

# TE OGH 1998/1/27 7Ob21/98h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.01.1998

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Kropfitsch als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Niederreiter, Dr.Schalich, Dr.Tittel und Dr.Huber als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei R\*\*\*\*\* Baugesellschaft mbH & Co KG, \*\*\*\*\* vertreten durch Waldbauer, Paumgarten und Naschberger, Rechtsanwalts-Partnerschaft in Kufstein, wider die beklagte Partei Kunigunde Sch\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Christoph Schneider, Rechtsanwalt in Kufstein, wegen Übergabe eines Bestandobjektes infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes Innsbruck als Berufungsgericht vom 14.November 1997, GZ 2 R 586/97h-40, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß § 508 a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).Die außerordentliche Revision der klagenden Partei 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

Gemäß § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG wird der Mietvertrag durch Zeitablauf aufgelöst, wenn ua in einem Hauptmietvertrag über einen nach dem 31.12.1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Mietgegenstand schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt. Diese Bestimmung ist dem § 1 Abs 3 Z 1 MG nachgebildet, so daß auf die dazu ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden kann (immolex 1997/38). Gemäß § 1 Abs 3 Z 1 MG waren die Kündigungsbeschränkungen des MG auf Räume, die nach dem 31.12.1967 durch Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder Zubau ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen wurden, nicht anzuwenden. Ein Umbau im Sinne dieser Bestimmung war anzunehmen, wenn durch diese Maßnahme neue Räume geschaffen wurden, zumindest aber eine völlige Umgestaltung des Inneren eines Gebäudes, verbunden mit einem Niederreißen und der Neuherstellung von Baulichkeiten oder Teilen eines Bauwerks, vorgenommen wurde (MietSlg 33.263; MietSlg 35.497). War der Umbau so weitgehend, daß der davon betroffene Altbaubestand zur Gänze entfernt wurde, dann war die Frage, ob durch den Umbau neue Räume geschaffen wurden, für das gesamte Bauwerk einheitlich zu beurteilen. Entscheidend war dann, ob überwiegend neue Räume geschaffen wurden, die bisher nicht als (objektiv geeigneter) Wohn- oder Geschäftsraum zur Verfügung standen (MietSlg 35.497).Gemäß Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a, MRG wird der Mietvertrag durch Zeitablauf aufgelöst, wenn ua in einem

Hauptmietvertrag über einen nach dem 31.12.1967 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Mietgegenstand schriftlich vereinbart worden ist, daß er durch den Ablauf der bedungenen Zeit ohne Kündigung erlischt. Diese Bestimmung ist dem Paragraph eins, Absatz 3, Ziffer eins, MG nachgebildet, so daß auf die dazu ergangene Rechtsprechung zurückgegriffen werden kann (immolex 1997/38). Gemäß Paragraph eins, Absatz 3, Ziffer eins, MG waren die Kündigungsbeschränkungen des MG auf Räume, die nach dem 31.12.1967 durch Neu-, Um-, Auf-, Ein- oder Zubau ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu geschaffen wurden, nicht anzuwenden. Ein Umbau im Sinne dieser Bestimmung war anzunehmen, wenn durch diese Maßnahme neue Räume geschaffen wurden, zumindest aber eine völlige Umgestaltung des Inneren eines Gebäudes, verbunden mit einem Niederreißen und der Neuherstellung von Baulichkeiten oder Teilen eines Bauwerks, vorgenommen wurde (MietSlg 33.263; MietSlg 35.497). War der Umbau so weitgehend, daß der davon betroffene Altbaubestand zur Gänze entfernt wurde, dann war die Frage, ob durch den Umbau neue Räume geschaffen wurden, für das gesamte Bauwerk einheitlich zu beurteilen. Entscheidend war dann, ob überwiegend neue Räume geschaffen wurden, die bisher nicht als (objektiv geeigneter) Wohn- oder Geschäftsraum zur Verfügung standen (MietSlg 35.497).

Der Dachboden des Hauses der Klägerin wies vor dem 31.12.1967 bereits 4 Wohnräume, wovon einer als Küche diente, und ein WC auf. Unter diesen Umständen ist die Ansicht der Vorinstanzen, daß durch Baumaßnahmen nach dem 31.12.1967 neuer Wohnraum in überwiegendem Umfang nicht neu geschaffen wurde, nicht zu beanstanden. Es trifft nach der zitierten Rechtsprechung auch nicht zu, daß im Falle des Niederreißens von Gebäuden oder Gebäudeteilen der Ausnahmetatbestand unabhängig davon verwirklicht wäre, daß überhaupt neuer Wohnraum geschaffen wurde. Auch kommt es nicht allein darauf an, wie aufwendig die Umbauarbeiten waren (MietSlg 35.497 mwN). Eine erhebliche Rechtsfrage liegt somit nicht vor.

#### **Anmerkung**

E49302 07A00218

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

ECLI:AT:OGH0002:1998:0070OB00021.98H.0127.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19980127\_OGH0002\_0070OB00021\_98H0000\_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)