jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 2022/4/21 5Ob53/22p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 21.04.2022

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers A*, vertreten durch Mag. Sifa Kandemir, Mieterfreunde Österreich, *, gegen die Antragsgegner 1. Mag. N*, 2. Dr. W*, beide vertreten durch die Frysak & Frysak Rechtsanwalts-Partnerschaft OG, Wien, wegen § 16 Abs 2 iVm § 37 Abs 1 Z 8 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. Jänner 2022, GZ 40 R 288/21f-28, den

Beschluss

gefasst:

**Spruch**

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.

**Text**

Begründung:

[1] Das Erstgericht stellte mit seinem Sachbeschluss die Höhe des für die vom Antragsteller gemietete Wohnung gesetzlich zulässigen Gesamtmietzinses für jeweils relevante Stichtage fest und sprach aus, in welchen Beträgen zunächst die von der Zweitantragsgegnerin und in weiterer Folge vom Erstantragsgegner jeweils tatsächlich vorgeschriebenen Mietzinse das gesetzlich zulässige Zinsausmaß in den ihnen jeweils zugeordneten Perioden überstiegen haben. Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung und ließ den Revisionsrekurs nicht zu.

**Rechtliche Beurteilung**

[2] Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner, in dem sie nur noch geltend machen, dass die dem Antragsgegner vermietete Wohnung nach der Bestimmung des § 1 Abs 2 Z 4 MRG vom Anwendungsbereich dieses Gesetzes ausgenommen sei. Damit sprechen sie keine Rechtsfrage von der Bedeutung gemäß § 62 Abs 1 AußStrG an:

[3] 1.1 Der Geltungsbereich des MRG bezieht sich nach § 1 Abs 1 MRG grundsätzlich auf alle davon erfassten Mietverhältnisse. In diesem Umfang besteht eine Vermutung für die Vollanwendung des MRG, die nur durch den Nachweis eines konkreten Ausnahmetatbestands widerlegt werden kann (RIS-Justiz RS0069235).

[4] 1.2 Die im Revisionsrekurs angesprochene Ausnahmebestimmung des § 1 Abs 2 Z 4 MRG nimmt solche Wohnungen vom Anwendungsbereich des Gesetzes aus, die vom Mieter bloß als Zweitwohnungen zu Zwecken der Erholung oder Freizeitgestaltung gemietet werden. Diese Ausnahmebestimmung findet ihre Rechtfertigung in der

herabgesetzten Schutzwürdigkeit eines Mieters, der die Wohnung offenkundig nicht zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses benötigt (H. Böhm/Prader in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht I § 1 MRG Rz 130).

[5] 2. Ob ein Mietvertrag den Ausnahmetatbestand des § 1 Abs 2 Z 4 MRG erfüllt, richtet sich nach ständiger Rechtsprechung nach dem vereinbarten Vertragszweck, wobei sich die Vereinbarung auch schlüssig ergeben kann (RS0069666). Er liegt daher nur vor, wenn die daringenannte Zweckwidmung zwischen den Parteien des Mietvertrags (ausdrücklich oder konkludent) vereinbart wurde (H. Böhm/Prader aaO Rz 133). Auf die tatsächliche Verwendung der Wohnung kommt es dabei nicht an (3 Ob 219/08i). Für die Annahme einer schlüssigen Vereinbarung des angeführten Vertragszwecks genügt grundsätzlich, dass beide Parteien einverständlich hiervon ausgegangen sind (2 Ob 221/05x mwN).

[6] 3. Die Parteien haben in § 1 Punkt 2. des Mietvertrags ausdrücklich vereinbart, dass das Objekt nur zu Wohnzwecken verwendet werden darf. Daneben bestand Einigkeit darüber, dass der Antragsteller, der ein Busunternehmen betreibt, die Wohnung nicht selbst bewohnen wird, sondern diese vor allem seinen Chauffeuren, die regelmäßig in der Nacht in Wien ankommen und am darauffolgenden Nachmittag von Wien wieder abfahren, zur Verfügung stehen soll. Damit kann aber entgegen der Ansicht der Antragsgegner keine Rede davon sein, dass im Mietvertrag die Verwendung der Wohnung zu Zwecken der Erholung oder Freizeitgestaltung vereinbart worden wäre. Es wurde lediglich Einigung über den Benützungsumfang (vgl dazu 9 Ob 288/97m) sowie darüber erzielt, dass der Antragsteller die Wohnung nicht selbst bewohnen muss. Eine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung durch das Berufungsgericht kann die Revision daher nicht aufzeigen.

[7] 4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).

**Textnummer**

E134916

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2022:0050OB00053.22P.0421.000

**Im RIS seit**

31.05.2022

**Zuletzt aktualisiert am**

31.05.2022

**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