

TE OGH 2016/6/14 5Ob33/16p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.06.2016

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden, den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers R***** P*****, vertreten durch Brauneis Klauser Prändl Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin F***** Genossenschaft *****, vertreten durch Weissborn & Wojnar Kommandit-Partnerschaft in Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 4 WGG iVm § 9 Abs 1 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Dezember 2015, GZ 38 R 191/15t-23, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Hernals vom 8. Mai 2015, GZ 16 MSch 10/14b-17, über Rekurs der Antragsgegnerin abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden, den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers R***** P*****, vertreten durch Brauneis Klauser Prändl Rechtsanwälte GmbH in Wien, gegen die Antragsgegnerin F***** Genossenschaft *****, vertreten durch Weissborn & Wojnar Kommandit-Partnerschaft in Wien, wegen Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 4, WGG in Verbindung mit Paragraph 9, Absatz eins, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Dezember 2015, GZ 38 R 191/15t-23, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Hernals vom 8. Mai 2015, GZ 16 MSch 10/14b-17, über Rekurs der Antragsgegnerin abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 22 Abs 4 WGG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 22, Absatz 4, WGG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Unwesentlich und daher nicht zustimmungsbedürftig bzw sogar ohne Befassung des Vermieters erlaubte Maßnahmen sind nur solche Veränderungen des Bestandgegenstands, die so geringfügig, unerheblich und leicht zu beseitigen sind, dass schutzwürdige Interessen des Vermieters nicht berührt werden (RIS-Justiz RS0069659; vgl auch Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ § 9 MRG Rz 4; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht² § 9 MRG Rz 5). 1. Unwesentlich und daher nicht zustimmungsbedürftig bzw sogar ohne Befassung des Vermieters erlaubte Maßnahmen sind nur solche Veränderungen des Bestandgegenstands, die so geringfügig,

unerheblich und leicht zu beseitigen sind, dass schutzwürdige Interessen des Vermieters nicht berührt werden (RIS-Justiz RS0069659; vergleiche auch Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²³ Paragraph 9, MRG Rz 4; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht² Paragraph 9, MRG Rz 5).

2. Der Antragsteller bezweifelt auch noch im Revisionsrekursverfahren, dass die von ihm beabsichtigte Errichtung eines Kachelofens überhaupt eine wesentliche Veränderung darstellt und daher § 9 MRG zu unterstellen ist, weil dieser ohne Schädigung der Substanz wieder abgebaut und die Kaminöffnung wieder an ihren ursprünglichen Ort versetzt werden könnte. Ob eine Veränderung wesentlich oder unwesentlich ist, konkretisiert die Verkehrsauffassung (RIS-Justiz RS0069659 [T1]). In der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs wurden etwa Umbauten in Leichtbauweise, durch die die Raumgestaltung verändert wird, als nicht mehr so unerheblich angesehen, dass sie überhaupt ohne Befassung des Vermieters durchgeführt werden könnten (5 Ob 57/14i). In ihrer Rückbaubarkeit können solche Maßnahmen durchaus mit dem vom Antragsteller beabsichtigten Einbau verglichen werden, sodass es auch keine Fehlbeurteilung begründet, wenn das Rekursgericht die vom Antragsteller beabsichtigte Errichtung eines 720 kg schweren Kachelofens, der nur unter Anbohren des Estrichs – sei es zur Befestigung der als Grundplatte des Kachelofens dienenden Stahlplatte (sofern dies statisch überhaupt möglich ist), sei es zur Durchführung von Kernbohrungen, um Sockelstempel in schallentkoppelter Ausführung einzusetzen, aufgestellt werden kann, nicht mehr als unwesentlich ansah und daher den Veränderungen gemäß § 9 Abs 1 MRG unterstellte.² Der Antragsteller bezweifelt auch noch im Revisionsrekursverfahren, dass die von ihm beabsichtigte Errichtung eines Kachelofens überhaupt eine wesentliche Veränderung darstellt und daher Paragraph 9, MRG zu unterstellen ist, weil dieser ohne Schädigung der Substanz wieder abgebaut und die Kaminöffnung wieder an ihren ursprünglichen Ort versetzt werden könnte. Ob eine Veränderung wesentlich oder unwesentlich ist, konkretisiert die Verkehrsauffassung (RIS-Justiz RS0069659 [T1]). In der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs wurden etwa Umbauten in Leichtbauweise, durch die die Raumgestaltung verändert wird, als nicht mehr so unerheblich angesehen, dass sie überhaupt ohne Befassung des Vermieters durchgeführt werden könnten (5 Ob 57/14i). In ihrer Rückbaubarkeit können solche Maßnahmen durchaus mit dem vom Antragsteller beabsichtigten Einbau verglichen werden, sodass es auch keine Fehlbeurteilung begründet, wenn das Rekursgericht die vom Antragsteller beabsichtigte Errichtung eines 720 kg schweren Kachelofens, der nur unter Anbohren des Estrichs – sei es zur Befestigung der als Grundplatte des Kachelofens dienenden Stahlplatte (sofern dies statisch überhaupt möglich ist), sei es zur Durchführung von Kernbohrungen, um Sockelstempel in schallentkoppelter Ausführung einzusetzen, aufgestellt werden kann, nicht mehr als unwesentlich ansah und daher den Veränderungen gemäß Paragraph 9, Absatz eins, MRG unterstellte.

3. Gegenstand der Prüfung einer Duldungspflicht des Vermieters ist immer die im konkreten Einzelfall beabsichtigte Änderung in ihrer geplanten Ausgestaltung (RIS-Justiz RS0113606; RS0069695 [T6]). Dabei trifft den Mieter die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen der positiven Voraussetzungen nach § 9 Abs 1 Z 1 bis 4 MRG (Vonkilch aaO Rz 22 mwN). Dem Antragsteller oblag daher der Nachweis, dass die von ihm geplante Errichtung eines Kachelofens als zusätzliche Wärmequelle zu der ohnedies bestehenden zentralen Wärmeversorgungsanlage (vgl § 15a Abs 1 Z 1 MRG) kumulativ sowohl der Übung des Verkehrs entspricht als auch seinem wichtigen Interesse dient (§ 9 Abs 1 Z 2 MRG).³ Gegenstand der Prüfung einer Duldungspflicht des Vermieters ist immer die im konkreten Einzelfall beabsichtigte Änderung in ihrer geplanten Ausgestaltung (RIS-Justiz RS0113606; RS0069695 [T6]). Dabei trifft den Mieter die Behauptungs- und Beweislast für das Vorliegen der positiven Voraussetzungen nach Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer eins bis 4 MRG (Vonkilch aaO Rz 22 mwN). Dem Antragsteller oblag daher der Nachweis, dass die von ihm geplante Errichtung eines Kachelofens als zusätzliche Wärmequelle zu der ohnedies bestehenden zentralen Wärmeversorgungsanlage (vergleiche Paragraph 15 a, Absatz eins, Ziffer eins, MRG) kumulativ sowohl der Übung des Verkehrs entspricht als auch seinem wichtigen Interesse dient (Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, MRG).

4. Der Umstand, dass nach statistischen Erhebungen in Österreich im Jahr 2000 rund 404.000 Haushalte einen Kachelofen besaßen und darüber hinaus der Wunsch einer Vielzahl von Haushalten bestand, einen solchen zu besitzen, vermag entgegen der Ausführungen des Revisionsrekurswerbers die in § 9 Abs 1 Z 2 MRG geforderte Voraussetzung der Verkehrsüblichkeit einer solchen Maßnahme bei Bestehen einer zentralen Wärmeversorgungsanlage nicht zu objektivieren. Eine im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung des Rekursgerichts dieser Frage, die regelmäßig keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung gemäß § 62 Abs 1 AußStrG zu begründen vermag (RIS-Justiz RS0113606), zeigt der Revisionsrekurswerber mit dieser Argumentation ebensowenig auf, wie mit seinem Hinweis, dass die Antragsgegnerin im Jahr 1983 in einem Fall der Errichtung einer solchen Wärmequelle

zugestimmt hat. Da die fehlende Verkehrsüblichkeit einer Änderung durch das wichtige Interesse eines Mieters daran nicht legitimiert werden kann (5 Ob 167/10k; RIS-Justiz RS0069695 [T2]), muss auf das vom Antragsteller als subjektives Interesse geltend gemachte erhöhte Kälteempfinden nicht mehr eingegangen werden.⁴ Der Umstand, dass nach statistischen Erhebungen in Österreich im Jahr 2000 rund 404.000 Haushalte einen Kachelofen besaßen und darüber hinaus der Wunsch einer Vielzahl von Haushalten bestand, einen solchen zu besitzen, vermag entgegen der Ausführungen des Revisionsrekurswerbers die in Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, MRG geforderte Voraussetzung der Verkehrsüblichkeit einer solchen Maßnahme bei Bestehen einer zentralen Wärmeversorgungsanlage nicht zu objektivieren. Eine im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung des Rekursgerichts dieser Frage, die regelmäßig keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung gemäß Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zu begründen vermag (RIS-Justiz RS0113606), zeigt der Revisionsrekurswerber mit dieser Argumentation ebensowenig auf, wie mit seinem Hinweis, dass die Antragsgegnerin im Jahr 1983 in einem Fall der Errichtung einer solchen Wärmequelle zugestimmt hat. Da die fehlende Verkehrsüblichkeit einer Änderung durch das wichtige Interesse eines Mieters daran nicht legitimiert werden kann (5 Ob 167/10k; RIS-Justiz RS0069695 [T2]), muss auf das vom Antragsteller als subjektives Interesse geltend gemachte erhöhte Kälteempfinden nicht mehr eingegangen werden.

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).

Textnummer

E114913

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00033.16P.0614.000

Im RIS seit

28.06.2016

Zuletzt aktualisiert am

19.10.2021

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