

TE OGH 2006/8/29 5Ob192/06f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.08.2006

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 Wohnrechtssache der Antragsteller 1.) Dr. Eva S*****, 2.) Dr. Wilfried S*****, beide *****, vertreten durch Mag. Brigitta Hülle, Mag. Petra Zeleni, Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, Reichsratstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegnerin Dr. Marion Z*****, vertreten durch Dr. Markus Schuster, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 9, 37 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. April 2006, GZ 38 R 296/05v-11, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 13. Oktober 2005, GZ 9 Msch 15/05a-7, aufgehoben wurde, nachstehendenDer 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 Wohnrechtssache der Antragsteller 1.) Dr. Eva S*****, 2.) Dr. Wilfried S*****, beide *****, vertreten durch Mag. Brigitta Hülle, Mag. Petra Zeleni, Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, Reichsratstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegnerin Dr. Marion Z*****, vertreten durch Dr. Markus Schuster, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraphen 9,, 37 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 12. April 2006, GZ 38 R 296/05v-11, womit der Beschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 13. Oktober 2005, GZ 9 Msch 15/05a-7, aufgehoben wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird Folge gegeben. Der angefochtene Beschluss wird aufgehoben und die erstinstanzliche Entscheidung wiederhergestellt.

Die Antragsgegnerin hat die Kosten ihrer rechtsfreundlichen Vertretung im Verfahren selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Mieter der Wohnung top Nr 1 im Haus C*****, das im Eigentum der Antragsgegnerin steht.

Mit ihrem verfahrenseinleitenden Antrag an die zuständige Schlichtungsstelle vom 23. 10. 2003 begehrten die Antragsteller, die Zustimmung der Antragsgegnerin zu einer konkreten Verbesserungsarbeit zu ersetzen, nämlich zur Herstellung einer Loggienverbauung mit Superwärmeschutzverglasung laut Entwurf vom 11. 9. 2003 und Kostenvoranschlag der Firma Pamer vom 12. 9. 2003. Die erwähnten Urkunden waren dem Antrag angeschlossen.

Die Antragsgegnerin äußerte sich im Schlichtungsverfahren ablehnend zum Begehren der Antragsteller mit der Begründung, das äußere Erscheinungsbild des Hauses werde maßgeblich verändert, die MA 19/Stadtgestaltung werde das vorliegende Projekt nicht bewilligen.

In einer im Zuge des Schlichtungsverfahrens eingeholten Äußerung befand die MA 19/Architektur- und Stadtgestaltung wie folgt:

„Zum vorliegenden Bauvorhaben in der Schutzzone D***** wird aus architektonischer und kulturhistorischer Sicht folgende Stellungnahme abgegeben:

Gegen Fenstereinbauten in den bestehenden Loggien des og Hauses wird gemäß § 85 Abs 5 und 6 BO kein Einwand erhoben, jedoch ist das neue Fenster in den Bestand - unter Berücksichtigung der architektonischen Gestaltung der Fassadengliederung sowie der bestehenden Fenster - zu integrieren. In diesem Sinn wäre das neue Fenster hinsichtlich der Konstruktion, der Gliederung, der Profilierung und der Farbe an die ursprünglichen, räumlich wirkenden „Kastenfenster“ anzugleichen.“ Die MA 25/Technisch-wirtschaftliche Prüfstelle für Wohnhäuser, besondere Angelegenheiten der Stadterneuerung schloss sich dieser Ansicht an. Die entsprechenden Stellungnahmen wurden den Antragstellern übermittelt. Gegen Fenstereinbauten in den bestehenden Loggien des og Hauses wird gemäß Paragraph 85, Absatz 5 und 6 BO kein Einwand erhoben, jedoch ist das neue Fenster in den Bestand - unter Berücksichtigung der architektonischen Gestaltung der Fassadengliederung sowie der bestehenden Fenster - zu integrieren. In diesem Sinn wäre das neue Fenster hinsichtlich der Konstruktion, der Gliederung, der Profilierung und der Farbe an die ursprünglichen, räumlich wirkenden „Kastenfenster“ anzugleichen.“ Die MA 25/Technisch-wirtschaftliche Prüfstelle für Wohnhäuser, besondere Angelegenheiten der Stadterneuerung schloss sich dieser Ansicht an. Die entsprechenden Stellungnahmen wurden den Antragstellern übermittelt.

Über Aufforderung legten die Antragsteller im Schlichtungsverfahren modifizierte Unterlagen und Einreichpläne vor (13. 7. 2004, 3. 11. 2004), die jedoch nach wie vor eine bauliche Ausführung der Loggienverglasung mit einfachen Verbundfenstern und nicht mit Kastenfenstern enthielten. Schließlich wurde den Antragstellern am 21. 2. 2005 im Verfahren vor der Schlichtungsstelle eine letztmalige Aufforderung übermittelt, binnen 14 Tagen bei sonstiger Antragsabweisung geeignete Unterlagen und Pläne vorzulegen. Bis zum Ablauf der Frist entsprachen die Antragsteller dem nicht. Darauf hin erging am 17. 3. 2005 eine den Antrag abweisende Entscheidung der Schlichtungsstelle.

Rechtzeitig riefen die Antragsteller gegen diese Entscheidung gemäß § 40 MRG das Gericht an und legten gleichzeitig einen neuen Einreichplan über die Loggienverbauung vom 15. 3. 2005 sowie die darauf bezugnehmende Stellung der MA 19/Stadtgestaltung vom 23. 3. 2005 vor, wonach gegen die nunmehrige Gestaltung der Loggienverbauung kein Einwand erhoben werde. Rechtzeitig riefen die Antragsteller gegen diese Entscheidung gemäß Paragraph 40, MRG das Gericht an und legten gleichzeitig einen neuen Einreichplan über die Loggienverbauung vom 15. 3. 2005 sowie die darauf bezugnehmende Stellung der MA 19/Stadtgestaltung vom 23. 3. 2005 vor, wonach gegen die nunmehrige Gestaltung der Loggienverbauung kein Einwand erhoben werde.

Das Erstgericht wies nach Erörterung mit den Parteien den an das Gericht gerichtete Antrag um Entscheidung zurück.

Während vor der Schlichtungsstelle ein Antrag noch beliebig verändert, erweitert oder präzisiert werden könne, sei dies in einem anschließenden Verfahren vor Gericht nicht mehr der Fall. Für die Identität des Begehrens sei maßgeblich, ob vor Gericht derselbe Anspruch wie vor der Schlichtungsstelle geltend gemacht werde. Das sei nicht der Fall. Während die Antragsteller im Verfahren vor der Schlichtungsstelle auf dem Einbau von Fenstern aus Verbundglas bestanden hätten, was zur Abweisung ihres Antrages führte, hätten sie nunmehr ihr Begehren auf eine andere Ausführung der Loggienverglasung gerichtet.

Zusammenfassend verneinte das Erstgericht die Identität des ursprünglichen, verfahrenseinleitenden Antrages und des nunmehr als das Gericht gestellten Antrages. Damit sei die zwingende Voraussetzung der Anrufung der Schlichtungsstelle vor Inanspruchnahme einer gerichtlichen Entscheidung nicht mehr gegeben. Einem dagegen von den Antragstellern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge, hob den erstinstanzlichen Beschluss auf und trug dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf.

In rechtlicher Hinsicht erachtete das Rekursgericht: Es sei zwar grundsätzlich zutreffend, dass ein bei der Schlichtungsstelle gestellter Antrag, der dort noch beliebig verändert und erweitert werden könne, bei Gericht nicht mehr geändert oder erweitert, ausgedehnt oder präzisiert werden dürfe. Eine dennoch vorgenommene Erweiterung

oder Präzisierung eines Antrages habe die Zurückweisung des Sachantrages zur Folge (WoBl 1992/108). Doch habe der Oberste Gerichtshof an die Bestimmtheit eines Begehrens in außerstreitigen Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 2 und 6 MRG iVm §§ 6 und 9 MRG erkannt, dass dort keine allzu strengen Anforderungen an die Bestimmtheit eines Begehrens im außerstreitigen Verfahren zu stellen seien. So sei es für ausreichend befunden worden, dass ein Mieter, der die Durchsetzung von Arbeiten nach § 6 Abs 1 MRG begehrte, die vorzunehmenden Arbeiten nur ihrer Art nach bezeichnet und die Detaillierung des dem Vermieter zu erteilenden Instandhaltungsauftrages den Ergebnissen eines von der Schlichtungsstelle bzw vom Gericht einzuholenden Sachverständigengutachtens vorbehalten habe. Das sei damit begründet worden, dass ein Mieter oft mangels genauer Kenntnis des Umfanges des Schadens und seiner Ursachen nur vermuten könne, welche konkreten Arbeiten zur Schadensbehebung notwendig sein würden (5 Ob 146/00g). Es bestehe nach höchstgerichtlicher Ansicht kein sachlicher Grund, im Fall eines Begehrens auf Durchsetzung von Verbesserungen des Mietgegenstandes strengere Maßstäbe anzulegen. Es könne nämlich einem Mieter nicht zugemutet werden, vor Einleitung des Verfahrens ein Sachverständigengutachten einzuholen und alle denkbaren baurechtlichen Probleme bis in Letzte klären zu lassen. Dem Mieter müsse es daher möglich sein, wenn sich die Notwendigkeit geringfügiger Änderungen ergebe, durch Anpassung seines Begehrens dem Rechnung zu tragen, ohne dass dies zur Zurückweisung seines gesamten Antrages zu führen hätte (5 Ob 220/00i). In rechtlicher Hinsicht erachtete das Rekursgericht: Es sei zwar grundsätzlich zutreffend, dass ein bei der Schlichtungsstelle gestellter Antrag, der dort noch beliebig verändert und erweitert werden könne, bei Gericht nicht mehr geändert oder erweitert, ausgedehnt oder präzisiert werden dürfe. Eine dennoch vorgenommene Erweiterung oder Präzisierung eines Antrages habe die Zurückweisung des Sachantrages zur Folge (WoBl 1992/108). Doch habe der Oberste Gerichtshof an die Bestimmtheit eines Begehrens in außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2 und 6 MRG in Verbindung mit Paragraphen 6 und 9 MRG erkannt, dass dort keine allzu strengen Anforderungen an die Bestimmtheit eines Begehrens im außerstreitigen Verfahren zu stellen seien. So sei es für ausreichend befunden worden, dass ein Mieter, der die Durchsetzung von Arbeiten nach Paragraph 6, Absatz eins, MRG begehrte, die vorzunehmenden Arbeiten nur ihrer Art nach bezeichnet und die Detaillierung des dem Vermieter zu erteilenden Instandhaltungsauftrages den Ergebnissen eines von der Schlichtungsstelle bzw vom Gericht einzuholenden Sachverständigengutachtens vorbehalten habe. Das sei damit begründet worden, dass ein Mieter oft mangels genauer Kenntnis des Umfanges des Schadens und seiner Ursachen nur vermuten könne, welche konkreten Arbeiten zur Schadensbehebung notwendig sein würden (5 Ob 146/00g). Es bestehe nach höchstgerichtlicher Ansicht kein sachlicher Grund, im Fall eines Begehrens auf Durchsetzung von Verbesserungen des Mietgegenstandes strengere Maßstäbe anzulegen. Es könne nämlich einem Mieter nicht zugemutet werden, vor Einleitung des Verfahrens ein Sachverständigengutachten einzuholen und alle denkbaren baurechtlichen Probleme bis in Letzte klären zu lassen. Dem Mieter müsse es daher möglich sein, wenn sich die Notwendigkeit geringfügiger Änderungen ergebe, durch Anpassung seines Begehrens dem Rechnung zu tragen, ohne dass dies zur Zurückweisung seines gesamten Antrages zu führen hätte (5 Ob 220/00i).

Im vorliegenden Fall stelle sich das umgekehrte Problem. Es sei nicht ein unpräziser Antrag präzisiert worden, sondern ein präziser Antrag durch einen anderen präzisen Antrag im gerichtlichen Verfahren ersetzt worden.

Nach Ansicht des Rekursgerichtes sei unter Berücksichtigung der Ziele der Rechtspflege im außerstreitigen Verfahren, unbeschadet der Notwendigkeit der strengen Beachtung des § 39 MRG die Zulässigkeit einer solchen Vorgangsweise daran zu orientieren, ob das ursprüngliche Verfahrensziel, hier die Errichtung einer Loggienverglasung beibehalten worden sei. Es erscheine gerechtfertigt, auch in einem solchen Fall keine allzu strengen Anforderungen zu stellen, insbesondere wo gegenüber dem ursprünglichen Entwurf nur geringfügige Unterschiede bestünden, nämlich darin, dass anstelle von vier Fensterflügeln und drei Oberlichtern nun fünf Fensterflügel mit fünf Oberlichtern hergestellt werden sollen. Nach Ansicht des Rekursgerichtes sei unter Berücksichtigung der Ziele der Rechtspflege im außerstreitigen Verfahren, unbeschadet der Notwendigkeit der strengen Beachtung des Paragraph 39, MRG die Zulässigkeit einer solchen Vorgangsweise daran zu orientieren, ob das ursprüngliche Verfahrensziel, hier die Errichtung einer Loggienverglasung beibehalten worden sei. Es erscheine gerechtfertigt, auch in einem solchen Fall keine allzu strengen Anforderungen zu stellen, insbesondere wo gegenüber dem ursprünglichen Entwurf nur geringfügige Unterschiede bestünden, nämlich darin, dass anstelle von vier Fensterflügeln und drei Oberlichtern nun fünf Fensterflügel mit fünf Oberlichtern hergestellt werden sollen.

Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs für zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob auch ein präziser individualisierter Antrag auf Durchführung von Verbesserungsarbeiten gemäß § 9 MRG vor Gericht

noch geändert werden könne, wenn das dahinterstehende Verfahrensziel aufrechterhalten werde. Das Rekursgericht erklärte den Revisionsrekurs für zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob auch ein präziser individualisierter Antrag auf Durchführung von Verbesserungsarbeiten gemäß Paragraph 9, MRG vor Gericht noch geändert werden könne, wenn das dahinterstehende Verfahrensziel aufrechterhalten werde.

Gegen diesen Beschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses im Sinne einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Beschlusses. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt. Im Weiteren begehrt die Antragsgegnerin, ihr die gesamten Verfahrenskosten zuzuerkennen. Die Antragsteller beantragen, den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin zurückzuweisen, in eventu ihm nicht Folge zu geben und der Antragstellerin den Ersatz der Barauslagen zuzuerkennen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin ist aus dem vom Rekursgericht bezeichneten Grund zulässig. Er ist auch berechtigt. Zunächst ist klarzustellen, dass zufolge § 37 Abs 3 Z 16 MRG idF des WohnAußStrBeglG die Frist auch für einen Revisionsrekurs gegen einen Aufhebungsbeschluss (§ 64 AußStrG) sowie für die Revisionsrekursbeantwortung hiezu abweichend von § 65 Abs 1 und § 68 Abs 1 AußStrG vier Wochen beträgt. Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin ist daher rechtzeitig. Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin ist aus dem vom Rekursgericht bezeichneten Grund zulässig. Er ist auch berechtigt. Zunächst ist klarzustellen, dass zufolge Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in der Fassung des WohnAußStrBeglG die Frist auch für einen Revisionsrekurs gegen einen Aufhebungsbeschluss (Paragraph 64, AußStrG) sowie für die Revisionsrekursbeantwortung hiezu abweichend von Paragraph 65, Absatz eins und Paragraph 68, Absatz eins, AußStrG vier Wochen beträgt. Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin ist daher rechtzeitig.

Im vorliegenden Fall geht es nicht um die Frage der Bestimmtheit eines Begehrens im außerstreitigen Verfahren, an die, wie das Rekursgericht dargestellt hat, vor allem im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 2 und 6 MRG keine allzu strengen Anforderungen zu stellen sind (vgl. RIS-Justiz RS0070562 u.a.). In diesem Zusammenhang wurde ausgesprochen, dass es genügt, wenn das Begehren deutlich erkennbar, das Verfahrensziel klar umschrieben ist. Es wird als ausreichend bestimmt erachtet, wenn vorzunehmende Arbeiten nur nach ihrer Art bezeichnet werden, die Detaillierung des dem Vermieter zu erteilende Instandhaltungsauftrages aber den Ergebnissen eines von der Schlichtungsstelle oder vom Gericht einzuholenden Sachverständigengutachtens vorbehalten bleibt (vgl. 5 Ob 146/00g; 5 Ob 15/01v). Dann hat nach Einholung des Sachverständigengutachtens das Gericht den Antragsteller zur Präzisierung seines Begehrens anzuleiten (5 Ob 155/01g), ohne dass dies der Bestimmung des § 39 MRG zuwiderliefe und daher zur Zurückweisung des Begehrens zu führen hätte (RIS-Justiz RS0006307). Im vorliegenden Fall geht es nicht um die Frage der Bestimmtheit eines Begehrens im außerstreitigen Verfahren, an die, wie das Rekursgericht dargestellt hat, vor allem im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2 und 6 MRG keine allzu strengen Anforderungen zu stellen sind (vergleiche RIS-Justiz RS0070562 u.a.). In diesem Zusammenhang wurde ausgesprochen, dass es genügt, wenn das Begehren deutlich erkennbar, das Verfahrensziel klar umschrieben ist. Es wird als ausreichend bestimmt erachtet, wenn vorzunehmende Arbeiten nur nach ihrer Art bezeichnet werden, die Detaillierung des dem Vermieter zu erteilende Instandhaltungsauftrages aber den Ergebnissen eines von der Schlichtungsstelle oder vom Gericht einzuholenden Sachverständigengutachtens vorbehalten bleibt (vergleiche 5 Ob 146/00g; 5 Ob 15/01v). Dann hat nach Einholung des Sachverständigengutachtens das Gericht den Antragsteller zur Präzisierung seines Begehrens anzuleiten (5 Ob 155/01g), ohne dass dies der Bestimmung des Paragraph 39, MRG zuwiderliefe und daher zur Zurückweisung des Begehrens zu führen hätte (RIS-Justiz RS0006307).

Entscheidend ist hier, ob zwischen dem Begehren um gerichtliche Entscheidung und dem Gegenstand des Antrages an die Schlichtungsstelle Identität besteht, weil nur der bei der Schlichtungsstelle gestellte Antrag ohne Begründung einer Nichtigkeit zum Gegenstand des gerichtlichen Verfahrens gemacht werden kann (RIS-Justiz RS0070401; 5 Ob 132, 133/91 = WoBl 1992/108). Es ergibt sich aus § 39 Abs 1 MRG, dass die Anrufung der Schlichtungsstelle eine zwingende Prozessvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren ist, weshalb der Antrag, der bei der Schlichtungsstelle noch beliebig verändert werden kann, bei Gericht keiner Änderung mehr zugeführt werden kann (vgl. Würth/Zingher/Kovany Miet- und Wohnrecht²¹ Rz 3 zu § 39 MRG mit zahlreichen Rechtsprechungshinweisen). Entscheidend ist hier, ob zwischen dem Begehren um gerichtliche Entscheidung und dem Gegenstand des Antrages an die Schlichtungsstelle Identität besteht, weil nur der bei der Schlichtungsstelle gestellte Antrag ohne Begründung einer Nichtigkeit zum

Gegenstand des gerichtlichen Verfahrens gemacht werden kann (RIS-Justiz RS0070401; 5 Ob 132, 133/91 = WoBI 1992/108). Es ergibt sich aus Paragraph 39, Absatz eins, MRG, dass die Anrufung der Schlichtungsstelle eine zwingende Prozessvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren ist, weshalb der Antrag, der bei der Schlichtungsstelle noch beliebig verändert werden kann, bei Gericht keiner Änderung mehr zugeführt werden kann (vergleiche Würth/Zingher/Kovany Miet- und Wohnrecht²¹ Rz 3 zu Paragraph 39, MRG mit zahlreichen Rechtsprechungshinweisen).

Jede substantielle Änderung eines bei der Schlichtungsstelle eingebrachten Sachantrags ist im gerichtlichen Verfahren nach den dargelegten Grundsätzen ausgeschlossen. Entscheidend ist, dass vor Gericht derselbe Anspruch wie vor der Schlichtungsstelle geltend gemacht wird (vgl 5 Ob 220/00i). In diesem Sinn hat der erkennende Senat bereits ausgesprochen, dass eine bloß geringfügige Änderung eines Antrags nach § 37 Abs 1 Z 6 iVm § 9 MRG (dort: minimale Verkürzung und minimale Verbreiterung eines Raumes mit einer Flächendifferenz von weniger als ein Quadratmeter als Folge) die Identität des ursprünglichen Begehrens mit dem neuerlichen Begehren nicht hindert (5 Ob 220/00i). Im vorliegenden Fall strebten aber die Antragsteller eine Verbesserung ihres Mietgegenstandes durch Verglasung ihrer Loggia in einer bestimmten Herstellungsart und Materialqualität an. Obwohl mehrmals darauf hingewiesen wurde, dass eine solche Herstellungsart in der Schutzzone Döblinger Cottage von den zuständigen Magistratsabteilungen der Stadt Wien nicht gestattet werde, nahmen sie während des Schlichtungsstellenverfahrens keine Änderung ihres Begehrens vor, was zur Abweisung ihres Antrages zufolge Fehlens der Voraussetzungen des § 9 Abs 1 Z 5 und 6 MRG führte. Jede substantielle Änderung eines bei der Schlichtungsstelle eingebrachten Sachantrags ist im gerichtlichen Verfahren nach den dargelegten Grundsätzen ausgeschlossen. Entscheidend ist, dass vor Gericht derselbe Anspruch wie vor der Schlichtungsstelle geltend gemacht wird (vergleiche 5 Ob 220/00i). In diesem Sinn hat der erkennende Senat bereits ausgesprochen, dass eine bloß geringfügige Änderung eines Antrags nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, in Verbindung mit Paragraph 9, MRG (dort: minimale Verkürzung und minimale Verbreiterung eines Raumes mit einer Flächendifferenz von weniger als ein Quadratmeter als Folge) die Identität des ursprünglichen Begehrens mit dem neuerlichen Begehren nicht hindert (5 Ob 220/00i). Im vorliegenden Fall strebten aber die Antragsteller eine Verbesserung ihres Mietgegenstandes durch Verglasung ihrer Loggia in einer bestimmten Herstellungsart und Materialqualität an. Obwohl mehrmals darauf hingewiesen wurde, dass eine solche Herstellungsart in der Schutzzone Döblinger Cottage von den zuständigen Magistratsabteilungen der Stadt Wien nicht gestattet werde, nahmen sie während des Schlichtungsstellenverfahrens keine Änderung ihres Begehrens vor, was zur Abweisung ihres Antrages zufolge Fehlens der Voraussetzungen des Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 5 und 6 MRG führte.

In diesem Fall ist das von den Antragstellern im Verfahren vor der Schlichtungsstelle verfolgte „Rechtsschutzziel“ nicht auf die Frage der Zustimmung zur Verbauung ihrer Loggia an sich zu reduzieren; Gegenstand ihres Begehrens war vielmehr die Zustimmung zur Verbauung durch Verglasung in einer bestimmten Art und unter Verwendung eines bestimmten Materials, die die Vermieterin verweigert hatte. Dabei ist dem Begehren der Antragsteller die Behauptung zu unterstellen, die angestrebte Ausführungsart erfülle die Tatbestandsvoraussetzungen des § 9 Abs 1 Z 1 - 7 MRG, also auch das Fehlen einer Beeinträchtigung schützwürdiger Interessen der Vermieterin und dass keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbilds des Hauses eintreten werde. Das Gericht hätte nicht die Zustimmung der Antragsgegnerin zu irgend einer Verbauung der Loggia, sondern eben zur Verbauung durch Verglasung in einer bestimmten Ausführungsart ersetzen sollen. Im Verfahren vor der Schlichtungsstelle wäre den Antragstellern jegliche Änderung ihres Begehrens (so auch die Anpassung an Vorgaben der zuständigen MA für Stadtbildgestaltung) möglich gewesen. Die Auswechslung der strittigen Ausführungsart erst im gerichtlichen Verfahren bewirkte, dass die Identität mit dem ursprünglichen Begehren verloren ging. Dass gerade die strittige Ausführungsart (entweder durch einfache Verbundglasfenster oder aber in einer in Konstruktion, Gliederung, Profilierung und Farbe an die ursprünglichen Kastenfenster angeglichenen Herstellung durch Kastenfenster) geändert wurde, ist keine derart geringfügige Änderung des ursprünglichen Tatsachenvorbringens und Begehrens mehr, dass sich eine Identität der „Sache“ noch begründen ließe. In diesem Fall ist das von den Antragstellern im Verfahren vor der Schlichtungsstelle verfolgte „Rechtsschutzziel“ nicht auf die Frage der Zustimmung zur Verbauung ihrer Loggia an sich zu reduzieren; Gegenstand ihres Begehrens war vielmehr die Zustimmung zur Verbauung durch Verglasung in einer bestimmten Art und unter Verwendung eines bestimmten Materials, die die Vermieterin verweigert hatte. Dabei ist dem Begehren der Antragsteller die Behauptung zu unterstellen, die angestrebte Ausführungsart erfülle die Tatbestandsvoraussetzungen des Paragraph 9, Abs 1 Ziffer eins, - 7 MRG, also auch das Fehlen einer Beeinträchtigung schützwürdiger Interessen der Vermieterin und dass keine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbilds des Hauses eintreten werde. Das Gericht hätte nicht die Zustimmung

der Antragsgegnerin zu irgend einer Verbauung der Loggia, sondern eben zur Verbauung durch Verglasung in einer bestimmten Ausführungsart ersetzen sollen. Im Verfahren vor der Schlichtungsstelle wäre den Antragstellern jegliche Änderung ihres Begehrens (so auch die Anpassung an Vorgaben der zuständigen MA für Stadtbildgestaltung) möglich gewesen. Die Auswechslung der strittigen Ausführungsart erst im gerichtlichen Verfahren bewirkte, dass die Identität mit dem ursprünglichen Begehren verloren ging. Dass gerade die strittige Ausführungsart (entweder durch einfache Verbundglasfenster oder aber in einer in Konstruktion, Gliederung, Profilierung und Farbe an die ursprünglichen Kastenfenster angeglichenen Herstellung durch Kastenfenster) geändert wurde, ist keine derart geringfügige Änderung des ursprünglichen Tatsachenvorbringens und Begehrens mehr, dass sich eine Identität der „Sache“ noch begründen ließe.

Es ist daher zusammenzufassen, dass dann, wenn Gegenstand eines Antrages an die Schlichtungsstelle ein in seiner Ausführungsart bestimmt bezeichnetes, bauliches Änderungsbegehren des Mieters ist, die im Antrag enthaltenen, wesentlichen Kriterien der Ausführungsart wie Konstruktion, Material, Gliederung etc einen derart bedeutenden Teil des Rechtsschutzbegehrens bilden, dass diese zwar noch während des Schlichtungsstellenverfahrens eine Abänderung erfahren können, zufolge fehlender Identität der „Sache“ aber (von geringfügigen Abweichungen abgesehen) ein Wechsel der Ausführungsart im gerichtlichen Verfahren nicht mehr zulässig ist.

Die vom Rekursgericht zu den Zielen der Rechtspflege im außerstreitigen Verfahren angestellten Erwägungen verkennen die Bedeutung der Bestimmung des § 39 MRG. Die dort angeordnete sukzessive Zuständigkeit bezweckt in erster Linie der Entlastung der Gerichte durch den Einsatz der in den Gemeinden eingerichteten Schlichtungsstellen für Mietangelegenheiten (§ 39 Abs 1 MRG). Dieser vom Gesetz ausdrücklich genannte Zweck würde gänzlich unterlaufen werden und die Anrufung der Schlichtungsstelle zu einem Formalakt verkommen, könnten entscheidende Änderungen des Sachvorbringens und Begehrens (deren Unterlassung zur Abweisung des Antrages vor der Schlichtungsstelle führte), auch noch im gerichtlichen Verfahren nachgeholt werden. Die vom Rekursgericht zu den Zielen der Rechtspflege im außerstreitigen Verfahren angestellten Erwägungen verkennen die Bedeutung der Bestimmung des Paragraph 39, MRG. Die dort angeordnete sukzessive Zuständigkeit bezweckt in erster Linie der Entlastung der Gerichte durch den Einsatz der in den Gemeinden eingerichteten Schlichtungsstellen für Mietangelegenheiten (Paragraph 39, Absatz eins, MRG). Dieser vom Gesetz ausdrücklich genannte Zweck würde gänzlich unterlaufen werden und die Anrufung der Schlichtungsstelle zu einem Formalakt verkommen, könnten entscheidende Änderungen des Sachvorbringens und Begehrens (deren Unterlassung zur Abweisung des Antrages vor der Schlichtungsstelle führte), auch noch im gerichtlichen Verfahren nachgeholt werden.

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin war daher berechtigt. Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 19 MRG idF vor Inkrafttreten der neuen Regelungen des WohnAußStrBeglG die, soweit sie das neue Kostenrecht betreffen, nur anzuwenden sind, wenn das Verfahren vor der Schlichtungsstelle nach dem 31. 12. 2004 anhängig geworden ist (Art 10 § 2 WohnAußStrBeglG). Deshalb kommt für das am 23. 10. 2003 anhängig gemachte Verfahren ein Zuspruch von Kosten rechtsfreundlicher Vertretung noch nicht in Betracht. Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin war daher berechtigt. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 19, MRG in der Fassung vor Inkrafttreten der neuen Regelungen des WohnAußStrBeglG die, soweit sie das neue Kostenrecht betreffen, nur anzuwenden sind, wenn das Verfahren vor der Schlichtungsstelle nach dem 31. 12. 2004 anhängig geworden ist (Artikel 10, Paragraph 2, WohnAußStrBeglG). Deshalb kommt für das am 23. 10. 2003 anhängig gemachte Verfahren ein Zuspruch von Kosten rechtsfreundlicher Vertretung noch nicht in Betracht.

Anmerkung

E81874 5Ob192.06f

Schlagworte

Kennung XPUBL - XBEITR Diese Entscheidung wurde veröffentlicht in Zak 2006/715 S 416 - Zak 2006,416 = Jus-Extra OGH-Z 4224 = wobl 2007,107/40 (Wittmann-Tiwald) - wobl 2007/40 (Wittmann-Tiwald) = immolex 2007,115/51 - immolex 2007/51 XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00192.06F.0829.000

Dokumentnummer

JJT_20060829_OGH0002_0050OB00192_06F0000_000

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