

# TE OGH 2009/7/7 5Ob100/09f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.07.2009

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin H\*\*\*\*\* P\*\*\*\*\* R\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Franz Karl Juraczka, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Antragsgegner Josef D\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Andreas Biel, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 21, 37 Abs 1 Z 12 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. Dezember 2008, GZ 39 R 427/08w-14, 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:

Die Antragstellerin hat mit Mietvertrag vom 15. 8. 1987 ein Betriebsobjekt im Haus \*\*\*\*\*, P\*\*\*\*\*gasse 5, gemietet. Der Antragsgegner ist der Eigentümer des Hauses. Das Mietobjekt besteht einerseits aus Garagen und einer Lagerhalle im Gesamtausmaß von rund 320 m<sup>2</sup>, die aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden waren, und andererseits aus dem um die Jahrhundertwende errichteten Altbestand, nämlich Garagen, Lagerhalle und Büro im Gesamtausmaß von rund 150 m<sup>2</sup>, Garagen und Grube im Ausmaß von rund 80 m<sup>2</sup> sowie einem Hof von ca 90 m<sup>2</sup>. Die Vermietung erfolgte zur Benützung als Büro, Lager, Kfz-Abstell- und Betriebsobjekt.

Das Erstgericht wies den Antrag der Antragstellerin auf Überprüfung der Betriebskosten und der laufenden öffentlichen Abgaben für die Zeit ab Jänner 2006 samt dem Begehren auf Rückzahlung allenfalls festgestellter Überschreibungsbeträge ab. Bei gemeinsamer, mit einem Vertrag erfolgter Vermietung von dem Mietrechtsgesetz unterliegenden Objekten mit solchen, die (hier: nach § 1 Abs 4 Z 1 MRG) teilweise vom Mietrechtsgesetz ausgenommen seien, unterliege das gesamte Objekt lediglich dem Kündigungsschutz, nicht jedoch den weiteren, insbesondere zinsrechtlichen Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes. Abweichendes gelte nur im Fall einer hier nicht erkennbaren Umgehungsabsicht.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung; es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

## Rechtliche Beurteilung

Die Antragstellerin macht in ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs keine erhebliche Rechtsfrage geltend:

1. Wie die Vorinstanzen zutreffend erkannt haben, führt die einheitliche Vermietung von voll unter das Mietrechtsgesetz fallenden Objekten mit solchen, die hinsichtlich der Mietzinsbildung von den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes ausgenommen sind, dazu, dass hinsichtlich des gesamten Objekts die Mietzinsbildungsvorschriften des Mietrechtsgesetzes nicht anzuwenden sind. Anderes gilt dann, wenn ein krasses Missverhältnis zwischen dem Gebrauchswert der mieterschutzfreien und der mietengeschützten Räume oder ein solches zwischen den bei getrennter Vermietung der beiden Raumgruppen erzielbaren Mietzinse zueinander besteht, kann doch in solchen Fällen die Absicht der Umgehung des Mieterschutzes hinsichtlich der Zinsbildungsvorschriften vermutet werden (vgl. RIS-Justiz RS0067001).

2.1. Das Rekursgericht ist im Weiteren von der Rechtsprechung des erkennenden Senats ausgegangen, wonach beim Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG auf die Neuerrichtung eines Gebäudes, in dem sich der Mietgegenstand befindet, abzustellen ist, und nicht bloß auf die Neuerrichtung des Mietgegenstands selbst (RIS-Justiz RS0069293), und dass der Anbau eines neuen Gebäudes an ein bestehen gebliebenes Gebäude auch dann nicht schadet, wenn sich Altbau und Neubau auf einem Grundbuchskörper befinden und Verbindungen, etwa durch Zwischentrakte oder gemeinsame Abwasserleitungen zwischen ihnen bestehen (5 Ob 192/00x mwN = SZ 74/36 = wobl 2001/81, 137 [Vonkilch] = immolex 2001/80, 124 = MietSlg 53/8 = ecolex 2001/130, 379 [Wilhelm]; vgl. auch RIS-Justiz RS0097182).

2.2. In der von der Antragstellerin gegen die Entscheidung des Rekursgerichts in Anspruch genommenen Entscheidung 5 Ob 2033/96y (= immolex 1997, 4 = wobl 1998/1, 13 [Dirnbacher] = MietSlg 48.195) wird zwar ausgeführt, dass es an der tatbestandsmäßigen Neuerrichtung des Gebäudes fehlt, wenn bestehen gebliebene Räume des alten Baubestands im neuen Haus weiterverwendet werden; eine nur geringfügige Einbeziehung alter Gebäudeteile in das neue Objekt könne aber bei wertender Betrachtung doch für die Annahme einer gänzlichen Neuerrichtung sprechen (vgl. auch RIS-Justiz RS0097182).

3.1. Die Antragstellerin stützt sich nun in ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs unter allen in Anspruch genommenen Rechtsmittelgründen (Aktenwidrigkeit, [sekundäre] Feststellungsmängel, unrichtige rechtliche Beurteilung) - in tatsächlicher Hinsicht - darauf, dass sich die vollständige Unternehmensstruktur im Altbau befinde, der Neubestand für eine selbstständige Anmietung ungeeignet sei, nur einen untergeordneten Nebenbestandteil darstelle und mit diesem auch der Altbestand erschlossen worden sei.

3.2. Warum sich allerdings Garagen und Lagerhallen in einem Gesamtausmaß von immerhin rund 320 m<sup>2</sup> nicht selbstständig vermieten lassen sollen oder keinen eigenen Gebrauchswert hätten, ist per se nicht nachvollziehbar und ein in diese Richtung weisendes Tatsachensubstrat liegt nicht vor.

3.3. Die Revisionsrekursausführungen der Antragstellerin, wonach in tatsächlicher Hinsicht - aber aus den Feststellungen des Erstgerichts nicht nachvollziehbar - kein Neubau, sondern nur eine Adaptierung des Altbaus vorliege, hat das Rekursgericht als unzulässige Neuerung qualifiziert (zur Geltung des Neuerungsverbots s. § 37 Abs 3 Z 14 MRG; ferner RIS-Justiz RS0070461; RS0070485). Dass damit ihr Parteivorbringen unvertretbar ausgelegt worden wäre, was überdies eine Frage des Einzelfalls darstellen würde (vgl. RIS-Justiz RS0042828), macht die Antragstellerin nicht geltend, und eine Aktenwidrigkeit stellt diese Beurteilung des Rekursgerichts ebenfalls nicht dar.

Der Revisionsrekurs ist daher wegen Fehlens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG (iVm § 37 Abs 3 MRG) unzulässig und zurückzuweisen.

#### **Textnummer**

E91337

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

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00100.09F.0707.000

#### **Im RIS seit**

06.08.2009

#### **Zuletzt aktualisiert am**

24.09.2012

**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)