

TE OGH 2011/8/25 5Ob152/11f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.08.2011

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 Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin I*****, vertreten durch Immobilienreuhand K***** GmbH, *****, wider die Antragsgegnerin Verlassenschaft nach der am 25. Juni 2011 verstorbenen Edith Sch*****, wohnhaft gewesen in *****, vertreten durch Mag. Franz Karl Juraczka, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 8 Abs 2, 37 Abs 1 Z 5 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtsachen Wien als Rekursgericht vom 11. Mai 2011, GZ 39 R 68/11f-22, denDer 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 Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin I*****, vertreten durch Immobilienreuhand K***** GmbH, *****, wider die Antragsgegnerin Verlassenschaft nach der am 25. Juni 2011 verstorbenen Edith Sch*****, wohnhaft gewesen in *****, vertreten durch Mag. Franz Karl Juraczka, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraphen 8, Absatz 2, 37, Absatz eins, Ziffer 5, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtsachen Wien als Rekursgericht vom 11. Mai 2011, GZ 39 R 68/11f-22, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

I. Wegen des zwischenzeitlichen, von ihrem bisherigen Vertreter dem Obersten Gerichtshof angezeigten Ablebens der Hauptmieterin war die Bezeichnung der Antragsgegnerin auf deren Nachlass umzustellen.römisch eins. Wegen des zwischenzeitlichen, von ihrem bisherigen Vertreter dem Obersten Gerichtshof angezeigten Ablebens der Hauptmieterin war die Bezeichnung der Antragsgegnerin auf deren Nachlass umzustellen.

II.1. Die Antragsgegnerin vermisst amtswegige Erhebungen zu ihrem Gesundheitszustand und sieht darin eine Verletzung des in Verfahren nach § 37 MRG (siehe dazu Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² § 37 Rz 30 ff) geltenden (eingeschränkten) Untersuchungsgrundsatzes verwirklicht. Auch sei das Begehren der Antragstellerin unschlüssig, wozu sie auf ihre Rekursausführungen verweist.römisch zwei.1. Die Antragsgegnerin vermisst amtswegige

Erhebungen zu ihrem Gesundheitszustand und sieht darin eine Verletzung des in Verfahren nach Paragraph 37, MRG (siehe dazu Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² Paragraph 37, Rz 30 ff) geltenden (eingeschränkten) Untersuchungsgrundsatzes verwirklicht. Auch sei das Begehren der Antragstellerin unschlüssig, wozu sie auf ihre Rekursausführungen verweist.

1.1. Mit ihrem behaupteten Verstoß gegen den (eingeschränkten) Untersuchungsgrundsatz macht die Antragsgegnerin nicht eine Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens, sondern eine solche des Verfahrens erster Instanz geltend, die bereits das Rekursgericht verneint hat. Auch im Verfahren außer Streitsachen gilt der Grundsatz, dass ein vom Gericht zweiter Instanz verneinter erstinstanzlicher Mangel in dritter Instanz nicht erfolgreich zum Gegenstand einer Verfahrensrüge gemacht werden kann (RIS-Justiz RS0050037; RS0043919 [T1]; RS0042963 [T41]).

1.2. Soweit die Antragstellerin auf ihre Ausführungen im Rekurs verweist, sind diese unzulässig, weil jede Rechtsmittelschrift einen in sich geschlossenen selbständigen Schriftsatz darstellt und nicht durch die Bezugnahme auf den Inhalt anderer in derselben oder einer anderen Sache erstatteten Schriftsätze ersetzt oder ergänzt werden kann (RIS-Justiz RS0007029 [für das wohnrechtliche Außerstreitverfahren T9]; RS0007381; RS0043579 [T19, T20]; RS0043616 [T12, T13]). Der Verweis auf die Ausführungen zur Unschlüssigkeit ist daher unbeachtlich.

2.1. Die Antragstellerin beabsichtigt im Zuge der von ihr geplanten Generalsanierung des Hauses unter anderem die Errichtung eines Lifts, die Sanierung sämtlicher Steigleitungen im Stiegenhaus, der Außenfassade und der Fenster des Objekts. Die Antragsgegnerin bezweifelt im Revisionsrekursverfahren nicht mehr, dass das angestrebte Bauvorhaben in diesem Umfang eine Verbesserungsarbeit iSd § 8 Abs 2 Z 1 MRG darstellt (vgl insb zum Lifteinbau 5 Ob 26/89 = wobl 1989/41, 91 = ImmZ 1989, 253 = MietSlg 41.208; 5 Ob 160/09d = immolex 2010, 113/31 (Pfiel) = wobl 2010, 331/147 [Vonkilch]). In einem solchen Fall hat der Mieter eine vorübergehende Benützung und Veränderung seines Mietgegenstands zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung der Verbesserungsarbeiten notwendig oder zweckmäßig ist (vgl 5 Ob 151/02w = immolex 2003, 36 = wobl 2003/101, 210 = MietSlg 54.239). 2.1. Die Antragstellerin beabsichtigt im Zuge der von ihr geplanten Generalsanierung des Hauses unter anderem die Errichtung eines Lifts, die Sanierung sämtlicher Steigleitungen im Stiegenhaus, der Außenfassade und der Fenster des Objekts. Die Antragsgegnerin bezweifelt im Revisionsrekursverfahren nicht mehr, dass das angestrebte Bauvorhaben in diesem Umfang eine Verbesserungsarbeit iSd Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG darstellt vergleiche insb zum Lifteinbau 5 Ob 26/89 = wobl 1989/41, 91 = ImmZ 1989, 253 = MietSlg 41.208; 5 Ob 160/09d = immolex 2010, 113/31 (Pfiel) = wobl 2010, 331/147 [Vonkilch]). In einem solchen Fall hat der Mieter eine vorübergehende Benützung und Veränderung seines Mietgegenstands zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung der Verbesserungsarbeiten notwendig oder zweckmäßig ist vergleiche 5 Ob 151/02w = immolex 2003, 36 = wobl 2003/101, 210 = MietSlg 54.239).

2.2 Auch für eine solche Maßnahme gilt das Schonungsprinzip (§ 8 Abs 3 MRG), sodass deren Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit in dem Sinn zu prüfen ist, dass nicht mehr als unbedingt nötig in die Rechte des Mieters eingegriffen wird (5 Ob 160/09d = immolex 2010, 113/31 (Pfiel) = wobl 2010, 331/147 [Vonkilch]). Die mit den beabsichtigten Maßnahmen verbundenen Vor- und Nachteile sind einander gegenüberzustellen. Stellt sich dabei die beabsichtigte (Erhaltungs- oder Verbesserungs-)Arbeit als zweckmäßigere, möglicherweise einfachere und wirtschaftlichere Maßnahme heraus, hat der Mieter den Eingriff in sein Mietrecht zu dulden (vgl 5 Ob 26/89 = MietSlg XII/20 = WoBl 1989, 91); eine weitergehende Interessenabwägung (Zumutbarkeitsabwägung) findet nicht statt (RIS-Justiz RS0069474; RS0069319). 2.2 Auch für eine solche Maßnahme gilt das Schonungsprinzip (Paragraph 8, Absatz 3, MRG), sodass deren Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit in dem Sinn zu prüfen ist, dass nicht mehr als unbedingt nötig in die Rechte des Mieters eingegriffen wird (5 Ob 160/09d = immolex 2010, 113/31 (Pfiel) = wobl 2010, 331/147 [Vonkilch]). Die mit den beabsichtigten Maßnahmen verbundenen Vor- und Nachteile sind einander gegenüberzustellen. Stellt sich dabei die beabsichtigte (Erhaltungs- oder Verbesserungs-)Arbeit als zweckmäßigere, möglicherweise einfachere und wirtschaftlichere Maßnahme heraus, hat der Mieter den Eingriff in sein Mietrecht zu dulden vergleiche 5 Ob 26/89 = MietSlg XII/20 = WoBl 1989, 91); eine weitergehende Interessenabwägung (Zumutbarkeitsabwägung) findet nicht statt (RIS-Justiz RS0069474; RS0069319).

Die Antragsgegnerin stellt nicht in Frage, dass die mit den Verbesserungsmaßnahmen verbundenen Eingriffe in ihr Mietrecht notwendig und zweckmäßig sind, sondern zielt mit ihren unter Berufung auf die Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes angestellten Überlegungen zur subjektiven (Un)Zumutbarkeit der mit den geplanten Maßnahmen verbundenen Arbeiten auf eine Interessensabwägung ab, wie sie im Anwendungsbereich des § 8 Abs 2

Z 1 MRG nicht Platz greift. Damit zeigt sie auch keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Überschreitung des dem Rekursgericht eingeräumten Ermessensspielraums auf. Die Antragsgegnerin stellt nicht in Frage, dass die mit den Verbesserungsmaßnahmen verbundenen Eingriffe in ihr Mietrecht notwendig und zweckmäßig sind, sondern zielt mit ihren unter Berufung auf die Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes angestellten Überlegungen zur subjektiven (Un)Zumutbarkeit der mit den geplanten Maßnahmen verbundenen Arbeiten auf eine Interessensabwägung ab, wie sie im Anwendungsbereich des Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG nicht Platz greift. Damit zeigt sie auch keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Überschreitung des dem Rekursgericht eingeräumten Ermessensspielraums auf.

3. Bei einem Duldungsbegehren ist es ausreichend, zu präzisieren, welche Änderungen (Beeinträchtigungen) ein Mieter hinzunehmen hat, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. Zur materiellrechtlichen Begründung der Notwendigkeit des Eingriffs ist eine verbale Beschreibung des Bauvorhabens ausreichend, die, wenn es die Schlüssigkeit erfordert, mit Planunterlagen zu ergänzen ist (5 Ob 65/01x = RIS-Justiz RS0114876). Die Antragstellerin hat die vom Umbau im Zuge der Verlegung des WC's betroffene Fläche durch Verweis auf die Planunterlagen präzisiert, sodass es für die erforderliche Schlüssigkeit nicht auch noch einer von der Antragstellerin im Revisionsrekursverfahren geforderten flächenmäßigen Benennung im Begehren selbst bedurfte.

4. Der außerordentliche Revisionsrekurs ist daher wegen Fehlens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG (iVm § 37 Abs 3 MRG) unzulässig und zurückzuweisen. 4. Der außerordentliche Revisionsrekurs ist daher wegen Fehlens der Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, MRG) unzulässig und zurückzuweisen.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E98619

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:0050OB00152.11F.0825.000

Im RIS seit

22.10.2011

Zuletzt aktualisiert am

12.02.2013

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