

TE OGH 2006/8/29 5Ob189/06i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.08.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei H***** GmbH, *****, vertreten durch Lattenmayer Luks & Enzinger, Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei KR Gerhard ***** J*****, *****, vertreten durch Dr. Otto Schubert, Mag. Holger Hensel, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 24. Mai 2006, GZ 40 R 100/06m-19, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Zufolge der kündigungsrechtlichen Übergangsvorschrift des § 49 Abs 1 zweiter Satz MRG id Stammfassung von 1982 ist der Kündigungsschutz des MG für zu Geschäftszwecken gemietete Freiflächen mit 31. 12. 1988 weggefallen. Das galt allerdings nur, wie aus § 1 MRG hervorgeht, für die selbständige Miete von Freiflächen, weil seit Inkrafttreten des MRG die reine Flächenmiete, auch wenn sie zu geschäftlichen Zwecken erfolgt, vom Schutzzweck des MRG ausgenommen ist (vgl Schilcher in HBzMRG 54). Zufolge der kündigungsrechtlichen Übergangsvorschrift des Paragraph 49, Absatz eins, zweiter Satz MRG id Stammfassung von 1982 ist der Kündigungsschutz des MG für zu Geschäftszwecken gemietete Freiflächen mit 31. 12. 1988 weggefallen. Das galt allerdings nur, wie aus Paragraph eins, MRG hervorgeht, für die selbständige Miete von Freiflächen, weil seit Inkrafttreten des MRG die reine Flächenmiete, auch wenn sie zu geschäftlichen Zwecken erfolgt, vom Schutzzweck des MRG ausgenommen ist vergleiche Schilcher in HBzMRG 54).

Es kommt daher entscheidend darauf an, ob die mit Mietvertrag vom 1. 3. 1979 zu Geschäftszwecken gemietete Fläche mit den auf derselben Liegenschaft zuvor gemieteten Geschäftsräumlichkeiten eine einheitliche Bestandsache bildete.

Nach ständiger Rechtsprechung trifft zu, dass die Einheitlichkeit des Bestandverhältnisses in erster Linie vom Parteiwillen bei Vertragsabschluss abhängt und objektive Gemeinsamkeit im Sinn gegenseitiger Erforderlichkeit oder Nützlichkeit mehrerer in Bestand gegebener Sachen nur einen Schluss auf die Parteienabsicht zulässt (RIS-Justiz RS0020405; RS0014368).

Wenn das Berufungsgericht hier aus der objektiven Gemeinsamkeit der gemieteten Objekte im Sinn gegenseitigen Erforderlichseins und Nützlichseins - beide Mietgegenstände wurden ausdrücklich für das Werbeunternehmen des Mieters gemietet - sowie aus der nach Zumietung erfolgten Vorschreibung eines Gesamtmietzinses für Räumlichkeiten und Lagerfläche auf einen zumindest konkludent erklärten Parteiwillen, eine Einheitlichkeit des Bestandvertrages zu begründen, geschlossen hat, liegt darin jedenfalls keine auffallende rechtliche Fehlbeurteilung, die vom Obersten Gerichtshof korrigiert werden müsste. Überhaupt stellt die Lösung der Frage, ob mehrere in Bestand gegebene Objekte eine einheitliche Bestandsache bilden, wegen der Einzelfallbezogenheit keine erhebliche Rechtssache im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO dar (vgl RIS-Justiz RS0020405 [T7; T10]). Das hatte zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels der klagenden Partei zu führen.

Wenn das Berufungsgericht hier aus der objektiven Gemeinsamkeit der gemieteten Objekte im Sinn gegenseitigen Erforderlichseins und Nützlichseins - beide Mietgegenstände wurden ausdrücklich für das Werbeunternehmen des Mieters gemietet - sowie aus der nach Zumietung erfolgten Vorschreibung eines Gesamtmietzinses für Räumlichkeiten und Lagerfläche auf einen zumindest konkludent erklärten Parteiwillen, eine Einheitlichkeit des Bestandvertrages zu begründen, geschlossen hat, liegt darin jedenfalls keine auffallende rechtliche Fehlbeurteilung, die vom Obersten Gerichtshof korrigiert werden müsste. Überhaupt stellt die Lösung der Frage, ob mehrere in Bestand gegebene Objekte eine einheitliche Bestandsache bilden, wegen der Einzelfallbezogenheit keine erhebliche Rechtssache im Sinn des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO dar vergleiche RIS-Justiz RS0020405 [T7; T10]). Das hatte zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels der klagenden Partei zu führen.

Anmerkung

E81873 5Ob189.06i

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00189.06I.0829.000

Dokumentnummer

JJT_20060829_OGH0002_0050OB00189_06I0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at