jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2010/9/23 5Ob80/10s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 23.09.2010

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Dr. Roch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Mag. Walter D*****, vertreten durch Höhne, In der Maur & Partner Rechtsanwälte GmbH in Wien, wider die Antragsgegner 1. Dr. Richard W*****, 2. Dr. Ewa C*****, 3. Dr. Mons F*****, 4. Mag. Gabriele F*****, vertreten durch Nemetz & Nemetz Rechtsanwalts KEG in Wien, 5. Mag. Walter D***** KEG, *****, und die übrigen beigezogenen Hauptmieter der Liegenschaft wegen §§ 18 ff iVm § 37 Abs 1 Z 10 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 2. Februar 2010, GZ 40 R 116/09v-66, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm) § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Dem Antragsteller gelingt es im Revisionsrekurs nicht, präjudizielle erhebliche Rechtsfragen iSd § 62 Abs 1 AußStrG (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) aufzuzeigen:

1. Nach der Judikatur des Obersten Gerichtshofs ist zwar im Verfahren nach § 18a Abs 1 und 2 MRG eine provisorische Entscheidungsgrundlage ausreichend; dennoch muss aber dem Grunde nach feststehen, dass ein Missverhältnis von zu erwartenden Kosten und stattgefundenen sowie künftigen Mietzinseinnahmen den Eingriff in den Mietvertrag rechtfertigt. Für sämtliche dazu - wenn auch nur auf provisorischer Basis - festzustellenden Tatsachengrundlagen besteht die Behauptungs- und Beweislast des Antragstellers (Vermieters), der die Mietzinsanhebung anstrebt (RIS-Justiz RS0070476 [T2, T3 und T10]; RS0070004 [T10]).

Aus § 18 Abs 1 MRG ergibt sich (entgegen der Ansicht des Antragstellers), dass auch die mögliche Deckung des monatlichen Deckungserfordernisses in den künftigen Hauptmietzinsen, also den während des Verteilungszeitraums tatsächlich zu erwartenden Hauptmietzinsen, einer Mietzinserhöhung entgegensteht; soweit diese nämlich ausreichen, um die Kosten heranstehender größerer Erhaltungsarbeiten samt Finanzierungskosten zu decken, hat der Vermieter ohne Einschaltung von Gericht oder Schlichtungsstelle ein Instandhaltungsdarlehen aufzunehmen und die Annuitäten aus den Mietzinsen zu decken (RIS-Justiz RS0070233 [T2 und T3]).

2.1. Das Erstgericht hat dazu - wenn auch in etwas unsystematischer Weise im Anschluss an seine beweiswürdigenden

Überlegungen dazu (S 5/6 des Erstbeschlusses), jedoch hinreichend deutlich - auch für den Fall eines jährlichen Annuitätenzuschusses von nur 6.776,50 EUR (statt 25.125,03 EUR) die Feststellung getroffen, es könne „nicht (mehr) davon ausgehen“, das „monatliche Deckungserfordernis“ (gemeint: von 8.117,66 EUR bei geringerem Annuitätenzuschuss, sonst von 6.588,61 EUR) könne „durch die laufenden tatsächlichen Mietzinseinnahmen nicht aufgebracht“ werden (S 6 in ON 54). Selbst wenn man dies (ungeachtet der doppelten Verneinung) nicht als positive Feststellung der Deckung der gesamten Kosten der Erhaltungsarbeiten durch die während des Verteilungszeitraums tatsächlich zu erwartenden Hauptmietzinse verstehen will, sondern als Negativfeststellung im Sinn eines non liquet, ändert sich nichts daran, dass der Antragsteller seiner diesbezüglichen Beweislast nicht nachgekommen ist. Das musste schon auf der Sachverhaltsebene zur Abweisung seines Antrags auf vorläufige Erhöhung führen, weshalb sich die im Revisionsrekurs als erheblich angesehenen Rechtsfragen hier gar nicht stellen.

2.2. Diese (nachgeschobene, jedoch entscheidungswesentliche) Feststellung hat der Antragsteller in seinem Rekurs nicht angefochten, sondern eine bloße Überlegung des Erstgerichts, die an eine KEG vermieteten Objekte seien nicht in Kategorie D einzustufen, die ohne Feststellungscharakter nur im Rahmen der Beweiswürdigung des Erstgerichts angestellt wurde. Das Übergehen dieser „Beweisrüge“ durch das Rekursgericht vermag daher keine Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens zu verwirklichen. Eine unterbliebene Beweisrüge kann aber auch nicht im Weg der Behauptung von dem bindend festgestellten Sachverhalt widersprechenden sekundären Feststellungsmängeln „nachgeholt“ werden.

3. Daher ist auf die Richtigkeit der vom Rekursgericht herangezogenen Abweisungsgründe nicht weiter einzugehen.

Schlagworte

8 außerstreitige Wohnrechtssachen,

Textnummer

E95226

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2010:0050OB00080.10S.0923.000

Im RIS seit

06.11.2010

Zuletzt aktualisiert am

21.02.2013

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