

TE OGH 2010/5/26 7Ob54/10g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.05.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofs Dr. Huber als Vorsitzende und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schaumüller, Dr. Hoch, Dr. Kalivoda und Dr. Roch als weitere Richter in der Rechtsache der klagenden Partei R***** M*****, vertreten durch Dr. Roman Bacher und andere Rechtsanwälte in Innsbruck, gegen die beklagte Partei Ing. J***** M*****, vertreten durch Prader & Ortner Rechtsanwälte GesbR in Innsbruck, und die Nebenintervenientin R***** registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, *****, vertreten durch Dr. Inge Margreiter und Mag. Margit Markl, Rechtsanwältinnen in Brixlegg, wegen Feststellung, über die Revisionen der beklagten Partei und der Nebenintervenientin gegen das Urteil des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 6. November 2009, GZ 2 R 366/09a-22, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Rattenberg vom 27. Mai 2009, GZ 1 C 718/08b-16, in der Hauptsache bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Den Revisionen wird nicht Folge gegeben.

Der Beklagte ist schuldig, dem Kläger die mit 1.229,72 EUR (darin enthalten 204,96 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortungen binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Der Beklagte ist Eigentümer einer Doppelwohnanlage in R*****, die zwei getrennte Eingänge mit den Hausnummern I***** 1 und 2 hat. In den beiden „zusammengebauten, nicht durch eine Feuermauer getrennten Häusern“ befinden sich jeweils acht Mietwohnungen. Die Doppelwohnanlage war von einem Rechtsvorgänger des Beklagten im Jahr 1974 unter Inanspruchnahme eines Wohnbauförderungsdarlehens des Landes Tirol für acht Mitarbeiterwohnungen in Höhe von 1.193.000 ATS errichtet worden. Eine Überprüfung Ende der 70er Jahre ergab, dass lediglich vier Wohnungen an Dienstnehmer des Rechtsvorgängers des Klägers vermietet waren. Einer davon wohnte im Dachgeschoß des Hauses I***** 1; wo die Wohnungen der drei anderen Mitarbeiter lagen, steht nicht fest. Der Rechtsvorgänger des Beklagten musste daraufhin die Hälfte des ihm gewährten Wohnbauförderungsdarlehens an das Land Tirol zurückzahlen. Die restliche Darlehensschuld von 660.321 ATS wurde im Jahr 1986 aus dem Meistbot der im Konkursverfahren über das Vermögen des insolvent gewordenen Rechtsvorgängers des Beklagten durchgeführten Zwangsversteigerung der Liegenschaft berichtet.

Der Kläger ist aufgrund eines am 17. 8. 1977 mit dem Rechtsvorgänger des Beklagten abgeschlossenen Mietvertrags Mieter der Wohnung Top 3 im ersten Obergeschoß des Hauses I***** 1.

Der Kläger begehrt die Feststellung, dass das Mietverhältnis zur Gänze dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliege. Da dies der Beklagte nicht akzeptieren wolle und sich daraus immer wieder Streitigkeiten, zuletzt wegen einer vom Beklagten

zu Unrecht geforderten Mietnachzahlung wegen Indexerhöhung, ergäben, habe er ein rechtliches Interesse an der begehrten Feststellung. Die Wohnhausanlage, in der sich das Mietobjekt befinde, sei unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet worden.

Der Beklagte und die auf seiner Seite dem Verfahren beigetretene Nebenintervenientin, die zwischenzeitig Eigentümerin der Wohnanlage war und sie dem Beklagten verkauft hat, beantragten Klagsabweisung. Das Wohnbauförderungsdarlehen sei ausschließlich für das Wohngebäude I***** 2 gewährt worden, das vom Rechtsvorgänger des Beklagten allein betrieblich genutzt worden sei. Für das Wohngebäude I***** 1 seien hingegen keine öffentlichen Mittel zur Verfügung gestellt worden. Überdies liege eine begünstigte Rückzahlung im Sinn des Wohnbauförderungsgesetzes vor.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren statt. Über den bereits eingangs wiedergegebenen Sachverhalt hinaus stellte es noch fest, dass eine Festlegung, welche Wohnungen davon betroffen sind, insbesondere Wohnungen nur im Haus I***** 1 oder I***** 2, nicht getroffen wurde.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht, soweit im Revisionsverfahren noch wesentlich, aus, der Kläger habe ein rechtliches Interesse an der begehrten Feststellung, da die Vollarwendbarkeit des MRG durch den Beklagten in der Vergangenheit bestritten worden sei. Das Feststellungsbegehren sei berechtigt, da die betreffende Doppelwohnhausanlage zwar aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung, aber unter Zuhilfenahme von öffentlichen Mitteln, neu errichtet worden sei. Eine begünstigte Rückzahlung liege nicht vor.

Das vom Beklagten und der Nebenintervenientin angerufene Berufungsgericht bestätigte die Entscheidung des Erstgerichts in der Hauptsache. Auf die Beweistrübe zur Frage, welche Wohnungen von der Förderung betroffen gewesen seien - die Rechtsmittelwerber begehrten die Ersatzfeststellungen, dass das Wohnbauförderungsdarlehen nur für das Haus I***** 2 gewährt bzw verwendet worden sei und das Gebäude I***** 1 ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet worden sei -, sei aus folgenden rechtlichen Überlegungen nicht einzugehen: Es komme letztlich auf die Frage an, ob das Gebäude, in dem sich die Mietwohnung des Klägers befinde, ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel neu errichtet worden sei. Mietgegenstände, für die dies zutrefte, fielen nach § 1 Abs 4 MRG in den sogenannten Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Nur ein Gebäude, das in der Errichtungsphase gänzlich ohne Wohnbauförderungsmittel errichtet worden sei, könne in die Teilausnahme des § 1 Abs 4 Z 1 MRG fallen; bereits die Förderung eines einzigen Objekts im Haus sei schädlich. Der Anbau eines neuen Gebäudes an ein bestehendes gebliebenes Gebäude schade aber nicht, wenn sich Altbau und Neubau auf einem Grundbuchkörper befänden und Verbindungen, etwa durch Zwischentrakte oder gemeinsame Abwasserleitungen, zwischen ihnen beständen. Da es sich hier um ein einheitlich errichtetes Gebäude, wenn auch mit zwei getrennt zugänglichen Trakten handle, das insgesamt den Charakter einer Gesamtwohnhausanlage, aber nicht einer Reihenhausanlage habe, reiche die Förderung einzelner darin gelegener Wohnungen selbst dann aus, wenn diese nur in einem der beiden Trakte gelegen seien. Da hier sämtliche Mietwohnungen in einem mit öffentlichen Mitteln errichteten Gebäude lägen, seien die von den Berufungswerbern gewünschten Ersatzfeststellungen für die abschließende Beurteilung der Rechtssache nicht von Bedeutung. Der Oberste Gerichtshof vertrete zu § 1 Abs 4 Z 1 MRG (mit Ausnahme der sogenannten „Reihenhausjudikatur“) in zahlreichen Entscheidungen die Ansicht, dass bereits eine gebäudebezogene Förderung schade. Abgestellt werde also eindeutig auf die (näher determinierte) Neuerrichtung des Gebäudes, in dem sich der Mietgegenstand befinde, nicht jedoch auf die Neuerrichtung bloß des Mietgegenstands selbst. Auch die Rückzahlung der Förderungsmittel führe nicht zur Teilausnahme des § 1 Abs 4 Z 1 MRG. Eine begünstigte (Teil-)Rückzahlung liege hier schon deshalb nicht vor, weil der Rechtsvorgänger des Beklagten das Darlehen wegen eines Verstoßes gegen die Förderungsbestimmungen zurückzahlen habe müssen.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 5.000 EUR, nicht aber 30.000 EUR übersteige; weiters, dass die ordentliche Revision nach § 502 Abs 1 ZPO zulässig sei. Da „Doppelwohnhausanlagen“ einer nach dem 30. 6. 1954 üblichen Bauweise entsprächen, liege eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO vor.

Gegen das Urteil der zweiten Instanz richteten sich die Revisionen der Beklagten und der Nebenintervenientin, die jeweils unrichtige rechtliche Beurteilung geltend machen und beantragen, die angefochtene Entscheidung dahin abzuändern, dass das Klagebegehren abgewiesen werde. Hilfsweise werden Aufhebungsanträge gestellt.

Der Kläger beantragt in den Revisionsbeantwortungen, die Rechtsmittel seiner Prozessgegner entweder zurückzuweisen oder ihnen keine Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionen sind zulässig, weil oberstgerichtliche Rechtsprechung zur mietrechtlichen Qualifikation einer Doppelwohnanlage, deren Errichtung teilweise mit öffentlichen Mitteln gefördert wurde, im Sinn des § 1 Abs 4 Z 1 MRG fehlt; sie sind aber nicht berechtigt.

Im vorliegenden Rechtsstreit ist die Frage zu beantworten, ob auf das Mietverhältnis der Streitteile alle Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes oder nach § 1 Abs 4 Z 1 MRG nur die §§ 14, 16b, 29 bis 36, 45, 46 und 49 MRG anzuwenden sind. Da unstrittig ist, dass die Wohnanlage, in der sich die Mietwohnung des Klägers befindet, aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde, hängt dies nach der erstgenannten Gesetzesstelle nur davon ab, ob die Mietwohnung in einem Gebäude gelegen ist, das ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet wurde.

Nach nunmehr ständiger Rechtsprechung kommt es dabei nach dem Wortlaut des § 1 Abs 4 Z 1 MRG eindeutig (vgl RIS-Justiz RS0069289) auf das ganze Gebäude und nicht auf den einzelnen Mietgegenstand an: Der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG ist nicht erfüllt, wenn nur ein einzelner Mietgegenstand, nicht aber das ganze Gebäude ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurde (RIS-Justiz RS0069277 [T2]; vgl Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 1 MRG Rz 88 mwN; vgl auch Dirnbacher, wobl 1998, 46, Glosse zu 5 Ob 240/97y wobl 1998/16, in welcher Entscheidung der Oberste Gerichtshof eine Trennung in geförderte Wohnungen einerseits und ungeforderte Geschäftsobjekte andererseits abgelehnt hat); schon die Förderung eines einzigen Objekts im Haus ist also schädlich (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I 22 § 1 Rz 56). Für Reihenhäuser hat der Oberste Gerichtshof allerdings zu 5 Ob 65/02y ecolx 2002, 746 = immolex 2003, 36 = MietSlg 54.224 entschieden, dass der Tatbestand der Teilausnahme des § 1 Abs 4 Z 1 MRG erfüllt sei, wenn öffentliche Mittel für das betreffende Reihenhäuser nicht gewährt würden (RIS-Justiz RS0116819). Dazu wurde ausgeführt, dass es sich bei einem „Reihenhäuser“ um ein Einfamilienhäuser handle, das in fortlaufender Reihe mit anderen gleichartigen ein- oder mehrgeschoßigen Einfamilienhäusern verbunden sei, wobei bei dieser Zeilenbauweise die Teilhäuser gemeinsame Zwischen- und Brandwände besäßen und zu einem einzigen Hauskörper zusammengefasst seien. Von jeher werde bei Zuteilung öffentlicher Wohnbauförderungsmittel zwischen den einzelnen Objekten einer solchen Reihenhäuseranlage unterschieden. Werde die Errichtung eines Reihenhäuser ohne Inanspruchnahme öffentlicher Wohnbauförderungsmittel frei finanziert, liege unbeschadet der baulichen Ausgestaltung als Reihenhäuser und unbeschadet der Zuhilfenahme öffentlicher Mittel für andere Teile der Reihenhäuseranlage, die nach dem 30. 6. 1953 neu errichtet worden sei, ein Gebäude im Sinn des § 1 Abs 4 Z 1 MRG vor, für das der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG gelte.

Der Beklagte und die Nebenintervenientin haben unter Hinweis auf diese Judikatur vorgebracht, die Wohnanlage bestehe aus zwei Häusern, die unbeschadet der gemeinsamen Zwischenwände insofern gesondert zu betrachten seien, als das Wohnbauförderungsdarlehen nur für das Haus I***** 2, nicht aber für das Haus I***** 1, in dem der Kläger wohne, gewährt worden sei. Das Erstgericht hat dazu allerdings die zitierte Feststellung getroffen, die sowohl der Beklagte als auch die Nebenintervenientin bekämpft haben.

Die Frage, ob alle geförderten Wohnungen in einem der beiden Doppelhäuser gelegen sind, ist allerdings nur dann entscheidungsrelevant, wenn die Wohnhäuseranlage nicht als nur ein Gebäude anzusehen wäre, sondern jedes der beiden Doppelhäuser ein Gebäude im Sinn des § 1 Abs 4 Z 1 MRG darstellte. Da nach ständiger oberstgerichtlicher Rechtsprechung bei Auslegung des § 1 Abs 4 Z 1 MRG „Haus“ (= Gebäude) nicht mit „Liegenschaft“ gleichgesetzt werden kann (RIS-Justiz RS0109940), ist diese Frage nicht schon dadurch beantwortet, dass die Doppelwohnanlage nur auf einer Liegenschaft errichtet wurde. Zur (thematisch verwandten) Frage, ob eine Neuerrichtung im Sinn des § 1 Abs 4 Z 1 MRG vorliegt, hat der Oberste Gerichtshof judiziert, dass sich die Beantwortung dieser Frage zwar auch nach der Verkehrsauffassung richtet, die nicht zuletzt durch die geltenden Bauvorschriften geprägt wird, doch entscheiden letztlich die speziellen Wertungen, die dem MRG zugrunde liegen, und nicht die ganz anders gelagerten Zielsetzungen der Baupolizei (RIS-Justiz RS0097182; RS0068742 [T1]). Letztlich hängt die Frage, ob der Fortbestand von Teilen eines alten Gebäudes der Annahme einer Neuerrichtung im Sinn des § 1 Abs 4 Z 1 MRG entgegensteht, von den Umständen des Einzelfalls ab (5 Ob 284/03f, RIS-Justiz RS0097182 [T6]). Gleiches

gilt aber auch für die hier zu beantwortende Frage. Eine Doppelwohnanlage, die auf einer Liegenschaft aufgrund einer Baubewilligung ohne trennende Feuermauer als ein einheitliches Bauvorhaben errichtet wurde, ist nach der Verkehrsauffassung als eine Einheit und daher als nur ein Gebäude anzusehen, auch wenn beide aneinander gebauten Häuser jeweils über eigene Hausnummern verfügen. Der vorliegende Fall ist demnach mit der sogenannten Reihenhuisjudikatur, die die rechtliche Selbständigkeit der einzelnen, auf jeweils eigenen EZ verschiedener Eigentümer errichteten Objekte im Auge hatte (5 Ob 65/02y, RIS-Justiz RS0116819), insofern nicht vergleichbar. Da die aneinander gebauten Doppelhäuser gleichzeitig gemeinsam errichtet wurden, sind auch die Entscheidungen zur Frage einer Neuerrichtung des Gebäudes unter Verwendung alter Gebäudereste sowie die Entscheidungen betreffend Anbauten (5 Ob 134/99p; 5 Ob 19/03k ua; ÖVI/Dirnbacher, MRG, 57 FN 178, 179) nicht einschlägig.

Die Doppelwohnanlage ist demnach als ein einziges Gebäude anzusehen. Darauf, ob alle geförderten Dienstnehmerwohnungen in einer Gebäudehälfte liegen, kommt es nicht an. Dass sich das Berufungsgericht mit der Feststellungsrüge betreffend die Festlegung der geförderten Dienstnehmerwohnungen nicht auseinandergesetzt hat, ist daher entgegen der Ansicht der Revisionswerber nicht zu beanstanden. Die Rechtsansicht des Berufungsgerichts, der Rechtsvorgänger des Beklagten habe zur Errichtung der Doppelwohnanlage im Jahr 1974 im Sinn des § 1 Abs 4 Z 1 MRG öffentliche Mittel in Anspruch genommen, ist frei von Rechtsirrtum.

Der Beklagte räumt nun in der Revision ohnehin ein, dass die Rückzahlung der Förderungsmittel, die in die Errichtung eines Gebäudes geflossen sind, grundsätzlich nicht zur Teilausnahme des § 1 Abs 4 Z 1 MRG führt (5 Ob 37/99y MietSlg 51.220; RIS-Justiz RS0069293 [T2]; Dirnbacher, wobl 1998, 46 ua). Sie meint aber, dass die Rückzahlung doch entscheidungserheblich sei, weil sie wegen des nachträglichen Entzugs der Förderung erfolgt sei. In einem solchen Fall sei eine Teilausnahme nach § 1 Abs 4 Z 1 MRG zufolge Rückzahlung der öffentlichen Förderung zu bejahen.

Der Oberste Gerichtshof hat zwar in der Entscheidung 3 Ob 556, 557/95 zur Frage der gültigen Auflösung eines Mietvertrags nach § 29 Abs 1 Z 3 lit a MRG aufgrund der Übergangsbestimmung des § 49 Abs 2 MRG ausgeführt, dass bei einem nachträglichen Förderungsentzug (mit Wirkung ex tunc) keine der Anwendbarkeit des § 1 Abs 4 Z 1 MRG schädliche Förderung vorliegt (vgl auch Kuprian/Prader, Mietvertrag2 AT Rz 23 und Böhm in Schwimann, ABGB2 IV, § 1 Rz 126). Dies muss auf den vorliegenden Fall bezogen allerdings nicht weiter erörtert und vertieft werden, da ja nur ein Teil (die Hälfte) der Fördermittel vom Rechtsvorgänger des Beklagten zurückgezahlt werden musste, sodass die für den Ausnahmetatbestand erforderliche Voraussetzung der Errichtung gänzlich ohne Wohnbauförderungsmittel hinsichtlich der gesamten Wohnhausanlage jedenfalls nicht gegeben ist.

Da die angefochtene Entscheidung allen rechtlichen Einwänden der Beklagten und ihrer Nebenintervenientin stand hält und die Vorinstanzen das Vorliegen einer Teilausnahme nach § 1 Abs 4 Z 1 MRG demnach zu Recht verneint haben, müssen die Revisionen erfolglos bleiben.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO. Mangels einer gesetzlichen Grundlage, den mit seiner Revision erfolglosen Nebenintervenienten zum Kostenersatz zu verpflichten, hat der Beklagte auch die Kosten der Revisionsbeantwortung des Klägers zur Revision der Nebenintervenientin zu ersetzen (RIS-Justiz RS0036057; Obermaier, Das Kostenhandbuch Rz 258 mwN).

Schlagworte

Streitiges Wohnrecht

Textnummer

E94252

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:0070OB00054.10G.0526.000

Im RIS seit

22.07.2010

Zuletzt aktualisiert am

12.12.2012

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