

# TE OGH 1998/4/21 4Ob112/98v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 21.04.1998

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Kodek als Vorsitzenden sowie durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Griß und Dr. Schenk und den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Vogel als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Brigitte P\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Wolfgang Broesigke und Dr. Bertram Broesigke, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagte Partei Emilie S\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Erich Kadlec und Mag. Christian Weimann, Rechtsanwälte in Wien, wegen Räumung, infolge außerordentlicher Revision der Beklagten gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 21. Jänner 1998, GZ 41 R 826/97t-32, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Die außerordentliche Revision der Beklagten wird gemäß § 508 a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision der Beklagten wird gemäß Paragraph 508, a Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

## Text

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

Nach dem vom Erstgericht festgestellten Sachverhalt hat das Mietverhältnis mit 31.12.1994 geendet; die Klägerin hat von der Beklagten jedoch nicht verlangt, die Wohnung sofort zu räumen, sondern sie hat der Beklagten eine Frist bis Ende März 1995 eingeräumt. In dieser Zeit hat sich die Klägerin bemüht, für die Beklagte eine Ersatzwohnung zu finden. Es kam demnach nicht zu einer einvernehmlichen Beendigung des Mietverhältnisses erst mit 31.3.1995, sondern das Mietverhältnis hat, nach Ablauf der im Mietvertrag festgesetzten fünf Jahre, mit 31.12.1994 geendet. Mangels Verlängerung dieses Mietverhältnisses ist die von der Beklagten als erheblich bezeichnete Rechtsfrage, ob die Verlängerung eines wirksam befristeten Mietverhältnisses nur schriftlich vereinbart werden kann, im vorliegenden Fall nicht entscheidend.

Gegenstand des Klagebegehrens ist die Übergabe der von den Fahrnissen der Beklagten geräumten Wohnung; diesem Klagebegehren hat schon das Erstgericht stattgegeben. Da die Beklagte in der Berufung einen Verstoß gegen § 405 ZPO nicht gerügt hat, kann sie einen solchen Verfahrensmangel in der Revision nicht mehr geltend machen (Kodek in Rechberger, ZPO § 503 Rz 3 mwN aus der Rechtsprechung). Gegenstand des Klagebegehrens ist die Übergabe der von den Fahrnissen der Beklagten geräumten Wohnung; diesem Klagebegehren hat schon das Erstgericht stattgegeben. Da

die Beklagte in der Berufung einen Verstoß gegen Paragraph 405, ZPO nicht gerügt hat, kann sie einen solchen Verfahrensmangel in der Revision nicht mehr geltend machen (Kodek in Rechberger, ZPO Paragraph 503, Rz 3 mwN aus der Rechtsprechung).

Selbständige Wohnung im Sinne des § 1 Abs 4 Z 2 MRG ist ein in sich baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes, der geeignet ist, der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 § 1 Rz 56 mwN). Maßgebend für die Beurteilung, ob ein Wohnhaus über nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen verfügt und der Mietvertrag daher durch Zeitablauf aufgelöst wird (§ 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG), ist demnach der tatsächliche Zustand; ob eine Wohnung in Zukunft geteilt werden könnte, ist nicht entscheidend. Daß, wie in der von der Beklagten zitierten Entscheidung 5 Ob 188/97a ausgesprochen, Gegenstand des Wohnungseigentums nicht das Gebäude, sondern das bewilligte Bauvorhaben ist, ist für die Frage der wirksamen Befristung eines Mietverhältnisses ohne Bedeutung. Selbständige Wohnung im Sinne des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG ist ein in sich baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes, der geeignet ist, der Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 20 Paragraph eins, Rz 56 mwN). Maßgebend für die Beurteilung, ob ein Wohnhaus über nicht mehr als zwei selbständige Wohnungen verfügt und der Mietvertrag daher durch Zeitablauf aufgelöst wird (Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a, MRG), ist demnach der tatsächliche Zustand; ob eine Wohnung in Zukunft geteilt werden könnte, ist nicht entscheidend. Daß, wie in der von der Beklagten zitierten Entscheidung 5 Ob 188/97a ausgesprochen, Gegenstand des Wohnungseigentums nicht das Gebäude, sondern das bewilligte Bauvorhaben ist, ist für die Frage der wirksamen Befristung eines Mietverhältnisses ohne Bedeutung.

#### **Anmerkung**

E49979 04A01128

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1998:0040OB00112.98V.0421.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19980421\_OGH0002\_0040OB00112\_98V0000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)