jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2009/9/29 4Ob145/09s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.09.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Schenk als Vorsitzende sowie durch die Hofräte Dr. Jensik, Dr. Musger, Dr. Schwarzenbacher und Dr. Roch als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1) A***** L*****, und 2) Dr. R***** L*****, beide vertreten durch Dr. Horst Auer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei DI W***** H*****, vertreten durch Dr. Michael Ott und Mag. Christoph Klein, Rechtsanwälte in Wien, wegen 45.326,29 EUR sA und Räumung, über die außerordentliche Revision der beklagten Partei gegen das Teilurteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 20. Mai 2009, GZ 38 R 286/08b-112, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).

Text

Begründung:

Das Berufungsgericht verurteilte den beklagten Mieter zur Zahlung des Aufwands für von ihm aufgrund des Mietvertrags geschuldeter, aber verweigerter Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten und darüber hinaus zur Räumung des Bestandobjekts, weil die Verweigerung der vertraglich geschuldeten Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten die vertraglich vereinbarte Auflösung des Bestandverhältnisses aus wichtigem Grund rechtfertige. Überdies bilde die Weigerung des Mieters einen Auflösungsgrund nach § 1118 ABGB; den Mieter treffe auch ein grobes Verschulden, das die Vertragsauflösung jedenfalls rechtfertige.

Als erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 502 Abs 1 ZPO macht der Beklagte geltend, dass Rechtsprechung zum Umfang der Erhaltungspflicht des Mieters in einem vergleichbaren Fall fehle. Die Übertragung der gesamten Instandsetzung sowie Instandhaltung des Mietobjekts (anstelle der Leistung eines Mietzinses in Geld) sei zu weitgehend und dürfe überdies nicht dahin verstanden werden, dass die Erhaltung nach der früheren, aber inzwischen vom Mieter aufgegebenen Nutzung geschuldet werde.

Rechtliche Beurteilung

Der vorliegende Fall ist durch außergewöhnliche Umstände gekennzeichnet (Vermietung für 30 Jahre gegen Anerkennungszins und Übernahme sämtlicher Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten an einen langjährigen in Pension gehenden Dienstnehmer, der das Bestandobjekt umfänglich saniert und vergrößert), die eine

richtungsweisende, die Rechtsentwicklung vorantreibende und für zukünftige Entscheidungen nutzbringende Judikatur des Obersten Gerichtshofs eher ausschließt, weshalb das Fehlen von Rechtsprechung zu einem unmittelbar vergleichbaren Sachverhalt keine erhebliche Rechtsfrage aufwirft (RIS-Justiz RS0102181).

Die Beurteilung des Mieterverhaltens als (grob) schuldhaft ist ebenso nach den Umständen des konkreten Falls vorzunehmen wie die Abwägung der Interessensbeeinträchtigung des Vermieters bei Prüfung des nachteiligen Gebrauchs nach § 1118 ABGB. Eine vom Obersten Gerichtshof in diesem Zusammenhang aufzugreifende Fehlbeurteilung vermag der Beklagte nicht aufzuzeigen.

Ob den Beklagten an der Weigerung, bestimmte vertraglich geschuldete Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten vornehmen zu lassen, ein grobes Verschulden trifft, ist hier ohne Bedeutung. Die Möglichkeit, durch Nachzahlung geschuldeten Mietzinses die Räumung abzuwenden, wenn den Mieter an der Nichtzahlung kein grobes Verschulden trifft (§ 33 Abs 2 und 3 MRG), ist - abgesehen von der hier nicht relevanten Kündigung nach § 30 Abs 2 Z 16 MRG - auf die Kündigung oder Vertragsauflösung wegen Nichtzahlung des Mietzinses beschränkt. Ein Mieter, der mit anderen als Geldleistungen als Entgelt für die Gebrauchsüberlassung in Verzug geriet, kann ein Räumungsbegehren nicht durch Berufung auf § 33 Abs 2 MRG abwehren (1 Ob 265/98x).

Textnummer

E91898

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0040OB00145.09S.0929.000

Im RIS seit

29.10.2009

Zuletzt aktualisiert am

19.09.2012

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