jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2003/9/9 5Ob53/03k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 09.09.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragsteller 1. Ing. Herbert G*****, 2. Firma G***** GmbH, ***** 3. G***** GmbH, ***** alle vertreten durch Dr. Harald Vill, Dr. Helfried Penz, Mag. Christoph Rupp, Rechtsanwälte in Innsbruck, wider die Antragsgegner 1. Dr. Wilfried C***** , 2. Franz M*****, ebendort, 3. Erika G*****, ebendort, 4. Marianne S*****, ebendort, 5. Christa M*****, ebendort, alle vertreten durch Dr. Joachim Tschütscher, Rechtsanwalt in Innsbruck, 6. Klaus S*****, 7. P***** P***** T*****, ebendort, 8. Peter Z*****, ebendort, 9. Renate P*****, ebendort, 10. W***** AG, ebendort, 11. Hans B*****, ebendort, 12. Markus S*****, wegen § 37 Abs 1 Z 5 MRG iVm §§ 18c Abs 2, 8 Abs 2 Z 2 MRG infolge 1. des außerordentlichen Revisionsrekurses der Erst- bis Drittantragsteller und 2. des außerordentlichen Revisionsrekurses der Erst- bis Fünftantragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 7. November 2002, GZ 3 R 244/02g-10, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragsteller 1. Ing. Herbert G*****, 2. Firma G***** GmbH, ***** 3. G***** GmbH, ***** alle vertreten durch Dr. Harald Vill, Dr. Helfried Penz, Mag. Christoph Rupp, Rechtsanwälte in Innsbruck, wider die Antragsgegner 1. Dr. Wilfried C***** , 2. Franz M*****, ebendort, 3. Erika G*****, ebendort, 4. Marianne S*****, ebendort, 5. Christa M*****, ebendort, alle vertreten durch Dr. Joachim Tschütscher, Rechtsanwalt in Innsbruck, 6. Klaus S*****, 7. P***** P***** T*****, ebendort, 8. Peter Z*****, ebendort, 9. Renate P*****, ebendort, 10. W***** AG, ebendort, 11. Hans B*****, ebendort, 12. Markus S*****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, MRG in Verbindung mit Paragraphen 18 c, Absatz 2,, 8 Absatz 2, Ziffer 2, MRG infolge 1. des außerordentlichen Revisionsrekurses der Erst- bis Drittantragsteller und 2. des außerordentlichen Revisionsrekurses der Erst- bis Fünftantragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 7. November 2002, GZ 3 R 244/02g-10, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

1. Dem außerordentlichen Revisionsrekurs der Erst- bis Drittantragsteller wird Folge gegeben, die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen insofern aufgehoben, als mit ihnen der Antrag, die Antragsgegner hätten die Verlegung der "Waschküche" im Dachgeschoß des Hauses S***** in ***** laut einem der vorgelegten Pläne 4, 5 und 6 zu dulden, abgewiesen wurde. Dem Erstgericht wird die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

2. Der außerordentliche Revisionsrekurs der Erst- bis Fünftantragsgegner wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Mit- und Wohnungseigentümer der Liegenschaft EZ 1 Grundbuch ***** mit dem darauf errichteten Haus *****. Dieses Haus weist im nördlichen Teil einen nicht ausgebauten Dachraum auf. Die Antragsteller beabsichtigen, den nicht ausgebauten Teil des Dachraums auszubauen, wofür bereits vom zuständigen Stadtmagistrat ***** eine Bewilligung erteilt wurde. Im Zug der geplanten Ausbauarbeiten ist es notwendig, die dort befindliche allgemeine Waschküche, die auch sämtlichen Hauptmietern des Hauses zur Benützung offen steht, zu beseitigen. Die Waschküche hat ein Ausmaß von ca 16 m², im Raum ist Betonpflaster und ein Abfluss vorhanden. Im Raum befindet sich eine Wäscheaufhängemöglichkeit sowie ein normales Fenster. Die Mieter des Hauses verwenden die Waschküche auch tatsächlich entsprechend ihrer Widmung. Von den Antragstellern wurden verschiedene Planvarianten zur Verlegung der im Dachbodenbereich befindlichen Waschküche angeboten, wobei zwei der Varianten (Plan 4 und 5) eine wesentliche Verkleinerung der Waschküche nämlich auf 4,4 bzw 7 m² bewirken würden. Die diesfalls vorgesehenen Alternativen müssten mechanisch belüftet werden. Auch die Aufstellung eines Entfeuchtungsgerätes wäre möglich. Eine weitere Verlegungsvariante betrifft einen Raum im Kellergeschoß des Hauses, der 18,78 m² groß ist, jedoch ebenfalls kein Fenster aufweist. Auch hier steht nur eine mechanische Entlüftungsmöglichkeit zur Verfügung. Die Antragsteller wären zur Aufstellung von Trocknungsgeräten bereit.

Bisher steht nicht fest, in welchem Ausmaß die Mieter des Hauses die Waschküche tatsächlich benützen. Fest steht nur, dass etwa der Erstantragsgegner sich durch eine geplante Verkleinerung der Waschküche beeinträchtigt fühlt, weil er die Waschküche zum Teppichshamponieren verwendet.

Im Weiteren befinden sich in dem auszubauenden Dachbodenbereich selbständige Dachbodenabteile der Erst- bis Fünftantragsgegner, deren Verlegung zur Gewinnung einer größeren zusammenhängenden Fläche für den Ausbau erforderlich ist. Die derzeitigen Dachbodenabteile der Antragsgegner weisen eine Dachschräge von etwas über 30 % auf, die geringste Höhe beträgt 0,3 m.

Nach der von den Antragstellern vorgelegten Variante I (Beilage 3) ergibt sich durch Verlegung der Dachbodenabteile an einen anderen Platz eine Dachneigung von 45 ° und damit die geringste Höhe der Dachbodenabteile von 0,85 m². Dies führt zu einer besseren Benützbarkeit der Dachbodenabteile durch die Erst- bis Fünftantragsgegner, allerdings kommt es zu einer geringfügigen Flächenverkleinerung. Diese ist jedoch angesichts der geringen Brauchbarkeit jener Bereiche, die derzeit eine geringste Höhe von etwa 0,3 m aufweisen sowie durch Beseitigung von derzeit am Dachraum am Boden befindlichen Balken (= Stolperschwellen) ausgeglichen. Gesamtheitlich betrachtet stellt sich die Verlegung der Dachbodenabteile der Erst- bis Fünftantragsgegner als vorteilhaft dar.Nach der von den Antragstellern vorgelegten Variante römisch eins (Beilage 3) ergibt sich durch Verlegung der Dachbodenabteile an einen anderen Platz eine Dachneigung von 45 ° und damit die geringste Höhe der Dachbodenabteile von 0,85 m². Dies führt zu einer besseren Benützbarkeit der Dachbodenabteile durch die Erst- bis Fünftantragsgegner, allerdings kommt es zu einer geringfügigen Flächenverkleinerung. Diese ist jedoch angesichts der geringen Brauchbarkeit jener Bereiche, die derzeit eine geringste Höhe von etwa 0,3 m aufweisen sowie durch Beseitigung von derzeit am Dachraum am Boden befindlichen Balken (= Stolperschwellen) ausgeglichen. Gesamtheitlich betrachtet stellt sich die Verlegung der Dachbodenabteile der Erst- bis Fünftantragsgegner als vorteilhaft dar.

Mit dem vorliegenden Antrag begehren die Antragsteller, die Antragsgegner zu verpflichten, 1. die Verlegung der von ihnen gemieteten Dachbodenabteile im Sinn des Plans Variante I = Beilage 3 zu dulden sowie 2. die Verlegung der im Dachgeschoß befindlichen "Waschküche" entsprechend Plan 4, 5 oder 6.Mit dem vorliegenden Antrag begehren die Antragsteller, die Antragsgegner zu verpflichten, 1. die Verlegung der von ihnen gemieteten Dachbodenabteile im Sinn des Plans Variante römisch eins = Beilage 3 zu dulden sowie 2. die Verlegung der im Dachgeschoß befindlichen "Waschküche" entsprechend Plan 4, 5 oder 6.

Begründet wird das Ansuchen mit der Notwendigkeit bzw Zweckmäßigkeit im Zuge des Ausbauvorhabens des Dachbodens sowie damit, dass den Mietern ein gleichwertiger Ersatz zur Verfügung gestellt werde. Daneben wurde noch die Bereitschaft erklärt, den Ersatzraum für die Waschküche mit Waschmaschine und Trockner auszustatten und im Hof eine Teppichstange zu errichten. Die Bereitschaft zum Geldersatz haben die Antragsteller nicht ausgeschlossen.

Die Antragsgegner bestritten das Begehren und beantragten Abweisung sämtlicher Anträge. Mit den begehrten

Änderungsmaßnahmen sei eine wesentliche Beeinträchtigung ihrer Interessen verbunden, sodass unter Zugrundelegung der gesetzlichen Bestimmungen keine Duldungspflicht bestehe.

D a s Erstgericht verpflichtete die Erst- bis Fünftantragsgegner, die Verlegung der von ihnen gemieteten Dachbodenabteile im Sinn der Variante I = Beilage 3 auf die dort bezeichneten Dachbodenbereiche zu dulden. Dies mit der Maßgabe, dass die Ersatzobjekte in rechtlich gleichwertiger Weise zur Verfügung stehen müssten.Das Erstgericht verpflichtete die Erst- bis Fünftantragsgegner, die Verlegung der von ihnen gemieteten Dachbodenabteile im Sinn der Variante römisch eins = Beilage 3 auf die dort bezeichneten Dachbodenbereiche zu dulden. Dies mit der Maßgabe, dass die Ersatzobjekte in rechtlich gleichwertiger Weise zur Verfügung stehen müssten.

Das Begehren auf Duldung der Verlegung der Waschküche laut einem der vorgelegten Pläne 4, 5 oder 6 wies das Erstgericht ab.

Ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen erachtete das Erstgericht hinsichtlich der Dachbodenabteile die Voraussetzungen des § 8 Abs 2 Z 2 MRG für gegeben. Die Verkleinerung der Dachbodenabteile sei unwesentlich und durch den geringeren Anteil von Raumflächen unter 1,5 m Höhe sowie durch das Fehlen von Dachsparren ausgeglichen. Gesamtheitlich betrachtet erweist sich die Verlegung für die Erst- bis Fünftantragsgegner sogar als vorteilhaft.Ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen erachtete das Erstgericht hinsichtlich der Dachbodenabteile die Voraussetzungen des Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG für gegeben. Die Verkleinerung der Dachbodenabteile sei unwesentlich und durch den geringeren Anteil von Raumflächen unter 1,5 m Höhe sowie durch das Fehlen von Dachsparren ausgeglichen. Gesamtheitlich betrachtet erweist sich die Verlegung für die Erst- bis Fünftantragsgegner sogar als vorteilhaft.

Hingegen erweise sich das Begehren auf Verlegung der Waschküche als nicht berechtigt. Die Mieter hätten weder eine Verkleinerung der Waschküche in der von den Antragstellern vorgeschlagenen Form hinzunehmen noch eine Verlegung der Waschküche in den Kellerbereich des Hauses. Die erschwerte Belüftungsmöglichkeit durch das Fehlen eines Fensters sei ganz allgemein als nachteilig zu werten, weshalb eine Duldungsverpflichtung der Antragsgegner verneint werden müsse. Auf die Intensität und Art der derzeitigen Nutzung durch die Mieter komme es nicht an.

Den gegen diesen Sachbeschluss erhobenen Rekursen sowohl der Antragsteller als auch der Erst- bis Fünftantragsgegner gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge.

In der Frage der Verlegung der Waschküche teilte das Rekursgericht die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass mit den angebotenen Ersatzvarianten kein gleichwertiges Benützungsrecht im Sinn des § 18c Abs 2 MRG geschaffen würde. Dies oder die sonstige Möglichkeit zur gleichwertigen Befriedigung ihrer Interessen oder dass den Mietern der Verlust ihres Benützungsrechtes unter Berücksichtigung der bisherigen Ausübung abgegolten werde, sei aber die Voraussetzung für die Genehmigung solcher Änderungen. Weil die Antragsteller den Antragsgegnern eine Abgeltung im Sinn des § 18c Abs 2 letzter Fall MRG nicht angeboten hätten, sondern bloß Ersatzräume, habe das Erstgericht zutreffend nur geprüft, ob durch diese verschiedenen Varianten den Antragsgegnern ein gleichwertiger Ersatz für ihre bisherige Waschküche geboten werde. Die Ersatzvarianten hätten Waschküchen von nur 4,4 oder 7 m^2, beides ohne Fenster aufgewiesen. Schließlich habe im Plan 6 angebotene Ersatzwaschküche im Keller zwar 18,78 m^2 aufgewiesen, aber wiederum kein Fenster. Schon allein wegen des fehlenden Fensters könne der Ersatz nicht als gleichwertig zur bisherigen Waschküche gewertet werden. Allgemein sei bekannt, dass in einer Waschküche, in der zudem auch noch eine Wäscheaufhängevorrichtung vorhanden sei, Feuchtigkeit entstehe, die beim Fehlen eines Fensters nicht in ausreichendem Maß auf natürliche Weise entweichen könne. Auf die Frage, ob allenfalls das Aufstellen von Trocknungsgeräten und/oder der Einbau von mechanischen Entlüftern ein adäquater oder zumutbarer Ersatz des Fensters sei, müsse nicht eingegangen werden, weil die Antragsteller mit ihrem Antrag derartig ausgestattete Ersatzräume nicht angeboten hätten.In der Frage der Verlegung der Waschküche teilte das Rekursgericht die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass mit den angebotenen Ersatzvarianten kein gleichwertiges Benützungsrecht im Sinn des Paragraph 18 c, Absatz 2, MRG geschaffen würde. Dies oder die sonstige Möglichkeit zur gleichwertigen Befriedigung ihrer Interessen oder dass den Mietern der Verlust ihres Benützungsrechtes unter Berücksichtigung der bisherigen Ausübung abgegolten werde, sei aber die Voraussetzung für die Genehmigung solcher Änderungen. Weil die Antragsteller den Antragsgegnern eine Abgeltung im Sinn des Paragraph 18 c, Absatz 2, letzter Fall MRG nicht angeboten hätten, sondern bloß Ersatzräume, habe das Erstgericht zutreffend nur geprüft, ob durch diese verschiedenen Varianten den Antragsgegnern ein gleichwertiger Ersatz für ihre bisherige Waschküche geboten werde.

Die Ersatzvarianten hätten Waschküchen von nur 4,4 oder 7 m², beides ohne Fenster aufgewiesen. Schließlich habe im Plan 6 angebotene Ersatzwaschküche im Keller zwar 18,78 m² aufgewiesen, aber wiederum kein Fenster. Schon allein wegen des fehlenden Fensters könne der Ersatz nicht als gleichwertig zur bisherigen Waschküche gewertet werden. Allgemein sei bekannt, dass in einer Waschküche, in der zudem auch noch eine Wäscheaufhängevorrichtung vorhanden sei, Feuchtigkeit entstehe, die beim Fehlen eines Fensters nicht in ausreichendem Maß auf natürliche Weise entweichen könne. Auf die Frage, ob allenfalls das Aufstellen von Trocknungsgeräten und/oder der Einbau von mechanischen Entlüftern ein adäquater oder zumutbarer Ersatz des Fensters sei, müsse nicht eingegangen werden, weil die Antragsteller mit ihrem Antrag derartig ausgestattete Ersatzräume nicht angeboten hätten.

Hinsichtlich der Verlegung der Dachbodenabteile beurteilte das Rekursgericht nach § 8 Abs 2 Z 2 MRG, der auch für Dachbodenausbauten gelte (ecolex 2001/243), dass von Mietern auch die dauernde Verlegung eines mitgemieteten Dachbodenraums verlangt werden könne, wenn die Aufgabe des bisher überlassenen Raums für den Dachbodenausbau notwendig und der angebotene Ersatz für den Mieter auch zumutbar sei. Dabei hielt das Rekursgericht die vom Sachverständigen vorgenommene Bewertung jener Flächen, deren Raumhöhe unter 1,5 m liege, mit nur 20 % der "eigentlichen Nutzfläche" für zutreffend. Bei Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeiten von mitgemieteten, nicht Wohnzwecken dienenden Dachbodenabteilen sei auch auf die durch Dachschrägen üblicherweise beeinträchtigte Raumhöhe abzustellen. Es sei allgemein bekannt, dass ein Dachbodenabteil mit einer höheren Raumhöhe besser zur Lagerung von Gegenständen geeignet sei und deshalb in einem höheren Ausmaß genutzt werden könne als ein Dachbodenabteil mit einer durch Dachschrägen eingeschränkten niedrigen Raumhöhe. § 17 Abs 2 MRG, in dem die Nutzfläche als Bodenfläche definiert sei, komme hier nicht zur Anwendung. Die geringfügigen Flächendifferenzen zwischen 0,3 m² und 0,85 m² seien daher einer Zumutbarkeit im Sinn des § 8 Abs 2 Z 2 MRG nicht abträglich. Insbesondere werde vom Gesetz auch keine völlige Gleichwertigkeit oder gar Identität der ersatzweise zur Verfügung gestellten Dachbodenabteile gefordert. Die Erst- bis Fünftantragsgegner hätten daher in der im Beschluss dargestellten Weise die Verlegung ihrer Dachbodenabteile zu dulden. Dabei sei durch Bezugnahme auf das Sachverständigengutachten auch das Verhältnis der Raumhöhen zur Gesamtfläche der neuen Dachbodenabteile festgeschrieben.Hinsichtlich der Verlegung der Dachbodenabteile beurteilte das Rekursgericht nach Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG, der auch für Dachbodenausbauten gelte (ecolex 2001/243), dass von Mietern auch die dauernde Verlegung eines mitgemieteten Dachbodenraums verlangt werden könne, wenn die Aufgabe des bisher überlassenen Raums für den Dachbodenausbau notwendig und der angebotene Ersatz für den Mieter auch zumutbar sei. Dabei hielt das Rekursgericht die vom Sachverständigen vorgenommene Bewertung jener Flächen, deren Raumhöhe unter 1,5 m liege, mit nur 20 % der "eigentlichen Nutzfläche" für zutreffend. Bei Berücksichtigung der Nutzungsmöglichkeiten von mitgemieteten, nicht Wohnzwecken dienenden Dachbodenabteilen sei auch auf die durch Dachschrägen üblicherweise beeinträchtigte Raumhöhe abzustellen. Es sei allgemein bekannt, dass ein Dachbodenabteil mit einer höheren Raumhöhe besser zur Lagerung von Gegenständen geeignet sei und deshalb in einem höheren Ausmaß genutzt werden könne als ein Dachbodenabteil mit einer durch Dachschrägen eingeschränkten niedrigen Raumhöhe. Paragraph 17, Absatz 2, MRG, in dem die Nutzfläche als Bodenfläche definiert sei, komme hier nicht zur Anwendung. Die geringfügigen Flächendifferenzen zwischen 0,3 m² und 0,85 m² seien daher einer Zumutbarkeit im Sinn des Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG nicht abträglich. Insbesondere werde vom Gesetz auch keine völlige Gleichwertigkeit oder gar Identität der ersatzweise zur Verfügung gestellten Dachbodenabteile gefordert. Die Erst- bis Fünftantragsgegner hätten daher in der im Beschluss dargestellten Weise die Verlegung ihrer Dachbodenabteile zu dulden. Dabei sei durch Bezugnahme auf das Sachverständigengutachten auch das Verhältnis der Raumhöhen zur Gesamtfläche der neuen Dachbodenabteile festgeschrieben.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes 10.000 EUR übersteige, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch nicht zulässig sei, weil keine über den Einzelfall hinausgehende Rechtsfrage zu entscheiden sei.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Erst- bis Drittantragsteller wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne einer gänzlichen Antragsstattgebung. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich weiters der außerordentliche Revisionsrekurs der Erst- bis Fünftantragsgegner mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne einer gänzlichen Antragsabweisung. Auch die Erst- bis Fünftantragsgegner begehren hilfsweise die Entscheidungen der Vorinstanzen aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Rekurs- oder Erstgericht zurückzuverweisen.

Zum Revisionsrekurs der Antragsteller haben die Erst- bis Fünftantragsgegner eine Rekursbeantwortung erstattet und darin beantragt, den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller als unzulässig zurückzuweisen, in eventu ihm nicht Folge zu geben. Die Sechst- bis Zwölftantragsgegner haben sich trotz der ihnen eröffneten Möglichkeit am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsteller ist zulässig und im Sinn des Aufhebungsantrags auch berechtigt.

Der Revisionsrekurs der Antragsgegner ist nicht zulässig.

Zum Revisionsrekurs der Antragsteller:

Zutreffend verweisen die Revisionsrekurswerber - gestützt auf die Entscheidung5 Ob 2426/96t = WoBl 1998/237 des erkennenden Senats - darauf, dass das Rekursgericht von höchstgerichtlicher Rechtsprechung abgewichen ist, weil es den Umfang der tatsächlich ausgeübten Benützung ebenso für irrelevant ansah, wie die von den Antragstellern angebotenen Verbesserungen am Ersatzobjekt wie Trocknungsgeräte und/oder den Einbau von mechanischen Entlüftungen, vor allem aber, weil es sich weigerte, von Amts wegen die Entschädigungsfrage zu erörtern und Entscheidungsgrundlagen für die Bemessung einer allfälligen angemessenen Entschädigung zu schaffen.

Zwar handelt es sich bei einem Verfahren über einen Antrag auf Genehmigung von Eingriffen in Mietrechte um keine Regelungsstreitigkeit, sodass eine Bindung des Gerichts an den Antrag besteht. Dieser selbst zielt jedoch nur auf die Genehmigung eines bestimmten Eingriffes ab, sodass das Gericht alle hiefür erforderlichen bzw in Betracht kommenden materiellen Voraussetzungen zu prüfen hat. § 18c Abs 2 MRG, eingeführt durch das 3. WÄG, sollte die Schaffung neuen Wohnraums im Wege der wohnungspolitisch erwünschten "Nachverdichtung" der bestehenden Gebäudesubstanz erleichtern (vgl AB zu Art I Z 19 und Art II Z 19 des 3. WÄG, abgedruckt bei Würth/Zingher Wohnrecht 94, 67 und 173). Schon vor Inkrafttreten des 3. WÄG wurde judiziert, dass der Mieter die Verschiebung, ja sogar die geringfügige Verkleinerung einer von ihm (mit-)benützten Dachbodenfläche hinzunehmen hat (WoBl 1991/140; WoBl 1989/42 ua). Bleibt der beabsichtigte Eingriff also in diesem Rahmen, sind die weiteren Voraussetzungen des § 18c Abs 2 MRG gar nicht mehr zu prüfen. Ist dem Mieter der Verlust eines Benützungsrechtes abzugelten, kann sich die Entschädigung (ob in Geld oder durch die Bereitstellung eines anderen Ersatzes) nur auf die darüber hinausgehende Schmälerung seiner Rechtsposition erstrecken.Zwar handelt es sich bei einem Verfahren über einen Antrag auf Genehmigung von Eingriffen in Mietrechte um keine Regelungsstreitigkeit, sodass eine Bindung des Gerichts an den Antrag besteht. Dieser selbst zielt jedoch nur auf die Genehmigung eines bestimmten Eingriffes ab, sodass das Gericht alle hiefür erforderlichen bzw in Betracht kommenden materiellen Voraussetzungen zu prüfen hat. Paragraph 18 c, Absatz 2, MRG, eingeführt durch das 3. WÄG, sollte die Schaffung neuen Wohnraums im Wege der wohnungspolitisch erwünschten "Nachverdichtung" der bestehenden Gebäudesubstanz erleichtern vergleiche AB zu Art römisch eins Ziffer 19, und Art römisch II Ziffer 19, des 3. WÄG, abgedruckt bei Würth/Zingher Wohnrecht 94, 67 und 173). Schon vor Inkrafttreten des 3. WÄG wurde judiziert, dass der Mieter die Verschiebung, ja sogar die geringfügige Verkleinerung einer von ihm (mit-)benützten Dachbodenfläche hinzunehmen hat (WoBl 1991/140; WoBl 1989/42 ua). Bleibt der beabsichtigte Eingriff also in diesem Rahmen, sind die weiteren Voraussetzungen des Paragraph 18 c, Absatz 2, MRG gar nicht mehr zu prüfen. Ist dem Mieter der Verlust eines Benützungsrechtes abzugelten, kann sich die Entschädigung (ob in Geld oder durch die Bereitstellung eines anderen Ersatzes) nur auf die darüber hinausgehende Schmälerung seiner Rechtsposition erstrecken.

§ 18c Abs 2 MRG verpflichtet nun den Mieter zur Duldung des Dachbodenausbaus unter der Voraussetzung, dass ihm entweder gleichwertige Benützungsrechte oder die sonstige Möglichkeit zur gleichwertigen Befriedigung seiner Interessen eingeräumt werden oder der Verlust des Benützungsrechtes unter Berücksichtigung der bisherigen Ausübung abgegolten wird.Paragraph 18 c, Absatz 2, MRG verpflichtet nun den Mieter zur Duldung des Dachbodenausbaus unter der Voraussetzung, dass ihm entweder gleichwertige Benützungsrechte oder die sonstige Möglichkeit zur gleichwertigen Befriedigung seiner Interessen eingeräumt werden oder der Verlust des Benützungsrechtes unter Berücksichtigung der bisherigen Ausübung abgegolten wird.

Um diese Fragen beantworten zu können, ist zunächst genau zu klären, welche Mieter in welchem Ausmaß Benützungsrechte schon bisher in Anspruch genommen haben, weil aus dem letzten Halbsatz des § 18c Abs 2 MRG zu schließen ist, dass es auf die tatsächliche Ausübung ankommt. Dem folgend ist zu klären, ob die Benützungsrechte in diesem Umfang durch die angebotenen Ersatzmöglichkeiten gleichwertig befriedigt werden können, wobei in diesem

Zusammenhang auch die möglichen, vom Vermieter zur Verfügung gestellten Verbesserungen wie mechanische Entlüftung, Trockner etc ins Kalkül zu ziehen sind. Es darf allerdings die Mieter bei einer anderweitigen Möglichkeit zur gleichwertigen Befriedigung ihrer Interessen keine wesentliche Kostenbelastung treffen. Ansonsten kann die Duldung nur durch eine angemessene Entschädigung erreicht werden.Um diese Fragen beantworten zu können, ist zunächst genau zu klären, welche Mieter in welchem Ausmaß Benützungsrechte schon bisher in Anspruch genommen haben, weil aus dem letzten Halbsatz des Paragraph 18 c, Absatz 2, MRG zu schließen ist, dass es auf die tatsächliche Ausübung ankommt. Dem folgend ist zu klären, ob die Benützungsrechte in diesem Umfang durch die angebotenen Ersatzmöglichkeiten gleichwertig befriedigt werden können, wobei in diesem Zusammenhang auch die möglichen, vom Vermieter zur Verfügung gestellten Verbesserungen wie mechanische Entlüftung, Trockner etc ins Kalkül zu ziehen sind. Es darf allerdings die Mieter bei einer anderweitigen Möglichkeit zur gleichwertigen Befriedigung ihrer Interessen keine wesentliche Kostenbelastung treffen. Ansonsten kann die Duldung nur durch eine angemessene Entschädigung erreicht werden.

Alle aufgeführten materiellrechtlichen Tatbestandsvoraussetzungen hat das Gericht jedenfalls zu erörtern und zu prüfen. Einzelne dieser Tatbestandsvoraussetzungen können nur dann außer Betracht bleiben, wenn der Antragsteller unmissverständlich erklärt hat, sein Begehren nicht auf einen bestimmten Rechtsgrund zu stützen, etwa ausdrücklich erklärt hat, keine Entschädigung der Mieter in Geld zu leisten. Ansonsten ist es Sache des Gerichtes, die Entschädigungsfrage näher zu erörtern und Entscheidungsgrundlagen zu schaffen, die die Bemessung einer angemessenen Entschädigung und eine darauf aufbauende Disposition des Antragstellers zulassen.

Für den vorliegenden Fall bedeutet das, dass das Erstgericht im erneuerten Verfahren zunächst die Möglichkeit einer gleichwertigen Interessenbefriedigung durch Anbot des Ersatzobjekts samt möglichen Einbauten bzw Verbesserungen zu prüfen hat und bei dann noch bleibendem Verlust eine angemessene Entschädigung für entgangene Benützungsrechte festzustellen sein wird. Es ist nämlich keineswegs unzulässig, die in § 18c Abs 2 MRG normierten Tatbestandsvoraussetzungen der Duldungspflicht des Mieters zu kombinieren (vgl zu all diesen Fragen 5 Ob 2426/96t = WoBl 1998/237 = immolex 1997/68 = RdW 1997, 433 = Miet XLIX/4 = ÖWR 1998/2)Für den vorliegenden Fall bedeutet das, dass das Erstgericht im erneuerten Verfahren zunächst die Möglichkeit einer gleichwertigen Interessenbefriedigung durch Anbot des Ersatzobjekts samt möglichen Einbauten bzw Verbesserungen zu prüfen hat und bei dann noch bleibendem Verlust eine angemessene Entschädigung für entgangene Benützungsrechte festzustellen sein wird. Es ist nämlich keineswegs unzulässig, die in Paragraph 18 c, Absatz 2, MRG normierten Tatbestandsvoraussetzungen der Duldungspflicht des Mieters zu kombinieren vergleiche zu all diesen Fragen 5 Ob 2426/96t = WoBl 1998/237 = immolex 1997/68 = RdW 1997, 433 = Miet XLIX/4 = ÖWR 1998/2).

Es erweist sich daher eine Aufhebung zur Ergänzung der Sachverhaltsgrundlagen als unumgänglich, damit abschließend beurteilt werden kann, ob eine Duldungspflicht der Mieter nach § 18c Abs 2 MRG zu bejahen ist oder nicht.Es erweist sich daher eine Aufhebung zur Ergänzung der Sachverhaltsgrundlagen als unumgänglich, damit abschließend beurteilt werden kann, ob eine Duldungspflicht der Mieter nach Paragraph 18 c, Absatz 2, MRG zu bejahen ist oder nicht.

Zum Revisionsrekurs der Antragsgegner:

Es entspricht ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass ein Mieter unter den Zumutbarkeitsvoraussetzungen des § 8 Abs 2 Z 2 MRG die Verlegung, ja sogar die geringfügige Verkleinerung einer von ihm mitbenützten Dachbodenfläche dulden muss, um einen Dachbodenausbau zu ermöglichen (SZ 60/82; WoBl 1991/140 [Call]; ecolex 1999/217 ua). Dabei kann der Mieter auch verpflichtet werden, ein mitgemietetes, ihm zur alleinigen Nutzung überlassenes Dachbodenabteil gegen Bereitstellung eines Ersatzraums aufzugeben (ecolex 1999/217). In dieselbe Richtung ging bereits jene Judikatur, die den Mieter dazu verpflichtete, zur Ermöglichung eines Lifteinbaus eine geringfügige Verkleinerung seines Mietobjekts zu dulden (MietSlg 41/20). Dass dabei der gebotene Schutz des Mieters nicht zu kurz kommt, ist ohnehin durch die vorgeschriebene billige Abwägung aller Interessen sichergestellt (vgl Call zu WoBl 1991/140; ecolex 1999/217).Es entspricht ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass ein Mieter unter den Zumutbarkeitsvoraussetzungen des Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG die Verlegung, ja sogar die geringfügige Verkleinerung einer von ihm mitbenützten Dachbodenfläche dulden muss, um einen Dachbodenausbau zu ermöglichen (SZ 60/82; WoBl 1991/140 [Call]; ecolex 1999/217 ua). Dabei kann der Mieter auch verpflichtet werden, ein mitgemietetes, ihm zur alleinigen Nutzung überlassenes Dachbodenabteil gegen Bereitstellung eines Ersatzraums aufzugeben (ecolex 1999/217). In dieselbe Richtung ging bereits jene Judikatur, die den Mieter dazu verpflichtete, zur

Ermöglichung eines Lifteinbaus eine geringfügige Verkleinerung seines Mietobjekts zu dulden (MietSlg 41/20). Dass dabei der gebotene Schutz des Mieters nicht zu kurz kommt, ist ohnehin durch die vorgeschriebene billige Abwägung aller Interessen sichergestellt vergleiche Call zu WoBl 1991/140; ecolex 1999/217).

Wenn die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat, ist der Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Veränderungen wie Durchführung eines Dachbodenausbaus dem Mieter auch zumutbar (WoBl 1998/237 mwN).

In diesem Zusammenhang ist durch höchstgerichtliche Rechtsprechung ausreichend geklärt, dass geringfügige Beeinträchtigungen einer Zumutbarkeit nach § 8 Abs 2 Z 2 MRG nicht entgegenstehen (vgl RIS-Justiz RS0107167 ua).In diesem Zusammenhang ist durch höchstgerichtliche Rechtsprechung ausreichend geklärt, dass geringfügige Beeinträchtigungen einer Zumutbarkeit nach Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG nicht entgegenstehen vergleiche RIS-Justiz RS0107167 ua).

Es kann daher die Frage auf sich beruhen, ob es bei den Ersatzdachbodenabteilen überhaupt zu einer geringfügigen Verkleinerung kommt oder nicht, je nachdem wie die bisher benützten Flächen mit einer Raumhöhe von 1,50 m und weniger berechnet werden.

Dass § 17 Abs 2 MRG für Dachbodenräume nicht anwendbar ist, ergibt sich aus der gesetzlichen Anordnung selbst.Dass Paragraph 17, Absatz 2, MRG für Dachbodenräume nicht anwendbar ist, ergibt sich aus der gesetzlichen Anordnung selbst.

Damit werden im außerordentlichen Revisionsrekurs der Erst- bis Fünftantragsgegner keine Rechtsfragen von der Qualität des § 528 Abs 1 ZPO aufgezeigt.Damit werden im außerordentlichen Revisionsrekurs der Erst- bis Fünftantragsgegner keine Rechtsfragen von der Qualität des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO aufgezeigt.

Das hatte zur Zurückweisung des Rechtsmittels der Erst- bis Fünftantragsgegner zu führen.

Textnummer

E70745

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:0050OB00053.03K.0909.000

Im RIS seit

09.10.2003

Zuletzt aktualisiert am

20.09.2012

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