

TE OGH 1986/2/20 70b513/86

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.02.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Flick als Vorsitzenden und durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr.Petrasch und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Wurz, Dr.Warta und Dr.Egermann als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Karl K***, Transportunternehmer, Waldegg, Wopfing 11, vertreten durch Dr.Norbert Kosch, Dr.Ernst Schilcher, Dr.Jörg Beirer und Dr.Roman Kosch, Rechtsanwälte in Wiener Neustadt, wider die beklagte Partei Ing.Hans V***, Unternehmer, Waldegg, Wopfing 9, vertreten durch Dr.Gernot Hein, Dr.Joachim Wagner und Dr.Martin Schober, Rechtsanwälte in Wiener Neustadt, wegen Teilkündigung, infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Kreisgerichtes Wiener Neustadt als Berufungsgerichtes vom 1.Juli 1985, GZ R 176/85-20, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Wiener Neustadt vom 28.Jänner 1985, GZZ C 3204/84-13, aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Dem Rekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluß wird aufgehoben und das Ersturteil dahin abgeändert, daß es wie folgt zu lauten hat:

"Die Aufkündigung des Bezirksgerichtes Wiener Neustadt vom 26.6.1984, 2 K 10/84, wird aufgehoben. Das Begehren, dem Beklagten werde aufgetragen, die im 2.Stock des Hauses Wopfing 177 gelegene Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Badezimmer, Vorraum, Speisekammer und WC, die in der Mansarde desselben Hauses gelegene Wohnung, bestehend aus 4 Räumen und WC, sowie die zwei links vom Kellereingang gelegenen Räume im Kellergeschoß zu übergeben, wird abgewiesen.

Der Kläger ist schuldig, dem Beklagten die mit S 5.735,20 (darin S 501,20 an USt. und S 222,- an Barauslagen) bestimmten Kosten des Verfahrens erster Instanz, die mit S 2.031,68 (darin S 178,88 an USt. und S 64,- an Barauslagen) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens und die mit S 2.815,20 (darin S 247,20 an USt. und S 96,- an Barauslagen) bestimmten Kosten des Rekursverfahrens beim Obersten Gerichtshof binnen 14 Tagen zu ersetzen."

Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger kündigte dem Beklagte mit der am 25.6.1984 beim Erstgericht eingelangten Teilkündigung die im 2.Stock des Hauses Wopfing 177 gelegene Wohnung, bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Badezimmer, Vorraum, Speisekammer und Klosett, die in der Mansarde desselben Hauses gelegene Wohnung, bestehend aus 4 Räumen und Klosett, sowie die zwei links vom Kellereingang gelegenen Räume im Kellergeschoß des Hauses gerichtlich zum 31.8.1984 auf. Er brachte vor, er sei Alleineigentümer der Liegenschaften EZ 400 und 401, KG Wopfing. Zum Gutsbestand dieser Grundbuchkörper gehörten eine Fabrikshalle, mehrere Nebengebäude und Grundstücksflächen sowie auch das Wohnhaus Nr.177, das aus zwei Stockwerken, einer Mansarde und einem Kellergeschoß bestehe. Der Beklagte bewohne im Haus Nr.177 die im ersten Stock gelegene Wohnung. Die Wohnung im zweiten Stockwerk und

die Mansarde stünden zumindest seit dem Jahre 1974 leer und vermittelten auch den Eindruck dieser jahrelangen Nichtverwendung. Sie dienten daher nicht zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses. Das Haus Nr.177 und die vom Beklagten gewerblich genutzten Gebäude ob der EZ 401, KG Wopfing, stellten ungeachtet des Umstandes, daß sie in derselben Einlagezahl eingetragen seien, weder eine wirtschaftliche, noch eine räumliche Einheit dar. Sie seien abgesondert benützlich und würden auch abgesondert benützt (AS 20). Der Beklagte erhob Einwendungen und beantragte die Aufhebung der Aufkündigung. Die in der Teilkündigung genannten Räumlichkeiten würden nur deshalb weniger benützt, weil sie aus Verschulden des Bestandgebers nicht vertragsgemäß benützt werden könnten. Es sei weder Strom vorhanden, noch stehe Wasser zur Verfügung, weil der Bestandgeber nicht bereit gewesen sei, die notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen zu setzen. Rohrbürche, die bereits 1970 stattgefunden hätten, seien nicht repariert worden. Die Räumlichkeiten würden jedoch immer wieder als Abstellräume verwendet. Sie würden kurzfristig auch von verschiedenen Personen bewohnt. Das Bestandsobjekt stelle eine untrennbare Einheit dar. Die aufgekündigten Räumlichkeiten sollten jenen Personen zur Verfügung stehen, die im Unternehmen des Beklagten tätig seien, das im Bestandsobjekt betrieben werde. Es liege stillschweigender Kündigungsverzicht vor, da der gegenständliche Zustand schon seit 10 Jahren bestehe und dem Rechtsvorgänger des Klägers bekannt gewesen sei.

Das Erstgericht erkannte den Beklagten schuldig, dem Kläger die aufgekündigten Räume binnen 14 Tagen zu übergeben. Es traf folgende Feststellungen:

Auf den gegenständlichen Liegenschaften steht eine Fabrikshalle mit mehreren, zu diesem Betrieb gehörigen Nebengebäuden und Grundstücksflächen, sowie das Wohnhaus Nr.177, das aus zwei Stockwerken, einer Mansarde und einem Kellergeschoß besteht. Im Keller befinden sich vier Räume, die als Waschküche und Lagerräume Benützung finden. Der erste und der zweite Stock sind in der Raumanordnung völlig ident. Sie bestehen aus einem Vorraum, drei Zimmern, Küche, Badezimmer und WC. Zwei Zimmer des ersten Stockes sind als Schlafräume eingerichtet, ein Zimmer wird als Wohnzimmer benützt. Die Zimmer des zweiten Stockwerks sind nicht möbliert. In der Mansarde befinden sich vier Räume, ein WC und der Ausgang zum Dachboden. Alle Zimmer sind dort leer.

Der Beklagte ist Mieter dieses Areals. Er betreibt eine Armaturenfabrik und bezahlt monatlich S 6.000,-- Mietzins. Der Kläger beabsichtigt, im zweiten Stock und in der Mansarde des Hauses Chauffeure seines Transportunternehmens einzuquartieren. Das erste Stockwerk des Hauses wird vom Beklagten selbst bewohnt. Der Beklagte benützt auch die vier Kellerräumlichkeiten. Die Kellerräumlichkeiten und die Wohnung im ersten Stockwerk wurden vom Beklagten selbst instandgesetzt. Er beseitigte Frostschäden, legte neue Leitungen, weil die alten Leitungen aus dem Jahr 1928 stammten und teilweise kaputt oder zu schwach waren, brachte Schalter und Beleuchtungskörper an und tapezierte die Räume. Er installierte auch einen Boiler.

Die Räume im zweiten Stockwerk und in der Mansarde sind nur teilweise benützlich, weil die Wasserleitungen geborsten sind. überdies gibt es im Haus nur zwei Kamine, die für die Wohnung im ersten Stockwerk verwendet werden. Ein ständiges Bewohnen der Wohnungen im zweiten Stockwerk und in der Mansarde ist daher nicht möglich, weil diese Gebäudeteile nicht beheizt werden können. In der warmen Jahreszeit kommt es jedoch gelegentlich vor, daß auch die aufgekündigten Räume zu Wohnzwecken verwendet werden, da mitunter Geschäftsleute auf der Durchreise oder Besucher des Beklagten darin nächtigen.

Die Gattin des Beklagten besitzt in Wien eine Wohnung und in Wöllersdorf ein Haus.

Die "Versorgung" des Hauses Nr.177 erfolgt über die Fabrik. Bereits vor dem Einzug des Beklagten in das Wohnhaus Nr.177 wurde das Haus jeweils von leitenden Angestellten der Fabrik bewohnt. Der Beklagte selbst hat fünf Betriebsangehörige. Er hat das Fabriksareal von Robert K***, der mittlerweile verstorben ist, gemietet. Es gibt keinen schriftlichen Miet- bzw. Pachtvertrag. Das Wohnbedürfnis des Beklagten ist durch die Benützung der Wohnung im ersten Stock gedeckt.

Der Kläger hat die Liegenschaft am 27.1.1982 von Robert K*** gekauft. Die Übergabe der Liegenschaft erfolgte am 1.1.1983, die grundbücherliche Einverleibung Ende 1983.

In seiner rechtlichen Beurteilung führte das Erstgericht aus, eine Teilkündigung nach § 30 Abs 2 Z 6§ 31 Abs 2 MRG sei nur dann möglich, wenn die Voraussetzungen des genannten Kündigungsgrundes hinsichtlich des ganzen Mietgegenstandes gegeben seien. Liege ein "gemischtes" Bestandverhältnis vor, umfasse also der Bestandvertrag Räume, die teils für Geschäftszwecke, teils für Wohnzwecke bestimmt seien, sei eine Teilkündigung nach § 30 Abs 2 Z 6 MRG jedoch auch zulässig, wenn der Kündigungsgrund nicht hinsichtlich des ganzen Mietgegenstandes, sondern nur

hinsichtlich des für Wohnzwecke bestimmten Teils gegeben sei. Der Beklagte betreibe eine Armaturenfabrik und habe das Wohnhaus 177 zu Wohnzwecken gemietet. Die Wohnungen im zweiten Stock und in der Mansarde dieses Hauses dienten keinem dringenden Wohnbedürfnis. Die Teilkündigung dieser Wohnungen und der dazugehörigen Kellerräume sei daher gerechtfertigt. Die Einrede des stillschweigenden Kündigungsverzichtes gehe auf Grund der tatsächlichen Verhältnisse und der Gesetzeslage ins Leere.

Das Berufungsgericht hob das Urteil des Erstgerichtes unter Rechtskraftvorbehalt auf und sprach aus, daß der Streitgegenstand, über den es entschieden hat, S 15.000, nicht aber S 300.000 übersteigt. Die Rechtsprechung sei in der Frage, ob der mit Teilkündigung geltend gemachte Kündigungsgrund bezüglich des ganzen Bestandgegenstandes oder nur hinsichtlich des von der Kündigung betroffenen Teils vorliegen müsse, nicht einheitlich. Das Berufungsgericht schließe sich der vom Obersten Gerichtshof zuletzt vertretenen Auffassung, eine Teilkündigung sei nur dann zulässig, wenn die Voraussetzungen für die Kündigung hinsichtlich des gesamten Mietgegenstandes vorliegen, im Hinblick auf Art und Umfang des Mietrechtes (im vorliegenden Fall) sowie unter Bedachtnahme auf den Wortlaut des § 31 Abs 2 MRG und auf die Ausführungen von Würth in Rummel, ABGB, Rdz 5 zu § 31 MRG, nicht an. Der Gesetzgeber erkläre die Aufkündigung einzelner Teile des Mietgegenstandes für zulässig, wenn eine abgesonderte Benützung des dem Mieter nach dem Willen des Vermieters verbleibenden Teils des Mietgegenstandes möglich sei. In der Rechtsprechung sei dementsprechend die Möglichkeit einer Teilkündigung bejaht worden, wenn es sich bei gemischten Objekten um den (ganzen) für Wohnzwecke bestimmten Teil oder um gemischt genutzte, räumlich getrennte Bestandobjekte, oder um lagemäßig völlig getrennte, zB in verschiedenen Stockwerken liegende Bestandobjekte gehandelt habe. Zwar sei im gegenständlichen Fall vom Vorliegen eines einheitlichen Bestandverhältnisses auszugehen:

Hiefür spreche schon der Umstand, daß nach den getroffenen Feststellungen die Versorgung des Hauses über die Fabrik erfolge. Doch lägen lagemäßig völlig getrennte Bestandobjekte vor, hinsichtlich derer eine Teilkündigung lediglich eines Stockwerkes aus dem Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 6 MRG zulässig erscheine. Das Erstgericht habe jedoch keine Feststellungen darüber getroffen, zu wessen Lasten die Unbenützbarkeit der aufgekündigten Räumlichkeiten gehe. Solange ein Mieter die aufgekündigte Wohnung nur wegen einer von ihm nicht zu vertretenden Unbenützbarkeit nicht (mehr) regelmäßig benütze, könne ihm ein schutzwürdiges Interesse an der Aufrechterhaltung des Mietverhältnisses nicht abgesprochen werden. Zu prüfen sei ferner, ob der behauptete Kündigungsverzicht vorliege. Kündigungsgründe seien ehestens geltend zu machen. Bei der Unterlassung einer Kündigung durch längere Zeit trotz Kenntnis vom Vorliegen des Kündigungsgrundes sei ein schlüssiger Verzicht des Mieters anzunehmen. Schließlich werde auch noch zu klären sein, für welche Zwecke die aufgekündigten Räumlichkeiten gemietet worden seien. Sei dem Vermieter bekannt gewesen, daß die Räume in unmittelbar bevorstehender Zeit nicht benötigt werden, sie also sozusagen nur vorsorglich in Bestand genommen wurden, um darüber im Fall einer Betriebsausweitung verfügen zu können, werde der geltend gemachte Kündigungsgrund versagen, weil der bedungene Gebrauch nicht die Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses des Mieters gewesen sei.

Der Beklagte bekämpft den Aufhebungsbeschluß des Berufungsgerichtes mit Rekurs und beantragt, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, daß die Aufkündigung aufgehoben werde. Der Kläger beantragt, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist berechtigt.

Nicht zutreffend ist allerdings die Ansicht des Beklagten, eine Teilkündigung sei vom Gesetzgeber nur für den Fall des Eigenbedarfes des Vermieters vorgesehen. § 31 MRG enthält nicht nur - in seinem Abs 1 - einen besonderen Eigenbedarfstatbestand in Form einer Teilkündigung, sondern auch - in Abs 2 - die Möglichkeit, eine (Teil-)Kündigung des Vermieters (aus welchen Gründen immer) einzuschränken oder im Gegenstand zu verändern. Daraus ergibt sich für den Vermieter die Zulässigkeit von Teilkündigungen aus welchem Grund immer. Auch die von vornherein als Teilkündigung eingebrachte Aufkündigung ist daher hinsichtlich aller Kündigungsgründe zulässig (Würth in Rummel, ABGB, Rdz 2 und 5 zu § 31 MRG).

Eine Teilkündigung ist nach der Rechtsprechung dann zulässig, wenn die Voraussetzungen für die Kündigung hinsichtlich des gesamten Mietgegenstandes vorliegen (MietSlg.35.592, MietSlg.29.419, SZ 44/9 ua.). Würth (aaO Rdz 5) meint hiezu, dies widerspreche bei den Kündigungsgründen nach § 30 Abs 2 Z 6 und 7 MRG dem Wortlaut der Bestimmung des § 31 Abs 2 MRG, wonach "die Kündigung hinsichtlich einzelner Teile des ...Mietgegenstandes als

wirksam erkannt werden kann, wenn der Kündigungsgrund nicht hinsichtlich des ganzen Mietgegenstandes gegeben ist". Zwar sei die Rechtsprechung im Ergebnis insoweit unbedenklich, als die Prüfung des Bedarfs des Mieters an einzelnen Räumen des Mietgegenstandes abgelehnt werde. Sie führe jedoch dort zu unrichtigen Ergebnissen, wo objektiv selbständige Teile zu einem einheitlichen Mietobjekt zusammengefaßt worden seien oder ein Bestandgegenstand in wirtschaftlich verschiedene Teile zerfalle und hinsichtlich eines dieser Teile der Kündigungsgrund gegeben wäre.

Die Rechtsprechung hat den von Würth genannten Umständen durch die Auffassung Rechnung getragen, unter bestimmten Voraussetzungen werde die Einheitlichkeit des Bestandvertrages (Würth behandelt den Fall, daß mehrere in einem Vertrag in Bestand gegebene Sachen eine einheitliche Bestandsache bilden, aaO Rdz 15 zu den §§ 1092 bis 1094, wobei er hervorhebt, es hänge vom Parteiwillen ab, ob ein einheitlicher Bestandvertrag vorliege) aufgehoben. Dies habe die selbständige Beurteilung zur Folge, ob hinsichtlich eines Teils des Mietgegenstandes der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 6 und 7 MRG vorliege. So hat der Oberste Gerichtshof (in MietSlg.9.735, 9.785, 25.380 und 29.419 und anderen Entscheidungen) ausgeführt, es liege nicht ein einheitliches Bestandobjekt, sondern ein teilbarer Bestandgegenstand vor, wenn der Bestandvertrag zwei selbständige Bestandobjekte umfasse, die weder wirtschaftlich noch technisch eine Einheit bilden, wenn also etwa im Fall eines gemischten Bestandverhältnisses der Mieter auf die örtliche Vereinigung von Wohnung und Geschäft nicht angewiesen sei. Es handle sich in diesem Fall rechtlich nicht um eine Teilkündigung, sondern um die Kündigung eines Teils eines teilbaren Vertrages, wobei es gleichgültig sei, ob nur ein Vertrag geschlossen wurde und für alle Bestandgegenstände ein einheitlicher Zins vereinbart wurde und gezahlt wird. Der Oberste Gerichtshof sieht sich nicht veranlaßt, von dieser Rechtsprechung abzugehen, zumal Würth, dessen Ansicht sich das Berufungsgericht angeschlossen hat, im wesentlichen zu demselben Ergebnis gelangt.

Die Beantwortung der Frage, ob ein einheitlicher Bestandvertrag vorliegt, ist zum Teil eine Tat- und zum Teil eine Rechtsfrage (MietSlg.25.380). Ob ein Bestandobjekt eine wirtschaftliche Einheit bildet (bilden soll) und daher als einheitlich anzusehen ist, bzw., ob mehrere in einem Vertrag in Bestand gegebene Sachen eine einheitliche Bestandsache bilden, hängt in erster Linie vom Parteiwillen bei Vertragsabschluß ab. Objektive Gemeinsamkeit (im Sinn gegenseitigen Erforderlich- oder Nützlichseins) mehrerer in Bestand gegebener Sachen läßt (nur) einen Schluß auf die Parteienabsicht zu (Würth aaO Rdz 15 zu § 1092 und 1094). Der Beklagte hat mit einem einheitlichen Vertrag eine Liegenschaft mit einer Fabrikshalle, mehreren Nebengebäuden und Grundstücksflächen sowie einem mehrstöckigen Wohnhaus gemietet. Der Kläger macht geltend, es liege gleichwohl weder eine wirtschaftliche, noch auch eine räumliche Einheit der gewerblich genutzten Gebäude einerseits und des Wohnhauses andererseits vor, da sie abgesondert benützlichbar seien und auch benützt würden. Der Umstand, daß kein räumlicher Zusammenhang zwischen dem Wohnhaus und den gewerblich genutzten Gebäuden besteht, weist noch nicht auf das Fehlen einer wirtschaftlichen Einheit dieser Objekte hin. Ebensowenig kann daraus, daß die aufgekündigten Wohnungen technisch keine Einheit mit der Wohnung des Beklagten im 1.Stockwerk des Wohnhauses bilden, auf das Fehlen einer wirtschaftlichen Einheit der in diesem Haus gelegenen Objekte geschlossen werden (MietSlg.25.380, 27.466).

Die Behauptung des Klägers, es fehle an einer wirtschaftlichen Einheit zwischen den gewerblich genutzten Gebäuden und dem Wohnhaus, weil diese abgesondert benützlichbar seien und auch benützt würden, ist für den vorliegenden Rechtsstreit ungenügend. Ganz abgesehen davon, daß der Kläger für diese Behauptung - deren Zutreffen nur einen Schluß auf die Parteienabsicht zuließe (siehe oben) - keinerlei Beweise angeboten hat (vgl. AS 20), übersieht der Kläger, daß die Aufkündigung nicht das gesamte Wohnhaus, sondern nur einen Teil dieses Objektes zum Gegenstand hat. Daß aber auch das Wohnhaus als solches keine wirtschaftliche Einheit bilde und nach dem Parteiwillen keine einheitliche Bestandsache darstelle - sei es, daß eine solche Einheitlichkeit von Anfang an nicht bestanden habe, sei es, daß sie (allenfalls konkludent) wieder aufgehoben worden sei (vgl. hiezu Würth aaO, MietSlg.35.592 sowie auch MietSlg.29.419) -, hat der Kläger gar nicht vorgebracht. Die Beweislast dafür, daß keine einheitliche Bestandsache vorliege, trifft jedoch den Kläger als den Vermieter.

Nach den Feststellungen sprechen keine Anhaltspunkte gegen das Vorliegen einer wirtschaftlichen Einheit der in Bestand genommenen Objekte und dementsprechend auch nicht gegen das Vorliegen einer einheitlichen Bestandsache. Der Umstand, daß ein Teil des Bestandgegenstandes nicht regelmäßig iS des § 30 Abs 2 Z 6 und 7 MRG verwendet wird, ist daher für die Entscheidung des Rechtsstreites unerheblich.

Da das Vorliegen des geltend gemachten Kündigungstatbestandes hinsichtlich des gesamten Mietobjektes nicht

behauptet wird, erweist sich die Teilkündigung als nicht gerechtfertigt, ohne daß auf die weitere Frage, ob ein stillschweigender Kündigungsverzicht des Vermieters vorliegt, eingegangen zu werden braucht. Es war deshalb dem Rekurs Folge zu geben und gemäß § 519 Abs 2 ZPO in der Sache selbst zu erkennen, daß die Aufkündigung aufgehoben wird.

Die Kostenentscheidung erfolgte hinsichtlich der Verfahrenskosten erster Instanz nach § 41 ZPO, hinsichtlich jener des Rechtsmittelverfahrens nach den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E08253

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0070OB00513.86.0220.000

Dokumentnummer

JJT_19860220_OGH0002_0070OB00513_8600000_000

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

© 2024 JUSLINE

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

www.jusline.at