

TE OGH 1998/12/15 10b315/98z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.12.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer, Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer und Dr. Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Republik Österreich, vertreten durch die Finanzprokurator, Wien 1., Singerstraße 17-19, wider die beklagte Partei Ing. Anton M*****, vertreten durch Dr. Georg Röhnsner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Feststellung (Streitwert S 24.000,-), infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Landesgerichts Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 29. April 1998, GZ 17 R 47/98b-23, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Mödling vom 22. Dezember 1997, GZ 3 C 1304/96b-17, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten erster Instanz.

Text

Begründung:

Die klagende Partei ist Eigentümerin einer Liegenschaft, auf der sich ein Haus mit zwei Wohnungen und ein Garten befinden. Vor dem 11. 4. 1967 wurde dem Beklagten mit dem „ersten Nachtrag“ zum Dienstvertrag aus dem Jahre 1961 mittels Erlasses eines Bundesministeriums eine der beiden Wohnungen als Naturalwohnung zugewiesen. Mit dem „zweiten Nachtrag“ zum Dienstvertrag wurde dem Beklagten am 11. 4. 1967 mit Wirksamkeit ab 1. 1. 1967 für die Dauer seiner dienstlichen Verwendung bei der Bundesgebäudeverwaltung II Wien die nördliche Hälfte des Hausgartens im Ausmaß von 525 m² als Bestandteil der von ihm benutzten Naturalwohnung zugewiesen. Als „Vergütung für den Hausgarten“ wurde ein Betrag von S 157,50 jährlich vereinbart. Im zweiten Nachtrag zum Dienstvertrag wurde schließlich auch festgehalten, der Hausgarten könne von beiden Vertragspartnern zu jedem Vierteljahr bei Einhaltung einer dreimonatigen „Meldefrist“ zurückgestellt bzw zurückgefordert werden. Mit Bescheid der Bundesgebäudeverwaltung II Wien vom 28. 1. 1969 wurde festgestellt, daß die dem Beklagten als Vertragsbediensteten zugewiesene Naturalwohnung seit seiner Aufnahme in das öffentlich-rechtliche Dienstverhältnis als gemäß § 23 des Gehaltsüberleitungsgesetzes zugewiesen gelte. In diesem Bescheid wurde festgehalten, daß sämtliche bisher für die Benützung der Naturalwohnung maßgeblichen Bestimmungen als Bestandteil des Bescheids anzusehen seien und somit weiterhin in Geltung blieben. Die klagende Partei ist Eigentümerin einer Liegenschaft, auf der sich ein Haus mit zwei Wohnungen und ein Garten befinden. Vor dem 11. 4. 1967 wurde dem Beklagten mit dem „ersten Nachtrag“ zum Dienstvertrag aus dem Jahre 1961 mittels Erlasses eines Bundesministeriums eine der beiden

Wohnungen als Naturalwohnung zugewiesen. Mit dem „zweiten Nachtrag“ zum Dienstvertrag wurde dem Beklagten am 11. 4. 1967 mit Wirksamkeit ab 1. 1. 1967 für die Dauer seiner dienstlichen Verwendung bei der Bundesgebäudeverwaltung römisch II Wien die nördliche Hälfte des Hausgartens im Ausmaß von 525 m² als Bestandteil der von ihm benutzten Naturalwohnung zugewiesen. Als „Vergütung für den Hausgarten“ wurde ein Betrag von S 157,50 jährlich vereinbart. Im zweiten Nachtrag zum Dienstvertrag wurde schließlich auch festgehalten, der Hausgarten könne von beiden Vertragspartnern zu jedem Vierteljahr bei Einhaltung einer dreimonatigen „Meldefrist“ zurückgestellt bzw zurückgefordert werden. Mit Bescheid der Bundesgebäudeverwaltung römisch II Wien vom 28. 1. 1969 wurde festgestellt, daß die dem Beklagten als Vertragsbediensteten zugewiesene Naturalwohnung seit seiner Aufnahme in das öffentlich-rechtliche Dienstverhältnis als gemäß Paragraph 23, des Gehaltsüberleitungsgesetzes zugewiesen gelte. In diesem Bescheid wurde festgehalten, daß sämtliche bisher für die Benützung der Naturalwohnung maßgeblichen Bestimmungen als Bestandteil des Bescheids anzusehen seien und somit weiterhin in Geltung blieben.

Am 14. 12. 1971 teilte die Bundesgebäudeverwaltung II Wien dem Beklagten mit, über sein Ansuchen werde die von ihm benützte Naturalwohnung mit Wirkung vom 1. 1. 1972 in eine Mietwohnung umgewandelt werden. Der Hauptmietzins für diese Wohnung sei in gleicher Höhe wie die bisherige Vergütung zuzüglich Betriebskosten zu vereinbaren. Dementsprechend schlossen die Streitteile am 14. 2. 1972 einen Mietvertrag. Als Mietgegenstand wurde die Wohnung, bestehend aus zwei Zimmern, zwei Kabinetten, Küche, Vorzimmer, Badezimmer, WC und Balkon, mit einer Gesamtfläche von 109,41 m² angeführt. Der Hauptmietzins betrug S 64,50 zuzüglich Betriebskostenanteil und Anteil an den öffentlichen Abgaben des Hauses im Ausmaß von 49,6 %. Der Hausgarten ist im schriftlichen Mietvertrag nicht erwähnt. Am 14. 12. 1971 teilte die Bundesgebäudeverwaltung römisch II Wien dem Beklagten mit, über sein Ansuchen werde die von ihm benützte Naturalwohnung mit Wirkung vom 1. 1. 1972 in eine Mietwohnung umgewandelt werden. Der Hauptmietzins für diese Wohnung sei in gleicher Höhe wie die bisherige Vergütung zuzüglich Betriebskosten zu vereinbaren. Dementsprechend schlossen die Streitteile am 14. 2. 1972 einen Mietvertrag. Als Mietgegenstand wurde die Wohnung, bestehend aus zwei Zimmern, zwei Kabinetten, Küche, Vorzimmer, Badezimmer, WC und Balkon, mit einer Gesamtfläche von 109,41 m² angeführt. Der Hauptmietzins betrug S 64,50 zuzüglich Betriebskostenanteil und Anteil an den öffentlichen Abgaben des Hauses im Ausmaß von 49,6 %. Der Hausgarten ist im schriftlichen Mietvertrag nicht erwähnt.

Die klagende Partei beehrte die Feststellung, das den Hausgarten betreffende Vertragsverhältnis zwischen den Streitteilen unterliege nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) und hilfsweise die Feststellung, dieses Rechtsverhältnis unterliege nicht den Kündigungsschutzbestimmungen des § 30 MRG. Die klagende Partei beabsichtige, die Liegenschaft zu verkaufen. Die Frage der freien Auflösbarkeit des den Hausgarten betreffenden Benützungsverhältnisses sei von erheblicher wertbestimmender Bedeutung, sodaß ein rechtliches Interesse der klagenden Partei an der begehrten Feststellung bestehe. Die Gartenfläche sei nicht mit der Wohnung des Beklagten mitgemietet worden. Die klagende Partei beehrte die Feststellung, das den Hausgarten betreffende Vertragsverhältnis zwischen den Streitteilen unterliege nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) und hilfsweise die Feststellung, dieses Rechtsverhältnis unterliege nicht den Kündigungsschutzbestimmungen des Paragraph 30, MRG. Die klagende Partei beabsichtige, die Liegenschaft zu verkaufen. Die Frage der freien Auflösbarkeit des den Hausgarten betreffenden Benützungsverhältnisses sei von erheblicher wertbestimmender Bedeutung, sodaß ein rechtliches Interesse der klagenden Partei an der begehrten Feststellung bestehe. Die Gartenfläche sei nicht mit der Wohnung des Beklagten mitgemietet worden.

Der Beklagte wendete ein, der Hausgarten sei vom Mietvertrag über die Wohnung mitumfaßt. Wenngleich dieser im Mietvertrag nicht ausdrücklich angeführt sei, ergebe sich aus mehreren Bescheiden, daß der Hausgarten Bestandteil der Wohnung sei. Darüber habe bei Abschluß des Mietvertrags kein Streit bestanden. Der Beklagte benütze den Garten seit fast 30 Jahren unbeanstandet und habe hierfür den vereinbarten Mietzins bezahlt.

Das Erstgericht wies das Haupt- und das Eventualbegehren ab. Bei Abschluß des Mietvertrags sei über die Benützung des Hausgartens nichts gesprochen worden. Der Beklagte habe die von ihm behaupteten Entgelte für die Benützung des Gartens bezahlt. Im zweiten Nachtrag zum Dienstvertrag hätten die Streitteile unzweifelhaft zum Ausdruck gebracht, daß der vom Beklagten benutzte Hausgarten und dessen Wohnung eine einheitliche Bestandsache „im Sinne einer dauernden Widmung des Gartens als Zubehör der Wohnung“ bildeten. Daß der Garten im schriftlichen Mietvertrag keine Berücksichtigung gefunden habe, ändere nichts an der objektiven Gemeinsamkeit der

Bestandsachen. Es sei nicht feststellbar, daß die Parteien bei Abschluß des Mietvertrags über den Hausgarten eine vom zweiten Nachtrag zum Dienstvertrag abweichende Vereinbarung getroffen hätten. Eine Änderung des ursprünglichen Parteiwillens der Streitteile bei Abschluß des Mietvertrags sei nicht feststellbar.

Das Berufungsgericht hob das erstinstanzliche Urteil auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstands S 52.000 übersteige und daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. Die Frage, ob mehrere in einem Vertrag in Bestand gegebene Sachen eine einheitliche Bestandsache bilden, hänge nur vom Parteiwillen ab. Auf die objektive Gemeinsamkeit im Sinne gegenseitigen Erforderlich- oder Nützlichseins komme es nicht an; daraus sei nur ein Schluß auf die Parteienabsicht zulässig. Dies gelte auch dann, wenn mehrere Sachen in mehreren Verträgen in Bestand gegeben werden. Zum maßgeblichen Parteiwillen bei Abschluß des Mietvertrags habe das Gericht erster Instanz lediglich festgestellt, zwischen den Streitteilen sei über den Hausgarten nicht gesprochen und dieser sei im schriftlichen Mietvertrag nicht erwähnt worden. Daraus habe es im Rahmen der rechtlichen Beurteilung gefolgert, eine Änderung des „ursprünglichen“ Parteiwillens sei bei Abschluß des Mietvertrags nicht feststellbar gewesen. Infolge Verweisung auf die „ursprüngliche“ Absicht der Parteien im Zeitpunkt der Zuweisung des Gartens mit dem zweiten Nachtrag zum Dienstvertrag wären konkrete Feststellungen über diese Absicht nötig gewesen. Das Erstgericht habe sich aber auf die teilweise Wiedergabe des Inhalts einer Urkunde beschränkt, die verschiedene Auslegungsmöglichkeiten zuließe. Ob die Parteien subjektiv die Mitvermietung des Hausgartens beabsichtigt hätten, sei den Feststellungen nicht zu entnehmen. Daher seien konkrete Feststellungen über die Parteienabsicht bei Mietvertragsabschluß erforderlich. Erst dann könne beurteilt werden, ob der Hausgarten mit der Wohnung mitgemietet worden sei. Hiefür sei der Beklagte behauptungs- und beweispflichtig, weil die Gartenfläche grundsätzlich nicht dem MRG unterliege.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs des Beklagten ist nicht berechtigt.

Die Auffassung der Vorinstanzen, Feststellungsklagen, mit denen die Feststellung begehrt wird, daß ein bestimmtes Bestandverhältnis dem MRG unterliege oder nicht, seien zulässig, wird vom Beklagten nicht in Zweifel gezogen. Diese Auffassung entspricht auch der ständigen Rechtsprechung (MietSlg 38.770; SZ 57/194; MietSlg 33.634; vgl 6 Ob 696/80; SZ 18/166). Die Auffassung der Vorinstanzen, Feststellungsklagen, mit denen die Feststellung begehrt wird, daß ein bestimmtes Bestandverhältnis dem MRG unterliege oder nicht, seien zulässig, wird vom Beklagten nicht in Zweifel gezogen. Diese Auffassung entspricht auch der ständigen Rechtsprechung (MietSlg 38.770; SZ 57/194; MietSlg 33.634; vergleiche 6 Ob 696/80; SZ 18/166).

Die Vorinstanzen haben zutreffend dargelegt, daß die Frage, ob mehrere in Bestand gegebene Objekte eine einheitliche Bestandsache bilden, vom Parteiwillen bei Vertragsabschluß abhängt. Die objektive Gemeinsamkeit im Sinne gegenseitigen Erforderlich- oder Nützlichseins bildet in der Tat nur einen Anhaltspunkt für die Parteienabsicht. Dies gilt auch dann, wenn mehrere Sachen in mehreren Verträgen in Bestand gegeben werden. Der gemeinsame Verwendungszweck der Bestandobjekte, die sukzessive Abschließung von Verträgen zu verschiedenen Zeitpunkten, die gesonderte Mietzinsvereinbarung stellen ebenso wie die Nichtberücksichtigung eines Objekts in einem schriftlichen Vertrag bloße Indizien für das Vorliegen oder Nichtvorliegen einer einheitlichen Bestandsache dar (2 Ob 5/97t; 10 Ob 504, 505/96; immolex 1997, 228; 7 Ob 567/95; WoBl 1993, 186; RdW 1991, 323; SZ 63/14; Würth in Rummel, ABGB2 Rz 15 zu §§ 1092 bis 1094; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 39 zu § 1 MRG uva). Soweit das Berufungsgericht - ausgehend von einer zutreffenden Rechtsansicht - konkrete Feststellungen über die Parteienabsicht bei Abschluß des Mietvertrags für erforderlich hält und dem Erstgericht in diesem Umfang eine Ergänzung des Verfahrens aufträgt, kann der Oberste Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, nicht überprüfen, ob die Verfahrensergänzung tatsächlich notwendig ist (SZ 69/135; Kodek in Rechberger ZPO Rz 5 zu § 519). Die Vorinstanzen haben zutreffend dargelegt, daß die Frage, ob mehrere in Bestand gegebene Objekte eine einheitliche Bestandsache bilden, vom Parteiwillen bei Vertragsabschluß abhängt. Die objektive Gemeinsamkeit im Sinne gegenseitigen Erforderlich- oder Nützlichseins bildet in der Tat nur einen Anhaltspunkt für die Parteienabsicht. Dies gilt auch dann, wenn mehrere Sachen in mehreren Verträgen in Bestand gegeben werden. Der gemeinsame Verwendungszweck der Bestandobjekte, die sukzessive Abschließung von Verträgen zu verschiedenen Zeitpunkten, die gesonderte Mietzinsvereinbarung stellen ebenso wie die Nichtberücksichtigung eines Objekts in einem schriftlichen Vertrag bloße Indizien für das Vorliegen oder Nichtvorliegen einer einheitlichen Bestandsache dar (2 Ob 5/97t;

10 Ob 504, 505/96; immolex 1997, 228; 7 Ob 567/95; WoBl 1993, 186; RdW 1991, 323; SZ 63/14; Würth in Rummel, ABGB2 Rz 15 zu Paragraphen 1092 bis 1094; Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Rz 39 zu Paragraph eins, MRG uva). Soweit das Berufungsgericht - ausgehend von einer zutreffenden Rechtsansicht - konkrete Feststellungen über die Parteienabsicht bei Abschluß des Mietvertrags für erforderlich hält und dem Erstgericht in diesem Umfang eine Ergänzung des Verfahrens aufträgt, kann der Oberste Gerichtshof, der nicht Tatsacheninstanz ist, nicht überprüfen, ob die Verfahrensergänzung tatsächlich notwendig ist (SZ 69/135; Kodek in Rechberger ZPO Rz 5 zu Paragraph 519,).

Das Gericht zweiter Instanz hat aber auch die anstehende Beweislastfrage, wer also zu beweisen hat, ob die Gartenfläche mitgemietet bzw nicht mitgemietet wurde, richtig gelöst:

Nach der allgemeinen Beweislastregel trägt jede Partei die Beweislast für das Vorliegen aller tatsächlichen Voraussetzungen der ihr günstigen Rechtsnorm. Das bedeutet, daß im Regelfall derjenige, der ein Recht behauptet, die rechtsbegründenden Tatsachen beweisen muß (JBl 1998, 367 mwN; SZ 60/119). Das MRG beschränkt seinen sachlichen Anwendungsbereich an sich auf die Raummiete (2 Ob 2201/96g; SZ 57/194). Bei Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten ist die Anwendung des MRG die Regel; die allfällige Mieterschutz- oder Kündigungsfreiheit bildet einen Ausnahmefall, der von demjenigen zu beweisen ist, der hieraus Rechtsfolgen ableitet (SZ 59/213). Genauso ist es aber die Regel, daß das MRG für Grundflächen (zB Hausgärten) nicht gilt, es sei denn, die Grundfläche (der Hausgarten) ist - als Ausnahmefall - mit der Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit mitgemietet worden (§ 1 Abs 1 MRG). Für das Vorliegen einer Ausnahme ist aber stets derjenige behauptungs- und beweispflichtig, zu dessen Gunsten die Ausnahme in Betracht käme (7 Ob 567/95; WoBl 1992, 12; 7 Ob 521/87; MietSlg 37.221; MietSlg 37.227; Würth/Zingher aaO Rz 31 zu § 1 MRG). Nach der allgemeinen Beweislastregel trägt jede Partei die Beweislast für das Vorliegen aller tatsächlichen Voraussetzungen der ihr günstigen Rechtsnorm. Das bedeutet, daß im Regelfall derjenige, der ein Recht behauptet, die rechtsbegründenden Tatsachen beweisen muß (JBl 1998, 367 mwN; SZ 60/119). Das MRG beschränkt seinen sachlichen Anwendungsbereich an sich auf die Raummiete (2 Ob 2201/96g; SZ 57/194). Bei Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten ist die Anwendung des MRG die Regel; die allfällige Mieterschutz- oder Kündigungsfreiheit bildet einen Ausnahmefall, der von demjenigen zu beweisen ist, der hieraus Rechtsfolgen ableitet (SZ 59/213). Genauso ist es aber die Regel, daß das MRG für Grundflächen (zB Hausgärten) nicht gilt, es sei denn, die Grundfläche (der Hausgarten) ist - als Ausnahmefall - mit der Wohnung oder Geschäftsräumlichkeit mitgemietet worden (Paragraph eins, Absatz eins, MRG). Für das Vorliegen einer Ausnahme ist aber stets derjenige behauptungs- und beweispflichtig, zu dessen Gunsten die Ausnahme in Betracht käme (7 Ob 567/95; WoBl 1992, 12; 7 Ob 521/87; MietSlg 37.221; MietSlg 37.227; Würth/Zingher aaO Rz 31 zu Paragraph eins, MRG).

Mit diesen Erwägungen stehen die vom Berufungsgericht bzw vom Rekurswerber zitierten Entscheidungen 10 Ob 2073/96t und WoBl 1993, 186 nicht im Widerspruch. In der Entscheidung 10 Ob 2073/96t war nämlich davon auszugehen, daß die Wohnung und der Gartenteil als wirtschaftliche und technische Einheit gemietet waren, daß also ein einheitliches Bestandsobjekt zu beurteilen war. Der Oberste Gerichtshof brachte in dieser Entscheidung lediglich zum Ausdruck, daß die Vermieter das Vorliegen getrennter Bestandsobjekte hätten behaupten und beweisen müssen, damit ihrem lediglich auf den Gartenteil bezogenen selbständigen Räumungsbegehren hätte stattgegeben werden können. Einen ähnlichen Sachverhalt hatte der Oberste Gerichtshof in WoBl 1993, 186 zu beurteilen: Ob bei einer grundsätzlich als Einheit anzusehenden Bestandsache ausnahmsweise eine Teilkündigung möglich ist, weil eben doch keine einheitliche Bestandsache gegeben sei, hat zweifellos der Vermieter zu beweisen. Ebenso muß aber die ausnahmsweise Einbeziehung einer grundsätzlich nicht den Bestimmungen des MRG unterworfenen Gartenfläche in den Schutzbereich dieses Gesetzes von demjenigen bewiesen werden, der sich darauf beruft.

Dem Rekurs des Beklagten ist deshalb ein Erfolg zu versagen.

Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 ZPO. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, ZPO.

Textnummer

E52427

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0010OB00315.98Z.1215.000

Im RIS seit

14.01.1999

Zuletzt aktualisiert am

16.07.2012

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