jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2011/5/25 8Ob83/10d

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.05.2011

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Spenling als Vorsitzenden und durch den Hofrat Hon.-Prof. Dr. Kuras, die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Tarmann-Prentner, sowie die Hofräte Mag. Ziegelbauer und Dr. Brenn als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M***** A*****, vertreten durch Dr. Johannes Krauss, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei E***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Harald R. Jahn, Rechtsanwalt in Wien, wegen 11.726 EUR sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 29. Dezember 2009, GZ 38 R 128/09v-22, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Donaustadt vom 30. April 2009, GZ 5 C 770/08i-18, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

B e s c h l u s s

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 838,44 EUR bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung (darin enthalten 139,74 EUR USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

B e g r ü n d u n g :

Die frühere Eigentümerin einer als Holzlagerplatz benützten, unbebauten Liegenschaft vermietete diese im Jahr 1969 an eine Rechtsvorgängerin der Beklagten zum Zweck der Errichtung einer Tankstelle mit Service-Station samt Nebenanlagen durch die Bestandnehmerin. Nach Abschluss des Vertrags errichtete und finanzierte die Rechtsvorgängerin der Beklagten eine Tankstelle, die im Dezember 1969 in Betrieb genommen wurde, zur Gänze selbst. Sie nahm dafür weder Förderungen noch sonstige öffentliche Mittel in Anspruch. Nach Abschluss eines weiteren Bestandvertrags im Jahr 1993 führte die Beklagte auf eigene Kosten zwischen 1995 und 1997 weitere Umbau- bzw Erneuerungsarbeiten durch. Der Kläger kaufte die Liegenschaft mit Vertrag vom 23. 11. 2005 und trat als Vermieter in den ihm bekannten Bestandvertrag von 1993 ein.

Zwischen den Parteien ist nicht strittig, dass es sich bei der Tankstelle um ein im Eigentum der Beklagten stehendes Superädifikat handelt.

Gestützt auf § 12a Abs 3 MRG begehrt der Kläger die Zahlung eines angemessenen erhöhten Mietzinses, weil bei der Bestandnehmerin nach Abschluss des Bestandvertrags vom 25. 5. 1993 mehrere relevante Änderungen der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten erfolgt seien. Dagegen wandte die Beklagte vor allem ein, dass § 12a MRG hier nicht anwendbar sei.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Die Bestimmungen des MRG seien dann, wenn - wie hier - Grundflächen zur Errichtung von Superädifikaten vermietet werden, zumindest teilweise analog anzuwenden. Dabei seien jedoch auch die Ausnahmebestimmungen des MRG sinngemäß anzuwenden. Im konkreten Fall gelange § 1 Abs 4 Z 1 MRG zur Anwendung, weil für die Errichtung des Superädifikats keine öffentlichen Mittel verwendet worden seien. Die Mietzinsbildung unterliege daher nicht den Bestimmungen des MRG, sodass auch § 12a Abs 3 MRG nicht anzuwenden sei.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers keine Folge. Da § 1 Abs 4 Z 1 MRG für die Flächenmiete zur Errichtung eines Superädifikats nicht unmittelbar, sondern nur im Weg der Analogie Anwendung finde, bedürfe es jeweils einer Prüfung, ob der gesamte Regelungsinhalt der Teilausnahmebestimmung des § 1 Abs 4 Z 1 MRG analogiefähig sei. Davon sei hier auszugehen, weil der Vermieter eines aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichteten Superädifikats nicht besser gestellt werden dürfe als der Vermieter einer Räumlichkeit, die unmittelbar dem MRG unterliege. § 12a MRG sei daher im konkreten Fall nicht anzuwenden.

Rechtliche Beurteilung

Die dagegen vom Kläger erhobene - vom Berufungsgericht nachträglich zugelassene - Revision ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruchs des Berufungsgerichts nicht zulässig.

Die Rechtsauffassung des Berufungsgerichts entspricht der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs: Grundsätzlich ist die Geltung des MRG auf Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten als Bestandgegenstand eingeschränkt, sodass nur die Miete von Räumen, nicht aber auch von unbebauten Flächen in den Anwendungsbereich des MRG fallen. Von der Judikatur wurde nur ein Fall der Flächenmiete auf dem Wege der Analogie der Raummiete gleichgestellt, nämlich, wenn - wie hier - Grundflächen zur Errichtung von Superädifikaten vermietet (6 Ob 59/98i mwH; MietSlg 42.168; 43.132) und die geplanten Gebäude auch innerhalb vereinbarter oder angemessener Zeit errichtet werden. In diesen Entscheidungen ging der Oberste Gerichtshof nur von der Anwendbarkeit der Kündigungsschutzbestimmungen aus, während in den Entscheidungen MietSlg 47.172/14, 47.163 auch andere Regelungen des MRG aus dem Gedanken der gleichartigen Schutzwürdigkeit von Raummieter und Besitzer des Superädifikats, die der Gesetzgeber für unerlässlich hielt, analog herangezogen wurden. Es wurde aber ausdrücklich betont, dass die Rechtsfolgen des MRG nur dann eintreten können, wenn kein Ausnahmefall der Abs 2 bis 4 des § 1 MRG vorliegt (6 Ob 59/98i mwH; vgl auch Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht[22] Rz 33 zu § 1 MRG). Dass die Voraussetzungen der Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 4 Z 1 MRG hier gegeben sind, stellt der Revisionswerber ebenso wenig in Frage, wie den Umstand, dass grundsätzlich § 12a MRG, den § 1 Abs 4 MRG nicht erwähnt, im Bereich dieser Ausnahmebestimmung nicht anwendbar ist. Den in ihrem Kern nur schwer verständlichen Revisionsausführungen ist allerdings zu entnehmen, dass er dessen ungeachtet § 12a MRG angewendet wissen will, weil es im vorliegenden Fall um den Schutz des Vermieters gehe, der nicht vom Vorliegen des Ausnahmetatbestands des § 1 Abs 4 Z 1 MRG abhängig sein könne. Dieser Einwand steht aber im Widerspruch zur dargelegten Rechtsprechung und auch zum bereits vom Berufungsgericht hervorgehobenen Umstand, dass kein Grund ersichtlich ist, den Vermieter hier besser zu stellen als im Vollanwendungsbereich des MRG.

3. Die Revision war daher mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO. Die Beklagte hat auf die Unzulässigkeit der Revision hingewiesen. Allerdings hat sie die ERV-Gebühr überhöht verzeichnet.

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E97563

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:0080OB00083.10D.0525.000

Im RIS seit

28.06.2011

Zuletzt aktualisiert am

13.02.2013

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