jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/2/15 5Ob17/00m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.02.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin L***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Heribert Kirchmayer, Rechtsanwalt in Hainburg, wider den Antragsgegner Mag. Helmut H*****, vertreten durch Dr. Karl Zingher, Dr. Madeleine Zingher, Dr. Franz Terp, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 16 Abs 1 MRG infolge außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Korneuburg als Rekursgericht vom 21. September 1999, GZ 22 R 16/99d-50, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin L***** GmbH, ***** vertreten durch Dr. Heribert Kirchmayer, Rechtsanwalt in Hainburg, wider den Antragsgegner Mag. Helmut H*****, vertreten durch Dr. Karl Zingher, Dr. Madeleine Zingher, Dr. Franz Terp, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz eins, MRG infolge außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Korneuburg als Rekursgericht vom 21. September 1999, GZ 22 R 16/99d-50, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis 18a MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis 18a MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die in WoBl 1999/2, 13 veröffentlichte Entscheidung des erkennenden Senates stellte klar, dass bei Auslegung des § 1 Abs 4 Z 1 MRG der Begriff "Haus" (= Gebäude) nicht mit "Liegenschaft" gleichgesetzt werden kann und daher die Errichtung eines selbständigen Traktes hinter einem schon bestehenden Vordergebäude die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinn der genannten Gesetzesstelle darstellt, ohne dass es darauf ankäme, ob letztlich die Kanalisation beider Gebäude in ein gemeinsames Anschlussstück an die öffentliche Kanalisation mündet. Gegenstand dieses

Verfahrens war die Neuerrichtung eines Trakts auf derselben Liegenschaft, auf der sich das Geschäftslokal der Antragstellerin top Nr 6 im Alttrakt befindet. Weder die Weiterverwendung von Mauern noch die geringfügige Einbeziehung alter Gebäudeteile, ja selbst umschlossener Gebäudeteile, denen unter dem Aspekt der Vermietbarkeit keine selbständige Bedeutung zukommt, schließt die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinn des § 1 Abs 4 Z 1 MRG aus (WoBl 1999/1, 13, welche Entscheidung ebenfalls den Neubau auf dieser Liegenschaft betraf). Hier liegt der Fall jedoch, wie die Vorinstanzen zutreffend erkannt haben, anders. Nach den maßgeblichen Feststellungen wurde der Alttrakt des Hauses***** in ***** umgebaut, wobei ua Räume rechts vom Durchgang zu einem einzigen Raum zusammengelegt wurden, links vom Durchgang eine tragende Mittelmauer vom dortigen Geschäftslokal entfernt wurde, um einen eigenen Zugang zum Durchgang zu verschaffen und der Raum ganz links vom Eingang ***** nach dem Umbau gleich blieb. In dem von der Antragstellerin gemieteten Geschäftslokal verblieb das Gewölbe und auch die vorhandenen Säulen.Die in WoBl 1999/2, 13 veröffentlichte Entscheidung des erkennenden Senates stellte klar, dass bei Auslegung des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG der Begriff "Haus" (= Gebäude) nicht mit "Liegenschaft" gleichgesetzt werden kann und daher die Errichtung eines selbständigen Traktes hinter einem schon bestehenden Vordergebäude die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinn der genannten Gesetzesstelle darstellt, ohne dass es darauf ankäme, ob letztlich die Kanalisation beider Gebäude in ein gemeinsames Anschlussstück an die öffentliche Kanalisation mündet. Gegenstand dieses Verfahrens war die Neuerrichtung eines Trakts auf derselben Liegenschaft, auf der sich das Geschäftslokal der Antragstellerin top Nr 6 im Alttrakt befindet. Weder die Weiterverwendung von Mauern noch die geringfügige Einbeziehung alter Gebäudeteile, ja selbst umschlossener Gebäudeteile, denen unter dem Aspekt der Vermietbarkeit keine selbständige Bedeutung zukommt, schließt die Neuerrichtung eines Gebäudes im Sinn des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG aus (WoBl 1999/1, 13, welche Entscheidung ebenfalls den Neubau auf dieser Liegenschaft betraf). Hier liegt der Fall jedoch, wie die Vorinstanzen zutreffend erkannt haben, anders. Nach den maßgeblichen Feststellungen wurde der Alttrakt des Hauses***** in ***** umgebaut, wobei ua Räume rechts vom Durchgang zu einem einzigen Raum zusammengelegt wurden, links vom Durchgang eine tragende Mittelmauer vom dortigen Geschäftslokal entfernt wurde, um einen eigenen Zugang zum Durchgang zu verschaffen und der Raum ganz links vom Eingang ***** nach dem Umbau gleich blieb. In dem von der Antragstellerin gemieteten Geschäftslokal verblieb das Gewölbe und auch die vorhandenen Säulen.

Diese Feststellungen lassen es nicht zu, von einer Geringfügigkeit der Einbeziehung alter Gebäudeteile in ein neues Objekt zu sprechen, was nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats der Annahme einer gänzlichen Neuerrichtung nicht entgegenstünde, wenn es sich um Reste des alten Mauerwerkes (etwa Fundamente, denkmalgeschützte Fassadenteile etc) oder auch um umschlossene Gebäudeteile handelte, denen unter dem Aspekt der Vermietbarkeit keine selbständige Bedeutung zukommt. Wenn das eigentliche Objekt der Mieterschutzgebung, eine als Wohnung oder Geschäftslokal selbständig vermietete Räumlichkeit erhalten geblieben ist, kommt eben diesem alten verbliebenen Teil unter dem Aspekt der Vermietbarkeit selbständige Bedeutung zu, was die Annahme der Neuerrichtung des Gebäudes nicht mehr zuläßt (vgl WoBl 1998, 13 [Dirnbacher] = MietSlg 48.195).Diese Feststellungen lassen es nicht zu, von einer Geringfügigkeit der Einbeziehung alter Gebäudeteile in ein neues Objekt zu sprechen, was nach der Rechtsprechung des erkennenden Senats der Annahme einer gänzlichen Neuerrichtung nicht entgegenstünde, wenn es sich um Reste des alten Mauerwerkes (etwa Fundamente, denkmalgeschützte Fassadenteile etc) oder auch um umschlossene Gebäudeteile handelte, denen unter dem Aspekt der Vermietbarkeit keine selbständige Bedeutung zukommt. Wenn das eigentliche Objekt der Mieterschutzgebung, eine als Wohnung oder Geschäftslokal selbständig vermietete Räumlichkeit erhalten geblieben ist, kommt eben diesem alten verbliebenen Teil unter dem Aspekt der Vermietbarkeit selbständige Bedeutung zu, was die Annahme der Neuerrichtung des Gebäudes nicht mehr zuläßt vergleiche WoBl 1998, 13 [Dirnbacher] = MietSlg 48.195).

Darauf, dass dem Hauseigentümer aus Gründen des Denkmalschutzes der Abbruch des Alttraktes nicht gestattet wurde, kommt es beim Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 4 Z 1 MRG nicht an. Mit der Zielsetzung des § 16 Abs 1 Z 3 MRG kann der Rechtsmittelwerber nicht argumentieren, weil die Erfüllung dieser Voraussetzungen bloß zum Ergebnis hat, dass für solche Objekte die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses zulässig ist. Diese Zulässigkeit ergibt sich aber im vorliegenden Fall schon aus § 16 Abs 1 Z 1 MRG (Geschäftsraummiete).Darauf, dass dem Hauseigentümer aus Gründen des Denkmalschutzes der Abbruch des Alttraktes nicht gestattet wurde, kommt es beim Ausnahmetatbestand des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG nicht an. Mit der Zielsetzung des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 3, MRG kann der Rechtsmittelwerber nicht argumentieren, weil die Erfüllung dieser Voraussetzungen bloß zum Ergebnis hat, dass für solche Objekte die Vereinbarung eines angemessenen Mietzinses

zulässig ist. Diese Zulässigkeit ergibt sich aber im vorliegenden Fall schon aus Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer eins, MRG (Geschäftsraummiete).

In Anbetracht der dargestellten Rechtsprechung liegt eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des§ 528 Abs 1 ZPO nicht vor, was zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels zu führen hatteIn Anbetracht der dargestellten Rechtsprechung liegt eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO nicht vor, was zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels zu führen hatte.

Anmerkung

E57059 05A00170

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00017.00M.0215.000

Dokumentnummer

JJT_20000215_OGH0002_0050OB00017_00M0000_000

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