jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1991/6/20 8Ob550/91

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.06.1991

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr.Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Huber, Dr. Graf, Dr. Jelinek und Dr. Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ä*****kammer *****, vertreten durch Dr. Heinz Oppitz und Dr. Heinrich Neumayr, Rechtsanwälte in Linz, wider die beklagte Partei Dr. Hermann L*****, vertreten durch Dr. Oskar Welzl, Rechtsanwalt in Linz, wegen Aufkündigung infolge Rekurses der klagenden Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes Linz als Berufungsgerichtes vom 25. Februar 1991, GZ 18 R 709/90-8, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Linz vom 6. September 1991, GZ 11 C 902/90-4, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Klägerin kündigte dem Beklagten die Miete der im Hof des Hauses L*****, L*****straße *****, südseitig gelegenen Garage unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum 30. September 1990 mit der Begründung auf, das seit 1.August 1954 bestehende Mietverhältnis unterliege nicht den Kündigungsbeschränkungen des MRG. Falls der Kündigungsgegner behaupten sollte, er habe die Garage für berufliche Zwecke gemietet, werde vorsichtshalber sogleich der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 7 MRG geltend gemacht, denn der Beklagte sei längst in Pension und benötige daher die Garage für berufliche Zwecke nicht mehr. Die Garage sei dem Beklagten auch nicht zu beruflichen Zwecken vermietet worden.

Der Beklagte stellte in seinen Einwendungen den Antrag, die Aufkündigung für unwirksam zu erklären, und brachte vor, er habe im Jahre 1954 im Hause B*****straße ***** in L***** eine Wohnung und die Garage gemietet. Im gleichen Jahr sei von der Klägerin im Objekt L*****straße ***** in L***** auf dem Hofgebäude ein Stockwerk neu errichtet und ihm in diesem Neubau ein weiterer Raum für die Ordination vermietet worden. Somit unterliege die Garage den Bestimmungen des MRG, denn sie sei mit der Wohnung mitgemietet worden. Aus dem zeitlichen Zusammenhang zwischen dem Abschluß des Mietvertrages hinsichtlich der Wohnung und jenem des Mietvertrages über die Garage gehe klar hervor, daß ein gemeinsamer Mietvertrag vorliege und lediglich aus verwaltungstechnischen Gründen zwei Mietzinsvorschreibungen erfolgt seien. Der Klägerin sei auch bekannt, daß der Beklagte die Garage

überwiegend zu beruflichen Zwecken benütze. Die durch die Absicht der Parteien bei Abschluß des Mietvertrages bestimmte Qualifikation als Geschäftsräumlichkeit gehe selbst dann nicht verloren, wenn das Objekt vom Mieter in der Folge nicht zu dem bedungenen Zweck verwendet werde.

Außer Streit steht, daß der Beklagte seit Sommer 1986 keine seiner früheren beruflichen Funktionen mehr ausübt und weiterhin einen PKW besitzt und benützt.

Das Erstgericht erklärte die gegenständliche Aufkündigung ohne Durchführung eines Beweisverfahrens für wirksam und verpflichtete den Beklagten zur Räumung der Garage. In seiner Urteilsbegründung führte es aus, bei Garagen handle es sich um neutrale Objekte, die eine Vermutung der Anwendbarkeit des MRG nicht für sich in Anspruch nehmen könnten. Die Behauptungs- und Beweislast für die Wirksamkeit des Kündigungsschutzes trage der Mieter. Werde ein eingestelltes Fahrzeug zu beruflichen Zwecken benützt, sei die Bestandnahme als Geschäftsraummiete zu qualifizieren. Nach dem Prozeßvorbringen des Beklagten sei zwar die Anmietung zu überwiegend beruflichen Zwecken erfolgt, zugleich sei aber außer Streit gestellt worden, daß die Garage zur Befriedigung einer geschäftlichen Betätigung keinerlei Verwendung mehr finde. Damit sei der Tatbestand des § 30 Abs. 2 Z 7 MRG verwirklicht. Dem Kündigungsgegner sei daher bereits nach seinem eigenen Vorbringen die Verpflichtung zur Räumung der Garage aufzutragen gewesen.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Beklagten Folge, hob das erstgerichtliche Urteil auf und verwies die Rechtssache zur Verfahrensergänzung und neuerlichen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Es sprach aus, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei. In seiner Entscheidungsbegründung führte das Berufungsgericht aus:

Nach der zu § 1 Abs 1 MRG ergangenen Judikatur fänden bei der Miete einer Garage die Bestimmungen des MRG nur dann Anwendung, wenn der Bestandgegenstand als Geschäftsräumlichkeit im Sinne des § 1 Abs 1 MRG zu qualifizieren sei, weil es sich ansonsten um ein sogenanntes "neutrales Objekt" handle. Ob eine solche Qualifikation als Geschäftsräumlichkeit anzunehmen sei, hänge davon ab, ob der Mietgegenstand nach der Parteienabsicht bei Abschluß des Mietvertrages zu geschäftlichen Zwecken in Bestand gegeben und in Bestand genommen oder ob dieser Zweck später einvernehmlich zum Vertragszweck gemacht worden sei. Als Geschäftsräumlichkeit könne eine Garage daher nur dann angesehen werden, wenn sie zur Einstellung eines Fahrzeuges verwendet werden solle, das zumindest teilweise zu geschäftlichen Zwecken benützt werde, wobei dieser Zweck entweder ausdrücklich vereinbart oder dem Vermieter bekannt gewesen sein müsse. Die Behauptungs- und Beweislast dafür, daß die Vermietung einer Garage zu geschäftlichen Zwecken erfolgte, obliege demjenigen, der sich auf die Anwendbarkeit der Bestimmungen des MRG berufe. Denn gleichen Regelungen des MRG wie die Hauptsache unterlägen aber auch für sich allein nicht unter das MRG fallende Objekte, wenn sie "mitgemietet" worden seien. Dabei komme es nicht auf die einheitliche Vertragsurkunde an, obwohl sie ein Indiz sein könne, sondern darauf, ob nach dem Parteiwillen die "Nebensache" ein einheitliches Schicksal mit der Hauptsache haben oder der Bestand des einen Mietvertrages von dem des anderen unabhängig sein sollte. Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 32 zu § 1, verträten die Rechtsansicht, daß zu den Objekten, die infolge "Mitmiete" den Bestimmungen des MRG unterliegen könnten, nicht nur Flächen und Einrichtungsgegenstände, sondern auch Garagen zählten. Im hier zu beurteilenden Falle verweise die Berufung zu Recht auf das ausdrückliche Vorbringen in den Einwendungen, wonach der Beklagte die Garage mit der im Hause L*****, B*****straße *****, gelegenen Wohnung und nicht mit der im Hause L*****straße ***** in L***** gelegenen Ordination mitgemietet habe. Nach diesem Vorbringen wäre eine Kündigung nicht aus dem Grunde des § 30 Abs 2 Z 7 MRG sondern nur eine auf Z 6 leg.cit. gestützte Kündigung möglich, wenn die Garage nicht mehr regelmäßig benützt werde. Dieses Vorbringen stehe zwar mit dem weiteren Vorbringen des Beklagten, wonach er die Garage überwiegend zu beruflichen Zwecken benützt habe und dies der Klägerin bekannt gewesen sei, in einem gewissen Widerspruch. Das Erstgericht sei jedoch im Rahmen seiner Prozeßleitungspflicht dazu verhalten gewesen, dieses widersprüchliche Vorbringen abzuklären, bevor es - sich nur auf einen Teil desselben stützend - die Kündigung ohne Durchführung eines Beweisverfahrens für wirksam erklärt habe. Im fortgesetzten Verfahren werde das Erstgericht daher die Widersprüchlichkeiten zu erörtern und klarzustellen haben, ob die Garage mit der Wohnung mitgemietet und damit Wohnzwecken gewidmet oder nach der Absicht der Parteien bei Abschluß des Mietvertrages überwiegend zu beruflichen Zwecken benützt werden sollte. In letzterem Falle führe die Anwendbarkeit des MRG zwangsläufig zur Wirksamerklärung der Kündigung, weil die Beendigung jedweder beruflichen Tätigkeit des Beklagten außer Streit stehe. Lediglich bei Aufrechterhaltung des Vorbringens, die Garage sei mit der Wohnung mitgemietet und sie sei nicht beruflichen Zwecken gewidmet worden, könnten die Einwendungen zur Aufhebung der Kündigung führen,

anderenfalls müßte das Erstgericht jedoch - sollte das Vorbringen über die Mitmietung der Garage mit der Wohnung durch die Klägerin nicht außer Streit gestellt werden - vor seiner Entscheidung die entsprechenden Beweise aufnehmen.

Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichtes erhebt die klagende Partei Rekurs mit dem Antrage auf Wiederherstellung des erstgerichtlichen Urteiles. Die Revisionswerberin vertritt die Auffassung, es liege gar kein widersprüchliches Vorbringen des Beklagten vor. Dieser behaupte "aus dem zeitlichen Zusammenhang des Abschlusses des Mietvertrages in der B*****straße ***** und der Garage im Hoftrakt des Objektes L*****straße ***** sei ersichtlich, daß ein gemeinsamer Mietvertrag vorliege, wobei lediglich aus verwaltungstechnischen Gründen zwei Mietzinsvorschreibungen erfolgt" seien. Damit gestehe der Beklagte aber selbst zu, daß sehr wohl zwei getrennte Mietverträge vorlägen, die nur allenfalls relativ kurz hintereinander abgeschlossen worden seien. Auch das Vorbringen, bei der Garage handle es sich um eine Geschäftsräumlichkeit, weil der klagenden Partei bekannt gewesen sei, daß sie vom Beklagten überwiegend zu beruflichen Zwecken benützt werde, stehe mit dem übrigen Vorbringen nicht in Widerspruch. Es lägen eben zwei getrennte Mietverträge vor, sodaß von einer "Mitmiete" nicht die Rede sein könne, vielmehr sei die Garage eine Geschäftsräumlichkeit. Garagen würden überdies in § 1 Abs 1 MRG unter den mitgemieteten Objekten nicht erwähnt, sodaß sie auch dann nicht dem MRG unterlägen, wenn sie mitgemietet worden seien. Hier unterliege die Garage nur dann dem Kündigungsschutz, wenn man sie als Geschäftsräumlichkeit betrachte. Da sie der Beklagte für diesen Zweck aber nicht mehr benütze, sei der Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 7 MRG gegeben und die Aufkündigung daher jedenfalls gerechtfertigt. Im übrigen könne auch eine mit einer Wohnung mitgemietete Garage vorwiegend zu geschäftlichen Zwecken angemietet werden. Gemäß § 31 Abs 5 MRG sei eine Teilkündigung von Nebenflächen auch durchaus zulässig, wenn ein Aufkündigungsgrund nach § 30 MRG vorläge. Da der Beklagte selbst erklärt habe, die Garage überwiegend zu Geschäftszwecken gemietet zu haben und dieser Zweck weggefallen sei, liege der Aufkündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Z 7 MRG vor.

Den Rekursausführungen kann nicht gefolgt werden.

Rechtliche Beurteilung

Der Beklagte behauptete in seinen Einwendungen ausdrücklich, er habe im Jahre 1954 im Hause L*****, B*****straße *****, eine Wohnung und die Garage gemietet, aus dem "zeitlichen Zusammenhang mit dem Abschluß des Mietvertrages in der B*****straße ***** und der Garage im Hoftrakt L*****straße ***** sei ersichtlich, daß hier ein gemeinsamer Mietvertrag vorliege, wobei lediglich aus verwaltungstechnischen Gründen zwei Mietzinsvorschreibungen erfolgt" seien; die Bestimmungen des MRG seien immer dann - und somit auch hier - anzuwenden, wenn eine Garage "mitgemietet" wurde.

Dieses Vorbringen steht im Sinne der zutreffenden Ansicht des Berufungsgerichtes in einem unaufgeklärten Widerspruch mit dem weiteren Vorbringen des Beklagten, daß er die Garage zu beruflichen Zwecken gemietet habe und diese nach der Absicht der Parteien bei Vertragsabschluß als Geschäftsräumlichkeit zu qualifizieren sei.

Nach der zu § 1 Abs 1 MG (''..... etwa mitgemieteten (§ 1091 ABGB)

Hausgärten oder sonstigen Grundstücken .....") ergangenen

Rechtsprechung konnte der Vermieter dann, wenn vom Mietengesetz erfaßte Räumlichkeiten in einem einheitlichen Mietvertrag gemeinsam mit mieterschutzfreien Räumen vermietet worden waren, den Mietvertrag hinsichtlich aller Räumlichkeiten nur aus wichtigen Gründen kündigen (JBl 1952, 347; MietSlg. 18.253; RZ 1974/72 S 137 ua). Diese Rechtsprechung wurde auch nach Inkrafttreten des Mietrechtsgesetzes unter Hinweis auf das grundsätzlich - siehe die Bestimmungen über

Teilkündigungen - unteilbare Schicksal des Mietvertrages voll aufrecht erhalten und es wurde demgemäß ausgesprochen, daß sich die Geltung der Kündigungsbeschränkungen für einen Teil des eine Einheit bildenden Bestandvertrages auch auf den anderen, nicht kündigungsgeschützten Teil erstrecke (JBl 1985, 107; SZ 57/194;

8 Ob 640/88; 3 Ob 608/89; vgl. Würth-Zingher Miet- und

Wohnrecht19 Rz 5 und 32 zu§ 1 MRG; Würth in Rummel ABGB Rz 4, 6,

14 zu § 1 MRG). Ihr steht entgegen der Ansicht der Rekurswerberin

die dem § 1 Abs 1 MG ähnliche Bestimmung des§ 1 Abs 1 MRG,

wonach "dieses Bundesgesetz auch für mit Wohnungen und

Geschäftsräumlichkeiten aller Art mitgemieteten (§ 1091 ABGB)

Haus- oder Grundflächen (wie im besonderen Hausgärten, Abstell-,

Lade- oder Parkflächen) ..... gilt", in keiner Weise entgegen,

sodaß der Auffassung von Würth-Zingher und Würth aaO, auch

Garagen könnten weiterhin im dargestellten Sinne mit Wohnungen

"mitgemietet" werden, beizutreten ist. Das Berufungsgericht hat

insoweit auch zutreffend erklärt, daß sich diese Folge schon

kraft Größenschlusses (mitgemietete "Hausflächen .....

Abstellflächen") ergibt.

Hätte der Beklagte, wie er behauptet, die Garage mit der Wohnung L*****, B*****straße ***** mitgemietet, so könnte der Umstand, daß er die Garage auch für berufliche Zwecke verwendete, die Kündigung nicht rechtfertigen.

Nach der zutreffenden Auffassung des Berufungsgerichtes bedarf die Rechtssache somit noch der erforderlichen Klarstellung des Prozeßstandpunktes des Beklagten.

Demgemäß war dem Rekurs ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens gründet sich auf§ 52 ZPO.

Anmerkung

E26281

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1991:0080OB00550.91.0620.000

Dokumentnummer

JJT_19910620_OGH0002_0080OB00550_9100000_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