

TE OGH 2017/5/23 5Ob232/16b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.05.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. M* K*, 2. R* K*, beide vertreten durch Mag. Markus Adam, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin E* GenmbH, *, vertreten durch die TELOS Law Group Winalek, Wutte-Lang, Nikodem, Weinzingler Rechtsanwälte GmbH, wegen § 22 Abs 1 Z 4 WGG iVm § 9 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. September 2016, GZ 38 R 94/16d-36, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. M* K*, 2. R* K*, beide vertreten durch Mag. Markus Adam, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin E* GenmbH, *, vertreten durch die TELOS Law Group Winalek, Wutte-Lang, Nikodem, Weinzingler Rechtsanwälte GmbH, wegen Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 4, WGG in Verbindung mit Paragraph 9, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. September 2016, GZ 38 R 94/16d-36, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 22 Abs 4 WGG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG)Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 22, Absatz 4, WGG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG und Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Die Antragsteller stellten – gestützt auf § 9 MRG – den Antrag, die Antragsgegnerin zur Duldung der Veränderung ihres Mietgegenstands durch Anschluss eines Kaminofens (als zusätzliche Wärmequelle zur bestehenden zentralen Wärmeversorgungsanlage) an den im Wohnzimmer der Wohnung bestehenden Kamin zu verpflichten.1. Die Antragsteller stellten – gestützt auf Paragraph 9, MRG – den Antrag, die Antragsgegnerin zur Duldung der Veränderung ihres Mietgegenstands durch Anschluss eines Kaminofens (als zusätzliche Wärmequelle zur bestehenden zentralen Wärmeversorgungsanlage) an den im Wohnzimmer der Wohnung bestehenden Kamin zu verpflichten.
2. Voraussetzung für die Genehmigung einer vom Mieter geplanten 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 beide Voraussetzungen kumulativ vorhanden sind, trifft den Mieter (RIS-Justiz RS0069551 [T2], RS0069662 [T1], RS0069695 [T5]). (Nur) bei den nach § 9 Abs 2 MRG privilegierten Arbeiten wird das Vorliegen dieser Voraussetzungen unwiderleglich vermutet. 2. Voraussetzung für die Genehmigung einer vom Mieter geplanten 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 beide Voraussetzungen kumulativ vorhanden sind, trifft den Mieter (RIS-Justiz RS0069551 [T2], RS0069662 [T1], RS0069695 [T5]). (Nur) bei den nach Paragraph 9, Absatz 2, MRG privilegierten Arbeiten wird das Vorliegen dieser Voraussetzungen unwiderleglich vermutet.

3. Gegenstand der Prüfung einer Duldungspflicht des Vermieters ist immer die konkret beabsichtigte Änderung in ihrer geplanten Ausgestaltung (RIS-Justiz RS0113606 [T1], RS0069695 [T6]). Ob die Voraussetzungen für die Duldungspflicht des Vermieters gegeben sind, hängt daher von den besonderen Umständen des Einzelfalls ab, weshalb darin in der Regel keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd § 62 Abs 1 AußStrG zu erblicken ist (RIS-Justiz RS0113606). Nur in Fällen einer groben, die Rechtssicherheit in Frage stellenden Fehlbeurteilung hat der Oberste Gerichtshof korrigierend einzugreifen. 3. Gegenstand der Prüfung einer Duldungspflicht des Vermieters ist immer die konkret beabsichtigte Änderung in ihrer geplanten Ausgestaltung (RIS-Justiz RS0113606 [T1], RS0069695 [T6]). Ob die Voraussetzungen für die Duldungspflicht des Vermieters gegeben sind, hängt daher von den besonderen Umständen des Einzelfalls ab, weshalb darin in der Regel keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zu erblicken ist (RIS-Justiz RS0113606). Nur in Fällen einer groben, die Rechtssicherheit in Frage stellenden Fehlbeurteilung hat der Oberste Gerichtshof korrigierend einzugreifen.

4. Eine solche im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung des Rekursgerichts zeigen die Antragsteller in ihrem Revisionsrekurs nicht auf. Sie sahen ihr wichtiges Interesse an der Schaffung einer zusätzlichen Wärmequelle – in ihrem für den anspruchsbegründenden Sachverhalt maßgeblichen Antrag vor der Schlichtungsstelle (vgl RIS-Justiz RS0109931) – darin begründet, dass die bestehende Wärmeversorgung für deren Dachterrassenwohnung infolge schlechter Isolierung nicht ausreiche und durch die damit mögliche punktuelle Beheizung in der Übergangszeit Energie gespart werden könnte. Nach dem festgestellten Sachverhalt ist allerdings nicht nur eine ausreichende und den einschlägigen Normen entsprechende Wärmeversorgung durch die bestehende Zentralheizungsanlage gegeben, durch den Betrieb des Zusatzofens würde auch keine Energieersparnis eintreten. Dieser diene vielmehr vornehmlich der Schaffung eines behaglicheren Raumklimas. 4. Eine solche im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung des Rekursgerichts zeigen die Antragsteller in ihrem Revisionsrekurs nicht auf. Sie sahen ihr wichtiges Interesse an der Schaffung einer zusätzlichen Wärmequelle – in ihrem für den anspruchsbegründenden Sachverhalt maßgeblichen Antrag vor der Schlichtungsstelle vergleiche RIS-Justiz RS0109931) – darin begründet, dass die bestehende Wärmeversorgung für deren Dachterrassenwohnung infolge schlechter Isolierung nicht ausreiche und durch die damit mögliche punktuelle Beheizung in der Übergangszeit Energie gespart werden könnte. Nach dem festgestellten Sachverhalt ist allerdings nicht nur eine ausreichende und den einschlägigen Normen entsprechende Wärmeversorgung durch die bestehende Zentralheizungsanlage gegeben, durch den Betrieb des Zusatzofens würde auch keine Energieersparnis eintreten. Dieser diene vielmehr vornehmlich der Schaffung eines behaglicheren Raumklimas.

Vor diesem Hintergrund vertraten die Vorinstanzen die Auffassung, dass der Anschluss des Kaminofens weder eine den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende und daher nach § 9 Abs 2 Z 1 MRG privilegierte Umgestaltung von Beheizungsanlagen darstelle, noch daran ein wichtiges Interesse iSd § 9 Abs 1 Z 2 MRG bestehe; vor allem Letzteres auch unter Berufung auf die höchstgerichtliche Rechtsprechung zur wohnungseigentumsrechtlichen Parallelbestimmung des § 16 Abs 2 WEG, wonach der Begriff des „wichtigen Interesses“ besonders unter dem Gesichtspunkt zu beurteilen ist, ob die Änderung dazu dient, eine dem heute üblichen Standard entsprechende Nutzung des Objekts zu ermöglichen (vgl RIS-Justiz RS0083341 [T18]). Eine Maßnahme, die nur die subjektive Komfortverbesserung durch Schaffung eines behaglicheren Raumklimas bezwecke, diene nicht der Anhebung auf den ortsüblichen Standard, sondern der Befriedigung von darüber hinausgehenden Bedürfnissen. Vor diesem Hintergrund vertraten die Vorinstanzen die Auffassung, dass der Anschluss des Kaminofens weder eine den Erfordernissen der Haushaltsführung dienende und daher nach Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer eins, MRG privilegierte Umgestaltung von Beheizungsanlagen darstelle, noch daran ein wichtiges Interesse iSd Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, MRG bestehe; vor allem Letzteres auch unter Berufung auf die höchstgerichtliche Rechtsprechung zur

wohnungseigentumsrechtlichen Parallelbestimmung des Paragraph 16, Absatz 2, WEG, wonach der Begriff des „wichtigen Interesses“ besonders unter dem Gesichtspunkt zu beurteilen ist, ob die Änderung dazu dient, eine dem heute üblichen Standard entsprechende Nutzung des Objekts zu ermöglichen vergleiche RIS-Justiz RS0083341 [T18]). Eine Maßnahme, die nur die subjektive Komfortverbesserung durch Schaffung eines behaglicheren Raumklimas bezwecke, diene nicht der Anhebung auf den ortsüblichen Standard, sondern der Befriedigung von darüber hinausgehenden Bedürfnissen.

Diese Beurteilung des vorliegenden Einzelfalls ist – entgegen der Behauptung der Revisionsrekurswerber – keinesfalls unvertretbar (vgl 5 Ob 113/15a [zu § 16 Abs 2 WEG]). Insbesondere kommt es bei dieser Sachlage auf das konkrete Ausmaß der Inanspruchnahme allgemeiner Liegenschaftsteile und deren Verhältnismäßigkeit zur Wichtigkeit des Interesses des Änderungswilligen als eines der weiteren Beurteilungskriterien (vgl RIS-Justiz RS0126244 [T4]) nicht entscheidend an. Gleiches gilt für die Frage, ob die vom Erstgericht bisher getroffenen Feststellungen die abschließende Beurteilung der in § 9 Abs 1 Z 2 MRG zusätzlich geforderten Verkehrsüblichkeit der beabsichtigten Änderung ermöglichen. Diese Beurteilung des vorliegenden Einzelfalls ist – entgegen der Behauptung der Revisionsrekurswerber – keinesfalls unvertretbar vergleiche 5 Ob 113/15a [zu Paragraph 16, Absatz 2, WEG]). Insbesondere kommt es bei dieser Sachlage auf das konkrete Ausmaß der Inanspruchnahme allgemeiner Liegenschaftsteile und deren Verhältnismäßigkeit zur Wichtigkeit des Interesses des Änderungswilligen als eines der weiteren Beurteilungskriterien vergleiche RIS-Justiz RS0126244 [T4]) nicht entscheidend an. Gleiches gilt für die Frage, ob die vom Erstgericht bisher getroffenen Feststellungen die abschließende Beurteilung der in Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, MRG zusätzlich geforderten Verkehrsüblichkeit der beabsichtigten Änderung ermöglichen.

5. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG). 5. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Schlagworte

1 Generalabonnement, 8 außerstreitige Wohnrechtssachen

Textnummer

E118339

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:E118339

Im RIS seit

21.06.2017

Zuletzt aktualisiert am

22.11.2022

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