

TE OGH 1986/2/19 10b535/86

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.02.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert, Dr. Gamerith, Dr. Hofmann und Dr. Schlosser als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Fritz E***, Dentist, Kindberg, Gartengasse 9, vertreten durch Dr. Michel Zsizsik und Dr. Heinrich Berger, Rechtsanwälte in Bruck a.d. Mur, wider die beklagten Parteien 1.) Karl L***, Pensionist, 2.) Wilhelmine L***, Pensionistin, beide Graz, Sparbersbachgasse 22, beide vertreten durch Dr. Helmut Thomich, Rechtsanwalt in Graz wegen Aufkündigung infolge außerordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für ZRS Graz als Berufungsgerichtes vom 23. Oktober 1985, GZ 3 R 338/85-11, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 24. Mai 1985, GZ 24 C 69/85-5, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben. Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß sie zu lauten haben:

"Die Aufkündigung vom 19. 2. 1985, 24 K 11/85 des Erstgerichtes, wird als wirksam erkannt.

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, die im Hause Graz, Sparbersbachgasse 22, im Parterre von der Sparbersbachgasse aus zugängliche Gasthauslokalität samt Wohnräumen, bestehend aus zwei Geschäftslokalen, zwei Zimmern, einer Küche und einer Speisekammer, zwei Klosetts, einem abgeschlossenen Gang und drei Kellerräumlichkeiten, binnen vierzehn Tagen bei Exekution zu räumen und der klagenden Partei zu übergeben."

Die beklagten Parteien sind zur ungeteilten Hand schuldig, der klagenden Partei die mit S 18.592,61 bestimmten Kosten des Verfahrens aller drei Instanzen (darin enthalten S 1.467,51 Umsatzsteuer und S 2.450,-- Barauslagen) binnen vierzehn Tagen bei Exekution zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Mit Mietvertrag vom 8. Oktober 1957 mieteten die Beklagten von den Voreigentümern des Klägers ab 1. Oktober 1957 im Parterre des Hauses Graz, Sparbersbachgasse 22, befindliche Gasthauslokalitäten samt Wohnräumen, bestehend aus zwei Geschäftslokalen, zwei Zimmern, einer Küche, einer Speisekammer, einem Klosett, einem abgeschlossenen Gang, einem Vorgarten in der Breite des Lokales und drei Kellerräumen mit Einwurfbenützung, auf unbestimmte Zeit. Als Hauptmietzins waren 132 Friedenskronen, das waren S 132,-- monatlich, vereinbart. Außerdem hatten die Beklagten einen Zuschlag zur Hauptmiete von 40 g pro Friedenskrone zu zahlen. Im Falle einer gesetzlichen Erhöhung der Mietzinse von Räumen, die der Mietzinsbildung des Mietengesetzes unterliegen, verpflichteten sich die Beklagten, den jeweils für solche Räume vorgeschriebenen gesetzlichen Mietzins zu bezahlen. Sollte jedoch eine solche Erhöhung lediglich für Geschäftsräume erfolgen, so sollten bis zum 30. September 1967 nur der für Wohnräumlichkeiten zu berechnende Zins zu bezahlen sein. Nach Punkt V des Mietvertrages verpflichteten sich die Beklagten, den

Bestandgegenstand nur zur Ausübung des Gastgewerbes zu benützen; wobei ihnen jedoch vorbehalten blieb, beide Wohnräume für sich als Wohnung in Gebrauch zu nehmen. Dies taten die Beklagten. Die Beklagten waren berechtigt, auf ihre Rechnung und Gefahr im Geschäftslokal bauliche Änderungen vorzunehmen. Bei Auflösung des Mietverhältnisses sollten ihnen aus dem Titel solcher Investitionen keine Ansprüche gegen die Vermieter zustehen. Auf der Geschäftstafel mußte die Bezeichnung "Wagnerhof" ersichtlich sein. Die Beklagten errichteten in der Folge ein zweites Klosett. Die beiden Gasträume haben eine Fläche von 34,77 m² und 13,86 m², die Küche eine solche von 10,32 m², die Wohnräume sind 7 m² und 17,1 m² groß. Infolge Pensionierung schlossen die Beklagten am 1. Jänner 1982 den Gasthausbetrieb. Die Beklagten verfügen über keine andere Wohnmöglichkeit.

Der Kläger stützte die Aufkündigung auf den Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 7 MRG. Die Geschäftsräumlichkeiten stellten nach dem Parteiwillen die Hauptsache dar; es handle sich um eine typische Pächterwohnung, die zur besseren Nutzung der Geschäftsräumlichkeiten diene. Die Verwendung von in Bestand gegebenen Räumlichkeiten für Wohnzwecke trete gegenüber der Vermietung von Geschäftsräumlichkeiten gänzlich in den Hintergrund. Die Beklagten erhoben Einwendungen. Es handle sich um einen einheitlichen Mietvertrag. Die in Bestand gegebenen Räumlichkeiten stellten die einzige Wohnmöglichkeit der Beklagten dar. Es sei für die Beklagten wesentlich gewesen, daß sie durch den Abschluß eines Bestandvertrages auch eine Wohnmöglichkeit gefunden hätten. Das Erstgericht hob die Aufkündigung auf und wies das Räumungsbegehren ab. Bei Vermietung sowohl von Wohn- als auch von Geschäftsräumen sei ein bedeutendes Überwiegen des Geschäftszweckes nicht anzunehmen, wenn die Wohnräume zur Befriedigung eines regelmäßigen Wohnbedürfnisses des Mieters oder seiner Angehörigkeiten dienten und der Wohnzweck nicht so weit in den Hintergrund trete, daß er nicht mehr ins Gewicht falle. Dies sei nicht der Fall.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers nicht Folge. Es sprach aus, daß der Wert des Streitgegenstandes, über den es entschieden habe, S 60.000,-, nicht aber S 300.000,- übersteige. Die Revision erklärte es für nicht zulässig. Seien Bestandräumlichkeiten sowohl für Wohn- als auch für Geschäftszwecke in Bestand gegeben, ergebe sich aus § 16 Abs 1 Z 1 MRG, daß insgesamt gesehen eine Geschäftsräumlichkeit nur dann vorliege, wenn die Verwendung (vertragliche Widmung) zu Geschäftszwecken die zu Wohnzwecken bedeutend übersteige. Dafür sei der Kläger beweispflichtig. Diesen Beweis habe er nicht erbracht. Die Bestimmung des Mietvertrages über die Höhe des Hauptmietzinses ließe nur die Auslegung zu, daß das Bestandsobjekt als Wohnung vermietet worden sei. Ein Neuvermietungszuschlag von 40 g pro Friedenskrone sei nach dem Bundesgesetz vom 3. Dezember 1956, mit dem Bestimmungen über die Vermietung freier Wohnungen getroffen wurden, im Zeitpunkt der Vermietung nur für Wohnungen mit mehr als zwei Zimmern zulässig gewesen; außerdem sollte im Falle einer Mietzinserhöhung bis 30. September 1967 nur der für Wohnräumlichkeiten zu berechnende Zins zu bezahlen sein.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision des Klägers ist zulässig und auch berechtigt. Wie sich aus der gesetzlichen Regelung des § 16 Abs 1 Z 1 MRG ergibt, ist bei Vermietung von Räumlichkeiten teils als Wohnung, teils als Geschäftsräumlichkeit der Gegenstand dann zur Gänze als Geschäftsräumlichkeit anzusehen, wenn die vermieteten Räume nach der Parteiabsicht bei Abschluß des Mietvertrages (allenfalls im Zeitpunkt einer später erfolgten vertraglichen Änderung des Zweckes - MietSlg. 35.369) nicht überwiegend für Wohnzwecke verwendet werden sollten (JBl. 1985, 363). Die für die Frage der Zinsbildung geltende Bestimmung ist auch für die Beurteilung, ob im Sinn des § 30 Abs 2 Z 7 MRG die Räumlichkeiten für eine geschäftliche Betätigung vermietet wurden, anzuwenden. Diese Auslegung entspricht auch der Rechtsprechung zu § 19 Abs 2 Z 13 zweiter Fall MG bzw. § 19 Abs 2 Z 14 MG, wonach Wohnräume dann, wenn sie einen Annex des Geschäftslokales bilden, somit nur zur besseren Benutzung des Geschäftslokales bestimmt sind und in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Geschäftsbetrieb dienenden Zwecken stehen, nur eine Nebensache sind. Ob Wohnräume nur Zubehör der Geschäftsräume sind, kann unter Umständen auch aus der stark unterschiedlichen Fläche von Wohn- und Geschäftsräumen geschlossen werden. Traten die Wohnräume gegenüber den Geschäftsräumen in den Hintergrund, dann war der Kündigungsgrund nach § 19 Abs 2 Z 13 zweiter Fall MG auch dann gegeben, wenn bei Weiterbenützung der Wohnräume bloß das Geschäftslokal nicht mehr zu regelmäßiger geschäftlicher Tätigkeit verwendet wurde (SZ 23/49). Da die Absicht der Parteien von den Vorinstanzen ausschließlich durch Auslegung des in seinem Wortlaute feststehenden Mietvertrages gefunden wurde, handelt es sich bei der Überprüfung der Frage des maßgeblichen Vertragszweckes um rechtliche Beurteilung (JBl. 1985, 98; JBl. 1979, 94 uva.). Bereits aus Punkt I Abs 2 des Vertrages ergibt sich, daß Gegenstand des Mietvertrages eine Gasthauslokalität samt Wohnräumen war, die Wohnräume also nur Nebensache zu sein hatten, die der Verwendung der Gasthauslokalität

dienten. Das wird durch Punkt V Abs 1 des Vertrages noch deutlicher gemacht. Danach waren die Beklagten verpflichtet, den Bestandgegenstand nur zur Ausübung des Gasthausgewerbes zu benützen. Sie waren nur berechtigt, die beiden Wohnräume auch für sich selbst als Wohnungen in Gebrauch zu nehmen. Daraus ergibt sich, daß erklärte Absicht der Parteien ausschließlich die Verwendung des Bestandgegenstandes zur Ausübung des Gastgewerbes war und die beiden Wohnräume nur dazu benützt werden durften, um diesem Zweck zu dienen. Die Geschäftsbezeichnung "Wagnerhof" sollte auch bei Umgestaltung auf jeden Fall erhalten bleiben. Den Vermietern war damit ersichtlich daran gelegen, daß während der gesamten Bestanddauer der Bestandgegenstand Geschäftszwecken diene und daß sie selbst bei allfälliger Neuvermietung auf eine eingeführte Geschäftsbezeichnung und den auf dieses Lokal angewiesenen Interessentenkreis verweisen konnten. Es ist weiters zu beachten, daß die ausschließlich nur für Wohnzwecke in Bestand gegebenen Räumlichkeiten nur rund ein Drittel der Gesamtfläche aufweisen. Auch der Garten war nach Bewilligung der Umbauarbeiten für den Gasthausbetrieb bestimmt. Es muß daher angenommen werden, daß die Wohnräume nur zum leichteren Betrieb der Gastwirtschaft in Bestand gegeben worden sind, so daß diese Räume lediglich Zubehör der Geschäftsräumlichkeiten bildeten. Daß für die Mietzinsbildung der gesetzlich zulässige Zins für Wohnräumlichkeiten herangezogen wurde, kann bei Bedachtnahme auf diese Umstände keine entscheidende Bedeutung haben. Sollte aber nach der Parteienabsicht bei Abschluß des Bestandvertrages allein der Geschäftszweck maßgeblich sein und (wesentlich kleinere) Wohnräume nur der leichteren Ausübung des Geschäfts dienen, ist mit der dauernden Sperre des Gasthausbetriebes seit 1. Jänner 1982 ungeachtet der Weiterbenützung der Wohnräume der Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 7 MRG hergestellt (vgl. SZ 23/49).

Der Revision ist Folge zu geben. Die Urteile der Vorinstanzen sind dahin abzuändern, daß die Aufkündigung für wirksam zu erklären und dem Räumungsbegehren stattzugeben ist.

Die Entscheidung über die Prozeßkosten und über die Kosten der Rechtsmittelverfahren gründet sich auf § 41 ZPO bzw. §§ 41, 50 ZPO. Gemäß § 16 Z 1 lit c GGG beträgt die Bemessungsgrundlage für die Pauschalgebühren bei Bestandstreitigkeiten nur S 6.000,-.

Anmerkung

E07600

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0010OB00535.86.0219.000

Dokumentnummer

JJT_19860219_OGH0002_0010OB00535_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