jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/10/12 6Ob82/05k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.10.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Pimmer als Vorsitzenden und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Schenk, die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schramm, Dr. Gitschthaler und Univ. Doz. Dr. Kodek als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Aktiengesellschaft ***** W*****, vertreten durch Dr. Friedrich Schulz, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Verlassenschaft nach dem am 2. September 2001 verstorbenen Franz H*****, vertreten durch Dr. Udo Elsner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 12. Jänner 2005, GZ 39 R 350/04s-30, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Wenn das Gebäude nur einen ganz unbedeutenden Teil der gemieteten Fläche in Anspruch nimmt und ihm keine selbständige Funktion, sondern nur eine Hilfsfunktion zukommt, dann stellt es nur eine Nebensache dar, die am Hauptgegenstand des Mietvertrags, nämlich an einer nicht kündigungsgeschützten Flächenmiete, nichts ändert. Nur wenn umgekehrt die vermietete Grundfläche lediglich die Nebensache ist, die schon bestehenden oder erst zu errichtenden Räumlichkeiten aber die Hauptsache darstellen, liegt Raummiete vor (RIS-Justiz RS0069482). Das funktionelle Verhältnis der zum Mietgegenstand gehörenden umgebauten Räume zu den ausdehnungsmäßig überwiegenden Freilandflächen ist ein wesentliches Kriterium für die Beurteilung der Gesamtanlage als eine Geschäftsräumlichkeit iSd § 1 Abs 1 MRG (RIS-Justiz RS0069487). Auch wenn es auf das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche nicht so sehr ankommt (2 Ob 2201/96g mwN = MietSlg 50.244), so muss es doch beachtet werden (3 Ob 545/91 = MietSlg 43.129; 8 Ob 605/91 = MietSlg 43.133; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 § 1 MRG Rz 33).Wenn das Gebäude nur einen ganz unbedeutenden Teil der gemieteten Fläche in Anspruch nimmt und ihm keine selbständige Funktion, sondern nur eine Hilfsfunktion zukommt, dann stellt es nur eine Nebensache dar, die am Hauptgegenstand des Mietvertrags, nämlich an einer nicht kündigungsgeschützten Flächenmiete, nichts ändert. Nur wenn umgekehrt die vermietete Grundfläche lediglich die Nebensache ist, die schon bestehenden oder erst zu errichtenden Räumlichkeiten aber die Hauptsache darstellen, liegt Raummiete vor (RIS-Justiz RS0069482). Das

funktionelle Verhältnis der zum Mietgegenstand gehörenden umgebauten Räume zu den ausdehnungsmäßig überwiegenden Freilandflächen ist ein wesentliches Kriterium für die Beurteilung der Gesamtanlage als eine Geschäftsräumlichkeit iSd Paragraph eins, Absatz eins, MRG (RIS-Justiz RS0069487). Auch wenn es auf das Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche nicht so sehr ankommt (2 Ob 2201/96g mwN = MietSlg 50.244), so muss es doch beachtet werden (3 Ob 545/91 = MietSlg 43.129; 8 Ob 605/91 = MietSlg 43.133; Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 Paragraph eins, MRG Rz 33).

In der - insbesondere auf die Entscheidung1 Ob 578/90 = JBl 1990, 725 gestützten - Ansicht des Berufungsgerichts, dass die mit Zustimmung des Vermieters errichteten Gebäude von insgesamt unbedeutender Größe im Hinblick auf den vereinbarten Verwendungszweck des bei Vertragsabschluss unbebauten Eisenbahngrundstücks (Lagerung und Verarbeitung von Schrott) im Gegensatz zur für die Lagerung des Schrotts notwendigen weitaus größeren Freilandfläche und zur Verarbeitung notwendigen Schrottpresse (Schrottschere) bei funktionaler Betrachtung nur Nebensache sind, ist eine aufzugreifende Fehlbeurteilung dieses Einzelfalls nicht zu erblicken. Entgegen der Auffassung der Revisionswerberin hat das Berufungsgericht im Einklang mit der ständigen oberstgerichtlichen Rechtsprechung verneint, dass eine Brückenwaage und eine Schrottpresse (Schrottschere) nach dem für die Beurteilung maßgeblichen „normalen Sprachgebrauch" (9 Ob 47/04h = SZ 2004/161 mwN) eine Geschäftsräumlichkeit iSd § 1 Abs 1 MRG ist; wenn der Mieter keine „Räumlichkeiten", sondern nur irgendwelche sonstige (wenn auch fix im Boden verankerte) Einrichtungen zu geschäftlichen Zwecken aufstellt, kommt eine analoge Anwendung des MRG nicht in Betracht (9 Ob 47/004h mwN; 8 Ob 662/89 - Betonmischanlage; 6 Ob 224/92 - Werbetafel).In der - insbesondere auf die Entscheidung 1 Ob 578/90 = JBl 1990, 725 gestützten - Ansicht des Berufungsgerichts, dass die mit Zustimmung des Vermieters errichteten Gebäude von insgesamt unbedeutender Größe im Hinblick auf den vereinbarten Verwendungszweck des bei Vertragsabschluss unbebauten Eisenbahngrundstücks (Lagerung und Verarbeitung von Schrott) im Gegensatz zur für die Lagerung des Schrotts notwendigen weitaus größeren Freilandfläche und zur Verarbeitung notwendigen Schrottpresse (Schrottschere) bei funktionaler Betrachtung nur Nebensache sind, ist eine aufzugreifende Fehlbeurteilung dieses Einzelfalls nicht zu erblicken. Entgegen der Auffassung der Revisionswerberin hat das Berufungsgericht im Einklang mit der ständigen oberstgerichtlichen Rechtsprechung verneint, dass eine Brückenwaage und eine Schrottpresse (Schrottschere) nach dem für die Beurteilung maßgeblichen „normalen Sprachgebrauch" (9 Ob 47/04h = SZ 2004/161 mwN) eine Geschäftsräumlichkeit iSd Paragraph eins, Absatz eins, MRG ist; wenn der Mieter keine „Räumlichkeiten", sondern nur irgendwelche sonstige (wenn auch fix im Boden verankerte) Einrichtungen zu geschäftlichen Zwecken aufstellt, kommt eine analoge Anwendung des MRG nicht in Betracht (9 Ob 47/004h mwN; 8 Ob 662/89 - Betonmischanlage; 6 Ob 224/92 - Werbetafel).

Insgesamt vermag die Zulassungsbeschwerde insbesondere durch den Verweis auf die Entscheidung9 Ob 47/04h, in der ein Mietvertrag über eine 30 m² große Fläche mit darauf zu errichtender, 8 m² großen ebenerdigen Sendeunterkunft und einem Antennenmast als Raummiete beurteilt wurde, kein Abweichen des Berufungsgerichts von den Grundsätzen der Rechtsprechung zur Abgrenzung von Raummiete und Flächenmiete aufzuzeigen.

Textnummer

E82018

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0060OB00082.05K.1012.000

Im RIS seit

11.11.2006

Zuletzt aktualisiert am

12.12.2011

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