

# TE OGH 1991/9/17 50b74/91

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 17.09.1991

## **Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin Amalia B\*\*\*\*\*, Pensionistin, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Olaf Borodajkewycz, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin STADT W\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Peter Rudek, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 6 MRG infolge Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. Februar 1991, GZ 48 R 811/90-17, womit der Beschuß des Bezirksgerichtes Döbling vom 29. Oktober 1990, GZ 8 Msch 11/90-11, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher

Sitzung folgenden

Beschluß

gefaßt:

## **Spruch**

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Rekursbeantwortung wird zurückgewiesen.

## **Text**

Begründung:

Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* KG N\*\*\*\*\* mit dem Haus K\*\*\*\*\*straße 260; die Antragstellerin ist durch Eintritt in den Mietvertrag ihrer im Jahr 1989 verstorbenen Schwester Hauptmieterin dieses Hauses geworden, und zwar - wie sie behauptet - auch der "mit dem Haus verbundenen, nicht als Wohnungen zu qualifizierenden Räume (AS 6). Es handelt sich dabei um ein Heurigenausschanklokal und ein Preßhaus mit darunterliegendem Weinkeller.

Das Wohnhaus hat ein Erdgeschoß und ein Dachgeschoß. Im Erdgeschoß befindet sich eine aus Wohnzimmer, Kinderzimmer, Küche, Kabinett, Vorraum und WC bestehende Wohnung, die über den Eingang erreichbar ist; das Dachgeschoß wird seit 1964 nicht mehr bewohnt, steht völlig leer und hat seit 1989, als der Sohn der Antragstellerin die desolaten Trennwände und Anschlüsse entfernte, auch keine abgeschlossenen Räume mehr.

Ein Vormieter der Antragstellerin (der im Jahr 1964 verstorbene Ehegatte ihrer Schwester) errichtete auf der Liegenschaft auf Grund einer Baubewilligung vom 18. 4. 1933 ein unterkellertes Preßhaus, das direkt an das Wohnhaus angebaut wurde, jedoch über eine separate Wand verfügt und auch keine Verbindung (Türöffnung) zum Wohnhaus hat. Auch im Keller wurde neben dem Fundament des Wohnhauses nachträglich eine eigene Wand aufgeführt. Dieses Preßhaus ist vom Innenhof her zu begehen. Es wurde bis 1964 zum Pressen von Wein benutzt,

seither dient es als Lagerraum. Unmittelbar an das Preßhaus schließt das ehemalige Stallgebäude an, das ebenfalls durch eine eigene Mauer begrenzt wird und derzeit als Lagerraum für Holz verwendet wird. Ca. 10 bis 15 m unterhalb des Wohnhauses steht ein hölzernes Gebäude, in dem bis 1949 eine Heurigenausschank betrieben wurde. Auch dieses dient nunmehr als Lagerraum.

Die Antragstellerin hat vorerst bei der Schlichtungsstelle, dann beim Erstgericht die Duldung baulicher Veränderungen iS des § 9 MRG seitens der Antragsgegnerin begehrt. Das Erstgericht, das sich unter anderem mit dem von der Antragsgegnerin erhobenen Einwand der Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs zu befassen hatte, wies jedoch diesen Antrag mit der Begründung zurück, daß das Mietobjekt gemäß § 1 Abs 4 Z 2 MRG von der Anwendung der §§ 9 und 37 MRG ausgenommen sei.

Das Rekursgericht hob diesen Beschuß auf und trug dem Erstgericht die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf, erklärte jedoch den weiteren Rekurs für zulässig.

§ 1 Abs 4 Z 2 MRG schließe ua die Anwendung der §§ 9 und 37 MRG für Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen aus, wobei Wohnräume, die nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen. Unter "Haus" seien dabei alle vermietbaren Teile eines Grundbuchskörpers zu verstehen (vgl. MietSlg. 38.379 und 39.365). Eine Ausnahme von dieser Regel habe die Rechtsprechung nur in jenen Fällen gemacht, in denen mehrere abgesonderte Gebäude vorhanden sind, die zueinander nicht im Verhältnis von Haupt- und Nebensache stehen und von denen jedes für sich allein eine wirtschaftlich selbständige Sache bildet, sodaß die tatsächlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse eine Gleichstellung aller auf einem Grundbuchkörper errichteten Bauwerke unbillig erscheinen ließen (MietSlg. 40/24). Diese Voraussetzungen lägen jedoch im gegenständlichen Fall nicht vor. Den landwirtschaftlichen Nebengebäuden komme keine wirtschaftliche Selbständigkeit zu; sie stünden mit dem Wohnhaus in einer geradezu typischen wirtschaftlichen Einheit, sodaß es auf die bauliche Verbindung oder Trennung gar nicht ankomme.

Zu prüfen sei allerdings nicht nur das bloße Vorhandensein von Nebengebäuden, sondern auch, ob sie zu geschäftlichen Zwecken vermietet worden sind (vgl MietSlg. 37/33). Dabei sei die baurechtliche Widmung ebensowenig entscheidend wie eine frühere oder zukünftig geplante Verwendung (MietSlg. 36/45), und auch eine eigenmächtige Änderung der Verwendung durch den Mieter sei bedeutungslos (vgl Würth-Zingher, Miet- und WohnR19, Rz 48 zu § 1 MRG).

Um beurteilen zu können, ob der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 2 MRG Anwendung finde, müsse noch festgestellt werden, welche Teile der Liegenschaft überhaupt vermietet wurden und zu welchem Zweck dies geschah. Aus der offensichtlich mit Zustimmung der Antragsgegnerin erfolgten Errichtung des Preßhauses könnte allenfalls geschlossen werden, daß vereinbarungsgemäß ein Weinbaubetrieb geführt werden sollte; die Weinpresse wurde allerdings nur bis 1964 betrieben, die Heurigenausschank überhaupt nur bis 1949, sodaß mittlerweile eine (neuerliche) Änderung des Vertragszweckes erfolgt sein könnte. All das sei noch zu erheben. Sollte sich herausstellen, daß der Vertragszweck zuletzt zumindest auch ein geschäftlicher war, so seien die auf der Liegenschaft errichteten landwirtschaftlichen Nebengebäude (sofern sie überhaupt mitgemietet wurden) als Geschäftsräume zu qualifizieren, deren Vorhandensein die Anwendung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG ausschließe.

Die Zulassung des Rekurses an den Obersten Gerichtshof begründete das Gericht zweiter Instanz damit, daß zur Frage, inwieweit das Vorhandensein landwirtschaftlicher Nebengebäude, die seit Jahrzehnten nicht mehr zu gewerblichen Zwecken genutzt wurden, dem Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 2 MRG widerspreche, eine höchstgerichtliche Judikatur fehle, desgleichen zur Frage, ob in diesem Zusammenhang einem allfälligen Überwiegen des Geschäfts- oder Wohnzweckes (§ 16 Abs 1 Z 1 MRG) Bedeutung zukomme.

Gegen diese Entscheidung hat die Antragsgegnerin - wie noch auszuführen sein wird, fristgerecht - Rekurs mit dem Antrag erhoben, sie im Sinne einer Wiederherstellung des erstgerichtlichen Beschlusses abzuändern.

Von der Antragstellerin liegt dazu eine Rekursbeantwortung mit dem Antrag auf Bestätigung des angefochtenen Beschlusses vor.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Rekurs ist aus den vom Gericht zweiter Instanz angeführten Gründen zulässig; er ist jedoch nicht berechtigt. Die Rekursbeantwortung erweist sich als unzulässig.

Vorweg ist darauf hinzuweisen, daß das Erstgericht lediglich die Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtsweges für das auf § 9 MRG gestützte Begehr der Antragstellerin ausgesprochen hat und daß auch der Auftrag des Rekursgerichtes nur dahin geht, diese verfahrensrechtliche Voraussetzung zu klären. Derartige Entscheidungen sind, da sie den Sachantrag nicht erledigen, keine Beschlüsse, für die in § 37 Abs 3 Z 17 und 18 MRG besondere Rechtsmittelvorschriften enthalten sind. Gemäß § 37 Abs 3 Z 16 ZPO gelten daher (mit einer hier nicht relevanten Ausnahme) für den Rekurs die Vorschriften des dritten Abschnittes des vierten Teils der ZPO, insbesondere die §§ 521, 521a, 526 Abs 3, 527 Abs 2 und 528 Abs 2 Z 1 ZPO. Daraus folgt eine Rekursfrist von 14 Tagen (die von der Antragstellerin bei der Anfechtung des erstgerichtlichen Zurückweisungsbeschlusses und jetzt von der Antragsgegnerin eingehalten wurde), die Unzulässigkeit einer Rekursbeantwortung und die Notwendigkeit einer Bewertung des Entscheidungsgegenstandes durch das Rekursgericht (vgl WoBl 1991, 142/89; 5 Ob 2/91). Eine Nachholung der Bewertungsausspruches erscheint jedoch im konkreten Fall entbehrlich, weil das Rekursgericht gemäß § 527 Abs 2 ZPO die Zulässigkeit des Rekurses an den Obersten Gerichtshof ausgesprochen hat und hiebei die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 528 ZPO (auch die des § 528 Abs 2 Z 1 ZPO) zu beachten hatte. Ein solcher Ausspruch inkludiert logischerweise die Feststellung, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000,- übersteigt (so im Ergebnis auch 5 Ob 520/91).

In der Sache selbst sind die Rechtsausführungen des Rekursgerichtes, soweit sie mit Judikatur- und Literaturzitaten belegt wurden, zutreffend und daher ohne weiteren Begründungsaufwand zu billigen (§ 528 a ZPO iVm § 510 Abs 3 ZPO). Dem daraus resultierenden Auftrag zur Vervollständigung der Entscheidungsgrundlagen kann der Oberste Gerichtshof nicht entgegentreten, weil er nicht Tatsacheninstanz ist.

Zu erörtern bleiben allein die vom Rekursgericht selbst als erheblich erkannten Rechtsfragen. Auch die Rekurswerberin bestreitet nicht, daß alle auf der Liegenschaft stehenden Gebäude - was nicht zuletzt das vorgelegte Lichtbild anschaulich zeigt - einen "einzigsten Gesamtkomplex" bilden, das Preßhaus und die Heurigenausschank also Zubehör des Wohnhauses sind. Ebenso unbekämpft blieb die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, daß der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 2 MRG nicht vorliegt, wenn in dem Gebäudekomplex, in dem sich die (einzigste) Wohnung befindet, auch noch vermietbare Geschäftsräume vorhanden sind (vgl MietSlg 37/33; MietSlg 40/24). Dennoch meint die Rekurswerberin, den Ausnahmetatbestand für sich nützen zu können, weil eine gesonderte Vermietung der Nebengebäude gar nicht in Frage komme; weil sowohl dem Preßhaus als auch der Heurigenausschank durch die Aufgabe jeglicher Geschäftstätigkeit im Jahr 1964 - jedenfalls zum Stichtag 1. 1. 1982 und seither - die Qualifikation von Geschäftsräumlichkeiten fehle, sodaß nach der Verkehrsauffassung ein reines Wohnhaus vorliege; und weil selbst bei Annahme eines gemischten Objektes der Wohnzweck so eindeutig überwiege, daß iS des § 16 Abs 1 Z 1 MRG noch immer ein Wohnhaus mit nicht mehr als einer Wohnung angenommen werden müsse.

Diesen Ausführungen ist folgendes entgegenzuhalten:

Auch der erkennende Senat vertritt die Auffassung, daß der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 2 MRG erfüllt sein könnte, sollten das ehemalige Preßhaus und die ehemalige Heurigenausschank in so enger rechtlicher und tatsächlicher Verbindung mit dem Wohnhaus stehen, daß sie nur zusammen mit dem Wohnhaus zu vermieten sind. Der Einstufung eines Objektes als "Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen" wäre nämlich das Vorhandensein von Geschäftsräumen nur dann schädlich, wenn diese Geschäftsräume einer selbständigen Vermietung zugänglich sind, also keinen Bestandteil der Wohnungen bilden (vgl MietSlg 36/244). Andernfalls läge ein gemischtes Objekt vor, bei dem nach Maßgabe des § 16 Abs 1 Z 1 MRG, allerdings unter besonderer Berücksichtigung der ratio des § 1 Abs 4 Z 2 MRG, beurteilt werden müßte, ob der Wohn- den Geschäftszweck deutlich überwiegt. Von einer Wohnung oder einem Wohnhaus könnte nur dann gesprochen werden, wenn der Wohnzweck eindeutig im Vordergrund steht (vgl MietSlg 36/45). Der Gesetzgeber wollte nämlich in § 1 Abs 4 Z 2 MRG eine Ausnahme nur zugunsten jener Ein- und Zweifamilienhäuser schaffen, die zur Befriedigung der persönlichen Wohnbedürfnisse einer oder höchstens zweier Familien errichtet worden sind (MietSlg 40/24 mwN).

Entgegen der Rechtsansicht der Rekurswerberin stellt sich jedoch die gemäß § 16 Abs 1 Z 1 MRG zu beurteilende Frage nach dem Vorliegen eines gemischten Objektes mit eindeutigem Überwiegen des Wohnzweckes erst dann, wenn feststeht, daß keines der Nebengebäude als selbständig vermietbarer Geschäftsräum zu qualifizieren ist. Der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 2 MRG setzt nämlich voraus, daß im betreffenden Haus "nicht mehr" als zwei selbständige Wohnungen vorhanden sind. Die Meinung, iS des § 16 Abs 1 Z 1 MRG schade es nicht, wenn der vorhandene Wohnraum den zusätzlich noch vorhandenen Geschäftsräum bedeutend überwiegt, hat den klaren

Gesetzeswortlaut gegen sich. Er besagt nicht nur, daß etwa drei Wohnungen der Anwendung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG entgegenstünden; vielmehr dürfen neben den zwei selbständigen Wohnungen (von den privilegierten Dachbodenausbauten abgesehen) keinerlei weitere einer selbständigen Vermietung zugängliche Räume im Haus vorhanden sein (Würth-Zingher, Miet- und WohnR19, Rz 50 zu § 1 MRG), insbesondere keine Geschäftsräume (MietSlg 40/24).

Auch das Argument der Rekurswerberin, schon jetzt lasse sich das Vorhandensein selbständig vermietbarer Geschäftsräumlichkeiten eindeutig ausschließen, trifft nicht zu. Die Frage einer selbständigen Vermietbarkeit der Nebengebäude wurde bisher gar nicht erörtert, sodaß es noch einer Verfahrensergänzung bedarf, um abschließend beurteilen zu können, ob die ehemals als Preßhaus, Stall oder zur Weinausschank verwendeten Gebäude wirklich nur zusammen mit dem Wohnhaus zu benützen sind. Andererseits kann die vom Rekursgericht als möglich erachtete Qualifikation dieser Nebengebäude als Geschäftsräume nicht allein mit dem Hinweis widerlegt werden, daß in ihnen seit Jahren keine Geschäftstätigkeit mehr entfaltet wird. Die Frage nach der konkreten Widmung eines (mit-)gemieteten Objektes stellt sich überhaupt nur dann, wenn ein Raum sowohl zu Wohn- als auch Geschäftszwecken genützt werden kann. Hier liegt offensichtlich ein solcher Fall vor, weil die Nebengebäude zunächst der Führung eines Weinbaubetriebes dienten und dann jahrelang - vielleicht auch nur in sehr eingeschränktem Umfang - als Lagerräume einer Wohneinheit in Verwendung standen. Bei derartigen Räumlichkeiten ist die Abgrenzung zwischen Wohn- und Geschäftszweck allein durch die Widmung zu ziehen. Ob ein Geschäftsräum vorliegt, richtet sich daher nach dem Vertragszweck, den wiederum die Parteien des Mietvertrages bestimmen; spätere eigenmächtige Änderungen sind bedeutungslos (Würth-Zingher aaO, Rz 30 zu § 1 MRG mwN; MietSlg 36/29; MietSlg 36/45; MietSlg 39/56).

Demnach war es durchaus folgerichtig, wenn das Rekursgericht eine Verfahrensergänzung anordnete, um Klarheit darüber zu gewinnen, was überhaupt Gegenstand des Mietvertrages war und ob die Vermietung - falls sie sich auf alle Gebäude erstreckte - nur zu Wohn- oder auch zu Geschäftszwecken erfolgte. Es ist auch seiner Ansicht zu folgen, daß die Beurteilung des Ausnahmetatbestands des § 1 Abs 4 Z 2 MRG nicht auf den Zeitpunkt der Errichtung des Hauses (vgl MietSlg 38.263) oder seiner Jahrzehnte zurückliegenden Vermietung an den Rechtsvorgänger der Antragstellerin bezogen werden kann, weil

seither - offensichtlich mit Billigung des Vermieters - sowohl das Bestandobjekt als auch seine Widmung durch Zubauten in den 30er-Jahren verändert wurde. Ob diese Widmung für Wohn- und Geschäftszwecke dann nachträglich wieder aufgehoben und einvernehmlich auf Wohnzwecke eingeschränkt wurde, wie die Antragsgegnerin aus der Einstellung der Weinausschank im Jahr 1949 und des Preßbetriebes im Jahr 1964 schließt, bedarf nach dieser zutreffenden Rechtsansicht eben noch zusätzlicher Erhebungen. Außerdem wird sich das Erstgericht mit der Frage zu beschäftigen haben, ob das ehemalige Preßhaus und die ehemalige Heurigenausschank überhaupt selbständig vermietet werden können oder ob sie nur zusammen mit der Wohnung - als deren Bestandteil - zu benützen sind. Sollte sich die diesbezügliche Behauptung der Antragsgegnerin bestätigen und dennoch eine Vermietung zu Wohn- und Geschäftszwecken angenommen werden, bliebe iS der Ausführungen über die Behandlung gemischter Objekte zu klären, ob noch von einem Wohnhaus iS des § 1 Abs 4 Z 2 MRG gesprochen werden kann. Danach richtet sich die Anwendung dieser gesetzlichen Ausnahmebestimmung und in weiterer Folge die Anwendung der §§ 9 sowie 37 Abs 1 Z 6 und Abs 3 MRG.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

#### **Anmerkung**

E26597

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

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00074.91.0917.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19910917\_OGH0002\_0050OB00074\_9100000\_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)