

TE OGH 2008/2/8 9Ob54/07t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.02.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Rohrer als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Spenling, Dr. Hradil, Dr. Hopf und Dr. Kuras als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei *****kammer für *****, vertreten durch die Köhler Draskovits Strolz Rechtsanwälte GmbH in Wien, und des Nebenintervenienten auf Seite der klagenden Partei KR Peter F*****, vertreten durch Dr. Carl Knittl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei K*****-GmbH, *****, vertreten durch die Lexacta Tröthandl Rupprecht Schenz Haider Rechtsanwälte OEG in Baden, wegen Duldung (Streitwert 10.000 EUR), über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Wiener Neustadt als Berufungsgericht vom 30. März 2007, GZ 17 R 386/06w-70, womit das Urteil des Bezirksgerichts Mödling vom 3. August 2006, GZ 18 C 181/05g-54, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revision wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 732,23 EUR (darin enthalten 122,04 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision mit der Begründung zu, dass zur Frage, ob in einem Verfahren der Bestandgeberin auf Abwehr von Eingriffen in das Bestandsrecht eines ihrer Bestandnehmer nach den Grundsätzen der Doppelvermietung zu prüfen sei, welchem Bestandnehmer der stärkere Titel zukomme, noch keine Rechtsprechung vorliege. Der Oberste Gerichtshof ist bei der Prüfung der Zulässigkeit der Revision an den Ausspruch des Berufungsgerichts nach § 500 Abs 2 Z 3 ZPO nicht gebunden (§ 508a Abs 1 ZPO). Tatsächlich ist beim vorliegenden Fall keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO zu lösen. Die Zurückweisung der ordentlichen Revision der Klägerin kann sich daher auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 letzter Satz ZPO). Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision mit der Begründung zu, dass zur Frage, ob in einem Verfahren der Bestandgeberin auf Abwehr von Eingriffen in das Bestandsrecht eines ihrer Bestandnehmer nach den Grundsätzen der Doppelvermietung zu prüfen sei, welchem Bestandnehmer der stärkere Titel zukomme, noch keine Rechtsprechung vorliege. Der Oberste Gerichtshof ist bei der Prüfung der Zulässigkeit der Revision an den Ausspruch des Berufungsgerichts nach Paragraph 500, Absatz 2, Ziffer 3, ZPO nicht gebunden (Paragraph 508 a, Absatz eins, ZPO). Tatsächlich ist beim vorliegenden Fall keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zu lösen. Die Zurückweisung der ordentlichen Revision der Klägerin kann sich daher auf die Ausführung der Zurückweisungsgründe

beschränken (Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO).

Rechtliche Beurteilung

Die Klägerin macht in ihrer Klage zwei Duldungsbegehren geltend. Nach dem ersten Begehren habe die Beklagte den Zutritt der Klägerin bzw deren Bevollmächtigten zu den auf dem Dach des in der Klage näher bezeichneten Gebäudes befindlichen Mobilfunksendeanlagen über das Stiegenhaus, in eventu von außen mittels Hebebühne, zu dulden. Diesem Begehren liegt die Behauptung der Klägerin zugrunde, dass das Dach sowie „das Stiegenhaus“ des in ihrem Eigentum stehenden Gebäudes nicht an die Beklagte vermietet worden seien. Um welches Stiegenhaus (von mehreren Stiegenhäusern) es sich dabei handelt, ist zwischen den Parteien nicht weiter strittig. Das Berufungsgericht vermochte sich der Auffassung der Klägerin nicht anschließen. Es gelangte aufgrund der Auslegung der Mietverträge der Parteien vom 8. 11. 2001 und 14. 3. 2003 zu dem Ergebnis, dass das gesamte Gebäude einschließlich des Dachs und des hier relevanten Stiegenhauses von der Klägerin an die Beklagte vermietet worden sei. Ausgenommen seien nur andere, für das erste Duldungsbegehren jedoch nicht relevante Bereiche des Gebäudes. Die Frage, in welchem Umfang die Beklagte Mieterin wurde, hängt von der Auslegung der abgeschlossenen Mietverträge ab. Ob aber ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, stellt nur dann eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO dar, wenn vom Berufungsgericht infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042936 ua). Dies ist hier nicht der Fall. Die Einzelfallabhängigkeit gilt auch für die Frage, ob eine „Vertragslücke“ vorliegt, die, wie der Revisionswerberin vorschwebt, ergänzender Vertragsauslegung bedarf (vgl RIS-Justiz RS0017829 ua). Eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung kommt auch diesem Aspekt nicht zu.

Die Klägerin macht in ihrer Klage zwei Duldungsbegehren geltend. Nach dem ersten Begehren habe die Beklagte den Zutritt der Klägerin bzw deren Bevollmächtigten zu den auf dem Dach des in der Klage näher bezeichneten Gebäudes befindlichen Mobilfunksendeanlagen über das Stiegenhaus, in eventu von außen mittels Hebebühne, zu dulden. Diesem Begehren liegt die Behauptung der Klägerin zugrunde, dass das Dach sowie „das Stiegenhaus“ des in ihrem Eigentum stehenden Gebäudes nicht an die Beklagte vermietet worden seien. Um welches Stiegenhaus (von mehreren Stiegenhäusern) es sich dabei handelt, ist zwischen den Parteien nicht weiter strittig. Das Berufungsgericht vermochte sich der Auffassung der Klägerin nicht anschließen. Es gelangte aufgrund der Auslegung der Mietverträge der Parteien vom 8. 11. 2001 und 14. 3. 2003 zu dem Ergebnis, dass das gesamte Gebäude einschließlich des Dachs und des hier relevanten Stiegenhauses von der Klägerin an die Beklagte vermietet worden sei. Ausgenommen seien nur andere, für das erste Duldungsbegehren jedoch nicht relevante Bereiche des Gebäudes. Die Frage, in welchem Umfang die Beklagte Mieterin wurde, hängt von der Auslegung der abgeschlossenen Mietverträge ab. Ob aber ein Vertrag im Einzelfall richtig ausgelegt wurde, stellt nur dann eine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO dar, wenn vom Berufungsgericht infolge einer wesentlichen Verkennung der Rechtslage ein unvertretbares Auslegungsergebnis erzielt wurde (RIS-Justiz RS0042936 ua). Dies ist hier nicht der Fall. Die Einzelfallabhängigkeit gilt auch für die Frage, ob eine „Vertragslücke“ vorliegt, die, wie der Revisionswerberin vorschwebt, ergänzender Vertragsauslegung bedarf (vergleiche RIS-Justiz RS0017829 ua). Eine über den Einzelfall hinausgehende Bedeutung kommt auch diesem Aspekt nicht zu.

Das Verfahren ergab auch nicht, dass die Beklagte - wie hier eingeklagt - der Klägerin selbst oder deren Bevollmächtigten den Zutritt zum Mietobjekt verwehrt hat. Die Klägerin stützte ihr erstes Duldungsbegehren auch nicht auf diese Behauptung, sondern vielmehr darauf, dass von der Beklagten den Betreibern von Mobilfunksendeanlagen der Zutritt verweigert worden sei. Dass diese Betreiber allerdings Bevollmächtigte der Klägerin gewesen seien, behauptete nicht einmal die Klägerin. Sie versuchte zuletzt vielmehr auf der Grundlage einer von ihr verursachten Doppelvermietung zu argumentieren. Ob allerdings die Mobilfunkbetreiber auf Grund der Doppelvermietung der Klägerin einen „stärkeren Titel“ als die Beklagte bezüglich der doppelt vermieteten Flächen haben, begründet hier schon deshalb keine erhebliche Rechtsfrage, weil das Klagebegehren nicht die Duldung des Zutritts von anderen Mietern der Klägerin zum Inhalt hat. Es kommt daher aufgrund der vorliegenden Fassung des ersten Duldungsbegehrens auch nicht auf die Gründe an, weshalb andere Mieter Zutritt zum Mietobjekt der Beklagten wollen. Eine erhebliche Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO, die die Zulässigkeit der Revision tragen könnte, stellt sich auch diesbezüglich nicht.

Das Verfahren ergab auch nicht, dass die Beklagte - wie hier eingeklagt - der Klägerin selbst oder deren Bevollmächtigten den Zutritt zum Mietobjekt verwehrt hat. Die Klägerin stützte ihr erstes Duldungsbegehren auch nicht auf diese Behauptung, sondern vielmehr darauf, dass von der Beklagten den Betreibern von Mobilfunksendeanlagen der Zutritt verweigert worden sei. Dass diese Betreiber allerdings Bevollmächtigte der

Klägerin gewesen seien, behauptete nicht einmal die Klägerin. Sie versuchte zuletzt vielmehr auf der Grundlage einer von ihr verursachten Doppelvermietung zu argumentieren. Ob allerdings die Mobilfunkbetreiber auf Grund der Doppelvermietung der Klägerin einen „stärkeren Titel“ als die Beklagte bezüglich der doppelt vermieteten Flächen haben, begründet hier schon deshalb keine erhebliche Rechtsfrage, weil das Klagebegehren nicht die Duldung des Zutritts von anderen Mietern der Klägerin zum Inhalt hat. Es kommt daher aufgrund der vorliegenden Fassung des ersten Duldungsbegehrens auch nicht auf die Gründe an, weshalb andere Mieter Zutritt zum Mietobjekt der Beklagten wollen. Eine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO, die die Zulässigkeit der Revision tragen könnte, stellt sich auch diesbezüglich nicht.

Soweit sich die Klägerin in der Revision hinsichtlich des ersten Duldungsbegehrens auf § 8 Abs 2 MRG stützt, handelt es sich um eine unzulässige Neuerung, auf die nicht eingegangen werden kann (§ 504 Abs 2 ZPO). Die Revisionswerberin übergeht, dass es ihr in erster Instanz gerade nicht um das Betreten des „Mietgegenstands“ der Beklagten (§ 8 Abs 2 MRG) ging, sondern sie stets die Auffassung vertrat, dass die Beklagte den Zutritt zu Bereichen verweigere, die nicht von ihr gemietet worden, sohin nicht Teil des Mietgegenstands seien. Dass es der Klägerin in erster Instanz nicht um die Durchsetzung eines unmittelbar auf § 8 Abs 2 MRG gestützten Zutritts ging, wurde von ihr auch dadurch unterstrichen, dass sie nicht das für die Duldung von Eingriffen nach § 8 Abs 2 MRG vorgesehene außerstreitige Verfahren beschritt (§ 37 Abs 1 Z 5 MRG; vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹ § 37 MRG Rz 17 mwN; RIS-Justiz RS0069437 ua), sondern für die von ihr begehrte Duldung den ordentlichen Rechtsweg wählte. Soweit sich die Klägerin in der Revision hinsichtlich des ersten Duldungsbegehrens auf Paragraph 8, Absatz 2, MRG stützt, handelt es sich um eine unzulässige Neuerung, auf die nicht eingegangen werden kann (Paragraph 504, Absatz 2, ZPO). Die Revisionswerberin übergeht, dass es ihr in erster Instanz gerade nicht um das Betreten des „Mietgegenstands“ der Beklagten (Paragraph 8, Absatz 2, MRG) ging, sondern sie stets die Auffassung vertrat, dass die Beklagte den Zutritt zu Bereichen verweigere, die nicht von ihr gemietet worden, sohin nicht Teil des Mietgegenstands seien. Dass es der Klägerin in erster Instanz nicht um die Durchsetzung eines unmittelbar auf Paragraph 8, Absatz 2, MRG gestützten Zutritts ging, wurde von ihr auch dadurch unterstrichen, dass sie nicht das für die Duldung von Eingriffen nach Paragraph 8, Absatz 2, MRG vorgesehene außerstreitige Verfahren beschritt (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, MRG; vergleiche Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²¹ Paragraph 37, MRG Rz 17 mwN; RIS-Justiz RS0069437 ua), sondern für die von ihr begehrte Duldung den ordentlichen Rechtsweg wählte.

Nach dem zweiten Duldungsbegehren soll die Beklagte den Zutritt der Klägerin bzw deren Bevollmächtigten zu den im ersten Obergeschoß befindlichen Räumlichkeiten im Gebäudeteil „Weiße Halle“ über das Stiegenhaus dulden. Auch hier ist nicht weiter strittig, um welches Stiegenhaus (von mehreren Stiegenhäusern) es sich handelt. Auf Grund der sprachlichen Fassung des Klagebegehrens könnte man annehmen, dass sich das bereits genannte Eventualbegehren „Zutritt ... in eventu von außen mittels Hebebühne“ nicht nur auf das erste Begehren (Zutritt zum Dach), sondern auch auf die Räumlichkeiten im ersten Obergeschoß beim zweiten Begehren bezieht. Da die Klägerin allerdings den berechtigten Zweifeln der Beklagten, ob die Büroräumlichkeiten in Hinkunft tatsächlich per Hebebühne (durch das Fenster) betreten werden sollen, nichts mehr entgegenhielt, wird davon ausgegangen, dass sich das Eventualbegehren der Klägerin auf das erste Duldungsbegehren beschränkt. Dort macht es auch einen gewissen Sinn, solange es nur um den gelegentlichen Zutritt zum Dach - in der Revision ist von „äußerst langen Intervallen“ die Rede - geht. Dem zweiten Duldungsbegehren liegt jedoch der erkennbare Wunsch der Klägerin nach einem regelmäßigen Zugang zu bestimmten Räumlichkeiten zugrunde, für den mangels gegenteiliger Anhaltspunkte ein Betreten per Hebebühne wohl nicht praktikabel ist.

Hinsichtlich der im ersten Obergeschoß gelegenen Räumlichkeiten im Gebäudeteil „Weiße Halle“ ist unstrittig, dass diese nicht an die Beklagte vermietet wurden. Der Klägerin geht es daher im Endeffekt auch nicht um den Zutritt zum Mietgegenstand der Beklagten, sondern um den Zutritt zu nicht vermieteten Räumen. Dafür will sie allerdings im Hinblick auf eine Neuvermietung einen regelmäßigen Durchgang durch das Mietobjekt der Beklagten schaffen, ohne sich allerdings auf eine diesbezügliche Vereinbarung mit der Beklagten stützen zu können. Soweit die Klägerin in der Revision bestreitet, dass von ihrem Ansinnen überhaupt das Mietobjekt der Beklagten betroffen sei, und argumentiert, dass das in Frage kommende Stiegenhaus gar nicht von der Beklagten gemietet worden sei, steht diese Auffassung - wie schon beim ersten Begehren - im klaren Widerspruch zur Vertragsauslegung des Berufungsgerichts. Insoweit kann daher auf die vorstehenden Ausführungen zur Einzelfallbezogenheit der Vertragsauslegung verwiesen werden. Dass die Auslegung des Berufungsgerichts unvertretbar wäre, kann von der Klägerin auch hinsichtlich des zweiten

Duldungsbegehrens nicht begründet werden. Zum Sinneswandel der Klägerin gegenüber dem seinerzeitigen Abschluss der Mietverträge mit der Beklagten kam es offenbar erst deshalb, als ein anderer Mieter (neben der Beklagten), der ursprünglich die gegenständlichen Räumlichkeiten im ersten Obergeschoß noch dazumieten sollte, die Ausweitung seines Mietvertrags letztlich ebenso wie den Durchgang der Klägerin zu diesen Räumlichkeiten durch sein Mietobjekt ablehnte. Hierauf braucht hier aber nicht näher eingegangen werden. Die Anspruchsgrundlage des zweiten Duldungsbegehrens, die laut erstinstanzlichem Vorbringen der Klägerin darin bestehen soll, dass die Beklagte den von der Klägerin gewünschten Zugang durch ein Stiegenhaus, das nicht von ihr gemietet worden sei, verhindere, besteht keinesfalls zurecht.

Zusammenfassend ist daher die Revision der Klägerin mangels Aufzeigens einer für die Lösung des Falls erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO zurückzuweisen. Auf die vom Berufungsgericht der Zulassung der ordentlichen Revision zugrundegelegte Frage kommt es nicht an. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 510 Abs 3 letzter Satz ZPO). Zusammenfassend ist daher die Revision der Klägerin mangels Aufzeigens einer für die Lösung des Falls erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückzuweisen. Auf die vom Berufungsgericht der Zulassung der ordentlichen Revision zugrundegelegte Frage kommt es nicht an. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO).

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 Abs 1 ZPO. Die Beklagte hat in ihrer Revisionsbeantwortung ausdrücklich auf die Unzulässigkeit des gegnerischen Rechtsmittels hingewiesen (vgl RIS-Justiz RS0035979 ua). Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41,, 50 Absatz eins, ZPO. Die Beklagte hat in ihrer Revisionsbeantwortung ausdrücklich auf die Unzulässigkeit des gegnerischen Rechtsmittels hingewiesen vergleiche RIS-Justiz RS0035979 ua).

Textnummer

E86805

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0090OB00054.07T.0208.000

Im RIS seit

09.03.2008

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