

TE OGH 2005/12/15 6Ob214/05x

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.12.2005

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 den verbundenen Rechtssachen der klagenden Partei W***** AG, *****, vertreten durch Rechtsanwälte OEG Dr. Kostelka-Reimer & Dr. Fassl in Wien, gegen die beklagte Partei Mag. Karl H*****, vertreten durch Dr. Paul Herzog, Rechtsanwalt in Mittersill, je wegen Räumung und 45,88 EUR (41 C 268/00t), 187,22 EUR (41 C 269/00i) und 62.952,70 EUR (41 C 270/00m), über die außerordentlichen Revisionen beider Parteien gegen das Teilurteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 29. September 2004, GZ 41 R 284/03y-71, womit das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 31. Juli 2003, AZ 41 C 268/00t, 41 C 269/00i, 41 C 270/00m, teilweise abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentlichen Revisionen werden gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentlichen Revisionen werden gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Zur außerordentlichen Revision der Klägerin:

Rechtliche Beurteilung

Ob mehrere in Bestand gegebene Objekte eine einheitliche Bestandsache bilden, hängt in erster Linie vom Parteiwillen bei Vertragsabschluss ab (RIS-Justiz RS0020405). Der gemeinsame Verwendungszweck der Bestandobjekte indiziert zwar das Vorliegen einer einheitlichen Bestandsache. Wenn jedoch die Mietverträge zu verschiedenen Zeitpunkten sukzessive abgeschlossen wurden, für die einzelnen Bestandobjekte ein gesonderter Mietzins vereinbart und vorgeschrieben wurde und in den Verträgen nicht festgehalten wurde, dass die neu hinzugemieteten Bestandobjekte eine Einheit mit den bereits angemieteten Teilen bilden sollen, kann mangels Feststellung eines diesbezüglichen Parteiwillens nicht von einem einheitlichen Bestandobjekt ausgegangen werden (5 Ob 211/01t). Da nach den Feststellungen der Vorinstanzen nie ein einheitlicher Mietvertrag über alle Objekte abgeschlossen und nie ein einheitlicher Bestandzins vorgeschrieben wurde und zudem hinsichtlich der drei vom Berufungsgericht getrennt behandelten Mietobjekte drei gesonderte Mietzins- und Räumungsklagen (die zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden wurden) eingebracht wurden, ist eine Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts dahin, dass alle

drei Mietobjekte ein unterschiedliches rechtliches Schicksal haben können, nicht zu erblicken. Der Spruch des angefochtenen Urteils des Berufungsgericht entspricht vielmehr den jeweiligen Klagebegehren, wie sie von der Klägerin zuletzt (im Schriftsatz ON 47) formuliert wurden.

Die Frage, ob den Mieter am Mietzinsrückstand ein grobes Verschulden trifft (§ 33 Abs 2 MRG), ist jeweils von den Umständen des Einzelfalls abhängig. Wird der hiebei eingeräumte Beurteilungsspielraum nicht überschritten, ist die Zulässigkeit der Revision nicht begründet (RIS-Justiz RS0042773). Zweifel über die wahre Rechtslage können in der Regel nur leichte Fahrlässigkeit begründen (RIS-Justiz RS0070327). Der Ausgang dieses jahrelangen Rechtsstreites betreffend die Mietzinsrückstände und insbesondere die - vom Erstgericht abweichende - Beurteilung des Berufungsgerichts, der Beklagte habe die strittigen Mietzinsvorschreibungen anerkannt, war für den Beklagten nicht ohne weiteres vorhersehbar. Eine im Rahmen eines außerordentlichen Rechtsmittels aufzugreifende Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts liegt auch insoweit nicht vor. Die Frage, ob den Mieter am Mietzinsrückstand ein grobes Verschulden trifft (Paragraph 33, Absatz 2, MRG), ist jeweils von den Umständen des Einzelfalls abhängig. Wird der hiebei eingeräumte Beurteilungsspielraum nicht überschritten, ist die Zulässigkeit der Revision nicht begründet (RIS-Justiz RS0042773). Zweifel über die wahre Rechtslage können in der Regel nur leichte Fahrlässigkeit begründen (RIS-Justiz RS0070327). Der Ausgang dieses jahrelangen Rechtsstreites betreffend die Mietzinsrückstände und insbesondere die - vom Erstgericht abweichende - Beurteilung des Berufungsgerichts, der Beklagte habe die strittigen Mietzinsvorschreibungen anerkannt, war für den Beklagten nicht ohne weiteres vorhersehbar. Eine im Rahmen eines außerordentlichen Rechtsmittels aufzugreifende Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts liegt auch insoweit nicht vor.

Zur außerordentlichen Revision des Beklagten:

Die in § 16 Abs 8 MRG idF 3. WÄG (BGBl 800/1993) normierte Präklusivfrist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung beginnt nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs mit dem Abschluss der Vereinbarung zu laufen und nicht etwa ab der ersten Mietzinszahlung oder ab dem Beginn des Mietverhältnisses (RIS-Justiz RS0112326). Es ist daher unerheblich, wann oder unter welchen Voraussetzungen die Mietzinsvereinbarung wirksam wird. Im Übrigen stehen den Ausführungen in der außerordentlichen Revision, dass der Beklagte seine Zustimmung zur Zahlung eines Mietzinszuschlags infolge der Untervermietung nur unter der Voraussetzung abgegeben habe, dass er einen gesonderten Straßenzugang zu den Kellerräumlichkeiten errichten dürfe, mit den nach Beweiswiederholung vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen im Widerspruch, dass der Beklagte seine Zustimmung nicht von der Genehmigung dieses Vorhabens abhängig gemacht habe. Die in Paragraph 16, Absatz 8, MRG in der Fassung 3. WÄG Bundesgesetzblatt 800 aus 1993,) normierte Präklusivfrist für die Geltendmachung der Unwirksamkeit einer Mietzinsvereinbarung beginnt nach ständiger Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs mit dem Abschluss der Vereinbarung zu laufen und nicht etwa ab der ersten Mietzinszahlung oder ab dem Beginn des Mietverhältnisses (RIS-Justiz RS0112326). Es ist daher unerheblich, wann oder unter welchen Voraussetzungen die Mietzinsvereinbarung wirksam wird. Im Übrigen stehen den Ausführungen in der außerordentlichen Revision, dass der Beklagte seine Zustimmung zur Zahlung eines Mietzinszuschlags infolge der Untervermietung nur unter der Voraussetzung abgegeben habe, dass er einen gesonderten Straßenzugang zu den Kellerräumlichkeiten errichten dürfe, mit den nach Beweiswiederholung vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen im Widerspruch, dass der Beklagte seine Zustimmung nicht von der Genehmigung dieses Vorhabens abhängig gemacht habe.

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

Textnummer

E79400

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0060OB00214.05X.1215.000

Im RIS seit

14.01.2006

Zuletzt aktualisiert am

16.12.2011

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