jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2006/1/10 5Ob276/05g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.01.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Verband ***** , vertreten durch Dr. Siegfried Leitner, Rechtsanwalt in Graz, gegen den Antragsgegner Alexander S*****, vertreten durch Dr. Stefan Herdey und Dr. Roland Gsellmann, Rechtsanwälte in Graz, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers, gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 6. Oktober 2005, GZ 3 R 127/05a-21, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Graz vom 4. Juli 2005, GZ 1 Msch 2/05t-16, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Text

Begründung:

Der Antragsteller macht zur Zulässigkeit seines außerordentlichen Revisionsrekurses geltend, das Rekursgericht habe die entscheidungswesentliche Rechtsfrage, ob zwischen den Streitteilen ein grundsätzlich dem MRG unterliegendes Untermietverhältnis über einen Geschäftsraum oder ein - keine Raummiete beinhaltender und daher nicht dem MRG unterliegender - Nutzungsvertrag vergelegen habe, unrichtig gelöst.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG nF unzulässig.Der Revisionsrekurs ist mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF unzulässig:

1. Nach § 1 Abs 1 MRG gilt dieses Bundesgesetz für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art; das MRG umfasst demnach nur die "Raummiete" (RIS-Justiz RS0066883 [T1]; RS0069471 [T2]). Nach dem Wortlaut des § 1 Abs 1 MRG hat der Gesetzgeber neben der Miete von Wohnungen auch die Miete einzelner Wohnungsteile - etwa einzelner Zimmer - in den Anwendungsbereich einbezogen, hingegen durch die Verwendung des Begriffs "Geschäftsräumlichkeiten" die Miete solcher Objekte nur dann den Vorschriften des MRG unterstellt, wenn es sich um Räume, also baulich umschlossene Einheiten handelt (vgl T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht, § 1 MRG Rz 44). Räumliche Teile eines Geschäftsraumes ohne bauliche

Abgrenzung sind daher keine Geschäftsräumlichkeit im Sinn des § 1 Abs 1 MRG. Ihre entgeltliche Zurverfügungstellung fällt nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (5 Ob 67/87 = Mietslg 39.208 = WoBl 1988, 17/2; 5 Ob 593/87 = MietSlg 39.207/57 = WoBl 1988, 65/32).1. Nach Paragraph eins, Absatz eins, MRG gilt dieses Bundesgesetz für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art; das MRG umfasst demnach nur die "Raummiete" (RIS-Justiz RS0066883 [T1]; RS0069471 [T2]). Nach dem Wortlaut des Paragraph eins, Absatz eins, MRG hat der Gesetzgeber neben der Miete von Wohnungen auch die Miete einzelner Wohnungsteile - etwa einzelner Zimmer - in den Anwendungsbereich einbezogen, hingegen durch die Verwendung des Begriffs "Geschäftsräumlichkeiten" die Miete solcher Objekte nur dann den Vorschriften des MRG unterstellt, wenn es sich um Räume, also baulich umschlossene Einheiten handelt vergleiche T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österr. Wohnrecht, Paragraph eins, MRG Rz 44). Räumliche Teile eines Geschäftsraumes ohne bauliche Abgrenzung sind daher keine Geschäftsräumlichkeit im Sinn des Paragraph eins, Absatz eins, MRG. Ihre entgeltliche Zurverfügungstellung fällt nicht in den Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (5 Ob 67/87 = Mietslg 39.208 = WoBl 1988, 17/2; 5 Ob 593/87 = MietSlg 39.207/57 = WoBl 1988, 65/32).

2. Im vorliegenden Fall war der Antragsgegner Hauptmieter eines 73 m² großen, im ersten Obergeschoss gelegenen sowie eines weiteren, 78 m² großen im zweiten Obergeschoss gelegenen Bestandobjekts eines Hauses. Der Antragsgegner hatte dem Antragsteller die „Vermietung" von sieben „EDV-Arbeitsplätzen" in diesen Räumlichkeiten angeboten. Über Wunsch des Bundesministeriums für Arbeit und Wirtschaft, welches die sieben „EDV-Arbeitsplätze" mit Fördermitteln finanzierte und eine genaue Aufstellung der Kosten je Arbeitsplatz verlangte hatte, ordnete der Antragsgegner in seinem Anbot jedem Arbeitsplatz eine bestimmte Quadratmeterzahl zu (je 21,58 m² = Summe beider Nutzflächen :7), wiewohl die Streitteile vereinbarten, dass die Kosten für den einzelnen Arbeitsplatz von seiner „tatsächlichen Größe" unabhängig sein sollte. Auf der Grundlage dieses Anbots vereinbarten die Streitteile die Überlassung der sieben „EDV-Arbeitsplätze" um ein wertgesichertes Monatsbruttoentgelt von 485 Euro pro Arbeitsplatz (insgesamt 3.395 Euro). Jeder Arbeitsplatz hatte eine Workstation oder einen Server mit Rechner, Bildschirm, PC-Tastatur und PC-Maus, Schreibtisch bzw PC-Tisch, Bürostuhl, Büromöbel (Schränke, Rollcontainer), ein Arbeitstelefon sowie Anschlüsse und Beleuchtung aufzuweisen. Der Antragsteller räumte dem Antragsgegner das Recht auf jederzeitigen ungehinderten Zugang zu allen Teilen der Anlage ein. Der Antragsgegner verpflichtete sich zur Wartung der Hardware und zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit der Arbeitsplätze. Schließlich vereinbarten die Parteien, dass die Anzahl der - voneinander nicht abgrenzbaren und „verschiebbaren" - „EDV-Arbeitsplätze" innerhalb der Räumlichkeiten einvernehmlich erhöht oder verringert werden könne.

Ursprünglich wurden im ersten Obergeschoss fünf und im zweiten Obergeschoss zwei Arbeitsplätze eingerichtet; einen (weiteren) Arbeitsplatz im zweiten Obergeschoss nutzte der Antragsgegner selbst für eigene Zwecke. Später wurden drei Arbeitsplätze vom unteren in das obere Geschoss übersiedelt, sodass im unteren Geschoss nur mehr zwei Arbeitsplätze verblieben, im oberen Geschoss jedoch fünf bestanden; dadurch wurde im unteren Stockwerk ein Raum frei, welchen der Antragsgegner dem Antragsteller gegen Bezahlung eines zusätzlichen Entgelts als Gruppenraum für einen Kurs für Langzeitarbeitslose zur Verfügung stellte. Das ursprünglich vereinbarte Entgelt pro Arbeitsplatz änderete sich dadurch nicht.

3. Das Rekursgericht hat die Ansicht vertreten, die von den Streitteilen vereinbarte Überlassung von „EDV-Arbeitsplätzen" habe keine dem MRG unterliegende Raummiete dargestellt, insbesondere weil Standort sowie Anzahl dieser Arbeitsplätze in den Räumlichkeiten des Antragsgegners veränderbar gewesen seien, eine mögliche Änderung der Anzahl der Arbeitsplätze auch zur Erhöhung oder Verringerung des Entgelts geführt hätte und die Umstrukturierung der Lage der Arbeitsplätze zur Verfügbarkeit eines zusätzlich vergebenen Raums geführt und sich dadurch am für die Arbeitsplätze vereinbarten Entgelt nichts geändert habe.

Diese Ansicht des Rekursgericht orientiert sich notwendigerweise an den ganz besonderen Umständen des vorliegenden Einzelfalls, was einerseits eine richtunggebende Entscheidung des Obersten Gerichtshofs ausschließt. Andererseits hält sich die Rechtsansicht des Rekursgerichts im Rahmen der zu § 1 Abs 1 MRG maßgeblichen Grundsätze zur Raummiete, waren doch die überlassenen Arbeitsplätze gerade nicht räumlich abgegrenzt, sondern sowohl deren Anzahl als auch deren Zuordnung im bzw zu den beiden Bestandobjekten des Antragsgegners variabel, sodass bei einer den wirtschaftlicher Zweck berücksichtigenden Betrachtung des Leistungsgegenstands nicht ein räumlich abgegrenztes Gebilde, sondern eine nach bestimmten bürotechnischen Anforderungen ausgestattete Arbeitsstelle im Vordergrund stand; unter diesen Umständen ist in der Verneinung einer dem MRG unterliegenden

Raummiete jedenfalls keine krasse Fehlbeurteilung des Rekursgerichts zu erkennen, die im Interesse der Rechtssicherheit aufgegriffen werden müsste.Diese Ansicht des Rekursgericht orientiert sich notwendigerweise an den ganz besonderen Umständen des vorliegenden Einzelfalls, was einerseits eine richtunggebende Entscheidung des Obersten Gerichtshofs ausschließt. Andererseits hält sich die Rechtsansicht des Rekursgerichts im Rahmen der zu Paragraph eins, Absatz eins, MRG maßgeblichen Grundsätze zur Raummiete, waren doch die überlassenen Arbeitsplätze gerade nicht räumlich abgegrenzt, sondern sowohl deren Anzahl als auch deren Zuordnung im bzw zu den beiden Bestandobjekten des Antragsgegners variabel, sodass bei einer den wirtschaftlicher Zweck berücksichtigenden Betrachtung des Leistungsgegenstands nicht ein räumlich abgegrenztes Gebilde, sondern eine nach bestimmten bürotechnischen Anforderungen ausgestattete Arbeitsstelle im Vordergrund stand; unter diesen Umständen ist in der Verneinung einer dem MRG unterliegenden Raummiete jedenfalls keine krasse Fehlbeurteilung des Rekursgerichts zu erkennen, die im Interesse der Rechtssicherheit aufgegriffen werden müsste.

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers, welcher einen Widerspruch zwischen der vom Rekursgericht geäußerten Rechtsansicht und der Rechtsprechung sowie der Lehre zwar behauptet, aber inhaltlich nicht nachweist, ist daher unzulässig und zurückzuweisen.

Textnummer

E79597

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00276.05G.0110.000

Im RIS seit

09.02.2006

Zuletzt aktualisiert am

29.11.2011

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