dienstverhältnis einziger Grund für einen Abschluss des Mietvertrages sei.Rechtlich führte das Berufungsgericht aus, für das Vorliegen der Ausnahme nach Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 2, MRG sei ausschließlich maßgebend, dass ein Dienstverhältnis Geschäftsgrundlage des Mietverhältnisses sei. Es sei nicht erforderlich, dass ein Dienstvertrag einziger Grund für den Mietvertrag sei. Es bedürfe auch nicht einer besonderen Verknüpfung. Unter diese Ausnahme fielen auch Mietverhältnisse, die ein Dritter als Vermieter mit dem Dienstnehmer über Zuweisung des Dienstgebers abschließe, soweit zwischen dem Wohnungsgeber und dem Dienstgeber ein Rechtsverhältnis bestehe, das diesem ein Vergaberecht sichere. Ob ein Dritter als Vermieter mit dem Dienstnehmer über Zuweisung des Dienstgebers den Mietvertrag schließe oder ob der Dritte als Vermieter mit dem Dienstgeber den Mietvertrag abschließe und der Dienstgeber die einzelnen Wohnungen seinen Dienstnehmern zuweise, sei entgegen der Ansicht der beklagten Partei unerheblich. Maßgeblich sei, ob auch im Falle des Abschlusses des Mietvertrages zwischen einem Dritten als Vermieter und dem Dienstgeber als Mieter ein Dienstvertrag Geschäftsgrundlage dieses Mietverhältnisses sei. Es müsse zwar ein Dienstverhältnis Anlass für den Abschluß des Mietvertrages sein, nicht gefordert werde aber, dass ein solches Dienstverhältnis einziger Grund für den Mietvertrag sei. Mit dem gegenständlichen Mietvertrag sei das Objekt der Klägerin von der beklagten Partei ausschließlich zu Wohnzwecken für hauptberufliche Mitarbeiter der beklagten Partei angemietet worden. Geschäftsgrundlage des Mietvertrages sei damit die Anmietung von Dienstwohnungen für Mitarbeiter der beklagten Partei gewesen, wobei die Zuweisung der Dienstwohnungen durch die beklagte Partei an deren Dienstnehmer erfolgen sollte. Auf das vorliegende Mietverhältnis finde damit der Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 2, MRG Anwendung. Dass im Mietvertrag befristet auf drei Jahre der Familie Z***** samt Tochter und Schwiegersohn eine Wohnung überlassen worden sei, stehe dem nicht entgegen, da es nicht erforderlich sei, dass ein Dienstverhältnis einziger Grund für einen Abschluss des Mietvertrages sei.

Die gegen dieses zweitinstanzliche Urteil gerichtete außerordentliche Revision der beklagten Partei ist zulässig, weil das Berufungsgericht in einer die Rechtssicherheit im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO gefährdenden Weise die Sach- und Rechtslage verkannt hat; sie ist auch berechtigt.Die gegen dieses zweitinstanzliche Urteil gerichtete außerordentliche Revision der beklagten Partei ist zulässig, weil das Berufungsgericht in einer die Rechtssicherheit im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO gefährdenden Weise die Sach- und Rechtslage verkannt hat; sie ist auch berechtigt.

**Rechtliche Beurteilung**

Gemäß § 1 Abs 2 Z 2 MRG fallen Wohnungen, die auf Grund eines Dienstvertrages oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen überlassen werden, nicht in den Anwendungsbereich des MRG. Grund für diese Ausnahmeregelung ist der Zusammenhang mit einem Arbeitsverhältnis, der es angebracht erscheinen lässt, auch die Überlassung der Wohnung nicht nach den Schutzbestimmungen des MRG, sondern ebenso wie den die Geschäftsgrundlage bildenden Arbeitsvertrag nach arbeitsrechtlichen Vorschriften und Grundsätzen zu behandeln. Auch das Arbeitsrecht bietet einen - wenn auch im allgemeinen gegenüber dem MRG weniger weitgehenden - Kündigungsschutz (SZ 66/71; MietSlg 45.189; 9 ObA 155/94 ua). Die Beurteilung einer Wohnung als Dienst- oder Werkswohnung im Sinne des § 1 Abs 2 Z 2 MRG setzt zwei gesonderte Verträge, nämlich einen Dienst- und einen Mietvertrag, voraus, wobei der Dienstvertrag im Vordergrund steht; dieser muss Anlass bzw Geschäftsgrundlage des Bestandvertrages sein, es ist jedoch nicht erforderlich, dass der Dienstvertrag einziger Grund des Bestandvertrages ist. Die beiden Verträge müssen miteinander verknüpft sein, ohne dass es jedoch eines einheitlichen Rechtsgeschäftes, oder einer besonderen Vereinbarung über die Verknüpfung bedarf (MietSlg 37.230/9; EvBl 1989/3; WoBl 1991/47;Gemäß Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 2, MRG fallen Wohnungen, die auf Grund eines Dienstvertrages oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnungen überlassen werden, nicht in den Anwendungsbereich des MRG. Grund für diese Ausnahmeregelung ist der Zusammenhang mit einem Arbeitsverhältnis, der es angebracht erscheinen lässt, auch die Überlassung der Wohnung nicht nach den Schutzbestimmungen des MRG, sondern ebenso wie den die Geschäftsgrundlage bildenden Arbeitsvertrag nach arbeitsrechtlichen Vorschriften und Grundsätzen zu behandeln. Auch das Arbeitsrecht bietet einen - wenn auch im allgemeinen gegenüber dem MRG weniger weitgehenden - Kündigungsschutz (SZ 66/71; MietSlg 45.189; 9 ObA 155/94 ua). Die Beurteilung einer Wohnung als Dienst- oder Werkswohnung im Sinne des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 2, MRG setzt zwei gesonderte Verträge, nämlich einen Dienst- und einen Mietvertrag, voraus, wobei der Dienstvertrag im Vordergrund steht; dieser muss Anlass bzw Geschäftsgrundlage des Bestandvertrages sein, es ist jedoch nicht erforderlich, dass der Dienstvertrag einziger Grund des Bestandvertrages ist. Die beiden Verträge müssen miteinander verknüpft sein, ohne dass es jedoch eines einheitlichen Rechtsgeschäftes, oder einer besonderen Vereinbarung über die Verknüpfung bedarf (MietSlg 37.230/9; EvBl 1989/3; WoBl 1991/47;

MietSlg 46.202; WoBl 1995/21 ua; Würth/Zingher20 Rz 45 zu§ 1 MRG;MietSlg 46.202; WoBl 1995/21 ua; Würth/Zingher20 Rz 45 zu Paragraph eins, MRG;

Würth in Rummel2 Rz 12 zu § 1090 und Rz 9 zu§ 1 MRG; Ostermayer, Mietrecht2, 57; Zingher, Die Werksmietwohnung, ÖJZ 1983, 349 ff [351]). Unter die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 2 MRG fallen in gleicher Weise Mietverhältnisse, die ein Dritter als Vermieter mit dem Dienstnehmer über Zuweisung des Dienstgebers abschließt, soweit zwischen Wohnungsgeber und Dienstgeber ein Rechtsverhältnis besteht, das diesem ein Vergaberecht sichert (mittelbare Dienstwohnung;Würth in Rummel2 Rz 12 zu Paragraph 1090 und Rz 9 zu Paragraph eins, MRG; Ostermayer, Mietrecht2, 57; Zingher, Die Werksmietwohnung, ÖJZ 1983, 349 ff [351]). Unter die Ausnahmebestimmung des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 2, MRG fallen in gleicher Weise Mietverhältnisse, die ein Dritter als Vermieter mit dem Dienstnehmer über Zuweisung des Dienstgebers abschließt, soweit zwischen Wohnungsgeber und Dienstgeber ein Rechtsverhältnis besteht, das diesem ein Vergaberecht sichert (mittelbare Dienstwohnung;

MietSlg 37.230/9; MietSlg 46.202; WoBl 1997/59 ua; Würth/Zingher20 Rz 46 zu§ 1 MRG; Würth aaO Rz 12 zu § 1090 und Rz 9 zu § 1 MRG;MietSlg 37.230/9; MietSlg 46.202; WoBl 1997/59 ua; Würth/Zingher20 Rz 46 zu Paragraph eins, MRG; Würth aaO Rz 12 zu Paragraph 1090 und Rz 9 zu Paragraph eins, MRG;

Ostermayer aaO 58; Zingher aaO 351).

Die Rechtsmittelwerberin weist zu Recht darauf hin, dass der gegenständliche Mietvertrag nicht - wie bei einem mittelbaren Dienstwohnungsverhältnis - zwischen der Klägerin als Vermieterin und den Dienstnehmern der beklagten Partei, sondern zwischen der Klägerin und der beklagten Partei "als Dienstgeber" abgeschlossen wurde. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes ist es nicht unerheblich, ob ein Dritter als Vermieter mit dem Dienstnehmer über Zuweisung des Dienstgebers den Mietvertrag schließt oder ob der Dritte als Vermieter mit dem Dienstgeber den Mietvertrag abschließt und der Dienstgeber die einzelnen Wohnungen seinen Dienstnehmern zuweist. Nur im erstgenannten Fall liegt nämlich - wie dargelegt - eine mittelbare Dienstwohnung vor, die unter die

Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 2 MRG fällt. Im letztgenannten Fall besteht jedoch ein Dienstwohnungsvertrag nur zwischen dem Dienstgeber und seinem Dienstnehmer, nicht jedoch zwischen dem Dritten als Vermieter und dem Dienstgeber als Mieter.Die Rechtsmittelwerberin weist zu Recht darauf hin, dass der gegenständliche Mietvertrag nicht - wie bei einem mittelbaren Dienstwohnungsverhältnis - zwischen der Klägerin als Vermieterin und den Dienstnehmern der beklagten Partei, sondern zwischen der Klägerin und der beklagten Partei "als Dienstgeber" abgeschlossen wurde. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes ist es nicht unerheblich, ob ein Dritter als Vermieter mit dem Dienstnehmer über Zuweisung des Dienstgebers den Mietvertrag schließt oder ob der Dritte als Vermieter mit dem Dienstgeber den Mietvertrag abschließt und der Dienstgeber die einzelnen Wohnungen seinen Dienstnehmern zuweist. Nur im erstgenannten Fall liegt nämlich - wie dargelegt - eine mittelbare Dienstwohnung vor, die unter die Ausnahmebestimmung des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 2, MRG fällt. Im letztgenannten Fall besteht jedoch ein Dienstwohnungsvertrag nur zwischen dem Dienstgeber und seinem Dienstnehmer, nicht jedoch zwischen dem Dritten als Vermieter und dem Dienstgeber als Mieter.

Der vorliegende Fall betrifft den Mietvertrag zwischen der Klägerin als Vermieterin und der beklagten Partei als Dienstgeberin. Auf Grund dieses Vertrages wurde aus folgenden Erwägungen kein Dienstwohnungsverhältnis im Sinne des § 1 Abs 2 Z 2 MRG geschaffen:Der vorliegende Fall betrifft den Mietvertrag zwischen der Klägerin als Vermieterin und der beklagten Partei als Dienstgeberin. Auf Grund dieses Vertrages wurde aus folgenden Erwägungen kein Dienstwohnungsverhältnis im Sinne des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 2, MRG geschaffen:

Die Dienstverträge zwischen der beklagten Partei als Dienstgeber und deren Dienstnehmern sind zwar Anlass bzw Geschäftsgrundlage für die (Unter-)Mietverträge zwischen der beklagten Partei als (Unter-)Vermieterin und deren Dienstnehmern als (Unter-)Mietern; hinsichtlich dieser (Unter-)Mietverhältnisse liegen Dienstwohnungsverhältnisse vor. Für das gegenständliche Mietverhältnis zwischen den Streitteilen sind jedoch die Dienstverträge zwischen der beklagten Partei als Dienstgeberin und deren Dienstnehmern blosses Motiv. Dies ergibt sich auch aus der Überschrift und aus Punkt II des vorliegenden Mietvertrages. Darin ist aber nur eine Einschränkung der Verwendung des gegenständlichen Mietobjektes mit der in Punkt II des Mietvertrages normierten Ausnahme festgelegt. Da zwischen den Streitteilen - unstrittig - kein Dienstvertrag besteht und auch die Dienstverträge zwischen der beklagten Partei als Dienstgeberin und deren Dienstnehmer lediglich Motiv, keinesfalls aber Anlass bzw Geschäftsgrundlage für das gegenständliche Mietverhältnis sind, besteht sohin auch kein Grund für die Anwendung der Ausnahmeregelung im eingangs dargelegten Sinn (vgl SZ 66/71; MietSlg 45.189; 9 ObA 155/94 ua). Beim gegenständlichen Mietverhältnis handelt es sich daher entgegen der Ansicht der Vorinstanzen nicht um ein Dienstwohnungsverhältnis, weshalb dieses nicht unter die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 2 MRG fällt.Die Dienstverträge zwischen der beklagten Partei als Dienstgeber und deren Dienstnehmern sind zwar Anlass bzw Geschäftsgrundlage für die (Unter-)Mietverträge zwischen der beklagten Partei als (Unter-)Vermieterin und deren Dienstnehmern als (Unter-)Mietern; hinsichtlich dieser (Unter-)Mietverhältnisse liegen Dienstwohnungsverhältnisse vor. Für das gegenständliche Mietverhältnis zwischen den Streitteilen sind jedoch die Dienstverträge zwischen der beklagten Partei als Dienstgeberin und deren Dienstnehmern blosses Motiv. Dies ergibt sich auch aus der Überschrift und aus Punkt römisch II des vorliegenden Mietvertrages. Darin ist aber nur eine Einschränkung der Verwendung des gegenständlichen Mietobjektes mit der in Punkt römisch II des Mietvertrages normierten Ausnahme festgelegt. Da zwischen den Streitteilen - unstrittig - kein Dienstvertrag besteht und auch die Dienstverträge zwischen der beklagten Partei als Dienstgeberin und deren Dienstnehmer lediglich Motiv, keinesfalls aber Anlass bzw Geschäftsgrundlage für das gegenständliche Mietverhältnis sind, besteht sohin auch kein Grund für die Anwendung der Ausnahmeregelung im eingangs dargelegten Sinn vergleiche SZ 66/71; MietSlg 45.189; 9 ObA 155/94 ua). Beim gegenständlichen Mietverhältnis handelt es sich daher entgegen der Ansicht der Vorinstanzen nicht um ein Dienstwohnungsverhältnis, weshalb dieses nicht unter die Ausnahmebestimmung des Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 2, MRG fällt.

Die außerordentliche Revision der beklagten Partei erweist sich sohin als berechtigt, weshalb in Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen, für die § 473a ZPO keine Bedeutung hatte (vgl JBl 1991, 661), mit Zwischenurteil auszusprechen war, dass das zwischen den Streitteilen bestehende Mietverhältnis dem MRG unterliegt.Die außerordentliche Revision der beklagten Partei erweist sich sohin als berechtigt, weshalb in Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen, für die Paragraph 473 a, ZPO keine Bedeutung hatte vergleiche JBl 1991, 661), mit Zwischenurteil auszusprechen war, dass das zwischen den Streitteilen bestehende Mietverhältnis dem MRG unterliegt.

Der Kostenvorbehalt beruht auf §§ 52 Abs 2 und 393 Abs 4 ZPODer Kostenvorbehalt beruht auf Paragraphen 52, Absatz 2 und 393 Absatz 4, ZPO.

**Anmerkung**

E55730 03AA0958

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1999:0030OB00095.98M.1028.000

**Dokumentnummer**

JJT_19991028_OGH0002_0030OB00095_98M0000_000

**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