

TE OGH 2006/3/21 5Ob304/05z

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 21.03.2006

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 den verbundenen außerstreitigen Mietrechtssachen der Antragsteller 1) Hubert E******, 2) Udo P*****, beide vertreten durch Dr. Hansjörg Zink, Dr. Georg Petzer, Dr. Herbert Marschitz und Dr. Peter Petzer, Rechtsanwälte in Kufstein, gegen die Antragsgegnerin Aloisia K******, vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei Dr. Heitzmann GmbH in Innsbruck, wegen § 7 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 4 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 17. Oktober 2005, GZ 1 R 306/05i-43, denDer 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 den verbundenen außerstreitigen Mietrechtssachen der Antragsteller 1) Hubert E******, 2) Udo P*****, beide vertreten durch Dr. Hansjörg Zink, Dr. Georg Petzer, Dr. Herbert Marschitz und Dr. Peter Petzer, Rechtsanwälte in Kufstein, gegen die Antragsgegnerin Aloisia K******, vertreten durch Rechtsanwaltskanzlei Dr. Heitzmann GmbH in Innsbruck, wegen Paragraph 7, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 4, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 17. Oktober 2005, GZ 1 R 306/05i-43, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller wird mangels der Voraussetzungen des§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsteller 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).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Die Antragsteller machen zur Zulässigkeit ihres außerordentlichen Revisionsrekurses geltend, zur Beurteilung der Wiederherstellungspflicht der Antragsgegnerin gemäß § 7 MRG sei die erhebliche Rechtsfrage zu beantworten, ob für die Finanzierbarkeit der Wiederherstellung des Mietgegenstands auch die Mietzinsreserven der nächsten 10 Jahre zu berücksichtigen seien.Die Antragsteller machen zur Zulässigkeit ihres außerordentlichen Revisionsrekurses geltend, zur Beurteilung der Wiederherstellungspflicht der Antragsgegnerin gemäß Paragraph 7, MRG sei die erhebliche Rechtsfrage zu beantworten, ob für die Finanzierbarkeit der Wiederherstellung des Mietgegenstands auch die Mietzinsreserven der nächsten 10 Jahre zu berücksichtigen seien.

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. Wird ein Mietgegenstand durch Zufall zur Gänze oder zum Teil unbrauchbar, so ist der Vermieter gemäß 7 Abs 1 MRG zur baurechtlich zulässigen und bautechnisch möglichen Wiederherstellung des Mietgegenstands in dem Maß verpflichtet, als die Leistungen aus einer bestehenden Versicherung ausreichen. Im übrigen gilt § 11041. Wird ein Mietgegenstand durch Zufall zur Gänze oder zum Teil unbrauchbar, so ist der Vermieter gemäß Paragraph 7, Absatz eins, MRG zur baurechtlich zulässigen und bautechnisch möglichen Wiederherstellung des Mietgegenstands in dem Maß verpflichtet, als die Leistungen aus einer bestehenden Versicherung ausreichen. Im übrigen gilt Paragraph 1104, ABGB.

2. Die Vorinstanzen haben die Möglichkeit der Wiederherstellung schon wegen baurechtlicher Unzulässigkeit verneint, weil der für das Grundstück der Antragsgegnerin gültige Bebauungsplan eine besondere Bauweise vorsehe und „mit der Erlassung eines Bebauungsplans für ein dem abgerissenen Objekt entsprechendes Gebäude (...) nicht gerechnet werden (kann)“. Soweit die Antragsteller die von ihnen propagierte „dichtere Bauweise“ - implizit - als „Wiederherstellung“ im Sinn des § 7 MRG qualifizieren, setzen sie sich - unzulässig - über die wiedergegebene gegenteilige Feststellung des Erstgerichts hinweg.2. Die Vorinstanzen haben die Möglichkeit der Wiederherstellung schon wegen baurechtlicher Unzulässigkeit verneint, weil der für das Grundstück der Antragsgegnerin gültige Bebauungsplan eine besondere Bauweise vorsehe und „mit der Erlassung eines Bebauungsplans für ein dem abgerissenen Objekt entsprechendes Gebäude (...) nicht gerechnet werden (kann)“. Soweit die Antragsteller die von ihnen propagierte „dichtere Bauweise“ - implizit - als „Wiederherstellung“ im Sinn des Paragraph 7, MRG qualifizieren, setzen sie sich - unzulässig - über die wiedergegebene gegenteilige Feststellung des Erstgerichts hinweg.

3. Selbst wenn man die Versicherungsleistung von 430.000 Euro - trotz

damit ebenfalls abgegolter Nebenkosten - zur Gänze sowie die

Mietzinsreserve der letzten 10 Jahre in der festgestellten Höhe von

46.786,17 Euro und jene für die nächsten 10 Jahre in der von den

Antragstellern behaupteten Höhe von 92.000 Euro (S. 3 in ON 33)

veranschlagen wollte, folgt daraus ein Gesamtbetrag von 568.786,17

Euro, dem festgestellte Neuherstellungskosten von 906.379,66 Euro

gegenüber stehen. Selbst unter diesen Prämissen stellt die von den

Vorinstanzen vorgenommene Qualifikation der Wiederherstellung als

unwirtschaftlich keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende

gravierende Fehlbeurteilung dar. Die Möglichkeit einer

Teilwiederherstellung, die ohnehin auch nur im Fall vernünftiger

Brauchbarkeit in Betracht zu ziehen wäre (vgl 5 Ob 19/88 = SZ 61/60 =

MietSlg 40.263 = ImmZ 1988, 312), machen die Antragsteller in ihrem

Revisionsrekurs nicht (mehr) geltend.

Auf die von den Antragstellern als erheblich erkannte Rechtsfrage kommt es somit nicht an; der außerordentliche Revisionsrekurs ist daher unzulässig und zurückzuweisen.

Anmerkung

E80508 5Ob304.05z

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00304.05Z.0321.000

Dokumentnummer

JJT_20060321_OGH0002_0050OB00304_05Z0000_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