

TE OGH 2025/11/20 5Ob74/25f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.11.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers S*, geboren am *, vertreten durch Mag. Karin Herbst, Rechtsanwältin in Klagenfurt, gegen die Antragsgegnerin „K*“ *, vertreten durch Dr. Walter Suppan, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen § 37 Abs 1 Z 6 iVm § 9 Abs 1 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Klagenfurt als Rekursgericht vom 20. März 2025, GZ 1 R 5/25t-51, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers S*, geboren am *, vertreten durch Mag. Karin Herbst, Rechtsanwältin in Klagenfurt, gegen die Antragsgegnerin „K*“ *, vertreten durch Dr. Walter Suppan, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, in Verbindung mit Paragraph 9, Absatz eins, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts Klagenfurt als Rekursgericht vom 20. März 2025, GZ 1 R 5/25t-51, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

[1] 1. Voraussetzung für die Genehmigung einer vom Mieter geplanten wesentlichen Veränderung ist unter anderem, dass die Veränderung der Übung des Verkehrs entspricht und einem wichtigen Interesse des Hauptmieters dient (§ 9 Abs 1 Z 2 MRG). Die Behauptungs- und Beweislast dafür, dass beide Voraussetzungen kumulativ vorhanden sind, trifft den Mieter (RS0069551 [T2]; RS0069662 [T1]; RS0069695 [T5]; RS0069725 [T1]). Nur bei den nach § 9 Abs 2 Z 1 bis 5 MRG privilegierten Arbeiten wird das Vorliegen dieser Voraussetzungen unwiderlegbar vermutet. Dass die Errichtung einer Klimaanlage nicht zu den im § 9 Abs 2 MRG taxativ aufgezählten privilegierten Veränderungen zählt, ist im Revisionsrekursverfahren nicht strittig. [1] 1. Voraussetzung für die Genehmigung einer vom Mieter geplanten wesentlichen Veränderung ist unter anderem, dass die Veränderung der Übung des Verkehrs entspricht und einem wichtigen Interesse des Hauptmieters dient (Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, MRG). Die Behauptungs- und Beweislast dafür, dass beide Voraussetzungen kumulativ vorhanden sind, trifft den Mieter (RS0069551 [T2]; RS0069662 [T1];

RS0069695 [T5]; RS0069725 [T1]). Nur bei den nach Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins bis 5 MRG privilegierten Arbeiten wird das Vorliegen dieser Voraussetzungen unwiderlegbar vermutet. Dass die Errichtung einer Klimaanlage nicht zu den im Paragraph 9, Absatz 2, MRG taxativ aufgezählten privilegierten Veränderungen zählt, ist im Revisionsrekursverfahren nicht strittig.

[2] 2. Ob die Voraussetzungen für die Duldungspflicht des Vermieters gemäß § 9 Abs 1 Z 2 MRG gegeben sind, hängt von den besonderen Umständen des Einzelfalls ab, die in ihrer Gesamtheit zu beurteilen sind; dabei ist dem Rechtsanwender ein gewisser Ermessensspielraum eingeräumt. Diese Beurteilung wirft daher in der Regel keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd § 62 Abs 1 AußStrG auf (RS0113606; vgl auch RS0069695 [T4]; RS0043718 [T2, T8, T9]). Nur in Fällen einer die Rechtssicherheit in Frage stellenden Fehlbeurteilung hat der Oberste Gerichtshof korrigierend einzugreifen. [2] 2. Ob die Voraussetzungen für die Duldungspflicht des Vermieters gemäß Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, MRG gegeben sind, hängt von den besonderen Umständen des Einzelfalls ab, die in ihrer Gesamtheit zu beurteilen sind; dabei ist dem Rechtsanwender ein gewisser Ermessensspielraum eingeräumt. Diese Beurteilung wirft daher in der Regel keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf (RS0113606; vergleiche auch RS0069695 [T4]; RS0043718 [T2, T8, T9]). Nur in Fällen einer die Rechtssicherheit in Frage stellenden Fehlbeurteilung hat der Oberste Gerichtshof korrigierend einzugreifen.

[3] 3. Die Auffassung des Rekursgerichts, die vom Antragsteller vorgenommene Installation des Klimageräts sei iSd § 9 Abs 1 Z 2 MRG weder als verkehrsüblich anzusehen, noch diene sie dem wichtigen Interesse des Antragstellers, ist keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung; [3] 3. Die Auffassung des Rekursgerichts, die vom Antragsteller vorgenommene Installation des Klimageräts sei iSd Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, MRG weder als verkehrsüblich anzusehen, noch diene sie dem wichtigen Interesse des Antragstellers, ist keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung:

[4] 3.1. Sein wichtiges Interesse hat der Antragsteller in erster Instanz mit der Herstellung eines angenehmen Raumklimas begründet, weil in der Wohnung in den Sommermonaten regelmäßig Raumtemperaturen zwischen 25 und über 28 Grad Celsius vorherrschen würden. Darauf, dass es sich dabei um eine Maßnahme handle, die nur die subjektive Komfortverbesserung durch Schaffung eines behaglicheren Raumklimas bezwecke, nicht jedoch der Anhebung auf den ortsüblichen Standard diene (RS0083341 [T18]; vgl 5 Ob 232/16b), haben bereits die Vorinstanzen zutreffend hingewiesen. [4] 3.1. Sein wichtiges Interesse hat der Antragsteller in erster Instanz mit der Herstellung eines angenehmen Raumklimas begründet, weil in der Wohnung in den Sommermonaten regelmäßig Raumtemperaturen zwischen 25 und über 28 Grad Celsius vorherrschen würden. Darauf, dass es sich dabei um eine Maßnahme handle, die nur die subjektive Komfortverbesserung durch Schaffung eines behaglicheren Raumklimas bezwecke, nicht jedoch der Anhebung auf den ortsüblichen Standard diene (RS0083341 [T18]; vergleiche 5 Ob 232/16b), haben bereits die Vorinstanzen zutreffend hingewiesen.

[5] 3.2. Das Rekursgericht hat auch die Grundsätze der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Verkehrsüblichkeit zutreffend dargestellt und den dadurch vorgegebenen Rahmen in seiner Beurteilung des vorliegenden Einzelfalls nicht überschritten.

[6] Die Wohnung entspricht vor allem aufgrund ihrer Ausstattung mit Außenjalousien und Markisen den normativen Vorgaben für die Vermeidung sommerlicher Überwärmung (vgl 5 Ob 245/18t). Objektive Umstände, aus denen sich ableiten ließe, dass ungeachtet dessen die Installation einer Außenklimaanlage der Übung des Verkehrs entspricht, kann der Antragsteller nicht darlegen. Derartige Umstände ergeben sich weder aus seinen allgemein gehaltenen Hinweisen auf den Klimawandel (vgl 5 Ob 59/21v) noch folgen sie aus dem Umstand, dass eine in der Nachbarschaft neu errichtete (teils noch in Fertigstellung befindliche) Wohnanlage über eine zentrale Kühlanlage verfügen soll. [6] Die Wohnung entspricht vor allem aufgrund ihrer Ausstattung mit Außenjalousien und Markisen den normativen Vorgaben für die Vermeidung sommerlicher Überwärmung (vergleiche 5 Ob 245/18t). Objektive Umstände, aus denen sich ableiten ließe, dass ungeachtet dessen die Installation einer Außenklimaanlage der Übung des Verkehrs entspricht, kann der Antragsteller nicht darlegen. Derartige Umstände ergeben sich weder aus seinen allgemein gehaltenen Hinweisen auf den Klimawandel (vergleiche 5 Ob 59/21v) noch folgen sie aus dem Umstand, dass eine in der Nachbarschaft neu errichtete (teils noch in Fertigstellung befindliche) Wohnanlage über eine zentrale Kühlanlage verfügen soll.

[7] 4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).[7] 4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E146215

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0050OB00074.25F.1120.000

Im RIS seit

23.12.2025

Zuletzt aktualisiert am

15.05.2026

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