

TE OGH 2022/12/15 30b208/22t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.12.2022

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Höllwerth als Vorsitzenden sowie den Hofrat Hon.-Prof. Dr. Brenn, die Hofrätinnen Dr. Weixelbraun-Mohr und Dr. Kodek und den Hofrat Dr. Stefula als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei W*, vertreten durch Mag. Stefano Alessandro, Rechtsanwalt in St. Andrä-Wördern, gegen die beklagten Parteien 1. Verlassenschaft nach H*, verstorben am * 2021, 2. A*, beide vertreten durch HSP Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts St. Pölten als Berufungsgericht vom 13. September 2022, GZ 7 R 75/22t-29, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

[1] 1. Die Auffassung des Berufungsgerichts, der Bestandvertrag über eine Grundfläche, auf der die beklagten Bestandnehmer in der Folge vereinbarungsgemäß ein Superädifikat errichtet hätten, das nicht der Befriedigung ihres Wohnbedürfnisses diene, sondern nur als Sommerhaus benutzt worden sei, unterliege nicht dem MRG, stellt keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung dar:

[2] 1.1. Die Zweitbeklagte und ihr 2021 verstorbener Ehemann schlossen mit den Rechtsvorgängern der Klägerin im Jahr 1971 einen als „Pachtvertrag“ titulierten, mit 25 Jahren (bis 14. August 1996) befristeten Bestandvertrag über eine Grundstücksfläche, auf der sie in der Folge vereinbarungsgemäß eine Badehütte errichteten. (Erst) Am 4. August 1997 vereinbarten die Vertragsparteien eine Verlängerung des Vertrags um weitere 25 Jahre rückwirkend zum 14. August 1996. Die entsprechende schriftliche Vereinbarung wurde jedoch nur von der damaligen Liegenschaftseigentümerin und dem (mittlerweile verstorbenen) Ehemann der Zweitbeklagten unterzeichnet.

[3] 1.2. Darauf, ob auf den ursprünglichen Bestandvertrag die Bestimmungen des damals noch in Geltung stehenden MG (analog) anzuwenden waren (vgl. RS0066883), kommt es nicht an. Abzustellen ist vielmehr auf die Rechtslage zur Zeit der Verlängerung des Bestandvertrags. Danach fallen Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter – wie hier von den Beklagten – bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden, nicht in den Anwendungsbereich des MRG (§ 1 Abs 2 Z 4 MRG). Eine analoge Anwendung der

Rechtsfolgen des MRG kommt aber von vornherein nur in Betracht, wenn kein Ausnahmefall des § 1 Abs 2 bis 4 MRG vorliegt (vgl RS0069261 [T9]; vgl auch RS0020986 [T6]). [3] 1.2. Darauf, ob auf den ursprünglichen Bestandvertrag die Bestimmungen des damals noch in Geltung stehenden MG (analog) anzuwenden waren vergleiche RS0066883), kommt es nicht an. Abzustellen ist vielmehr auf die Rechtslage zur Zeit der Verlängerung des Bestandvertrags. Danach fallen Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter – wie hier von den Beklagten – bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden, nicht in den Anwendungsbereich des MRG (Paragraph eins, Absatz 2, Ziffer 4, MRG). Eine analoge Anwendung der Rechtsfolgen des MRG kommt aber von vornherein nur in Betracht, wenn kein Ausnahmefall des Paragraph eins, Absatz 2 bis 4 MRG vorliegt vergleiche RS0069261 [T9]; vergleiche auch RS0020986 [T6]).

[4] 2. Soweit die Beklagten damit argumentieren, dass die Vertragsverlängerung in Unkenntnis der Zweitbeklagten geschlossen worden und daher nicht rechtswirksam zustande gekommen sei, entfernen sie sich von den getroffenen Feststellungen, wonach die Verlängerungsvereinbarung von „den“ – also allen – Vertragsparteien getroffen wurde.

Textnummer

E137038

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2022:0030OB00208.22T.1215.000

Im RIS seit

18.01.2023

Zuletzt aktualisiert am

27.04.2023

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