

TE OGH 2024/9/3 5Ob137/24v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.09.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers H*, vertreten durch die Widter Mayrhauser Wolf Rechtsanwälte OG in Wien, gegen die Antragsgegnerin Stadt W*, *, R*, vertreten durch Mag. DI Markus Petrowsky, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 6 iVm § 9 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. Februar 2024, GZ 38 R 249/23h-38, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Floridsdorf vom 27. Juni 2023, GZ 25 Msch 1/22p-29, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers H*, vertreten durch die Widter Mayrhauser Wolf Rechtsanwälte OG in Wien, gegen die Antragsgegnerin Stadt W*, *, R*, vertreten durch Mag. DI Markus Petrowsky, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, in Verbindung mit Paragraph 9, MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. Februar 2024, GZ 38 R 249/23h-38, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Floridsdorf vom 27. Juni 2023, GZ 25 Msch 1/22p-29, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller ist schuldig, der Antragsgegnerin die mit 453,17 EUR (darin enthalten 75,53 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

[1] Die Vorinstanzen wiesen das Begehren des Antragstellers, die Zustimmung der Vermieterin zur Installation einer näher bezeichneten Außenklimaanlage auf der Loggia seiner Wohnung zu ersetzen, übereinstimmend ab. Beide Instanzen stützten sich dabei auf die vom Obersten Gerichtshof in ständiger Rechtsprechung vertretenen Grundsätze. Den Revisionsrekurs erklärte das Gericht zweiter Instanz dennoch für zulässig, weil „im Hinblick auf die immer zwingender werdenden Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Klimawandel die Bedeutung der Rechtsfrage über den Einzelfall“ hinausgehe.

Rechtliche Beurteilung

[2] Der Revisionsrekurs ist entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG) – Ausspruch des Rekursgerichts nicht zulässig: [2] Der Revisionsrekurs ist entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG) – Ausspruch des Rekursgerichts nicht zulässig:

[3] 1. Voraussetzung für die Genehmigung einer vom Mieter geplanten wesentlichen Veränderung ist unter anderem, dass diese 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 diese beiden Voraussetzungen kumulativ vorhanden sind, trifft den Mieter (RS0069551 [T2]). Nur bei den nach § 9 Abs 2 Z 1 bis 5 MRG privilegierten Arbeiten wird das Vorliegen dieser Voraussetzungen unwiderlegbar vermutet. Die Errichtung einer Außenklimaanlage zählt unstrittig nicht zu solchen privilegierten Veränderungen. [3] 1. Voraussetzung für die Genehmigung einer vom Mieter geplanten wesentlichen Veränderung ist unter anderem, dass diese 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 diese beiden Voraussetzungen kumulativ vorhanden sind, trifft den Mieter (RS0069551 [T2]). Nur bei den nach Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins bis 5 MRG privilegierten Arbeiten wird das Vorliegen dieser Voraussetzungen unwiderlegbar vermutet. Die Errichtung einer Außenklimaanlage zählt unstrittig nicht zu solchen privilegierten Veränderungen.

[4] 2. Mit der im Revisionsrekurs allein angesprochenen Frage, nach der Verkehrsüblichkeit von Klimaanlagen, hat sich der Fachsenat schon wiederholt befasst (vgl nur 5 Ob 245/18t; 5 Ob 10/21p; 5 Ob 59/21v). Die Entscheidung der Vorinstanzen entsprechen den darin vertretenen Grundsätzen. Davon abzugehen, bietet das vorliegende Rechtsmittel keinen Anlass: [4] 2. Mit der im Revisionsrekurs allein angesprochenen Frage, nach der Verkehrsüblichkeit von Klimaanlagen, hat sich der Fachsenat schon wiederholt befasst vergleiche nur 5 Ob 245/18t; 5 Ob 10/21p; 5 Ob 59/21v). Die Entscheidung der Vorinstanzen entsprechen den darin vertretenen Grundsätzen. Davon abzugehen, bietet das vorliegende Rechtsmittel keinen Anlass:

[5] 2.1. Ob eine vom Mieter beabsichtigte Veränderung der Übung des Verkehrs entspricht, richtet sich nach objektiven Umständen. Auf persönliche Bedürfnisse des Mieters kommt es dabei nicht an (RS0069695 [T1; T2]). Damit spricht der Antragsteller mit seiner Forderung nach einer Auslegung des § 9 MRG, die den „technischen Entwicklungen und den dadurch geschaffenen neuen Bedürfnissen“ von „Mieter im Vollenwendungsbereich des MRG“ gerecht werde, keine Rechtsfrage von der Bedeutung gemäß § 62 Abs 1 AußStrG an. [5] 2.1. Ob eine vom Mieter beabsichtigte Veränderung der Übung des Verkehrs entspricht, richtet sich nach objektiven Umständen. Auf persönliche Bedürfnisse des Mieters kommt es dabei nicht an (RS0069695 [T1; T2]). Damit spricht der Antragsteller mit seiner Forderung nach einer Auslegung des Paragraph 9, MRG, die den „technischen Entwicklungen und den dadurch geschaffenen neuen Bedürfnissen“ von „Mieter im Vollenwendungsbereich des MRG“ gerecht werde, keine Rechtsfrage von der Bedeutung gemäß Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG an.

[6] 2.2. Die Wohnung entspricht aufgrund ihrer Ausstattung mit Außenrollläden und Vollwärmeschutz grundsätzlich den normativen Vorgaben für die Vermeidung sommerlicher Überwärmung (5 Ob 245/18t). Vor diesem Hintergrund kann aus der allgemeinen Lebenserfahrung keineswegs auf die Verkehrsüblichkeit der vom Antragsteller beabsichtigten Maßnahme geschlossen werden. Die vom Rekursgericht in seinem Zulassungsausspruch und vom Antragsteller angesprochene Klimaentwicklung („Erderwärmung“) vermag den für eine Bejahung der Verkehrsüblichkeit erforderlichen Tatsachenbeweis daher nicht zu ersetzen (vgl 5 Ob 29/21v). [6] 2.2. Die Wohnung entspricht aufgrund ihrer Ausstattung mit Außenrollläden und Vollwärmeschutz grundsätzlich den normativen Vorgaben für die Vermeidung sommerlicher Überwärmung (5 Ob 245/18t). Vor diesem Hintergrund kann aus der allgemeinen Lebenserfahrung keineswegs auf die Verkehrsüblichkeit der vom Antragsteller beabsichtigten Maßnahme geschlossen werden. Die vom Rekursgericht in seinem Zulassungsausspruch und vom Antragsteller angesprochene Klimaentwicklung („Erderwärmung“) vermag den für eine Bejahung der Verkehrsüblichkeit erforderlichen Tatsachenbeweis daher nicht zu ersetzen vergleiche 5 Ob 29/21v).

[7] 2.3. Objektive Umstände, aus denen sich ableiten ließe, dass ungeachtet dessen die Installation einer Außenklimaanlage der Übung des Verkehrs entspreche, hat das Beweisverfahren nicht ergeben. Solche spricht auch der Antragsteller in seinem Rechtsmittel nicht an.

[8] 3. Auch die verfassungsrechtlichen Bedenken des Antragstellers sind nicht berechtigt, sodass auch insoweit keine erhebliche Rechtsfrage vorliegt (RS0116943). Dem einfachen Gesetzgeber steht ein Gestaltungsspielraum

verfassungsrechtlich insofern zu, als er in seinen rechtspolitischen und wirtschaftlichen Zielsetzungen frei ist (RS0053889), sofern keine unsachliche Ungleichbehandlung vorliegt (RS0072903; RS0053889 [T28]). Bereits das Rekursgericht hat zutreffend darauf hingewiesen, dass die Rechtsstellung des Mieters mit jener des Wohnungseigentümers nicht vergleichbar ist. Schon deshalb kann entgegen der Ansicht des Antragstellers aus dem im Vergleich zu § 16 Abs 2 WEG unterschiedlichen Regelungsinhalt des § 9 Abs 1 Z 2 MRG keine dem Sachlichkeitsgebot widersprechende Ungleichbehandlung abgeleitet werden. Seiner Anregung, gemäß Art 89 Abs 2 iVm Art 140 Abs 1 B-VG ein Normprüfungsverfahren einzuleiten, ist damit nicht näher zu treten. [8] 3. Auch die verfassungsrechtlichen Bedenken des Antragstellers sind nicht berechtigt, sodass auch insoweit keine erhebliche Rechtsfrage vorliegt (RS0116943). Dem einfachen Gesetzgeber steht ein Gestaltungsspielraum verfassungsrechtlich insofern zu, als er in seinen rechtspolitischen und wirtschaftlichen Zielsetzungen frei ist (RS0053889), sofern keine unsachliche Ungleichbehandlung vorliegt (RS0072903; RS0053889 [T28]). Bereits das Rekursgericht hat zutreffend darauf hingewiesen, dass die Rechtsstellung des Mieters mit jener des Wohnungseigentümers nicht vergleichbar ist. Schon deshalb kann entgegen der Ansicht des Antragstellers aus dem im Vergleich zu Paragraph 16, Absatz 2, WEG unterschiedlichen Regelungsinhalt des Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, MRG keine dem Sachlichkeitsgebot widersprechende Ungleichbehandlung abgeleitet werden. Seiner Anregung, gemäß Artikel 89, Absatz 2, in Verbindung mit Artikel 140, Absatz eins, B-VG ein Normprüfungsverfahren einzuleiten, ist damit nicht näher zu treten.

[9] 4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG). [9] 4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

[10] 5. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die Antragsgegnerin hat darauf hingewiesen, dass das Rechtsmittel nicht zulässig ist. Damit entspricht es der Billigkeit, dass ihr der Antragsteller die Kosten des Revisionsrekursverfahrens ersetzt. [10] 5. Die Entscheidung über die Kosten des Rechtsmittelverfahrens beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Die Antragsgegnerin hat darauf hingewiesen, dass das Rechtsmittel nicht zulässig ist. Damit entspricht es der Billigkeit, dass ihr der Antragsteller die Kosten des Revisionsrekursverfahrens ersetzt.

Textnummer

E142346

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0050OB00137.24V.0903.000

Im RIS seit

27.09.2024

Zuletzt aktualisiert am

22.10.2024

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