

Zur Vollaussnahme der Ein- und Zweifamilienhäuser

immolex 2024/180

§ 1 MRG

OGH 28. 8. 2024, 7 Ob 100/24t

einheitliche Versorgungseinrichtungen; wirtschaftlich selbständige Einheit; Verkehrsauffassung

Grundsätzlich sind bei der Beurteilung nach § 1 Abs 2 Z 5 MRG alle vermieteten Teile eines Grundbuchkörpers in die Beurteilung einzubeziehen. Die Judikatur macht aber dann eine Ausnahme, wenn es unbillig wäre, mehrere selbständige Gebäude als Einheit zu betrachten.

Aus der Begründung:

Die Ausführungen des BerG, wonach im Fall der Gleichstellung der Vermietung einer Grundfläche zwecks Errichtung eines Superädifikats zu Wohn- oder Geschäftszwecken mit der Raummiete nach § 1 MRG auch die Ausnahmeregelungen des § 1 Abs 2 bis 4 MRG sinngemäß herangezogen werden müssen, finden Deckung in der oberstgerichtlichen Rsp (RS0069454; RS0069261; 8 Ob 22/19x mwN).

Gem § 1 Abs 2 Z 5 MRG sind vom Anwendungsbereich des MRG Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten ausgenommen (Ein- und Zweifamilienhäuser); nachträglich neu geschaffene Dachbodenausbauten sind nicht zu zählen.

Wegen der im MRG üblichen Gleichsetzung von Haus und Liegenschaft sind zwar grundsätzlich bei der Beurteilung nach § 1 Abs 2 Z 5 MRG alle vermieteten Teile eines Grundbuchkörpers in die Beurteilung einzubeziehen. Die Judikatur macht aber dann eine Ausnahme, wenn es unbillig wäre, mehrere selbständige Gebäude als Einheit zu betrachten (RS0079849). Ob es unbillig wäre, mehrere selbständige Gebäude als Einheit zu betrachten, hängt davon ab, ob tatsächlich und wirtschaftlich voneinander getrennte selbständige Objekte bzw Häuser vorliegen und jedes für sich alleine eine wirtschaftlich selbständige Einheit bildet (RS0069949). Dies ist letztlich nach der Verkehrsauffassung zu beurteilen (RS00699499).

Eines der Kriterien, die für die Einheitlichkeit sprechen, ist das Vorhandensein gemeinsamer Versorgungseinrichtungen, daneben spielen auch das Alter der Gebäude, bauliche Trennung, Erhaltungszustand, aber auch unterschiedliche Verwendung einerseits zu Wohnzwecken, andererseits zu betrieblichen Zwecken eine entscheidende Rolle (RS0069949 [T 10]). Dass bei verschiedenen Problemlagen verschiedene Kriterien zur Unterscheidung herangezogen werden, bedeutet nicht, dass stets alle vorliegen müssen (RS0069823 [T 6, T 9]). Es handelt sich um eine typische Einzelfallbeurteilung (5 Ob 220/18s).

Mangels einer über den Anlass hinausreichenden Aussagekraft von Einzelfallentscheidungen steht daher die Rev zu ihrer Überprüfung nach § 502 Abs 1 ZPO nicht offen, es sei denn, dem BerG wäre bei seiner Entscheidung eine Fehlbeurteilung unterlaufen, die ausnahmsweise zur Wahrung der Rechtssicherheit einer Korrektur bedürfte. Diese Voraussetzungen sind hier nicht erfüllt.

Der Kl mietete mehrere Grundstücke einer EZ an, auf denen seit Jahrzehnten eine Reitsportanlage besteht. Diese verfügt nicht nur

über einen Rasensprungplatz, überdeckte Reithallen, Dressurplätze, einen Longierzirkel und diverse Reitwege, sondern sind darüber hinaus auf dem Gelände auch zahlreiche Stallgebäude vorhanden, die sowohl zu privaten als auch zu geschäftlichen Zwecken vermietet werden. Das Areal der Reitsportanlage ist einheitlich erschlossen; so besteht insb eine einheitliche Strom- und Wasserversorgung, gemeinsame Senkgruben und dgl. Der Bekl mietete vom Kläger den – im Stallgebäude 2 liegenden, baulich getrennten – Stalltrakt 2a zur alleinigen (geschäftlichen) Nutzung an. Er ist darüber hinaus befugt, konkret angeführte gemeinsame Einrichtungen zu nutzen.

Die Vorinstanzen verneinten das Vorliegen wirtschaftlich selbständiger Einheiten und damit das Vorliegen des Ausnahmetatbestands des § 1 Abs 2 Z 5 MRG. Selbst unter Berücksichtigung, dass die Objekte – so auch die zahlreichen (vermieteten) Stallgebäude – teilweise zu unterschiedlichen Zeitpunkten (als Superädifikate) baulich getrennt errichtet worden sein mögen und unterschiedlich genützt würden, stünden dem doch die einheitlichen Versorgungseinrichtungen und die gemeinsame Nutzung der zur Verfügung stehenden Einrichtungen gegenüber, weshalb von einer wirtschaftlichen Einheit auszugehen sei. Diese Beurteilung, gegen die der Kl auch keine stichhaltigen Argumente bringt, ist jedenfalls vertretbar.

Die vom Kl ins Treffen geführte bauliche Trennung und teilweise unterschiedliche Nutzung wurde von den Vorinstanzen ohnedies bedacht. Die Motivation zur Aufrechterhaltung bestehender und funktionierender Versorgungseinrichtungen (Kostengründe) vermag an der vorgenommenen Beurteilung nichts zu ändern.

Anmerkung:

Bis zur MRN 2001 zählte § 1 Abs 4 Z 2 MRG Wohnungen in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen – nachträglich durch Dachausbau geschaffene Wohnungen blieben unberücksichtigt – in den Teilanwendungsbereich des MRG. Seit der MRN 2001 fallen gem § 1 Abs 2 Z 5 MRG Mietgegenstände in Gebäuden mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten – wobei Räume, die nachträglich durch einen Dachbodenausbau geschaffen wurden, nicht zählen – in den Vollaussnahmebereich. Laut den Gesetzesmaterialien war es das Ziel, das MRG zunehmend auf Fälle unternehmerischer Vermietung zur Anwendung zu bringen. Die Ausdehnung des Vollaussnahmebereichs auf Geschäftsräumlichkeiten war der beabsichtigten Beseitigung des Wertungswiderspruchs geschuldet, dass Geschäftsräume in Ein- oder Zwei-Objekt-Häusern unter den Schutzbereich des MRG gefallen wären, Wohnungen demgegenüber allerdings nicht (vgl 854 BlgNR 21 GP 2f).

Der vorliegenden Entscheidung liegt eine sich über mehrere Grundstücke einer EZ erstreckende Reitsportanlage zugrunde, die sich aus Rasensprungplatz, überdeckten Reithallen, Dressurplätzen, Longierzirkel, diversen Reitwegen und zahlreichen Stallgebäuden zusammensetzt. Der OGH fasst diese ua abstellend auf die gemeinsame Versorgungseinrichtung (vgl 4 Ob 244/18p) als in einem Grundbuchkörper befindliche wirtschaftliche Einheit auf, sodass dieser nicht von selbstständigen Gebäuden ausgeht und sohin kein

Anwendungsbereich des § 1 Abs 2 Z 5 MRG gegeben ist (vgl RSO079849).

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Beurteilung, ob ein Bestandverhältnis der Vollaussnahme des § 1 Abs 2 Z 5 MRG unterliegt, sind der objektive bauliche Zustand und die Verwendung zum Zeitpunkt der Vermietung (vgl 2 Ob 210/20a). Dass die Stallgebäude teilweise zu unterschiedlichen Zeitpunkten baulich getrennt errichtet wurden, ist sohin grundsätzlich unerheblich.

Demgegenüber war es in einer Entscheidung (vgl 8 Ob 22/19x) bezüglich der parzellenweisen Vermietung einer Liegenschaft zur Errichtung von Kleingartenhäusern (Superädifikate) ua der Umstand, dass diese in unterschiedlichen Zeiten und Ausführungen errichtet wurden und jeweils im Eigentum des jeweiligen Bestandnehmers standen, die den OGH von wirtschaftlich selbstständigen Gebäuden ausgehen ließ. Mit der Konsequenz, dass die Vollauss-

nahme gem § 1 Abs 2 Z 5 MRG zur Anwendung kam, obwohl sich auf der Liegenschaft der Bestandgeberin mehr als hundert Gebäude befanden.

Der vom OGH schon wiederholt betonte Einzelfallcharakter und die darin liegende Rechtsunsicherheit liegt nicht zuletzt darin begründet, dass das MRG auf den Bestandgegenstand abstellt und dieser sich mannigfach darstellen kann. Demgegenüber würde es der Intention des damaligen Gesetzgebers, in erster Linie unternehmerische Vermietung dem Regelungsregime des MRG zu unterwerfen, eher entsprechen, wenn auf die Personen des Bestandgebers und Bestandnehmers abgestellt würde. Doch ist dies eine Aufgabe, die dem Gesetzgeber und nicht der Judikatur obliegt.

MMag. Manuel Steffen, LL.M., ist RA in Mödling in ständiger Kooperation mit der Krist Bubits Rechtsanwälte OG.

Dringender Eigenbedarf bei einer Teilkündigung

immolex 2024/181

§ 30 Abs 2 Z 8 und Z 9, § 31 MRG

OGH 19. 9. 2024, 9 Ob 11/24v

Teilkündigung; dringender Eigenbedarf

Die Teilkündigung setzt ua einen dringenden Eigenbedarf des Vermieters oder eines Verwandten des Vermieters in gerader Linie am aufgekündigten Objekt voraus. Dabei ist ein strenger Maßstab anzulegen; der Vermieter muss ein aktuelles dringendes Bedürfnis am aufgekündigten Objekt nachweisen.

Aus der Begründung:

Die Teilkündigung durch den Vermieter setzt (ua) voraus, dass er einzelne Teile des Mietgegenstands für sich oder für Verwandte in gerader Linie dringend benötigt (§ 31 Abs 1 MRG). Der dringende Eigenbedarf ist im selben, strengen Sinn zu prüfen wie bei den Tatbeständen des § 30 Abs 2 Z 8 und Z 9 MRG (5 Ob 34/16k [immolex 2018/1 (Gottardis)]; Höllwerth in *Hausmann/Vonkilch*⁴ § 31 MRG Rz 5; Würth/Zingher/Kovany²³ § 31 MRG Rz 1). Bei einer juristischen Person kommt nur ein eigener dringender Bedarf zur Erfüllung ihrer Zwecke in Betracht (RSO067746; RSO068576).

Bei der Beurteilung der Dringlichkeit des Eigenbedarfs ist ein strenger Maßstab anzulegen (RSO070482; zur Teilkündigung RSO069125). Erforderlich ist zumindest – auch nach dem „gemäßigeren“ Verständnis der Dringlichkeit bei der Wohnraummiete (RSO068227 [T 18, T 20]; RSO070482 [T 24]; RSO070619 [T 3, T 4]) – ein wichtiges persönliches oder wirtschaftliches Bedürfnis des Aufkündigenden (oder seines Verwandten in gerader Linie), das nur durch die Benützung der aufgekündigten Räume befriedigt werden kann (RSO068227; RSO109791; RSO112714). Vage künftige Möglichkeiten begründen keinen dringenden Eigenbedarf (RSO070482 [T 10]; RSO070619 [T 1]).

Der Rsp zum dringenden Eigenbedarf an Geschäftsräumen sind die folgenden Grundsätze zu entnehmen:

Das „gemäßigere“ Verständnis der Dringlichkeit wurde primär im Zusammenhang mit der Wohnraummiete entwickelt und lässt sich auf Geschäftsräume nicht ohne weiteres übertragen (6 Ob 44/18s [immolex 2018/96 (Hauswurz)]). Das Bestreben des Vermieters (oder seines Verwandten in gerader Linie), die eigene wirtschaftliche Lage zu verbessern, ist nicht vom Kündigungsgrund des § 30 Abs 2 Z 9 MRG umfasst (1 Ob 111/01g [immolex 2001/178]; 6 Ob 44/18s). Nicht einmal ein (künftiger) wesentlicher wirtschaftlicher Vorteil fällt ins Gewicht (3 Ob 237/98v). Will der Vermieter (oder sein Verwandter in gerader Linie) in nach § 30 Abs 2 Z 9 MRG auf-

gekündigten Geschäftsräumen, in denen der Mieter ein Unternehmen betreibt, ein erst neu zu gründendes Unternehmen unterbringen, fordert der OGH regelmäßig „ganz besondere Umstände“, die es dem Vermieter (oder seinem Verwandten in gerader Linie) unzumutbar machen, das neue Unternehmen an anderer Stelle zu betreiben (6 Ob 599/87; 3 Ob 536/87; 8 Ob 586/93; 3 Ob 237/98v; 1 Ob 111/01g). Dasselbe gilt für einen zusätzlichen Standort eines schon bisher vom Vermieter (oder seinem Verwandten in gerader Linie) betriebenen Unternehmens (3 Ob 237/98v). Ein dringender Eigenbedarf an Geschäftsräumen könnte etwa dann bejaht werden, wenn der Vermieter gezwungen ist, sein schon bisher betriebenes Unternehmen in die bisher von ihm vermieteten Räumlichkeiten zu verlegen (3 Ob 237/98v; vgl 6 Ob 44/18s).

Sowohl bei Wohnungen als auch bei Geschäftsräumen beurteilt die Rsp den dringenden Eigenbedarf aufgrund der (Feststellungen zur) konkret beabsichtigten Nutzung der vermieteten Räumlichkeiten:

In den Entscheidungen, in denen der OGH anhand des „gemäßigeren“ Verständnisses der Dringlichkeit bei Wohnungen den dringenden Eigenbedarf bejahte oder zumindest eine den dringenden Eigenbedarf bejahende Entscheidung des Berufungsgerichts als vertretbar beurteilte, stand konkret fest, wer die Wohnung nach der Aufkündigung bewohnen sollte (vgl 4 Ob 167/99h; 1 Ob 223/02d; 6 Ob 135/04b; 1 Ob 195/04i; 5 Ob 119/05v; 7 Ob 146/06f; 3 Ob 110/09m; 2 Ob 215/09w; 5 Ob 80/20f; 2 Ob 108/22d [immolex 2023/23 (Ruckenbauer)]). Auch die Verneinung des dringenden Eigenbedarfs an einer Wohnung erfolgte anhand der Feststellungen, wer die Wohnung künftig bewohnen sollte (vgl 10 Ob 318/02s; 6 Ob 203/09k; 8 Ob 134/14k).

In den Entscheidungen, in denen der dringende Eigenbedarf an Geschäftsräumen bejaht wurde, stand nicht nur konkret fest, wer die aufgekündigten Räume nutzen wollte, sondern auch, zu welchem Zweck diese Person die Räume nutzen wollte (8 Ob 586/93: Einzelhandelsgewerbe der Kl; 1 Ob 194/97d: Volksschulklassen der Kl). Dasselbe gilt für die Entscheidungen, in denen der dringende Eigenbedarf verneint wurde (3 Ob 237/98v: neues Detailgeschäft des Kl; 6 Ob 44/18s: neue Groß- und Firmenkundenabteilung der Kl; in 6 Ob 599/87, 3 Ob 536/87 und 1 Ob 111/01g stand fest, wer welches konkrete neue Unternehmen in den Räumen betreiben wollte).

Der Kl, der sich auf den Kündigungsgrund des dringenden Eigenbedarfs stützen will, sei es nach § 30 Abs 2 Z 8, 9 MRG oder nach § 31 Abs 1 MRG, hat demnach vorzubringen und zu beweisen, welcher konkrete Bedarf nach der Aufkündigung gedeckt werden