

# TE OGH 1987/4/27 10b578/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.04.1987

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Schragel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schubert, Dr. Hofmann, Dr. Schlosser und Dr. Kodek als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der klagenden Partei A\*\*\* Autoparkgaragen Gesellschaft mbH, Wien 4., Favoritenstraße 36, vertreten durch Dr. Erhard Weiss, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Jakob B\*\*\*, Kaufmann, Wien 6., Esterhazygasse 6, vertreten durch Dr. Ferdinand Pieler, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 5. November 1986, GZ 41 R 522/86-18, womit infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 27. Mai 1986, GZ 47 C 197/85-11, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 2.829,75 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (hievon S 257,25 Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen zu bezahlen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Mit Vertrag vom 30. Oktober 1975 mietete die klagende Partei eine Autoparkgaragensellschaft mbH von Hans P\*\*\* die auf dem ihm gehörigen Grundstück Wien 7., Burggasse 85-87, errichtete Hochgarage. Mit Vertrag vom selben Tag mietete die klagende Partei von Hans P\*\*\* die von ihm als Baurechtsinhaber auf der Liegenschaft Wien 1., Franz Josefs-Kai/Morzinplatz, errichtete Tiefgarage. Der Beklagte mietete von der klagenden Partei mit Vertrag vom 9. August 1983 ab 1. September 1983 die fünfte Etage, rückwärtiger Brandabschnitt, der Tiefgarage Franz Josefs-Kai/Morzinplatz und mit Vertrag vom 6. März 1984 ab 1. April 1984 die 13., 14. und 15. Etage der Garage Burggasse 85-87. Die Mietverträge wurden auf unbestimmte Zeit geschlossen, eine Vertragskündigung konnte unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist zum 30. Juni oder 31. Dezember erfolgen. Beide Mietverträge wurden unter Verwendung der üblichen Formulare, die auch die Haftungsbedingungen enthalten, abgeschlossen und nur mehrfach modifiziert; so sehen sie die Verpflichtung des Vermieters vor, den vermieteten Garagenteil abzusperrern und auch das Stiegenhaus so abzusperrern, daß "Vandalen und Unbefugte" keinen Zutritt haben. Der Mieter wurde berechtigt, in Ansehung der gemieteten Garagenteile Untermietverhältnisse einzugehen, jedoch beschränkt auf die Garagierung von Oldtimern und Geländefahrzeugen. In den vom Erstgericht zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbundenen Rechtssachen kündigte die klagenden Partei dem Beklagten die in der Parkgarage Wien 7., Burggasse 85-87 (47 C 197/85 des Erstgerichtes), bzw. Wien 1.,

Franz Josefs-Kai/Morzinplatz (48 C 289/85) vermieteten Räumlichkeiten (Abstellplätze) für den 31. Dezember 1985 auf. Der Beklagte habe wiederholt gegen die Bestimmungen des Mietvertrages, insbesondere das darin vereinbarte Konkurrenzverbot, verstoßen und den Mietzins nicht bezahlt.

Der Beklagte bestreitet das Vorliegen der geltend gemachten Kündigungsgründe und beantragte die Aufhebung der Aufkündigung. Er machte geltend, daß die Mietverträge den Kündigungsbestimmungen des Mietrechtsgesetzes unterlägen.

Das Erstgericht erklärte die Aufkündigungen für rechtswirksam. Die abgeschlossenen Bestandverträge unterlägen nicht den Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes, so daß das Vorliegen von Kündigungsgründen nicht zu prüfen sei.

Das Berufungsgericht gab der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung des Beklagten nicht Folge. Es sprach aus, daß der von der Bestätigung betroffene Wert des Streitgegenstandes in beiden Verfahren den Betrag von S 300.000,- übersteigt. Das Berufungsgericht billigte die rechtliche Beurteilung des Erstrichters.

Der gegen das Urteil des Berufungsgerichtes erhobenen Revision des Beklagten kommt Berechtigung nicht zu.

### **Rechtliche Beurteilung**

Gemäß § 1 Abs. 2 MG waren Garagenräume nicht ausdrücklich vom Geltungsbereich des Gesetzes ausgenommen. Nach der Rechtsprechung wurde die Miete von Garagen oder Abstellplätzen in Garagen dann den Kündigungsbestimmungen des Mietengesetzes unterstellt, wenn die Garage oder der Abstellplatz in der Garage für gewerbliche oder berufliche Zwecke verwendet wurde (EvBl. 1973/76;

MietSlg. 21.815/27; Zingher, MG 18 10). Gemäß § 1 Abs. 2 Z 1 MRG fallen Mietgegenstände, die im Rahmen des Betriebes eines Garagierungsunternehmens vermietet werden, nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Erfolgt die Garagenvermietung durch einen Garagierungsunternehmer, so ist bloß das Mietrecht des ABGB anwendbar, was im Ergebnis eine Privilegierung der Garagenunternehmer bedeutet (Bernat in Korinek-Krejci, Handbuch zum Mietrechtsgesetz, 105, 106). Auch nach Rieder, Mietrechtsgesetz, 8, ist die Garagenmiete oder die sonstige Miete von Räumlichkeiten im Rahmen des Betriebes eines Garagierungsunternehmens von der Anwendung des Mietrechtsgesetzes ausgenommen. Der Ansicht von Würth-Zingher, Mietrechtsgesetz 2, Anm 8 zu § 1 MRG, das Mietrechtsgesetz umfasse, wie schon das Mietengesetz, nicht die selbständige Miete an Garagen und Kfz-Einstellplätzen, "ausgenommen zu geschäftlichen Zwecken", ist daher, soweit die Vermietung im Betrieb eines Garagenunternehmers erfolgt, nicht beizupflichten. Die Vermietung zu geschäftlichen Zwecken begründet daher auch nicht die Vermutung der Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes (so aber Würth in Rummel, ABGB, Rz 6 zu § 1 MRG). Die Entscheidung MietSlg. 37.227/25 sprach zwar in Anlehnung an die frühere Rechtslage aus, daß das Mietrechtsgesetz, ebenso wie schon das Mietengesetz, die selbständige Miete an Garagen und Kraftfahrzeugabstellplätzen, ausgenommen zu geschäftlichen Zwecken, nicht erfasse, betraf jedoch nicht den Fall eines Vertragsabschlusses im Betrieb eines Garagierungsunternehmers. Auch die Materialien bieten für die Annahme, die Miete einer Garage zu geschäftlichen Zwecken falle stets unter die Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes, keinen Anhaltspunkt. So wird in den Erläuterungen, zur RV 425 BlgNR. 15.GP, zum § 1 MRG ausgeführt, zu den im Abs. 2 (des § 1) statuierten Ausnahmen könne einerseits auf die vergleichbaren Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Z 3 MG und andererseits darauf hingewiesen werden, daß sich diese Vertrags- (Rechts-)Verhältnisse zumeist nicht in der Überlassung eines Raumes zum Gebrauch erschöpfen, sondern in der Regel auch noch andere Rechte, Leistungen und dgl. zum Gegenstand oder als Voraussetzung haben (gemischte Verträge). Dies trifft zwar auch bei Garagierungsverträgen vielfach zu, es kann aber dem Gesetz nicht entnommen werden, daß reine Garagierungsverträge, die im Betrieb eines Garagierungsunternehmers abgeschlossen werden, nicht von der Ausnahmebestimmung des § 1 Abs. 2 Z 1 MRG umfaßt wären. Der Oberste Gerichtshof verkennt nicht, daß es sich bei den in Rede stehenden Verträgen um keine typischen Garagierungsverträge handelt, weil der Beklagte einen größeren abgeschlossenen Teil der Garage gemietet und darin selbst einen Garagierungsbetrieb (für Oldtimer- bzw. Geländefahrzeuge) eingerichtet hat. Dem Gesetz ist aber nicht zu entnehmen, daß die Ausnahmebestimmung des § 1 Abs. 2 Z 1 MRG auf einen solchen immer noch im Rahmen des Betriebes der klagenden Partei als Garagierungsunternehmen abgeschlossenen Vertrag nicht Anwendung finden soll. Die abgeschlossenen Bestandverträge unterliegen daher nicht den Kündigungsbeschränkungen des Mietrechtsgesetzes, so daß eine

Aufkündigung zum vertraglich vorgesehenen Kündigungstermin und unter Einhaltung der vertraglich bedungenen Kündigungsfrist zulässig war, ohne daß es des Vorliegens eines Kündigungsgrundes bedurfte. Demzufolge ist der Revision der Erfolg zu versagen. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO.

**Anmerkung**

E10674

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1987:0010OB00578.87.0427.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19870427\_OGH0002\_0010OB00578\_8700000\_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](http://www.jusline.at)