jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2020/9/23 1Ob67/20i

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.09.2020

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Univ.-Prof. Dr. Bydlinski als Vorsitzenden sowie die Hofräte und die Hofrätin Mag. Wurzer, Mag. Dr. Wurdinger, Dr. Hofer-Zeni-Rennhofer und Dr. Parzmayr als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei M* GmbH, *, vertreten durch die Blum, Hagen & Partner Rechtsanwälte GmbH, Feldkirch, gegen die beklagte Partei P*, vertreten durch Dr. Felix Graf, Rechtsanwalt in Feldkirch, wegen 2.028,75 EUR sA, Räumung und Feststellung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Feldkirch vom 24. Jänner 2020, GZ 1 R 302/19y-35, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Bludenz vom 31. Oktober 2019, GZ 22 C 98/18y-30, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen, die in Punkt 1. der Entscheidung des Erstgerichts bestätigt werden und in Punkt 3. als unbekämpft in Rechtskraft erwachsen sind, werden in Punkt 2. dahin abgeändert, dass das Begehren, es möge mit Wirkung zwischen der klagenden Partei und der beklagten Partei festgestellt werden, dass die beklagte Partei für sämtliche Schäden haftet, die durch die Weigerung, den im Punkt 1. näher bezeichneten Bestandgegenstand spätestens zum 31. 5. 2018 geräumt an die klagende Partei oder deren Rechtsnachfolgerin zu übergeben, entstehen, abgewiesen wird.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 4.826,10 EUR (darin enthalten 71,33 EUR Barauslagen und 792,46 EUR USt) bestimmten Kosten des Verfahrens aller drei Instanzen binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin kaufte im Jahr 2017 eine Liegenschaft mit zwei darauf (aufgrund eines Baurechts in den 1970er-Jahren sukzessive) errichteten Gebäuden von einem Ehepaar (die Liegenschaft) und einer GmbH (die Gebäude). Deren Alleingesellschafter und Geschäftsführer ist der Ehemann. „Er“ hatte auf dem gesamten Areal (in beiden Gebäuden samt Außenflächen) bis zum Jahr 2011 (durch seine GmbH) eine Autospenglerei, eine Autolackiererei und eine Autoverwertung betrieben. Im Jahr 2011 stellte „er“ die im ersten Gebäude betriebene Autospenglerei und die Autolackiererei ein. Räumlichkeiten in diesem Gebäude (samt Außenflächen) wurden (von der GmbH) ab Jänner 2013 zum Betrieb einer Autospenglerei samt Lackierbox an einen Autospengler (in Hinkunft: Spengler) und ab Juli 2013 an den Beklagten vermietet. Dieser betreibt dort eine Oldtimerwerkstatt.

Damals war die (heute erweiterte) Liegenschaft im Grundbuch in zwei Liegenschaften (EZ) und drei Grundstücke aufgeteilt gewesen. Das erste Gebäude befand sich nahezu zur Gänze auf jener EZ, der zwei Grundstücke innelagen; ein Teil dieses Gebäudes überragte aber die Liegenschaftsgrenze, sodass es zum Teil auch noch auf der (damals)

zweiten Liegenschaft (mit nur einem Grundstück) stand. Auf diesem stand (auch) das andere (zweite und vorerst nicht vermietete) Gebäude.

Gegenstand des Verfahrens sind (nach rechtskräftiger Abweisung des Zahlungsbegehrens) die von der Klägerin begehrte Räumung und die Feststellung der Haftung des Beklagten für sämtliche Schäden, die durch die Weigerung der Räumung entstehen.

Im Revisionsverfahren (zuvor war auch das Bestehen von Kündigungsgründen nach dem MRG thematisiert worden) geht es allein um die Frage, ob sich der Mietgegenstand bei Abschluss des Vertrags „in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten" (§ 1 Abs 2 Z 5 MRG) befand. Dies hätte zur Konsequenz, dass auf den mit dem Beklagten geschlossenen Bestandvertrag das MRG nicht anzuwenden wäre und er außergerichtlich aufgekündigt werden könnte.

Die Klägerin vertritt dazu die Auffassung, es sei das gesamte Gebäude als eine einzige, nur zur Gänze vermietbare Einheit anzusehen. Insbesondere sei der im Westen des Gebäudes liegende Raum („Büro") nicht gesondert nutz- bzw vermietbar. Gleiches gälte für die im Obergeschoss gelegenen, damals als Aufenthaltsräume und gelegentlich auch zur Nächtigung von Mitarbeitern aus dem Ausland genutzten Räume, da die baurechtliche Bewilligung lediglich die Nutzung des gesamten Gebäudes als einheitlichen Geschäftsraum zulasse.

Der Beklagte geht dagegen von mehr als zwei selbständig als Wohnung oder Geschäftsräumlichkeiten vermietbaren Einheiten aus. Er zählt als solche die „Wohnung im ersten Obergeschoss", drei Werkstätten (seine, die des Spenglers und eine von der GmbH als Lager genutzte [dieser Raum ist der, der zum Teil auf der anderen EZ stand]) sowie das „Büro/Lager" auf. Letzteres wäre – auch wenn es mit keiner Toilette oder Wasseranschluss versehen gewesen sei – leicht als Lager oder auch als Büro zu vermieten gewesen und sei als solches auch von der GmbH genutzt worden. Diese Eigennutzung sei der Vermietung gleichzustellen.

In dem nach dem ersten Rechtsgang gefällten Urteil (mit dem das Zahlungsbegehren unbekämpft abgewiesen, dem Räumungs- und Feststellungsbegehren aber stattgegeben wurde) beurteilte das Erstgericht das Betriebsgebäude – so, wie es im (maßgeblichen) Zeitpunkt des Vertragsabschlusses im Jahr 2013 bestanden hatte – als ein einziges und nur insgesamt selbständig vermietbares Objekt. Die Räumlichkeiten im oberen Stock seien erst durch einen Umbau 2017 zu einer Wohnung geworden. Das Mietverhältnis mit dem Beklagten sei durch die Vermieterin mit Schreiben vom Juli 2017 wirksam aufgekündigt worden und das Klagebegehren hinsichtlich Räumung und Feststellung damit berechtigt.

Das Berufungsgericht gab der vom Beklagten erhobenen Berufung im ersten Rechtsgang Folge, hob das angefochtene Urteil auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurück. Dabei überband es dem Erstgericht folgende Rechtsansichten: Für die Frage, ob das (erste) Gebäude als eines mit mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumen iSd § 1 Abs 2 Z 5 MRG zu qualifizieren ist, sei nur auf jene Räumlichkeiten abzustellen, die sich auf der Liegenschaft mit den zwei Grundstücken befänden. Über die Grenze der EZ hinausragende Gebäudeteile seien nicht zu berücksichtigen, weil es bei der Beurteilung der selbständigen Vermietbarkeit von Räumen auf den jeweiligen Grundbuchskörper ankomme. Auf dem zu betrachtenden Grundbuchskörper liege (im Osten und bezogen auf das so bezeichnete „Kfz-Lager") nur ein Teil eines Raums; ein bloßer Teil eines Raums könne aber nicht selbständig vermietet werden. Die Wohnung im Obergeschoss sei eine eigene selbständig vermietbare Einheit, nicht aber die Räumlichkeiten der Spenglerei und die Oldtimerwerkstatt des Beklagten. Es bestünde allerdings daneben noch ein weiterer, leer stehender Raum auf der westlichen Seite des Gebäudes im Erdgeschoss, dessen Funktion und selbständige Vermietbarkeit (also seine Qualifikation als drittes Objekt) noch fraglich sei.

Das Erstgericht ergänzte daraufhin das Beweisverfahren und ging im zweiten Rechtsgang zusammengefasst von folgendem Sachverhalt aus:

Auf der heutigen, mit zwei Ausfahrten versehenen (Gesamt-)Liegenschaft befanden sich zwei Gebäude samt Außenanlagen (wie etwa ein Reifenlager). Das (erste) Gebäude, in dem sich die vom Beklagten gemieteten Räumlichkeiten befinden, bestand (und besteht) teilweise (im Westen) aus zwei Stockwerken. Für das gesamte Gebäude (auch das Obergeschoss) bestand (und besteht nur) ein Zähler für Haushaltsstrom, ein Zähler für Starkstrom und ein Wasserzähler. Die Wasser- und Kanalgebühren wurden (und werden) für das ganze Gebäude insgesamt in Rechnung gestellt. „Immer wieder" waren im „streitgegenständlichen Gebäude" Personen mit Haupt- oder

Nebenwohnsitz gemeldet (27. 7. 1999–27. 10. 1999, 12. 5. 2005–19. 5. 2009, 29. 7. 2013–24. 8. 2018).

In dem schon zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags des Beklagten über das Stiegenhaus getrennt zugängliche Obergeschoss befindet sich „heute“ ein „Büro samt weiteren Räumlichkeiten“ (ein Raum samt Küchenzeile mit Herd, Backrohr, Kühlschrank und Gefrierfach, ein weiterer Raum, Bad samt WC, Wasseranschluss und Badewanne). Darin sind keine Heizkörper angebracht; Stromanschlüsse befinden sich in jedem Raum. Der spätere Betreiber des „Auto-Abbruchs“ (im dazu von ihm gemieteten zweiten Gebäude) war seit ca 2013 Mitarbeiter der GmbH und übernachtete, beispielsweise wenn er bis spät nachts arbeitete, im Obergeschoss auf einer Couch. Er baute (erst) im Jahr 2017 das Waschbecken und eine Kochgelegenheit ein und wohnte dort im Zeitraum Anfang 2017 bis Mitte 2018. Zuvor befand sich dort lediglich ein Schlafzimmer, ein Bad samt WC, ein Waschbecken und eine Badewanne sowie ein Aufenthaltsraum samt Mikrowellenherd, Tisch und Eckbank. Ob bereits vor seinem Einzug Personen im Obergeschoss dauerhaft gewohnt hatten, konnte das Erstgericht nicht feststellen, sondern lediglich, dass dort „immer wieder“ Mitarbeiter der GmbH genächtigt hatten.

Als der Beklagte seinen Mietvertrag abschloss, waren bestimmte Räumlichkeiten im Erdgeschoss bereits dem Spengler in Bestand gegeben. Dieser betrieb dort seine „Spenglerei samt Lackierbox“, wobei die Lackierbox innerhalb der [späteren] „Werkstatt des Beklagten liegt“.

Jedenfalls zwei Räume im Erdgeschoss (einer ganz im Westen des Gebäudes [Büro/Lager] und einer ganz im Osten [Kfz-Lagerraum]) blieben unvermietet.

An den (ersten nicht vermieteten) leerstehenden Raum („Büro/Lager“) ganz im Westen des Gebäudes schloss ein Büroraum mit Schreibtischen, Sesseln, Kommoden, einer kleinen Küche und einer Infrarotheizung an, der zu den restlichen Gebäudeflächen durch eine Tür abgetrennt war, und daran die Werkstatt des Beklagten (samt Werkzeuglager sowie einer Hebebühne, „Nitro-Raum“, Lackierbox, Heizraum und Papierraum). Seine Werkstatt war durch eine Schiebetüre vom Parkplatz aus erreichbar und im Gebäude (nach Osten hin) vom Bereich des Spenglers mit einer blickdichten Schiebetüre abgetrennt. In dessen (von außen ebenfalls durch eine Schiebetüre vom Parkplatz aus erreichbaren) Werkstatt befand sich auch ein WC, ein Waschbecken und eine Warmluftheizung. Östlich an die Werkstatt des Spenglers schloss – wiederum durch eine [Schiebe-]Türe abgetrennt (und ebenfalls von außen durch eine Schiebetüre erreichbar) – der zweite („östliche“), nicht vermietete und überwiegend auf dem (zuvor) „anderen Grundbuchskörper“ stehende Raum an, den die GmbH als „Kfz-Lagerraum“ nutzte. Den Papierraum, das Büro, das WC, den „Nitroraum“, die Lackierbox und die Parkplätze nutzten der Beklagte und der Spengler gemeinsam.

Im (nicht vermieten) ca 9–10 Quadratmeter großen „Büro/Lager“ im Westen gab es weder Wasseranschluss noch Heizkörper. Der Raum war vom inneren Teil des Gebäudes aus erreichbar, verfügte aber auch auf der westlichen Seite über eine Tür. Beide Türen waren jeweils im Bereich der unteren Hälfte in Stahl ausgeführt; die obere Hälfte bestand aus einem Glaseinsatz. Bei der im Jahr 2013 (für die Dauer von ca eineinhalb Jahren) noch nicht versperrten Durchgangstür zu dem von den beiden Mietern (Spengler und Beklagter) benützten Büro konnte man im Jahr 2013 noch hindurchsehen. Es befand sich neben der Tür eine Art Durchreiche (ein Schiebeglasfenster). Im „Büro/Lager“ waren Unterlagen „[des Mannes]“ gelagert, es wurde dort jedoch nicht gearbeitet. Seine Frau holte durch diese Durchgangstüre – auch wenn sie dort nicht mehr arbeitete – regelmäßig die Post, die „nach wie vor dort ankam“. Im Jahr 2014 begannen der Beklagte und der Spengler Ordner und Schachteln in das „Büro/Lager“ zu räumen, wobei nicht festgestellt werden konnte, ob es sich dabei nur um „Unterlagen und Sachen“ des Mannes handelte oder ob auch „sonstige Sachen oder Müll“ von den beiden Mietern in den Raum gestellt wurden. Ende 2014/Anfang 2015 tauschte der Beklagte das Schloss der Tür zwischen den beiden Büros aus und montierte 3–4 Monate später auch einen Schieberiegel.

Der Betreiber des Autoabbruchs und der Spengler räumten die von ihnen gemieteten Flächen im Jahr 2018.

Das Erstgericht gab dem Räumungs- und Feststellungsbegehren auch im zweiten Rechtsgang statt. Es ließ aufgrund der überbundenen Rechtsansicht den „Kfz-Lagerraum“ im Erdgeschoss unbeachtet und beurteilte die „Wohnung im Obergeschoss“ als selbständig vermietbares Objekt. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoss sah es (nach wie vor) als nicht einzeln vermietbar an. Es habe sich auch das „Büro/Lager“ objektiv nicht für eine selbständige Vermietung geeignet und sei vielmehr ein Nebenraum des von den beiden Mietern genutzten Büros gewesen. Dies zeige auch die tatsächliche Nutzung in den Jahren 2013 und 2014 wonach sich in beiden Räumen (also auch dem vom Beklagten und dem Spengler benutzten Büroraum) auch Unterlagen und Akten des Mannes befunden hätten. Im Einzelfall könne es

gerechtfertigt sein, die Eigennutzung des Vermieters einer Vermietung gleichzustellen, doch sei dies keineswegs zwingend. Im vorliegenden Fall könne die festgestellte Nutzung des Raums „Büro/Lager“ einer Vermietung nicht gleichgestellt werden.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung unter Hinweis auf seine überbundene Rechtsansicht, wonach für die Zählung der vorhandenen selbständig vermietbaren Einheiten grundsätzlich auf die Liegenschaft, also den Grundbuchskörper (EZ), abzustellen sei.

Gegen diese Entscheidung richtet sich die zur Klarstellung der Rechtslage zulässige außerordentliche Revision des Beklagten, in der er – zu Recht – die rein „auf den Grundbuchskörper bezogene Betrachtungsweise“ des Berufungsgerichts (mit der Konsequenz, dass beim „Kfz-Lagerraum“ nur jener Teil des Raums, der auf der [ersten] EZ errichtet wurde, zu berücksichtigen wäre) angreift. Darüber hinaus wiederholt er seinen Standpunkt, dass – sogar unabhängig vom „Kfz-Lagerraum“ – mehr als zwei selbständig vermietbare Objekte im Gebäude vorhanden (gewesen) seien („Wohnung“ im Obergeschoss, „Büro/Lager“ im Erdgeschoss, Werkstatthalle des Beklagten, Halle des Spenglers). Zum Feststellungsausspruch bemängelt er das Fehlen eines rechtlichen Interesses und seines Verschuldens.

In ihrer Revisionsbeantwortung pflichtet die Klägerin dem Berufungsgericht zwar zu der von diesem vertretenen „liegenschaftsbezogenen“ Betrachtungsweise bei, vertritt aber ungeachtet dessen den Standpunkt, auch bei Einbeziehung des (zum Teil auf der anderen Liegenschaft gelegenen) Kfz-Lagerraums seien sämtliche im Erdgeschoss gelegenen Räumlichkeiten nach der Verkehrsauffassung (in Bezug auf ihre Vermietbarkeit) als „eine gemeinsame Geschäftsräumlichkeit“ zu beurteilen. Ihr rechtliches Interesse an der Feststellung der Haftung des Beklagten sei schon wegen der hohen monatlichen Mietzinszahlungen für ein Ersatzbetriebsgebäude und der erhöhten Baukosten, die wegen der Weigerung des Beklagten den Bestandgegenstand zu räumen und der daraus resultierenden Verzögerung des per 1. 9. 2019 geplanten Einzugs angefallen seien bzw (auch) in Zukunft anfallen würden, gegeben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision des Beklagten ist zur Klarstellung der Rechtslage bei der Beurteilung des Bestehens der in § 1 Abs 2 Z 5 MRG normierten Vollausnahme aus dem MRG für ein auf mehr als einer Liegenschaft errichtetes Gebäude zulässig, im Ergebnis aber nur hinsichtlich des Feststellungsbegehrens berechtigt.

1.1. Gemäß § 1 Abs 2 Z 5 MRG fallen Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten nicht in den Anwendungsbereich dieses Gesetzes.

Mit „Gebäude“ ist eine zu Wohnzwecken bzw zur Ausübung von Geschäften dienende Baulichkeit gemeint. Ob ein oder mehrere in der Natur vorhandenen Baulichkeiten als ein oder mehrere (selbständige) Gebäude iSd § 1 Abs 2 Z 5 MRG anzusehen ist/sind, richtet sich – wie auch die Frage, wie viele selbständig vermietbare Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten sich darin befinden – nach der Verkehrsauffassung (RIS-Justiz RS0079853; RS0069823 [T4]).

Im Regelfall liegt „Identität“ von Haus und Liegenschaft in dem Sinn, dass sich ein Gebäude (zur Gänze) auf einer EZ befindet, vor (s RS0069823 [T8]). Aufgrund dieser zumeist gegebenen Übereinstimmung und der im MRG (wohl auch deswegen) üblichen Gleichsetzung von „Haus“ und „Liegenschaft“ werden nach der Rechtsprechung „grundsätzlich“ alle vermieteten Teile eines Grundbuchskörpers in die Beurteilung einbezogen (s RS0079849). Dies ist aber nicht zwingend. Ist die regeltypische Übereinstimmung von (einem) Haus und (einer) Liegenschaft in der Natur nicht gegeben, kommt der Liegenschaftsgrenze für die Beurteilung des Vorhandenseins „eines“ Gebäudes iSd § 1 Abs 2 Z 5 MRG keine (allein) ausschlaggebende Bedeutung zu. So werden etwa mehrere auf einer Liegenschaft befindlichen Objekte abhängig von den Gegebenheiten des Einzelfalls einmal als „ein“, ein andermal aber auch als „mehrere“ selbständige Gebäude qualifiziert (vgl allgemein RS0079849; 5 Ob 163/09w). Den vom Berufungsgericht herangezogenen Entscheidungen (5 Ob 134/99p; 5 Ob 213/03i; 5 Ob 141/95; 4 Ob 244/18p). ist eine Aussage dahin, dass für die Zählung der vorhandenen Wohnungen immer auf den (jeweiligen) Grundbuchskörper abzustellen ist, und zwar auch dann, wenn Räumlichkeiten in ein- und demselben, die Liegenschaftsgrenze aber überschreitenden Gebäude liegen, nicht zu entnehmen. Dies hätte im Übrigen – die wohl nicht angestrebte – Konsequenz, dass „liegenschaftsüberschreitende“ Räumlichkeiten „auf keiner Seite“ der Liegenschaftsgrenze „zählten“, handelte es sich doch bezogen auf den jeweiligen Grundbuchskörper immer nur um einen [für sich betrachtet nicht selbständig vermietbaren] Teil eines Raums.

Anlässlich der Entscheidung zu 4 Ob 244/18p waren Reihenhäuser zu beurteilen, die gemeinsam mit einem

mehrstöckigen Wohnhaus mit 34 Wohnungen auf einer einzigen Liegenschaft errichtet worden waren. Es ging also – wie auch in der Entscheidung zu 5 Ob 213/03i – darum, ob mehrere Gebäude auf einer Liegenschaft als Einheit zu werten sind, nicht aber um den umgekehrten Fall eines Gebäudes, das sich über mehr als eine Liegenschaft erstreckt. Auch den Entscheidungen zu 5 Ob 141/95 und 5 Ob 134/99p liegen nicht vergleichbare Fälle zugrunde (5 Ob 141/95: ein „weiteres" Gebäude auf einer anderen und 3 km entfernt liegenden Liegenschaft; 5 Ob 134/99p: Durchbruch in den Gewölbekeller eines „anderen", zur Gänze auf der Nachbarliegenschaft befindlichen Gebäudes, mit der Verpflichtung diese Verbindung nach Beendigung des Bestandverhältnisses wieder zu schließen). Ihnen lässt sich auch nur die Aussage entnehmen, dass sich der für die Einheit „Haus" erforderliche Zusammenhang mehrerer Gebäude über die Liegenschaftsgrenzen hinaus nicht herstellen lässt, während es im vorliegenden Fall um die Anzahl der selbständig vermietbaren Objekte innerhalb eines einzigen Gebäudes geht. Dass es in einem solchen Fall auf das „in der Natur einheitliche" Gebäude ankommt (worauf auch die gesetzliche Wendung „in einem Gebäude" hinweist), hat der Oberste Gerichtshof bereits den Entscheidungen 6 Ob 251/10w = wobl 2011/121 (zust Vonkilch) und 2 Ob 169/10g = immolex 2012/36 (zust Stadlmann) = wobl 2011/120 (krit Würth nur zur Frage der Anzahl der selbständig vermietbaren Einheiten, nicht aber zur gebäude- und nicht liegenschaftsbezogen vorzunehmenden Beurteilung) zugrunde gelegt.

Entscheidend für die Ausnahme von der Anwendung des MRG nach § 1 Abs 2 Z 5 MRG ist daher entgegen der Ansicht des Berufungsgerichts, welche in der Natur gegebene(n) bauliche(n) Errichtung(en) (jeweils) als ein einheitliches Gebäude anzusehen sind, mag dieses Gebäude auch auf mehr als einem (wie der vorliegende Fall zeigt auch Veränderungen unterliegendem) Grundbuchskörper errichtet worden sein.

1.2. Für die vorliegende Konstellation ist davon auszugehen, dass – was auch der Beklagte in der Revision nicht anzweifelt – auf den (im Zeitpunkt des Vertragsschlusses) beiden Liegenschaften zwei selbständige Gebäude errichtet waren. Dies entspricht auch dem historischen Anwachsen der Betriebsgegenstände der GmbH, die zuletzt eine Autospenglerei und Autolackiererei (im ersten Gebäude) sowie einen „Auto-Abbruch" (im zweiten Gebäude) betrieben hat. Im ersten Gebäude (mit dem Bestandobjekt des Beklagten) sind aber – bei der als nächstes zu klärenden Frage, wie viele selbständig vermietbare Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten sich darin befinden – alle Räume zu betrachten (mag dabei auch beim „Kfz-Lagerraum" die damalige Liegenschaftsgrenze überragt worden sein).

2.1. Für die Anzahl der selbständig vermietbaren Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten innerhalb eines Gebäudes kommt es darauf an, wie viele getrennt zugängliche (in sich baulich abgeschlossene) Raumeinheiten es enthält, die selbständig zu den vorgenannten Zwecken (Wohnung oder Geschäftsraum) vermietbar sind. Die bauliche Abgeschlossenheit einer der Vermietung zugänglichen Raumeinheit richtet sich nach dem tatsächlichen baulichen Zustand (RS0069338 [T7, T8]; auch RS0069412 [T5]; vgl zum Begriff der Geschäftsräumlichkeit RS0110398 [T1, T3]) im Zeitpunkt der Vermietung (vgl RS0079363 [T3]). Auch hier ist – wie bereits erwähnt – letztlich die Verkehrsauffassung entscheidend (RS0079853).

Diese Beurteilung ist bei größeren Betriebsgebäuden schwieriger als bei einem Haus mit Wohnungen, weil der (jeweilige) geschäftliche Bedarf an dreidimensional abgeschlossenen Raum ganz individuell vom angestrebten Geschäftsgegenstand und der Betriebsgröße abhängig ist und die „Nutzungsbreite" damit größer ist, als bei zu Wohnzwecken vermieteten Räumlichkeiten. Weil es für die Beurteilung der selbständigen Vermietbarkeit auf die Verkehrsauffassung und nicht auf die Größe der einzelnen Objekte ankommt, ist es aber auch bei großzügig gestalteten Gebäudekomplexen möglich, dass der Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 5 MRG verwirklicht ist (RS0127181). So kann etwa bei Auslegung eines Gebäudes auf einen einzigen gewerblichen Nutzer eine wirtschaftliche Betrachtungsweise der Beurteilung eines Gebäudekomplexes der Annahme einer getrennten Vermietbarkeit entgegenstehen, auch wenn rein bautechnisch betrachtet drei oder vier an unterschiedliche Nutzer vermietbare Raumeinheiten vorliegen (s 1 Ob 189/17a: ein Büro, eine Betriebswohnung, eine Halle mit zwei angeschlossenen Ausstellungsräumen).

Zu beachten ist auch, dass typische Nebenräume eines Hauses oder eines Bestandobjekts (zB Abstellräume, Kellerräume oder Garagen) nicht als potentielle eigene Mietobjekte zu berücksichtigen sind, der Charakter von Räumen als „Nebenraum" aber für eine abgetrennte Räumlichkeit aber wiederum dann „aufgehoben" sein kann, wenn sie tatsächlich gesondert vermietet wurden (8 Ob 116/17t = RS0112564 [T16]). Werden solche (verbliebenen) „abgeschlossenen" Nebenräume durch den Vermieter selbst genutzt, kann die Eigennutzung im Einzelfall einer Vermietung gleichzustellen sein; dies ist aber keineswegs zwingend (RS0112564 [T12]).

2.2. Das (erste) Gebäude ist entsprechend seiner (ursprünglichen) Anlage zur alleinigen Nutzung durch die GmbH auch entsprechend baulich gestaltet. Die einzelnen Werkstättenbereiche sind zwar auch von außen zugänglich, aber im Inneren durch (in eine Mauer eingelassene) Schiebetüren verbunden. Diese Trennung bewirkt zum einen schon keine ausreichende „bauliche Abgeschlossenheit" zwischen den „Werkstätten". Dazu kommt zum anderen – was ebenso der Annahme von selbständiger Vermietbarkeit widerspricht – die gemeinsame Nutzung von mehreren (allgemeinen) Räumlichkeiten (wie Papierraum, Büro, Nitroraum, Büro/Lager sowie WC) und die gemeinsame Strom- und Wasserversorgung und -zählung. Ein „Werkstätten"-Betrieb (der Beklagte spricht selbst von drei im Erdgeschoss befindlichen Werkstätten) ist – bei der hier angelegten gewerblichen Nutzung – auf eine Nutzung zu regelmäßigen mehrstündigen Arbeiten ausgerichtet, was zumindest gewisse Sanitäranlagen (und in der Regel auch eine „Verwaltungseinheit") voraussetzt. Diese gemeinschaftlich zu nutzenden Räume (etwa das WC [und auch das Büro]) – waren dabei wechselseitig nur über die ausschließlich einem einzelnen Mieter zugewiesenen größeren „Bereiche" zugänglich. So konnte etwa der Beklagte das WC nur durch Betreten der Werkstätte des Spenglers erreichen. Der vom Spengler gemietete Lackierraum konnte von diesem dagegen nur über die Werkstätte des Beklagten betreten werden. Damit bedürfte es besonderer Zugangsvereinbarungen zwischen den Mietern, deren Notwendigkeit aber der Annahme der selbstständigen Vermietbarkeit der Gebäudebereiche in der Regel entgegensteht (vgl 5 Ob 220/18s Pkt 3.2). Das Vorliegen von selbständiger Vermietbarkeit ist nicht nach tatsächlichen subjektiven Komponenten (hier etwa durch wechselseitige subjektive Rücksichtnahmen), sondern mit Blick auf die objektive Verwendbarkeit nach den tatsächlichen baulichen Gegebenheiten zu prüfen (vgl 5 Ob 157/19b).

Auch der vom Vermieter selbst genutzte Bereich („Kfz-Lagerraum") ist durch eine (Schiebe-)Tür mit den anderen Betriebsräumlichkeiten (des Spenglereibetriebs und des Betriebs des Beklagten) verbunden und nicht entsprechend baulich (vgl 8 Ob 116/17t) abgegrenzt. Bei einer Nutzung als (selbständige) gewerbliche Werkstätte hätte es wiederum zumindest sanitärer Einrichtungen (aber auch sonstiger typischer Nebenräume) bedurft.

Ebenso fehlt bei dem als Postabgabestelle genutzten „Büro/Lager" im Westen, das (im maßgeblichen Zeitpunkt des Vertragsschlusses) durch eine nicht verschlossene Verbindungstür und eine Durchreiche mit dem vom Beklagten und dem Mieter der Spenglerei gemeinsam genutzten Büro verbunden war, die entsprechende bauliche Abgeschlossenheit. Zwar konnte der relativ kleine Raum im Westen durch eine weitere Tür und der „Kfz-Lagerraum" vom Parkplatz aus betreten werden, jedoch überwiegt in einer Gesamtbetrachtung die Konzeption für die Nutzung durch einen einzigen gewerblichen Betreiber, der nicht nur durch den inneren Verbund (keine ausreichende Abgrenzung im Innenbereich), sondern auch durch die einheitliche Versorgung über nur einen Anschluss (und Zähler) für Haushaltsstrom und nur einen (Anschluss und Zähler) für Starkstrom sowie einen Wasserzähler zum Ausdruck kommt. Betrachtet man die „Werkstätten" und Nebenräume „von außen" nach ihrer Bestimmung und Anlage, sind sie als ein wirtschaftlich und technisch einheitliches Betriebsgebäude aufzufassen. Damit bleibt es im Ergebnis dabei, dass – auch unter Einschluss des „Kfz-Lagerraums" – (schon mangels ausreichender baulicher Abgeschlossenheit) alle Räume im Erdgeschoss als nur eine (gemeinsam vermietbare) „selbständige Geschäftsräumlichkeit" iSd § 1 Abs 2 Z 5 MRG zu beurteilen sind. Dieser Einordnung steht bei der gegebenen Sachlage weder die (einer Vermietung nicht gleichzuhaltende) geringfügige Eigennutzung durch den Vermieter, noch die zuletzt gepflogene (teilweise überschneidende) Nutzung von Flächen durch zwei verschiedene Mieter entgegen.

2.3. Darauf, ob die Räumlichkeiten im ersten Obergeschoss als selbständig vermietbare Einheit („Wohnung") zu qualifizieren sind, kommt es damit gar nicht mehr an, weil auch dann nicht mehr als zwei potentielle Mietobjekte vorhanden wären.

Angemerkt sei aber, dass die vom Erstgericht festgestellte Nutzung dagegen spricht. Auch wenn unter einer selbständigen Wohnung jeder nach der Verkehrsauffassung (RS0079853) als selbständiger und in sich baulich abgeschlossener Teil eines Gebäudes zu verstehen ist, der aufgrund seiner bautechnischen und rechtlichen Gegebenheiten für die Verwendung zur Unterkunft und Haushaltsführung geeignet ist, also zur Befriedigung des individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen dienen kann (RS0069440; RS0069338), sind Räume, die über einem nur für (Auto-)Werkstätten samt Nebentätigkeiten (Büro und Lager) verwendetem Betriebsgebäude liegen, nach der Verkehrsauffassung als Wohnung (an Betriebsfremde) nicht selbständig vermietbar. Sie sind vielmehr im Sinne eines Aufenthaltsbereichs bzw einer Nächtigungsmöglichkeit für Mitarbeiter oder Betriebsinhaber Teil eines (einheitlichen) Betriebsgebäudes und damit – wenn auch baulich abgeschlossene und von außen zugängliche – Nebenräume. In concreto wurden diese Nebenräume nach den Feststellungen des Erstgerichts im Zeitpunkt des Abschlusses des

Mietvertrags „immer wieder“ – also nur gelegentlich – von Mitarbeitern der GmbH als Übernachtungsmöglichkeit genutzt, weswegen – anders als der Beklagte (der das Unterbleiben der Behandlung seiner Beweisrüge durch das Berufungsgericht in der Revision nicht aufgreift) meint – (aufgrund dieser positiven Feststellung des Erstgerichts zur Nutzung und Ausstattung des Obergeschosses) die (zusätzliche) Negativfeststellung (zu einer dauerhaften Vermietung) der Klägerin auch nicht zur Last fällt. Selbst wenn (nach der von ihm in der Berufung nur zu dieser Negativfeststellung begehrten Ersatzfeststellung) festgestellt worden wäre, dass sie bereits „vor Abschluss des Mietvertrages mit dem Beklagten mehrfach vermietet und dort schon lange Personen wohnhaft waren“, hätte ihm allenfalls der Beweis gelingen können, dass sie (schon vor Abschluss seines Bestandvertrags) durch tatsächliche Vermietung zu einer selbständigen Einheit geworden waren (vgl 1 Ob 73/17t). Dann handelte es sich statt um ein Gebäude mit nur einer Geschäftsräumlichkeit allenfalls um eines mit zwei, also (immer noch) „mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten“, das nach § 1 Abs 2 Z 5 MRG ebensowenig dem MRG unterläge.

3. Dass dann, wenn das MRG auf einen Bestandvertrag nicht zur Anwendung gelangt, die außergerichtlich erfolgte(n) Kündigung(en) unwirksam wäre(n), behauptet der Beklagte gar nicht. Dementsprechend hätte er den Bestandgegenstand zu räumen gehabt, was ihm damit zu Recht schon von den Vorinstanzen aufgetragen wurde.

4. Die Feststellung der Haftung des Beklagten (wegen der bisher unterbliebenen Räumung) ist aber nach Ansicht des erkennenden Senats nicht berechtigt. Es mangelt der Klägerin zwar – anders als der Beklagte behauptet – nicht am rechtlichen Interesse für diese Feststellung, zumal aus der unterbliebenen (fristgerechten) Räumung Folgeschäden (zB sich durch die Verzögerung erhöhende Baukosten), deren konkrete Höhe sich noch nicht beziffern lässt, resultieren können. Ein Schadenersatz des Mieters wegen des Verstoßes gegen seine Rückstellungspflicht kommt jedoch nur bei Verschulden in Betracht. Dass es an seinem Verschulden mangelt (zur Behauptungs- und Beweislast des Mieters nach § 1298 ABGB 2 Ob 215/10x Pkt 6.4.2.; 7 Ob 24/16d uva), hat der Beklagte, der sich von einem Anwalt (also einem Sachverständigen iSd § 1299 ABGB) beraten (und vertreten) ließ, mit seinem Vorbringen dazu, aus welche – durchaus erwägenswerten – Gründen er vom Bestehen eines dem Anwendungsbereich des MRG unterliegenden Gebäudes ausgeht, auch in ausreichender Weise dargelegt. Keiner (der ihm vorgeworfenen, von ihm aber allesamt bestrittenen) Kündigungsgründe nach dem MRG war im Verfahren erweislich gewesen. Die Auffassung, dass er den Mietvertrag als den Kündigungsbeschränkungen des MRG unterliegend ansah und die außergerichtliche Kündigung daher als wirkungslos erachtete, hat er – in rechtlicher Hinsicht schlüssig – damit begründet, dass es sich beim Objekt, in dem sein Mietgegenstand liegt, um ein Betriebsgebäude mit mehr als zwei selbständig vermietbaren Einheiten handle. Diese Haltung versuchte er durch die Aufzählung und Umschreibung der gegebenen Räumlichkeiten als drei Werkstätten im Erdgeschoss (die Werkstatt des Beklagten, die Werkstatt des Spenglereibetriebs und eine Werkstatt der GmbH, die diese als Lager nutzte), einer Wohnung im ersten Obergeschoss und weiterer vom Vermieter im Erdgeschoss genutzten Räumlichkeiten im Sinne von jeweils selbständig vermietbaren Objekten samt umfangreichen Vorbringen auch in rechtlicher Hinsicht mit überlegenswerten („guten“) Gründen zu untermauern. Das Berufungsgericht folgte seiner rechtlichen Einordnung in Ansehung der Räumlichkeiten im Obergeschoss. Die erhobenen Tatsachen wurden sogar von den Gerichten differierend beurteilt. Angesichts der komplexen Sachlage und der Schwierigkeit, die – von den Umständen jeden Einzelfalls abhängigen – Faktoren in einer Gesamtschau zweifelsfrei richtig zu bewerten (s nur Pelinka/Bertsch, Problemfeld Zwei-Objekt-Ausnahme: Überblick und Anwendungsbeispiele, ecolex 2020, 771 [774], wonach die Zwei-Objekt-Ausnahme aufgrund der außerordentlichen Abhängigkeit vom Einzelfall häufiger Streitpunkt und eine Quelle für Unsicherheit bleibe), durfte der Beklagten – bis zur rechtskräftigen Entscheidung durch das Gericht – den von ihm mit vertretbaren Gründen eingenommenen Standpunkt (zum Bestehen des Bestandvertrags) für berechtigt halten. Es ist ihm folglich nicht als Verschulden anzurechnen, dass er der außergerichtlichen Aufforderung durch die Klägerin, das Bestandobjekt zu räumen nicht Folge leistete (vgl 2 Ob 215/10x Pkt 6.4.3.a; Lovrek, Schadenersatz für Prozesshandlungen im Wohnrecht, wobl 2000, 281 ff; Zum Rechtsirrtum des Schuldners; RS0032042). Das Begehren auf Feststellung seiner Haftung wegen der bisher unterbliebenen Räumung ist damit abzuweisen.

5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 43 Abs 1 ZPO (für das Rechtsmittelverfahren iVm § 50 ZPO). Die Klägerin obsiegte mit dem Räumungsbegehren, drang aber mit dem Zahlungsbegehren und dem Feststellungsbegehren nicht durch. Um das Zahlungsbegehren hatte sie die Klage erst mit Schriftsatz vom 18. 11. 2019 ausgedehnt (auf dessen

Honorierung sie verzichtet hatte). Dessen Abweisung hat sie nicht bekämpft. Damit ist nur für die letzte Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung von ihrem Obsiegen zu 3/5 (Ersatz von 1/5 ihrer Kosten), ansonsten aber von einem Obsiegen von 2/3 (Ersatz von 2/3 der Barauslagen und 1/3 der übrigen Kosten) auszugehen.

Textnummer

E129517

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2021:E129517

Im RIS seit

04.11.2020

Zuletzt aktualisiert am

04.02.2022

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at