jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2003/4/29 1Ob90/03x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.04.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer, Dr. Zechner und Univ. Doz. Dr. Bydlinski als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Erich D*****, vertreten durch Dr. Helmut Klement, Dr. Annemarie Stipanitz-Schreiner und Mag. Heimo Allitsch, Rechtsanwälte in Graz, gegen die beklagte Partei Sonja T*****, vertreten durch Dr. Gert Kleinschuster, Rechtsanwalt in Graz, wegen Räumung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Berufungsgericht vom 5. Februar 2003, GZ 3 R 271/02y-23, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des§ 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).Die außerordentliche Revision der klagenden Partei wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (§ 510 Abs 3 ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Gemäß § 833 ABGB genügt für Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung einer gemeinschaftlichen Sache - hier: Wohnung - Stimmenmehrheit. Der Abschluss eines Mietvertrags mit einem Dritten, der auch Angehöriger eines Teilhabers sein kann, ist eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung, wenn er auf ortsübliche Zeit und zu ortsüblichen Bedingungen erfolgt (SZ 69/90; vgl 8 Ob 667/90; EvBl 1967/110; Gamerith in Rummel, ABGB3, Rz 5 zu § 833). Bei der Beurteilung, ob es sich um eine außergewöhnliche Verwaltungsmaßnahme handelt, ist stets der konkrete Vertragsinhalt maßgeblich, es kommt insbesondere auch auf die Art des Mietgegenstands und die Interessen der beteiligten Parteien an (SZ 69/228; ImmZ 1986, 354; SZ 58/145). Betrachtet man die Gesamtheit der der Mieterin eingeräumten Rechte (unbefristetes Mietverhältnis, nur "Kategorie D"-Mietzins) und stellt diesen die Gegenleistung (Tragung der Kosten der Wohnungszusammenlegung) gegenüber (vgl MietSlg 40.047), dann erweist sich der Abschluss des Mietvertrags noch nicht als außerordentliche Verwaltungsmaßnahme, hat doch die Vereinbarung eines Mietzinses der Kategorie D anstelle eines solchen der Kategorie C für sich allein jedenfalls noch nicht den Charakter einer unüblichen Bedingung (MietSlg 40.047; Gamerith aaO), weshalb es nicht entscheidungswesentlich ist, dass der Beklagten keine Verpflichtung zur Umgestaltung in eine "Kategorie C"-Wohnung mit Zahlung entsprechenden Mietzinses überbunden wurde. Der Begründung eines unbefristeten Mietverhältnisses steht demnach der Umstand

gegenüber, dass die Beklagte die Kosten der Wohnungszusammenlegung tragen soll. Insgesamt liegt daher ein "gewöhnlicher Vertragsinhalt" und damit keine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme vor. Die Konstellation der in der Berufungsbeantwortung zitierten Entscheidungen (NZ 1997, 331; SZ 51/5) ist mit dem hier gegebenen Sachverhalt nicht vergleichbar.Gemäß § 833 ABGB genügt für Angelegenheiten der ordentlichen Verwaltung einer gemeinschaftlichen Sache - hier: Wohnung - Stimmenmehrheit. Der Abschluss eines Mietvertrags mit einem Dritten, der auch Angehöriger eines Teilhabers sein kann, ist eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung, wenn er auf ortsübliche Zeit und zu ortsüblichen Bedingungen erfolgt (SZ 69/90; vergleiche 8 Ob 667/90; EvBl 1967/110; Gamerith in Rummel, ABGB3, Rz 5 zu § 833). Bei der Beurteilung, ob es sich um eine außergewöhnliche Verwaltungsmaßnahme handelt, ist stets der konkrete Vertragsinhalt maßgeblich, es kommt insbesondere auch auf die Art des Mietgegenstands und die Interessen der beteiligten Parteien an (SZ 69/228; ImmZ 1986, 354; SZ 58/145). Betrachtet man die Gesamtheit der der Mieterin eingeräumten Rechte (unbefristetes Mietverhältnis, nur "Kategorie D"-Mietzins) und stellt diesen die Gegenleistung (Tragung der Kosten der Wohnungszusammenlegung) gegenüber vergleiche MietSlg 40.047), dann erweist sich der Abschluss des Mietvertrags noch nicht als außerordentliche Verwaltungsmaßnahme, hat doch die Vereinbarung eines Mietzinses der Kategorie D anstelle eines solchen der Kategorie C für sich allein jedenfalls noch nicht den Charakter einer unüblichen Bedingung (MietSlg 40.047; Gamerith aaO), weshalb es nicht entscheidungswesentlich ist, dass der Beklagten keine Verpflichtung zur Umgestaltung in eine "Kategorie C"-Wohnung mit Zahlung entsprechenden Mietzinses überbunden wurde. Der Begründung eines unbefristeten Mietverhältnisses steht demnach der Umstand gegenüber, dass die Beklagte die Kosten der Wohnungszusammenlegung tragen soll. Insgesamt liegt daher ein "gewöhnlicher Vertragsinhalt" und damit keine außerordentliche Verwaltungsmaßnahme vor. Die Konstellation der in der Berufungsbeantwortung zitierten Entscheidungen (NZ 1997, 331; SZ 51/5) ist mit dem hier gegebenen Sachverhalt nicht vergleichbar.

Einer weiteren Begründung bedarf diese Entscheidung nicht (§ 510 Abs 3 ZPO).

Textnummer

E69535

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0010OB00090.03X.0429.000

Im RIS seit

29.05.2003

Zuletzt aktualisiert am

14.01.2011

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