

TE OGH 2005/8/25 6Ob173/05t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.08.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Ehmayer als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Huber, Dr. Prückner, Dr. Schenk und Dr. Schramm als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Hedwig K*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Dellhorn, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei G***** Gesellschaft mbH, *****, vertreten durch Kubac, Svoboda, Kirchweger & Payer, Rechtsanwälte in Wien, wegen Aufkündigung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 24. Mai 2005, GZ 40 R 133/05p-10, womit das Urteil des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 22. Februar 2005, GZ 12 C 1490/04a-6, bestätigt wurde, 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 umbauten 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). 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

umbauten 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).

In der Ansicht der Vorinstanzen, dass die bereits bei Begründung des Mietverhältnisses vorhandenen Baulichkeiten, die dem vereinbarten Verwendungszweck (Autoverkaufsplatz) entsprechend als Büro, Werkstätte, Lagerräume und Sanitäranlagen benützt werden, von ihrer Funktion her den größeren Freiflächen zumindest gleichwertig seien und daher keine bloße Flächenmiete vorliege, ist eine aufzugreifende Fehlbeurteilung dieses Einzelfalls nicht zu erblicken. Mit einem ein Areal von 25.000 m² umfassenden Campingplatz oder einem Tennisplatz mit Sanitäranlagen (vgl 1 Ob 578/90 = JBl 1990, 725 = WoBl 1990, 158 mwN) oder mit einem Autoabstellplatz, auf dem nur eine kleine Holzhütte steht (3 Ob 545/91), lässt sich der vorliegende Mietgegenstand nicht vergleichen, sodass in der außerordentlichen Revision auch durch den Verweis auf die diesbezüglichen Entscheidungen, in denen die Mietverträge jeweils als Flächenmiete beurteilt wurden, kein Abweichen der Vorinstanzen von den Grundsätzen der Rechtsprechung zur Abgrenzung von Raummiete und Flächenmiete aufgezeigt wird. In der Ansicht der Vorinstanzen, dass die bereits bei Begründung des Mietverhältnisses vorhandenen Baulichkeiten, die dem vereinbarten Verwendungszweck (Autoverkaufsplatz) entsprechend als Büro, Werkstätte, Lagerräume und Sanitäranlagen benützt werden, von ihrer Funktion her den größeren Freiflächen zumindest gleichwertig seien und daher keine bloße Flächenmiete vorliege, ist eine aufzugreifende Fehlbeurteilung dieses Einzelfalls nicht zu erblicken. Mit einem ein Areal von 25.000 m² umfassenden Campingplatz oder einem Tennisplatz mit Sanitäranlagen vergleiche 1 Ob 578/90 = JBl 1990, 725 = WoBl 1990, 158 mwN) oder mit einem Autoabstellplatz, auf dem nur eine kleine Holzhütte steht (3 Ob 545/91), lässt sich der vorliegende Mietgegenstand nicht vergleichen, sodass in der außerordentlichen Revision auch durch den Verweis auf die diesbezüglichen Entscheidungen, in denen die Mietverträge jeweils als Flächenmiete beurteilt wurden, kein Abweichen der Vorinstanzen von den Grundsätzen der Rechtsprechung zur Abgrenzung von Raummiete und Flächenmiete aufgezeigt wird.

Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 ZPO). Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Textnummer

E78253

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:00600B00173.05T.0825.000

Im RIS seit

24.09.2005

Zuletzt aktualisiert am

16.12.2011

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