jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2008/11/25 5Ob257/08t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.11.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Flossmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Bärbel S*****, vertreten durch Dr. Ursula Mair, Rechtsanwältin in Landeck, gegen die Antragsgegnerin C***** GmbH, *****, vertreten durch Mag. Günther Petzelbauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 5 MRG iVm § 8 Abs 2 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. Juli 2008, GZ 41 R 49/08x-68, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Flossmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Bärbel S*****, vertreten durch Dr. Ursula Mair, Rechtsanwältin in Landeck, gegen die Antragsgegnerin C***** GmbH, *****, vertreten durch Mag. Günther Petzelbauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, MRG in Verbindung mit Paragraph 8, Absatz 2, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. Juli 2008, GZ 41 R 49/08x-68, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Über den unmittelbaren Anwendungsbereich hinaus wird § 8 Abs 2 Z 2 MRG von der Rechtsprechung auch auf Arbeiten angewendet, die nicht zur Veränderung oder Verbesserung eines anderen Mietgegenstands ausgeführt werden, sondern eine gänzliche Neuschaffung bezwecken. Der Begriff des „anderen Mietgegenstands, auf den sich Veränderungen bzw Verbesserungen beziehen", umfasst auch Teile eines Hauses, die bisher weder zu Wohn- noch zu Geschäftszwecken benützt wurden (5 Ob 86/89 = wobl 1991/49; 5 Ob 65/01x = wobl 2001/173). Dazu gehört etwa auch ein auszubauender Dachboden (5 Ob 22/87 = EvBl 1988/1 = wobl 1989/3 [Würth, Call]), die Errichtung einer Tiefgarage (5 Ob 222/99d), der Anbau eines Hauses, wobei ein Teil des Gartens in Anspruch genommen wurde, (5 Ob 109/90 = wobl 1991/102) oder der Anbau samt unmittelbarer Verbindung mit dem Altbestand eines Gebäudes, von dem auch

Fenster der Wohnung eines Mieters betroffen sind (wobl 2001/173). Fällt eine beabsichtigte Maßnahme in den Anwendungsbereich von § 8 Abs 2 Z 2 MRG, setzt das Bestehen einer entsprechenden Duldungspflicht des betroffenen Mieters nicht bloß die Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit des Eingriffs auf Seite des Vermieters voraus, sondern zusätzlich auch dessen Zumutbarkeit für den Mieter. Das führt im Ergebnis zu einer umfassenden Interessenabwägung, bei der auch subjektive Komponenten zu berücksichtigen sind. So ist auf der einen Seite das Interesse des Vermieters an einer besseren Vermietbarkeit seiner Bestandobjekte zu berücksichtigen (vgl RIS-Justiz RS0069506 [T4]), andererseits auf Seite des Mieters das Unterbleiben dauernder wesentlicher Beeinträchtigungen seines Mietrechts (vgl RIS-Justiz RS0107167).Über den unmittelbaren Anwendungsbereich hinaus wird Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG von der Rechtsprechung auch auf Arbeiten angewendet, die nicht zur Veränderung oder Verbesserung eines anderen Mietgegenstands ausgeführt werden, sondern eine gänzliche Neuschaffung bezwecken. Der Begriff des „anderen Mietgegenstands, auf den sich Veränderungen bzw Verbesserungen beziehen", umfasst auch Teile eines Hauses, die bisher weder zu Wohn- noch zu Geschäftszwecken benützt wurden (5 Ob 86/89 = wobl 1991/49; 5 Ob 65/01x = wobl 2001/173). Dazu gehört etwa auch ein auszubauender Dachboden (5 Ob 22/87 = EvBl 1988/1 = wobl 1989/3 [Würth, Call]), die Errichtung einer Tiefgarage (5 Ob 222/99d), der Anbau eines Hauses, wobei ein Teil des Gartens in Anspruch genommen wurde, (5 Ob 109/90 = wobl 1991/102) oder der Anbau samt unmittelbarer Verbindung mit dem Altbestand eines Gebäudes, von dem auch Fenster der Wohnung eines Mieters betroffen sind (wobl 2001/173). Fällt eine beabsichtigte Maßnahme in den Anwendungsbereich von Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG, setzt das Bestehen einer entsprechenden Duldungspflicht des betroffenen Mieters nicht bloß die Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit des Eingriffs auf Seite des Vermieters voraus, sondern zusätzlich auch dessen Zumutbarkeit für den Mieter. Das führt im Ergebnis zu einer umfassenden Interessenabwägung, bei der auch subjektive Komponenten zu berücksichtigen sind. So ist auf der einen Seite das Interesse des Vermieters an einer besseren Vermietbarkeit seiner Bestandobjekte zu berücksichtigen vergleiche RIS-Justiz RS0069506 [T4]), andererseits auf Seite des Mieters das Unterbleiben dauernder wesentlicher Beeinträchtigungen seines Mietrechts vergleiche RIS-Justiz RS0107167).

Im vorliegenden Fall ist der Ausbau eines bisher unbenützten Hofgebäudes zu Büro- und Wohnzwecken mit Anbringung von Fenstern in 8,5 m Entfernung zur ebenerdigen Wohnung des Mieters geplant, womit zwar keine Lichtbeeinträchtigung, aber doch eine Beeinträchtigung durch eine gewisse teilweise Einsehbarkeit der Wohnräume des Mieters, vor allem bei Beleuchtung derselben, verbunden sein wird.

Die Vorinstanzen haben das Interesse der Vermieterin, für das vorhandene Hofgebäude durch dessen Umgestaltung Mietzinseinnahmen zu erzielen, gegen das Interesse der Mieterin, ihre Wohnräume uneinsehbar zu erhalten (bisher wies das in 7 m Entfernung zur Wohnung der Antragstellerin befindliche Hofgebäude keine Fenster auf), gegeneinander abgewogen und wegen der leicht möglichen und durchaus üblichen Anbringung eines Sichtschutzes an den Fenstern der Antragstellerin deren wesentliche Beeinträchtigung verneint.

Die vom Rekursgericht im Rahmen des bestehenden Wertungsspielraums vorgenommene Beurteilung, der Antragstellerin sei es diesfalls zumutbar, ihre Privatsphäre durch Anbringung von Vorhängen oder sonstigem Sichtschutz zu wahren, stellt keine Verkennung der Rechtslage dar, sodass keine erhebliche Rechtsfrage vorliegt (vgl RIS-Justiz RS0042771).Die vom Rekursgericht im Rahmen des bestehenden Wertungsspielraums vorgenommene Beurteilung, der Antragstellerin sei es diesfalls zumutbar, ihre Privatsphäre durch Anbringung von Vorhängen oder sonstigem Sichtschutz zu wahren, stellt keine Verkennung der Rechtslage dar, sodass keine erhebliche Rechtsfrage vorliegt vergleiche RIS-Justiz RS0042771).

Die im außerordentlichen Revisionsrekurs behauptete Mangelhaftigkeit wurde bereits vom Rekursgericht verneint, sodass darauf nicht weiter einzugehen ist.

Soweit sich die Revisionsrekurswerberin auf einen verminderten Lichteinfall bezieht, geht sie nicht vom festgestellten Sachverhalt aus.

Insgesamt liegen daher keine Rechtsfragen von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG vor, was zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels der Antragstellerin zu führen hatte.Insgesamt liegen daher keine Rechtsfragen von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG vor, was zur Zurückweisung des außerordentlichen Rechtsmittels der Antragstellerin zu führen hatte.

Textnummer

E89650

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00257.08T.1125.000

Im RIS seit

25.12.2008

Zuletzt aktualisiert am

11.08.2016

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