

TE OGH 2006/11/14 50b233/06k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.11.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers B***** (D***** Orden) *****, vertreten durch Dr. Hans Böck, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin S*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Zankl, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen § 8 Abs 2 MRG iVm § 37 Abs 1 Z 5 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. August 2006, GZ 40 R 81/06t-26, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kalivoda, Dr. Höllwerth und Dr. Grohmann als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers B***** (D***** Orden) *****, vertreten durch Dr. Hans Böck, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin S*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Zankl, Rechtsanwalt in Salzburg, wegen Paragraph 8, Absatz 2, MRG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 22. August 2006, GZ 40 R 81/06t-26, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird mangels der Voraussetzungen des§ 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG)Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin 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).

Text

Begründung:

Das Erstgericht sprach mit seinem Sachbeschluss aus, dass die Antragsgegnerin, Mieterin dreier Geschäftslokale, den Einbau eines Lifts im Parterre des mit der Front zum Stephansplatz führenden Hauses des vermietenden Antragstellers und Liegenschaftseigentümers samt den mit dem Lifteinbau verbundenen Arbeiten in der Dauer von maximal 11 Tagen sowie die sich aus dem Lifteinbau ergebende, dauerhafte Verringerung der Nutzfläche um 1,05 m² zu dulden habe. Nach den erstgerichtlichen Feststellungen ist das Haus denkmalgeschützt. Eine andere als die vom Antragsteller geplante Variante des Lifteinbaus würde vom Bundesdenkmalamt nicht bewilligt bzw zu größeren Beeinträchtigungen der vermieteten Räumlichkeiten, insbesondere auch jenen der Antragsgegnerin führen. Die vom Antragsteller beabsichtigte Liftführung ist sowohl für die Mieter des Hauses als auch für die Bausubstanz und betreffend die Vorgaben des Bundesdenkmalamts die schonendste Möglichkeit. Die Liftführung bedingt eine geringfügige

Verminderung der Mietfläche der Antragsgegnerin im Ausmaß von 1,05 m², wobei in diesem Bereich eine Durchgangsbreite von 1,31 m verbleibt. Die durch den Lifteinbau im Objekt der Antragsgegnerin erforderlichen Arbeiten führen zu einer Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs der Antragsgegnerin für wahrscheinlich 8, höchstens aber 11 Arbeitstage.

Dem gegen diesen Sachbeschluss erhobenen Rekurs der Antragsgegnerin gab das Rekursgericht nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Die Antragsgegnerin macht zur Zulässigkeit ihres außerordentlichen Revisionsrekurses zusammengefasst geltend, sie werde in ihren Bestandrechten durch den vom Antragsteller angestrebten Lifteinbau wesentlich eingeschränkt und es entstehe ihr dadurch erheblicher Schaden, weshalb die Baumaßnahme nicht gerechtfertigt sei und jeglicher gesetzlicher Grundlage entbehre. Die beabsichtigte Veränderung des Bestandobjekts führe nur zu einer Verbesserung im Bereich der Vermieterin, jedoch ausschließlich zu Nachteilen für die Antragsgegnerin und werte das Bestandobjekt auch nicht entsprechend auf.

Die Antragsgegnerin zeigt mit diesen Ausführungen keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG nF auf: Die Antragsgegnerin zeigt mit diesen Ausführungen keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF auf:

Der Mieter hat die vorübergehende Benützung und Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses notwendig oder zweckmäßig ist.

Die Ansicht der Vorinstanzen, dass hier die Errichtung des Personenaufzugs eine nützliche Verbesserung an allgemeinen Teilen des Miethauses im Sinne des § 8 Abs 2 Z 1 MRG darstellt, bewegt sich innerhalb des dabei einzuräumenden und die Möglichkeit der Anrufung des Obersten Gerichtshofs auf die Geltendmachung grober Beurteilungsfehler reduzierenden Ermessensspielraums. Eine erhebliche Fehlbeurteilung liegt nicht vor; vielmehr findet die Entscheidung des Rekursgerichts Deckung in der Judikatur des erkennenden Senats (5 Ob Die Ansicht der Vorinstanzen, dass hier die Errichtung des Personenaufzugs eine nützliche Verbesserung an allgemeinen Teilen des Miethauses im Sinne des Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG darstellt, bewegt sich innerhalb des dabei einzuräumenden und die Möglichkeit der Anrufung des Obersten Gerichtshofs auf die Geltendmachung grober Beurteilungsfehler reduzierenden Ermessensspielraums. Eine erhebliche Fehlbeurteilung liegt nicht vor; vielmehr findet die Entscheidung des Rekursgerichts Deckung in der Judikatur des erkennenden Senats (5 Ob

26/89 = MietSlg 41/20 = wobl 1989/41, 91 = ImmZ 1989, 253; 5 Ob

151/02w = immolex 2003/20, 36 = wobl 2003/101, 210). Insbesondere ist

die der Antragsgegnerin abverlangte Verkleinerung des Mietobjekts sehr gering und dass damit eine tiefgreifende Umgestaltung des Bestandobjekts verbunden wäre (vgl dazu 5 Ob 240/99a = EWr I/8/63 = MietSlg 51.251), hat die Antragsgegnerin nicht nachgewiesen. Das Schonungsprinzip (§ 8 Abs 3 erster Halbsatz MRG) ist nach den Feststellungen des Erstgerichts beachtet und eine Interessenabwägung wie im § 8 Abs 2 Z 2 MRG ist - offenbar entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin - im Rahmen des § 8 Abs 2 Z 1 MRG nicht vorgesehendie der Antragsgegnerin abverlangte Verkleinerung des Mietobjekts sehr gering und dass damit eine tiefgreifende Umgestaltung des Bestandobjekts verbunden wäre vergleiche dazu 5 Ob 240/99a = EWr I/8/63 = MietSlg 51.251), hat die Antragsgegnerin nicht nachgewiesen. Das Schonungsprinzip (Paragraph 8, Absatz 3, erster Halbsatz MRG) ist nach den Feststellungen des Erstgerichts beachtet und eine Interessenabwägung wie im Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG ist - offenbar entgegen der Ansicht der Antragsgegnerin - im Rahmen des Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG nicht vorgesehen

(RIS-Justiz RS0069319; 5 Ob 202/00t = immolex 2001/22, 38 = EWr

I/8/68 = wobl 2001/60, 106).

Da die Antragsgegnerin keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG nF geltend macht, ist ihr außerordentlicher Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen. Da die Antragsgegnerin keine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG nF geltend macht, ist ihr außerordentlicher Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen.

Anmerkung

E82703 5Ob233.06k

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00233.06K.1114.000

Dokumentnummer

JJT_20061114_OGH0002_0050OB00233_06K0000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at