

TE OGH 2009/11/10 5Ob163/09w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.11.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Johann F*****, vertreten durch Dr. Peter Lessky, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1.) Mag. Valentin P*****, Rechtsanwalt, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der S***** GmbH, 2.) Gheorghe M*****, wegen § 37 Abs 1 Z 1 MRG (§ 2 Abs 3 MRG), über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 19. Juni 2009, GZ 17 R 130/09b-22, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Text

Begründung:

Auf der in Frage stehenden Liegenschaft befindet sich einerseits ein im Jahr 1908 errichtetes gemauertes mehrstöckiges Wohnhaus, andererseits ein in Holzbauweise in den 1990er Jahren errichtetes, einstöckiges Objekt, in dem der Antragsteller einen Gastgewerbebetrieb führt. Dazwischen findet sich eine 2 bis 3 m breite Einfahrt und ein teilweise geschottertes Freigelände, das als Parkplatz sowohl für die Wohnungsmieter als auch Gäste des Antragstellers dient.

Die Strom-, Gas- und sonstige Energieversorgung erfolgt einheitlich für das Wohnhaus und das Bestandobjekt des Antragstellers. Die Zähler für die Versorgung des Bestandobjekts des Antragstellers befinden sich im Keller des Wohnhauses.

Mit dem Antragsteller wurde am 28. 2. 2005 über das früher im Holzgebäude geführte Gastwirtschaftsunternehmen ein als Pachtvertrag bezeichneter und entsprechende Bestimmungen enthaltender Bestandvertrag abgeschlossen.

Die Vorinstanzen wiesen das auf Anerkennung als Hauptmieter dieses Objekts gerichtete Begehren ohne Prüfung der Qualität des Bestandverhältnisses mit der Begründung ab, das Objekt unterliege zufolge § 1 Abs 2 Z 5 MRG nicht den Bestimmungen des MRG. Damit sei auch § 2 Abs 3 MRG nicht anzuwenden. Die Vorinstanzen gingen von zwei selbständigen Gebäuden aus, wofür im Vordergrund das unterschiedliche Alter, die bauliche Trennung, die

Zweckwidmung, der Erhaltungszustand und die Bauweise der Objekte herangezogen wurden. Dass beide Objekte gemeinsame Versorgungsleitungen aufwiesen und auch der Parkplatz beiden Bauwerken diene, trete demgegenüber in seiner Bedeutung zurück.

In seinem außerordentlichen Revisionsrekurs macht der Antragsteller geltend, dass durch die gemeinsamen Versorgungsleitungen eine Verbindung der beiden Objekte geschaffen worden sei und der Parkplatz beiden Objekten diene, weshalb nicht von einer wirtschaftlichen Selbständigkeit der beiden Gebäude auszugehen sei.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen der Ansicht des Revisionsrekurswerbers lässt sich die hier zu beurteilende Frage, ob ein fast 100 Jahre später errichtetes Holzgebäude, das als Gastwirtschaft in Verwendung steht, und ein auf derselben Liegenschaft errichtetes mehrstöckiges gemauertes Wohnhaus als wirtschaftliche Einheit zu betrachten sind, mit der dazu bisher zu § 1 Abs 4 Z 2 MRG aF und § 1 Abs 2 Z 5 MRG ergangenen Rechtsprechung beantworten, ohne dass dabei eine Rechtsfrage von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG zu klären wäre. Ob tatsächlich und wirtschaftlich voneinander getrennte selbständige Häuser vorliegen, ist letztlich nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen (vgl RIS-Justiz RS0079850; RS0069823 ua). Dass verschiedene Kriterien bei unterschiedlichen Problemlagen zur Unterscheidung herangezogen werden, bedeutet nicht, dass stets alle von ihnen vorliegen müssen (vgl 5 Ob 213/03i). Das Vorhandensein gemeinsamer Versorgungseinrichtungen ist eines der Kriterien für die Einheitlichkeit, daneben spielen aber Alter der Gebäude, bauliche Trennung, Erhaltungszustand oder auch unterschiedliche Verwendung, einerseits zu Wohnzwecken, andererseits zu betrieblichen Zwecken, eine entscheidende Rolle (vgl 5 Ob 213/03i = RIS-Justiz RS0069823 [T3]; 5 Ob 121/86; 5 Ob 593/90 = wobl 1991/12 mit Anm Würth; 5 Ob 141/95). Dem vom Revisionsrekurswerber in den Vordergrund gestellten Umstand der Gemeinsamkeit der Versorgungsleitungen kommt daher in Anbetracht der Vielzahl von Kriterien, die gegen eine wirtschaftliche Einheit sprechen (vgl 5 Ob 213/03i), keine entscheidende Bedeutung zu.

Mangels Vorliegens einer Rechtsfrage von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG war daher der Revisionsrekurs des Antragstellers zurückzuweisen.

Textnummer

E92557

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00163.09W.1110.000

Im RIS seit

10.12.2009

Zuletzt aktualisiert am

02.10.2012

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