jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2011/3/29 10Ob18/11m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.03.2011

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofräte Dr. Fellinger, Dr. Hoch, Dr. Schramm und die Hofrätin Dr. Fichtenau als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei R*****, vertreten durch Dr. Gerda Schildberger, Rechtsanwältin in Bruck an der Mur, gegen die beklagte Partei J*****, vertreten durch Dr. Heinrich Berger, Rechtsanwalt in Bruck an der Mur, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Leoben als Berufungsgericht vom 24. Jänner 2011, GZ 1 R 331/10h-28, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des§ 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionswerberin macht als erhebliche Rechtsfrage geltend, die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, wonach der zwischen den Parteien am 5. 2. 2004 abgeschlossene Vergleich als Novation des Bestandvertrags vom 14. 5. 1996 zu qualifizieren sei, „berücksichtige nicht vollinhaltlich die Lehre und Rechtsprechung“. Auf das Bestandverhältnis seien bereits ab Vertragsabschluss die Kündigungsbestimmungen des MRG anzuwenden.

Diesen Ausführungen ist zunächst entgegenzuhalten, dass die Rechtsfrage, ob eine Novation iSd§ 1376 ABGB vorliegt oder nicht, eine Frage des Einzelfalls ist (9 ObA 54/06s, 7 Ob 62/04z mwN).

Doch selbst wenn man der Rechtsansicht der Revisionswerberin folgte, wonach der Vergleich vom 5. 2. 2004 keine Novation, sondern lediglich eine Neufassung einzelner Teile des Bestandvertrags vom 14. 5. 1996 darstelle, wäre für ihren Prozessstandpunkt im Ergebnis nichts gewonnen. Wie bereits das Berufungsgericht unter Hinweis auf die ständige Rechtsprechung dargelegt hat, fällt die Miete von unbebauten Flächen als solche nicht in den Geltungsbereich des MRG (RIS-Justiz RS0069471, RS0066883 ua). Die Miete einer ganzen Liegenschaft samt Gebäuden stellt Raummiete dar, sofern den Gebäuden gegenüber den Freiflächen selbständige Bedeutung und nicht bloße Hilfsfunktion zukommt (RIS-Justiz RS0069482, RS0069487, RS0069423). Es wurde in diesem Zusammenhang in der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs bereits entschieden, dass Garderoben und Sanitäranlagen bei Sportplätzen, Freibädern und Campingplätzen (5 Ob 587/90 = MietSlg 42.174/38), einer Aufenthaltshütte auf einem Gebrauchtwagen- oder Altstofflagerplatz (4 Ob 1661/95 = MietSlg 47.166), einer Abbaufläche (10 Ob 25/08m) oder einem Stadel auf dem Grundstück (5 Ob 3/06m = MietSlg 58.203) keine selbständige Bedeutung zukommt und ein solcher Bestandvertrag

daher insgesamt als eine dem MRG nicht unterliegende Flächenmiete zu qualifizieren ist. Nichts anderes kann im vorliegenden Fall gelten, in dem dem Rechtsvorgänger der Beklagten im „Pachtvertrag" vom 14. 5. 1996 Grünflächen in einer Gesamtgröße von 33.000 m2 als Auslauf- und Weidegrund für die private Pferdehaltung in Bestand gegeben wurden und dem Bestandnehmer das Recht eingeräumt wurde, einen Einstellplatz (= Stallgebäude mit Aufenthaltsraum) zu errichten, eine darüber hinausgehende bauliche Nutzung der vertragsgegenständlichen Grundstücke jedoch ausdrücklich untersagt wurde. Es war daher nicht Vertragswille der Parteien, das vom Rechtsvorgänger der Beklagten auf der Liegenschaft errichtete Gebäude geschäftlich oder zu Wohnzwecken zu verwenden. Daraus ergibt sich, dass das MRG auf den ursprünglichen Vertrag nicht anzuwenden ist.

In dem zwischen den Parteien in einem früheren Räumungsprozess am 5. 2. 2004 abgeschlossenen gerichtlichen Vergleich wurde unter anderem vereinbart, dass unter der Voraussetzung, dass der Pächterin (= Beklagte) seitens der zuständigen Gemeinde die Wohnnutzung im bestehenden, von ihr (auf der Liegenschaft des Klägers errichteten) Objekt gestattet wird, sich der Verwendungszweck um diese Nutzungsmöglichkeit erweitert. Die diesbezügliche Entscheidung erster Instanz werde von der Beklagten akzeptiert. Eine allfällige Wohnnutzung begründe ausdrücklich kein Mietrechtsverhältnis und erfolge nur im Rahmen des Pachtverhältnisses. Weiters wurde zwischen den Parteien vereinbart, dass die Wohnnutzung des Objekts ohne diesbezügliche Genehmigung einen vorzeitigen Auflösungsgrund darstelle.

Es trifft zwar zu, dass nach ständiger Rechtsprechung aufgrund der gleichgelagerten Schutzbedürftigkeit des Mieters auf die Vermietung von Grundstücken zwecks Errichtung eines Superädifikats zu Wohn- oder zu Geschäftszwecken die Kündigungsschutzbestimmungen des MRG analog anzuwenden sind (6 Ob 88/05t = WoBl 2006, 147/52 mwN; RIS-Justiz RS0020986, RS0069454, RS0069261). Macht der Mieter von der ihm eingeräumten Möglichkeit, auf der gemieteten Liegenschaft ein Superädifikat zu geschäftlichen Zwecken (oder zu Wohnzwecken) zu errichten, jedoch keinen Gebrauch, kommt eine analoge Anwendung des MRG nicht in Betracht (9 Ob 512/95 = WoBl 1996, 245/84 ua). Voraussetzung für eine analoge Anwendung der Kündigungsschutzbestimmungen des MRG ist unter anderem, dass die Errichtung des Wohngebäudes auf dem gemieteten umbebauten Grundstück mit Zustimmung des Bestandgebers erfolgen muss (vgl F. Bydlinski, Superädifikate und Kündigungsschutz, JBl 1984, 241 ff [246] mit Hinweisen auf die Rechtsprechung).

Im vorliegenden Fall hat der Kläger im gerichtlichen Vergleich vom 5. 2. 2004 seine Zustimmung zur Nutzung des von der Beklagten errichteten Gebäudes als Wohngebäude ausdrücklich nur unter der Voraussetzung, dass der Beklagten seitens der Gemeinde die Wohnnutzung in dem von ihr errichteten Gebäude gestattet wird, erteilt, während die Wohnnutzung des Objekts ohne diesbezügliche Genehmigung nach dem abgeschlossenen Vergleich einen vorzeitigen Auflösungsgrund darstellt. Nach den maßgebenden Feststellungen der Tatsacheninstanz wurde der Beklagten mit Bescheid der Gemeinde P***** vom 3. 6. 2004 die Nutzung der Räume im gegenständlichen Objekt mit sofortiger Wirkung untersagt, da eine nicht dem Genehmigungsantrag entsprechende Nutzung der Räume vorliege. Eine baubehördliche Nutzungsbewilligung für das gegenständliche Gebäude lag bis zum Zeitpunkt des Schlusses der mündlichen Verhandlung in erster Instanz nicht vor. Ein entsprechender Neuantrag wurde von der Beklagten erst am 15. 6. 2010 gestellt.

Die vom Kläger im gerichtlichen Vergleich vom 5. 2. 2004 nur unter der Voraussetzung, dass der Beklagten seitens der Gemeinde die Wohnnutzung in dem von ihr errichteten Gebäude gestattet werde, zugesagte Erweiterung des Verwendungszwecks des von der Beklagten errichteten Gebäudes um die Wohnnutzung ist daher mangels Eintritts der vereinbarten Bedingung nicht rechtswirksam geworden. Schon aus diesem Grund kommt eine analoge Anwendung der Kündigungsschutzbestimmungen des MRG im vorliegenden Fall nicht in Betracht. Da die Beklagte nach den maßgebenden Feststellungen der Vorinstanzen den Bestandzins nicht zum vereinbarten Zeitpunkt bezahlt hat, steht die Entscheidung des Berufungsgerichts jedenfalls im Einklang mit der zitierten Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs.

Die außerordentliche Revision war daher mangels Geltendmachung einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E96840

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:0100OB00018.11M.0329.000

Im RIS seit

15.04.2011

Zuletzt aktualisiert am

14.02.2013

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