jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2005/2/17 6Ob345/04k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 17.02.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Ehmayr als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Huber, Dr. Prückner, Dr. Schenk und Dr. Schramm als weitere Richter in den verbundenen Rechtssachen der klagenden Partei Dr. Norbert S*****, gegen die beklagte Partei Ilse N*****, vertreten durch Dr. Christian Rumplmayr, ua Rechtsanwälte in Vöcklabruck, wegen 1.624,53 EUR, Räumung und Unterlassung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Wels als Berufungsgericht vom 10. Mai 2004, GZ 21 R 74/04p-20, womit über die Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Vöcklabruck vom 30. November 2003, GZ 13 C 870/02w (13 C 940/02i)-16, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen.Die außerordentliche Revision wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Haupteinwand des Revisionswerbers ist seine Rüge, dass er entgegen den Ausführungen des Berufungsgerichts den Mietzinsrückstand nicht nur auf das Gesetz (§ 45 MRG) sondern auch auf P V. der Abänderungsvereinbarung (Beil 1) gestützt habe, wonach er von der Mieterin den von öffentlich-rechtlichen Genossenschaften nach dem Kostendeckungsprinzip für vergleichbare Wohnungen vorgeschriebenen Zins verlangen dürfe (s auch P VI. der Vereinbarung) und dass ihn nicht die Behauptungs- und Beweislast treffe, dass die von ihm geforderte Erhöhung des Mietzinses nicht dazu führt, dass die Beklagte für die Miete mehr als 25 % ihrer Pension aufwenden müsse (P VI.5. der Vereinbarung). Letzteres trifft zwar zu, den Kläger traf aber die Behauptungs- und Beweislast über die Angemessenheit der von ihm verlangten Zinserhöhung gemäß den Punkte V. und VII. der Abänderungsvereinbarung. Tatsächlich hat der Kläger aber Erhaltungsbeiträge gemäß § 45 MRG idF des 3. WÄG vorgeschrieben, die mangels Anwendbarkeit des MRG auf Werkswohnungen (RIS-Justiz RS0020441), auf die auch das Kündigungsrecht nach § 1120 ABGB nicht anwendbar ist (RS0026051), von der Mieterin aber nicht verlangt werden können. Im Verfahren erster Instanz hat er sich zwar subsidiär auf das vertragliche Zinsanhebungsrecht berufen, der Kläger hätte aber dazu konkret behaupten müssen, dass Genossenschaften für eine vergleichbare Wohnung einen Mietzins in bestimmt anzugebender Höhe vorschreiben, die behaupteten Erhaltungsarbeiten und ihre Kosten detailliert anführen und ein Vorbringen darüber erstatten müssen, dass diese Erhaltungsarbeiten entgegen der vertraglichen Aufwandspflicht des Vermieters wegen

Erschöpfung der von diesem gebildeten Rücklage (P VII. vorletzter Absatz der Abänderungsvereinbarung) von der Mieterin zu finanzieren seien. Mit dem substanzlos gebliebenen subsidiären Parteivorbringen (S 3 zu ON 9), für das überdies auch keine ausreichenden Beweismittel angeboten wurden (vorgelegt wurde lediglich ein Kostenvoranschlag), hat der Kläger einen objektiven Verzug der Mieterin mit der Mietzinszahlung nicht ausreichend behauptet. Da er auch nicht eine Verletzung der Anleitungspflicht der Vorinstanzen rügt, ist die außerordentliche Revision mangels erheblicher Rechtsfragen iSd § 502 Abs 2 ZPO zurückzuweisen. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).Haupteinwand des Revisionswerbers ist seine Rüge, dass er entgegen den Ausführungen des Berufungsgerichts den Mietzinsrückstand nicht nur auf das Gesetz (Paragraph 45, MRG) sondern auch auf P römisch fünf. der Abänderungsvereinbarung (Beil 1) gestützt habe, wonach er von der Mieterin den von öffentlich-rechtlichen Genossenschaften nach dem Kostendeckungsprinzip für vergleichbare Wohnungen vorgeschriebenen Zins verlangen dürfe (s auch P römisch VI. der Vereinbarung) und dass ihn nicht die Behauptungs- und Beweislast treffe, dass die von ihm geforderte Erhöhung des Mietzinses nicht dazu führt, dass die Beklagte für die Miete mehr als 25 % ihrer Pension aufwenden müsse (P römisch VI.5. der Vereinbarung). Letzteres trifft zwar zu, den Kläger traf aber die Behauptungs- und Beweislast über die Angemessenheit der von ihm verlangten Zinserhöhung gemäß den Punkte römisch fünf. und römisch VII. der Abänderungsvereinbarung. Tatsächlich hat der Kläger aber Erhaltungsbeiträge gemäß Paragraph 45, MRG in der Fassung des 3. WÄG vorgeschrieben, die mangels Anwendbarkeit des MRG auf Werkswohnungen (RIS-Justiz RS0020441), auf die auch das Kündigungsrecht nach Paragraph 1120, ABGB nicht anwendbar ist (RS0026051), von der Mieterin aber nicht verlangt werden können. Im Verfahren erster Instanz hat er sich zwar subsidiär auf das vertragliche Zinsanhebungsrecht berufen, der Kläger hätte aber dazu konkret behaupten müssen, dass Genossenschaften für eine vergleichbare Wohnung einen Mietzins in bestimmt anzugebender Höhe vorschreiben, die behaupteten Erhaltungsarbeiten und ihre Kosten detailliert anführen und ein Vorbringen darüber erstatten müssen, dass diese Erhaltungsarbeiten entgegen der vertraglichen Aufwandspflicht des Vermieters wegen Erschöpfung der von diesem gebildeten Rücklage (P römisch VII. vorletzter Absatz der Abänderungsvereinbarung) von der Mieterin zu finanzieren seien. Mit dem substanzlos gebliebenen subsidiären Parteivorbringen (S 3 zu ON 9), für das überdies auch keine ausreichenden Beweismittel angeboten wurden (vorgelegt wurde lediglich ein Kostenvoranschlag), hat der Kläger einen objektiven Verzug der Mieterin mit der Mietzinszahlung nicht ausreichend behauptet. Da er auch nicht eine Verletzung der Anleitungspflicht der Vorinstanzen rügt, ist die außerordentliche Revision mangels erheblicher Rechtsfragen iSd Paragraph 502, Absatz 2, ZPO zurückzuweisen. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Textnummer

E76453

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:0060OB00345.04K.0217.000

Im RIS seit

19.03.2005

Zuletzt aktualisiert am

23.04.2012

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