jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/3/23 1Ob34/99b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.03.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer, Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer und Dr. Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei S***** Gesellschaft m. b. H., *****, vertreten durch Dr. Andreas Stepan, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei M*****, vertreten durch Dr. Heinz-Wilhelm Stenzel, Rechtsanwalt in Wien, wegen 159.715,30 S sA und Räumung (Streitwert 256.608 S) infolge ordentlichen Revisionsrekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichts vom 29. September 1998, GZ 39 R 360/98z-15, womit der Beschluß des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 25. Mai 1998, GZ 41 C 638/97x-12, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Auf einer Liegenschaft der klagenden Partei in Wien-Simmering befinden sich in einem weitläufigen Gebäude Gewerbelokale und -hallen, Lager und Büros. Das gesamte Areal ist in die Zonen A bis C gegliedert. Jede Zone verfügt über einen eigenen Lade- und Parkplatzbereich. Es gibt insgesamt 19 Mietobjekte, von welchen drei leer stehen. Die klagende Partei erwarb das Areal 1996 und vermietete seither alle Bestandobjekte neu. Dort werden drei Lebensmittelhandels-, ein Taxi-, ein Bau-, drei Autoreparatur-, ein Steinmetz-, ein Tischler- und ein Schlosserunternehmen betrieben. Drei weitere Bestandobjekte dienen als Lagerhallen. Reine Verkaufs- und reine Büroflächen bestehen nicht, doch ist jedem Mietobjekt eine Bürofläche von 4 bis 5 % der Gesamtfläche zugeordnet. Ein Liegenschaftsverwalter hat für die Reinigung und Überwachung des Geländes sowie für die Schneeräumung zu sorgen. Das Areal wird aufgrund von Serviceverträgen mit der klagenden Partei bewirtschaftet. Deren Kosten werden im Verhältnis der Nutzflächen der Bestandobjekte auf die einzelnen Mieter aufgeteilt. Das gilt jedoch nicht für die Müllentsorgung, weil die durch die einzelnen Mieter verursachten Müllmengen erheblich differieren. Die Einhebung der Betriebskosten erfolgt mittels monatlicher Pauschalbeträge.

Die klagende Partei begehrt den Zuspruch von 159.715,30 S sA an rückständigem Bestandzins und aufgrund einer Vertragsauflösungserklärung wegen Zahlungsverzugs die Räumung des Mietobjekts. Sie brachte unter anderem vor, das Bestandobjekt des Beklagten befinde sich innerhalb eines Wirtschaftsparks nach § 1 Abs 5 MRG. Deshalb komme, obgleich der Beklagte bei der Schlichtungsstelle die Überprüfung der Angemessenheit des geltend gemachten Hauptmietzinses beantragt habe, eine Verfahrensunterbrechung gemäß § 41 MRG nicht in Betracht.Die klagende

Partei begehrt den Zuspruch von 159.715,30 S sA an rückständigem Bestandzins und aufgrund einer Vertragsauflösungserklärung wegen Zahlungsverzugs die Räumung des Mietobjekts. Sie brachte unter anderem vor, das Bestandobjekt des Beklagten befinde sich innerhalb eines Wirtschaftsparks nach Paragraph eins, Absatz 5, MRG. Deshalb komme, obgleich der Beklagte bei der Schlichtungsstelle die Überprüfung der Angemessenheit des geltend gemachten Hauptmietzinses beantragt habe, eine Verfahrensunterbrechung gemäß Paragraph 41, MRG nicht in Betracht.

Der Beklagte begehrte die Unterbrechung des Verfahrens, weil er bei der Schlichtungsstelle beantragt habe, die Angemessenheit des vorgeschriebenen Hauptmietzinses zu überprüfen. Demnach sei der Zivilprozeß gemäß § 41 MRG zu unterbrechen.Der Beklagte begehrte die Unterbrechung des Verfahrens, weil er bei der Schlichtungsstelle beantragt habe, die Angemessenheit des vorgeschriebenen Hauptmietzinses zu überprüfen. Demnach sei der Zivilprozeß gemäß Paragraph 41, MRG zu unterbrechen.

Das Erstgericht gab dem Unterbrechungsantrag statt. Nach seiner im einzelnen - unter Berufung aufDirnbacher (Gedanken zum Wirtschaftspark, WoBl 1995, 157) - begründeten Ansicht ist das hier maßgebliche Areal schon deshalb kein Wirtschaftspark im Sinne des § 1 Abs 5 MRG, weil es aus einer "(einzigen) Liegenschaft mit einem (einzigen) darauf errichteten Gebäude" bestehe. Unter Zugrundelegung dieser Prämisse sei § 41 MRG anwendbar, weshalb der Rechtsstreit bis zur rechtskräftigen Beendigung des über eine präjudizielle Vorfrage bereits anhängigen Verfahrens vor der Schlichtungsstelle zu unterbrechen sei.Das Erstgericht gab dem Unterbrechungsantrag statt. Nach seiner im einzelnen - unter Berufung auf Dirnbacher (Gedanken zum Wirtschaftspark, WoBl 1995, 157) - begründeten Ansicht ist das hier maßgebliche Areal schon deshalb kein Wirtschaftspark im Sinne des Paragraph eins, Absatz 5, MRG, weil es aus einer "(einzigen) Liegenschaft mit einem (einzigen) darauf errichteten Gebäude" bestehe. Unter Zugrundelegung dieser Prämisse sei Paragraph 41, MRG anwendbar, weshalb der Rechtsstreit bis zur rechtskräftigen Beendigung des über eine präjudizielle Vorfrage bereits anhängigen Verfahrens vor der Schlichtungsstelle zu unterbrechen sei.

Das Gericht zweiter Instanz wies den Unterbrechungsantrag ab und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es erwog in rechtlicher Hinsicht, ein Wirtschaftspark nach § 1 Abs 5 MRG setze eine "Mischung gewerblicher Tätigkeiten" voraus, deren wirtschaftliche Einheit im "wirtschaftlichen Zusammenhang der einzelnen Objekte", der über die Eigentümeridentität hinausgehe, zu erblicken sei. Demnach müsse etwa "eine gemeinsame Infrastruktur" zur einheitlichen Ausgestaltung, Pflege, Reinigung und Bewachung der Anlagen bestehen. Diese Voraussetzungen seien hier erfüllt, weil auf der Liegenschaft "Büros, Lager, Gewerbelokale und Gewerbehallen" in der vom Gesetzgeber vorgesehenen Streuung der Unternehmenszwecke "errichtet" seien. Die Tatsache, daß nur "ein einziges Gebäude auf einer Liegenschaft" vorhanden sei, schließe eine Qualifikation als Wirtschaftspark nicht aus. Dafür spreche im vorliegenden Fall besonders "die Weitläufigkeit des Areals und die Komplexität der Gebäudeanordnung". Dagegen sei der "Ausstattungs- und Erhaltungszustand" eines bestimmten Geländes für dessen Beurteilung als Wirtschaftspark belanglos. Da sechzehn von neunzehn Bestandobjekten vermietet seien, könne nicht die Unbrauchbarkeit des Areals für geschäftliche Zwecke angenommen werden. Im anhängigen Schlichtungsstellenverfahren sei daher keine für den Zivilprozeß präjudizielle Vorfrage zu klären.Das Gericht zweiter Instanz wies den Unterbrechungsantrag ab und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Es erwog in rechtlicher Hinsicht, ein Wirtschaftspark nach Paragraph eins, Absatz 5, MRG setze eine "Mischung gewerblicher Tätigkeiten" voraus, deren wirtschaftliche Einheit im "wirtschaftlichen Zusammenhang der einzelnen Objekte", der über die Eigentümeridentität hinausgehe, zu erblicken sei. Demnach müsse etwa "eine gemeinsame Infrastruktur" zur einheitlichen Ausgestaltung, Pflege, Reinigung und Bewachung der Anlagen bestehen. Diese Voraussetzungen seien hier erfüllt, weil auf der Liegenschaft "Büros, Lager, Gewerbelokale und Gewerbehallen" in der vom Gesetzgeber vorgesehenen Streuung der Unternehmenszwecke "errichtet" seien. Die Tatsache, daß nur "ein einziges Gebäude auf einer Liegenschaft" vorhanden sei, schließe eine Qualifikation als Wirtschaftspark nicht aus. Dafür spreche im vorliegenden Fall besonders "die Weitläufigkeit des Areals und die Komplexität der Gebäudeanordnung". Dagegen sei der "Ausstattungs- und Erhaltungszustand" eines bestimmten Geländes für dessen Beurteilung als Wirtschaftspark belanglos. Da sechzehn von neunzehn Bestandobjekten vermietet seien, könne nicht die Unbrauchbarkeit des Areals für geschäftliche Zwecke angenommen werden. Im anhängigen Schlichtungsstellenverfahren sei daher keine für den Zivilprozeß präjudizielle Vorfrage zu klären.

Rechtliche Beurteilung

Der als "ordentliche Revision" bezeichnete Revisionsrekurs ist, wie sich aus den nachstehenden Ausführungen ergeben

wird, unzulässig.

§ 1 Abs 5 MRG wurde durch Art II I. Abschn Z 4 des 3. WÄGBGBl 1993/800 eingefügt. Zu den Motiven des Gesetzgebers ist dem Bericht des Bautenausschusses (AB 1268 BlgNR 18. GP, 9 f) zu entnehmen:Paragraph eins, Absatz 5, MRG wurde durch Art römisch II römisch eins. Abschn Ziffer 4, des 3. WÄG BGBl 1993/800 eingefügt. Zu den Motiven des Gesetzgebers ist dem Bericht des Bautenausschusses (AB 1268 BlgNR 18. GP, 9 f) zu entnehmen:

"Die wirtschaftliche Entwicklung und raumordnerische Maßnahmen der Gebietskörperschaften haben dazu geführt, daß unter Aufwendung öffentlicher Mittel verschiedene Gewerbe auf einem bestimmten Areal konzentriert wurden und werden, das auch vor dem 1. Juli 1953 errichtete Gebäude umfassen kann. Bei der Mischung gewerblicher Tätigkeiten auf diesen Arealen wird häufig auf ein übergeordnetes Produktions- oder Versorgungsziel sowie auf wirtschaftliche Interessen der fördernden Gebietskörperschaften Bedacht genommen. Zur Sicherstellung dieser übergeordneten wirtschaftlichen Interessen sind auch für die sonst dem MRG voll unterliegenden Gebäude, die vor dem 1. Juli 1953 oder danach unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet worden sind, Ausnahmen vom Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes, insbesondere zusätzliche Befristungsmöglichkeiten (§ 29 Abs. 1 Z 3 lit. a), deshalb erforderlich, weil sonst diesen übergeordneten Zielsetzungen durch rechtlich verfestigte Nutzerstrukturen nicht entsprochen werden kann."Die wirtschaftliche Entwicklung und raumordnerische Maßnahmen der Gebietskörperschaften haben dazu geführt, daß unter Aufwendung öffentlicher Mittel verschiedene Gewerbe auf einem bestimmten Areal konzentriert wurden und werden, das auch vor dem 1. Juli 1953 errichtete Gebäude umfassen kann. Bei der Mischung gewerblicher Tätigkeiten auf diesen Arealen wird häufig auf ein übergeordnetes Produktions- oder Versorgungsziel sowie auf wirtschaftliche Interessen der fördernden Gebietskörperschaften Bedacht genommen. Zur Sicherstellung dieser übergeordneten wirtschaftlichen Interessen sind auch für die sonst dem MRG voll unterliegenden Gebäude, die vor dem 1. Juli 1953 oder danach unter Zuhilfenahme öffentlicher Mittel errichtet worden sind, Ausnahmen vom Geltungsbereich des Mietrechtsgesetzes, insbesondere zusätzliche Befristungsmöglichkeiten (Paragraph 29, Absatz eins, Ziffer 3, Litera a,), deshalb erforderlich, weil sonst diesen übergeordneten Zielsetzungen durch rechtlich verfestigte Nutzerstrukturen nicht entsprochen werden kann.

Aus der Formulierung des § 1 Abs 5 geht darüber hinaus eindeutig hervor, daß unter einem Wirtschaftspark eine wirtschaftliche Einheit von mehreren Gebäuden oder Liegenschaften zu verstehen ist."Aus der Formulierung des Paragraph eins, Absatz 5, geht darüber hinaus eindeutig hervor, daß unter einem Wirtschaftspark eine wirtschaftliche Einheit von mehreren Gebäuden oder Liegenschaften zu verstehen ist."

In der Definition des "Wirtschaftsparks" in § 1 Abs 5 MRG als "wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften, in (auf) denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden" erblicken Tades/Stabentheiner (Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ 1994, Heft 1a, 1[24]) eine "eher unscharfe Begriffsbildung".In der Definition des "Wirtschaftsparks" in Paragraph eins, Absatz 5, MRG als "wirtschaftliche Einheit von ausschließlich zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften, in (auf) denen jedoch nicht überwiegend Handelsgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden" erblicken Tades/Stabentheiner (Das 3. Wohnrechtsänderungsgesetz, ÖJZ 1994, Heft 1a, 1[24]) eine "eher unscharfe Begriffsbildung".

Dirnbacher (Gedanken zum Wirtschaftspark, WoBl 1995, 157) widmet dieser gesetzlichen Bestimmung eine ausführliche Erläuterung. Danach sollen - entsprechend den Motiven des Gesetzgebers - "vorhandene, aber nicht mehr im ursprünglichen Sinn genutzte Industrieareale einer neuen Verwendung" zuführbar sein, um insoweit die Neuansiedlung von "Gewerbeparks im Grünen" zum Nutzen der "Allgemeinheit" zu verhindern und das Mietrecht gleichsam "als neue Umweltschutznorm" anzuwenden. Ein solches Ziel könne nur durch die Ermöglichung einer freien Mietzinsbildung und vertraglicher Regelungen über die Einzelrechtsnachfolge bzw die Verpachtung verwirklicht werden, um rechtlich verfestigte Nutzerstrukturen hintanzuhalten. Deshalb seien die im Ausschußbericht besonders erwähnten "zusätzlichen Befristungsmöglichkeiten" kein vorrangiges Ziel der Neuregelung, wäre doch ein derartiges Motiv "auch ohne die Neueinfügung einer weiteren Teilausnahme vom MRG" umsetzbar gewesen. Ein "typischer Wirtschaftspark" unterscheide sich von einem "typischen Einkaufszentrum" besonders dadurch, daß Bestandnehmer, die Handelsgewerbe im Sinne der Gewerbeordnung betrieben, nicht überwögen. Das sei nach der Anzahl der Mietobjekte und nicht etwa nach Nutzflächen zu beurteilen. Wenngleich das Gesetz auf eine wirtschaftliche Einheit von ausschließlich "zu Geschäftszwecken genutzten Gebäuden und Liegenschaften" abstelle, so reiche doch auch "das Vorhandensein von einem Gebäude und einer Liegenschaft" aus. Ein Wirtschaftspark könne jedoch in einem Gebäude

nur dann organisiert werden, wenn letzteres "zumindest zwei Gewerbebetrieben dient und eine rechtliche Verbindung mit der Liegenschaft (die als Grundbuchskörper nicht ident sein darf mit jenem, auf dem das Gebäude errichtet ist) hergestellt wird (etwa Vermietung bzw Verwendung als Parkfläche oder Lagerplatz)". Unter "wirtschaftlicher Einheit" sei ein über eine allfällige "Eigentümeridentität" hinausgehender Zusammenhang zu verstehen, der sich in "gemeinsamen Einrichtungen und Organisationsstrukturen" - wie etwa in einem Sammelparkplatz, einer koordinierten Bewachung des Geländes, einer einheitlichen Gestaltung und Pflege der Außenanlagen, einer Werbegemeinschaft und sonstigen infrastrukturellen Einrichtungen - manifestiere. Daraus folge, daß "der Gemeinschaft der Gewerbetreibenden" alle Kosten der organisierten wirtschaftlichen Einheit erwüchsen. Dazu gehörten etwa die Aufwendungen für die Schneereinigung der Straßen auf dem Gelände, die Pflege der Grünanlagen, den Bewachungsdienst, die Portierwohnung und die Verwaltung, aber auch jene für liegenschaftsbezogene Steuern und Abgaben. Davon unabhängig sei die tatsächliche Aufteilung der Betriebskosten. Ein Wirtschaftspark im Sinne des Gesetzes sei daher "in seiner Gesamtheit wie eine Liegenschaft (ein Gebäude) zu bewirtschaften", ein solches Gebilde könne jedoch nur "im Wege der Neubegründung von Mietverhältnissen ab 1. 3. 1994 geschaffen werden", weil die erforderliche wirtschaftliche Einheit nicht gegen den Willen von Altmietern erzwingbar sei.

Diese Ansicht billigen offenkundig Würth/Zingher (Miet- und Wohnrecht20 Rz 62 zu § 1 MRG). Sie charakterisieren einen Wirtschaftspark als "wirtschaftliche Einheit eines Gebäude- oder Liegenschaftskomplexes", der ausschließlich geschäftlichen Zwecken - allerdings nicht überwiegend zum Betrieb von Handelsgewerben - diene. Nicht näher erörtert wird, was als "Komplex" anzusehen sei.Diese Ansicht billigen offenkundig Würth/Zingher (Miet- und Wohnrecht20 Rz 62 zu Paragraph eins, MRG). Sie charakterisieren einen Wirtschaftspark als "wirtschaftliche Einheit eines Gebäude- oder Liegenschaftskomplexes", der ausschließlich geschäftlichen Zwecken - allerdings nicht überwiegend zum Betrieb von Handelsgewerben - diene. Nicht näher erörtert wird, was als "Komplex" anzusehen sei.

Nach Ostermayer (Mietrecht2 Anm 3 zu § 1 MRG) dürfen in einem Wirtschaftspark "in (auf) nicht mehr als 50 % der Geschäfte oder Liegenschaften Handelsgewerbe gemäß der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden".Nach Ostermayer (Mietrecht2 Anmerkung 3 zu Paragraph eins, MRG) dürfen in einem Wirtschaftspark "in (auf) nicht mehr als 50 % der Geschäfte oder Liegenschaften Handelsgewerbe gemäß der Gewerbeordnung 1973 betrieben werden".

Der Oberste Gerichtshof beschäftigte sich erst einmal - am Rande - mit dem Begriff des Wirtschaftsparks. In der Entscheidung 4 Ob 249/97i (= EvBl 1998/23 = immolex 1998, 100 [Pfiel]) hatte er die Geschäftsraummiete von der Unternehmenspacht am Beispiel von Bestandobjekten in einem Einkaufszentrum abzugrenzen. Dabei wurde zur Konzentration von Gewerben in einem Wirtschaftspark erwähnt, daß ein solches Gebilde "in der Regel - anders als ein Einkaufszentrum - keine zentral organisierte Einheit" in Gestalt eines einheitlichen Unternehmens sei, in dessen Rahmen die Tätigkeit der einzelnen Betriebe falle.

Der erkennende Senat folgt den Erwägungen Dirnbachers (aaO) über jene Voraussetzungen, die eine wirtschaftliche Einheit eines Gewerbekomplexes erst indizieren. Solche Tatsachen sind durch die festgestellte Organisationsstruktur in ausreichendem Maß verwirklicht. Die Mietobjekte dienen ferner nicht überwiegend dem Betrieb von Handelsgewerben im Sinne der Gewerbeordnung 1973. Schließlich wurden alle Mietverträge erst ab 1996 geschlossen. In Würdigung der Tatbestandmerkmale des § 1 Abs 5 MRG stellt sich hier daher nur noch die Frage, ob nicht der Umstand, daß sich alle Mietobjekte in einem Gebäude auf einem Grundbuchskörper befinden, gegen eine Qualifikation dieses Areals als Wirtschaftspark ins Treffen geführt werden kann.Der erkennende Senat folgt den Erwägungen Dirnbachers (aaO) über jene Voraussetzungen, die eine wirtschaftliche Einheit eines Gewerbekomplexes erst indizieren. Solche Tatsachen sind durch die festgestellte Organisationsstruktur in ausreichendem Maß verwirklicht. Die Mietobjekte dienen ferner nicht überwiegend dem Betrieb von Handelsgewerben im Sinne der Gewerbeordnung 1973. Schließlich wurden alle Mietverträge erst ab 1996 geschlossen. In Würdigung der Tatbestandmerkmale des Paragraph eins, Absatz 5, MRG stellt sich hier daher nur noch die Frage, ob nicht der Umstand, daß sich alle Mietobjekte in einem Gebäude auf einem Grundbuchskörper befinden, gegen eine Qualifikation dieses Areals als Wirtschaftspark ins Treffen geführt werden kann.

Die gesetzgeberischen Motive für die bestandrechtliche Sonderbehandlung eines Wirtschaftsparks, die durch Dirnbachers (aaO) Erläuterungen noch klarere Konturen zeigen, sind fest umrissen. Die wirtschaftliche Entwicklung und darauf bezogene Raumordnungskonzepte erforderten die Ansiedlung und Konzentrierung von Gewerben auch auf dafür nutzbaren innerörtlichen Geländen mit älterer Bausubstanz, um dadurch volkswirtschaftlich bedeutsame Produktions- oder Versorgungsziele unter Bedachtnahme auf die Interessen der sie fördernden Gebietskörperschaften

zu realisieren. Bedeutsam waren ferner Erwägungen der regionalen Bevölkerungs- und der Umweltschutzpolitik. Die Umsetzung solcher Interessen darf nicht Zufällen wie der Anzahl beteiligter Grundbuchskörper bzw verfügbarer Gebäude auf einem oder einer Mehrzahl an Grundbuchskörpern zum Opfer fallen, lassen sich doch die Wesensmerkmale der dargestellten politischen Zielsetzung eines Wirtschaftsparks nicht durch eine bestimmte Mindestanzahl von Grundbuchskörpern oder Gebäuden in räumlicher Nähe, sondern nur durch die bereits erörterte wirtschaftliche Einheit verschiedener gewerblicher Unternehmen auf einem noch nutzbaren, häufig innerörtlichen Altbaugelände charakterisieren. Sind aber bestimmte Tatbestandsmerkmale für die Verwirklichung einer gesetzgeberischen Zielsetzung nicht essentiell, dürfen sie nicht wörtlich, sondern müssen im Interesse einer umfassenden Realisierung des Normzwecks teleologisch ausgelegt werden. Das führt aber zu dem bereits vom Rekursgericht erzielten zutreffenden Ergebnis, daß ein Wirtschaftspark im Sinne des § 1 Abs 5 MRG weder eine Mehrzahl an Grundbuchskörpern noch eine solche an Gebäuden voraussetzt und daher auch in einem Gebäude auf einem Grundbuchskörper errichtet werden kann, soll er doch nach seinem Wesenskern bei rein wirtschaftlicher Betrachtungsweise ohnehin wie eine einzige Liegenschaft bzw wie ein einziges Gebäude bewirtschaftet werden.Die gesetzgeberischen Motive für die bestandrechtliche Sonderbehandlung eines Wirtschaftsparks, die durch Dirnbachers (aaO) Erläuterungen noch klarere Konturen zeigen, sind fest umrissen. Die wirtschaftliche Entwicklung und darauf bezogene Raumordnungskonzepte erforderten die Ansiedlung und Konzentrierung von Gewerben auch auf dafür nutzbaren innerörtlichen Geländen mit älterer Bausubstanz, um dadurch volkswirtschaftlich bedeutsame Produktions- oder Versorgungsziele unter Bedachtnahme auf die Interessen der sie fördernden Gebietskörperschaften zu realisieren. Bedeutsam waren ferner Erwägungen der regionalen Bevölkerungs- und der Umweltschutzpolitik. Die Umsetzung solcher Interessen darf nicht Zufällen wie der Anzahl beteiligter Grundbuchskörper bzw verfügbarer Gebäude auf einem oder einer Mehrzahl an Grundbuchskörpern zum Opfer fallen, lassen sich doch die Wesensmerkmale der dargestellten politischen Zielsetzung eines Wirtschaftsparks nicht durch eine bestimmte Mindestanzahl von Grundbuchskörpern oder Gebäuden in räumlicher Nähe, sondern nur durch die bereits erörterte wirtschaftliche Einheit verschiedener gewerblicher Unternehmen auf einem noch nutzbaren, häufig innerörtlichen Altbaugelände charakterisieren. Sind aber bestimmte Tatbestandsmerkmale für die Verwirklichung einer gesetzgeberischen Zielsetzung nicht essentiell, dürfen sie nicht wörtlich, sondern müssen im Interesse einer umfassenden Realisierung des Normzwecks teleologisch ausgelegt werden. Das führt aber zu dem bereits vom Rekursgericht erzielten zutreffenden Ergebnis, daß ein Wirtschaftspark im Sinne des Paragraph eins, Absatz 5, MRG weder eine Mehrzahl an Grundbuchskörpern noch eine solche an Gebäuden voraussetzt und daher auch in einem Gebäude auf einem Grundbuchskörper errichtet werden kann, soll er doch nach seinem Wesenskern bei rein wirtschaftlicher Betrachtungsweise ohnehin wie eine einzige Liegenschaft bzw wie ein einziges Gebäude bewirtschaftet werden.

Die bisherigen Erwägungen belegen überdies, daß die Unterscheidung zwischen einem Wirtschaftspark und einem Einkaufszentrum nur mittels der jeweiligen Nutzerstruktur - also des "Brachenmix" - als Abgrenzungskriterium, dagegen nicht nach einer mehr oder weniger zentralen Organisationstruktur gelingen kann.

Der Beklagte, dessen Rechtsmittelausführungen den voranstehenden Darlegungen inhaltlich widersprechen, meint im übrigen, daß Bestandobjekte eines Wirtschaftsparks auch über eine bestimmte "Mindestausstattung" verfügen müßten. Dem ist nicht zu folgen. Die Qualität der Bausubstanz und die nähere Ausstattung der einzelnen Bestandobjekte muß vielmehr bloß so beschaffen sein, daß ein Areal als Wirtschaftspark an sich verwendbar ist. In diesem Zusammenhang sind jedoch nicht Einzelheiten des Erhaltungszustands von Gebäuden oder der Ausstattung von Bestandobjekten von Bedeutung, maßgeblich ist vielmehr nur die Tatsache der unternehmerischen Nutzung als Beleg für die Gebrauchsfähigkeit der einzelnen Bestandobjekte und die Funktionsfähigkeit des Wirtschaftsparks.

Zusammenfassend ist daher festzuhalten, daß der Beklagte Mieter eines Bestandobjekts in einem Wirtschaftspark ist. Gemäß § 1 Abs 5 MRG ist demzufolge § 41 MRG über die obligatorische Verfahrensunterbrechung unanwendbar. Somit käme eine Verfahrensunterbrechung nur nach § 190 ZPO in Betracht. Wird nun ein Unterbrechungsantrag - wie hier - abgewiesen, ist ein solcher Beschluß gemäß § 192 Abs 2 ZPO absolut unanfechtbar, weshalb der Revisionsrekurs des Beklagten gemäß § 526 Abs 2 ZPO zurückzuweisen ist, ohne daß noch die Frage der Bedeutung des anhängigen Schlichtungsstellenverfahrens für den Zahlungs- und Räumungsstreit zu erörtern wäre.Zusammenfassend ist daher festzuhalten, daß der Beklagte Mieter eines Bestandobjekts in einem Wirtschaftspark ist. Gemäß Paragraph eins, Absatz 5, MRG ist demzufolge Paragraph 41, MRG über die obligatorische Verfahrensunterbrechung

unanwendbar. Somit käme eine Verfahrensunterbrechung nur nach Paragraph 190, ZPO in Betracht. Wird nun ein Unterbrechungsantrag - wie hier - abgewiesen, ist ein solcher Beschluß gemäß Paragraph 192, Absatz 2, ZPO absolut unanfechtbar, weshalb der Revisionsrekurs des Beklagten gemäß Paragraph 526, Absatz 2, ZPO zurückzuweisen ist, ohne daß noch die Frage der Bedeutung des anhängigen Schlichtungsstellenverfahrens für den Zahlungs- und Räumungsstreit zu erörtern wäre.

Textnummer

E53372

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0010OB00034.99B.0323.000

Im RIS seit

22.04.1999

Zuletzt aktualisiert am

25.04.2012

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