

# TE OGH 2010/4/28 30b53/10f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.04.2010

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Prückner als Vorsitzenden sowie die Hofräte und Hofrätinnen Hon.-Prof. Dr. Sailer, Dr. Lovrek, Dr. Jensik und Dr. Fichtenau als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. J\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, 2. M\*\*\*\*\* S\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Mag. Werner Purr, Rechtsanwalt in Graz, gegen die beklagten Parteien 1. S\*\*\*\*\* R\*\*\*\*\*, 2. H\*\*\*\*\* V\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Manfred Rath, Rechtsanwalt in Graz, wegen 545,30 EUR sA und Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 17. Dezember 2009, GZ 3 R 131/09w-19, womit das Urteil des Bezirksgerichts Leibnitz vom 26. August 2009, GZ 7 C 244/08p-15, bestätigt wurde, den

## B e s c h l u s s

gefasst:

## Spruch

Die außerordentliche Revision wird zurückgewiesen.

## Text

### B e g r ü n d u n g :

Die Vorinstanzen verpflichteten die Beklagten zur Bezahlung einer Zinsforderung aus verspätet bezahltem Mietzins und zur Räumung des Bestandobjekts. Da sich auf der klägerischen Liegenschaft nur ein landwirtschaftlicher Betrieb und das an die Beklagten vermietete Bestandobjekt befänden, sei gemäß § 1 Abs 2 Z 5 MRG das Mietrechtsgesetz und damit auch die Regelung des § 33 MRG nicht anwendbar.

Die Beklagten machen als erhebliche Rechtsfrage nach § 502 Abs 1 ZPO geltend, dass Rechtsprechung zum Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 5 MRG fehle, insbesondere zur Beurteilung einer Liegenschaft mit mehreren Objekten (Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude).

## Rechtliche Beurteilung

Unstrittig ist, dass entsprechend den Übergangsregelungen des § 49d Abs 2 MRG auf den nach dem 31. 12. 2001 abgeschlossenen Mietvertrag § 1 Abs 2 Z 5 MRG idF der Mietrechtsnovelle 2001, BGBl I 2001/161, anzuwenden ist. Der Oberste Gerichtshof hat bereits ausgesprochen, dass die Rechtsprechung zu der weitgehend wortgleichen Vorgängerbestimmung des § 1 Abs 4 Z 2 MRG aF weiterhin angewendet werden kann, soweit es sich nicht um die Hereinnahme der nunmehr ebenfalls erfassten Geschäftslokale handelt (8 Ob 87/08i mwN).

Für die Ausnahmebestimmung ist nicht nur entscheidend, dass weniger als drei selbständige Wohnungen (oder nunmehr auch Geschäftslokale) vorhanden sind, sondern auch, dass neben den zwei selbständigen Bestandobjekten keine weiteren, einer Vermietung zugänglichen Räume im Haus vorhanden sind (RIS-Justiz RS0069389). Damit wird

regelmäßig darauf abgestellt, ob selbständig zugängliche Räume nur Bestandteile einer der im Haus vorhandenen Wohnungen sind, was nach der Verkehrsauffassung entschieden wird (RIS-Justiz RS0069389; RS0069320 [T4]). Grundsätzlich kommt es auf die selbständige Vermietbarkeit dieser getrennt zugänglichen Räume an, ausgenommen es handelt sich um Räume, die üblicher Weise zu einem Ein- oder Zweifamilienhaus gehören, wie etwa Abstellräume und Garage etc, oder es handelt sich um Räume, die Bestandteil eines Wohnungsverbands sind. Entscheidend ist der tatsächliche Zustand im Zeitpunkt des Inkrafttretens des MRG oder des Mietvertragsabschlusses (RIS-Justiz RS0112564). Alle diese Beurteilungen hängen entscheidend von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab (8 Ob 87/08i mwN).

In diesem Fall befinden sich auf der Liegenschaft der Kläger neben den Wohnräumlichkeiten im Haupthaus auch noch weitere Räume in Wirtschaftsgebäuden, diese werden jedoch alle im Rahmen des landwirtschaftlichen Betriebs von den Klägern und ihren Angehörigen bedarfsbezogen mitbenützt. Es bildet daher keine vom Obersten Gerichtshof zu korrigierende Fehlbeurteilung, wenn die Vorinstanzen davon ausgegangen sind, dass es abgesehen von den an die Beklagten vermieteten Geschäftsräumlichkeiten nur eine weitere Wohn- und Geschäftseinheit auf der Liegenschaft gibt.

Es ist für das Ergebnis in diesem Fall auch ohne Belang, ob man den gesamten Grundbuchkörper betrachtet, oder jenes Wirtschaftsgebäude selbständig, in dem sich die an die Beklagten vermieteten Beständerräumlichkeiten (Heurigenbetrieb) befinden. Entweder steht den im Rahmen des Familienverbands und des landwirtschaftlichen Betriebs genützten Gebäuden und Räumen, die zweifellos eine Einheit bilden, das Bestandsobjekt der Beklagten gegenüber oder es findet sich innerhalb des selbständig beurteilten Wirtschaftsgebäudes überhaupt nur das Bestandsobjekt der Beklagten.

Die Revisionswerber leiten aus dem festgestellten Umstand, dass die Kläger in der Vergangenheit verspätete Zinszahlungen akzeptierten, einen Verzicht auf den Räumungsgrund ab. Auch zu diesem Thema wird keine erhebliche Rechtsfrage releviert. Bei zunächst tolerierten verspäteten Zinszahlungen kommt es nur darauf an, dass der Vermieter mit seiner Mahnung dem Schuldner den Ernst der Lage ins Bewusstsein ruft, dass er mit weiteren Verzögerungen der Zinszahlung nicht mehr einverstanden ist (RIS-Justiz RS0021197). Dies ist mit der Mahnung vom 6. Dezember 2008 geschehen. Die Beklagten haben nicht in angemessener Frist den Rückstand bezahlt (vgl 1 Ob 172/08p).

Die außerordentliche Revision der Beklagten ist daher mangels erheblicher Rechtsfrage iSd§ 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen.

#### **Textnummer**

E93780

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2010:0030OB00053.10F.0428.000

#### **Im RIS seit**

03.06.2010

#### **Zuletzt aktualisiert am**

13.04.2012

**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](http://www.jusline.at)