jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2003/8/26 5Ob176/03y

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.08.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache des Antragstellers DI Dr. Michael P*****, vertreten durch Dr. Manfred Weidinger, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. mj Anna Sophie A*****, 2. Elisabeth A*****, beide vertreten durch Dr. Helmut Buchgraber, Rechtsanwalt in Wien, 3. Johann S*****, vertreten durch Dr. Max Allmayer-Beck, Dr. Johannes Stockert, Rechtsanwälte in Wien, diese vertreten durch Dr. Helmut Buchgraber, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG iVm § 16 Abs 1 Z 4 und 5 MRG idF vor dem 3. WÄG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. April 2003, GZ 41 R 325/02a-36, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache des Antragstellers DI Dr. Michael P*****, vertreten durch Dr. Manfred Weidinger, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1. mj Anna Sophie A*****, 2. Elisabeth A*****, beide vertreten durch Dr. Helmut Buchgraber, Rechtsanwalt in Wien, 3. Johann S*****, vertreten durch Dr. Max Allmayer-Beck, Dr. Johannes Stockert, Rechtsanwälte in Wien, diese vertreten durch Dr. Helmut Buchgraber, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG in Verbindung mit Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 4, und 5 MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 15. April 2003, GZ 41 R 325/02a-36, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis 18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis 18 MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Rechtliche Grundlage für die Frage der Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses für die Wohnung des Antragstellers ist ausgehend vom Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses Oktober 1993 § 16 Abs 1 Z 4

und 5 MRG idF vor dem 3. WÄG. Fraglich ist nach Ansicht des Revisionsrekurswerbers, ob die gesetzliche Frist von sechs Monaten bzw sechs Monaten und einem Jahr ab Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber eingehalten wurde.Rechtliche Grundlage für die Frage der Zulässigkeit der Vereinbarung eines angemessenen Hauptmietzinses für die Wohnung des Antragstellers ist ausgehend vom Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses Oktober 1993 Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 4, und 5 MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG. Fraglich ist nach Ansicht des Revisionsrekurswerbers, ob die gesetzliche Frist von sechs Monaten bzw sechs Monaten und einem Jahr ab Räumung durch den früheren Mieter oder Inhaber eingehalten wurde.

Es entspricht ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass unter "Innehabung", ab deren Ende die Vermietungsfrist berechnet wird, nur der bestimmungsgemäße Gebrauch des Objekts als Wohnung oder Geschäftsraum (MietSlg 40.615 = WoBl 1989/44) zu verstehen ist, nicht aber die Durchführung von Arbeiten am Bestandobjekt durch den Vermieter zur Standardanhebung (MietSlg 38.610/44; RIS-Justiz RS0067855; 0010107). Für den Zeitraum der Durchführung von Arbeiten zur Standardanhebung durch den Vermieter ist nämlich ohnedies eine Verlängerung der sechsmonatigen Frist um ein Jahr in § 16 Abs 1 Z 5 MRG idF vor dem 3. WÄG vorgesehen worden (vgl zu der insofern gleichlautenden Bestimmung des § 16 Abs 1 Z 2 MG: MietSlg 38.610/44).Es entspricht ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass unter "Innehabung", ab deren Ende die Vermietungsfrist berechnet wird, nur der bestimmungsgemäße Gebrauch des Objekts als Wohnung oder Geschäftsraum (MietSlg 40.615 = WoBl 1989/44) zu verstehen ist, nicht aber die Durchführung von Arbeiten am Bestandobjekt durch den Vermieter zur Standardanhebung (MietSlg 38.610/44; RIS-Justiz RS0067855; 0010107). Für den Zeitraum der Durchführung von Arbeiten zur Standardanhebung durch den Vermieter ist nämlich ohnedies eine Verlängerung der sechsmonatigen Frist um ein Jahr in Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 5, MRG in der Fassung vor dem 3. WÄG vorgesehen worden vergleiche zu der insofern gleichlautenden Bestimmung des Paragraph 16, Absatz eins, Ziffer 2, MG: MietSlg 38.610/44).

Hier liegt jedoch nicht ein Fall bloßer Innehabung vor, der nach diesen Grundsätzen zu beurteilen wäre, sondern ein Mietvertragsabschluss mit einem Miteigentümer. Es trifft zu, dass im Fall des Mietvertragsabschlusses mit einem Miteigentümer der "Belohnungstatbestand" verlängerbar wäre. Dieser Frage haben sich aber auch die Vorinstanzen bereits gestellt. Im Rahmen der rechtlichen Beurteilung hat das Erstgericht (S 20/21 seines Sachbeschlusses) klargestellt, dass nicht hervorgekommen sei, dass die Vermietung an den Miteigentümer nur zum Schein oder zur Verschleierung der Leerstehung erfolgt wäre. Erfolgte die Vermietung an den Miteigentümer aber nicht aus solchen Gründen, besteht kein Anlass zu einer Sonderbehandlung, insbesondere nicht zu einer teleologischen Reduktion der anzuwendenden Gesetzesstelle dahin, dass eine Vermietung an einen Miteigentümer die Vermietungsfrist nicht beeinflusse.

Das außerordentliche Rechtsmittel des Antragstellers erweist sich damit als nicht zulässig.

Textnummer

E70700

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00176.03Y.0826.000

Im RIS seit

25.09.2003

Zuletzt aktualisiert am

27.09.2012

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