jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2001/3/27 5Ob65/01x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.03.2001

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch 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 außerstreitigen Rechtssache der Antragstellerin V***** AG,***** vertreten durch Mag. Dr. Helmut Blum, Rechtsanwalt in Linz, wider die Antragsgegner 1. Antonia A*****, 2. Mag. Michael A*****, beide vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 5 iVm § 8 Abs 2 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Linz als Rekursgericht vom 19. Oktober 2000, GZ 11 R 35/00v-25, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Linz vom 24. November 1999, GZ 15 Msch 10/98g-20, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch 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 außerstreitigen Rechtssache der Antragstellerin V***** AG,***** vertreten durch Mag. Dr. Helmut Blum, Rechtsanwalt in Linz, wider die Antragsgegner 1. Antonia A*****, 2. Mag. Michael A*****, beide vertreten durch Dr. Johannes Patzak, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, in Verbindung mit Paragraph 8, Absatz 2, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Linz als Rekursgericht vom 19. Oktober 2000, GZ 11 R 35/00v-25, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Linz vom 24. November 1999, GZ 15 Msch 10/98g-20, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist seit dem Jahr 1975 Eigentümerin des Hauses ***** in*****. Dieses besteht aus drei Geschoßen, wobei das Erdgeschoß zu etwa 60 % in Eigennutzung der Antragstellerin, der Rest aber frei steht. Im ersten Obergeschoß befinde sich die Wohnung der Antragsgegner. Während die Erstantragsgegnerin die Wohnung ganzjährig bewohnt, hält sich der Zweitantragsgegner, der in Wien über eine Mietwohnung verfügt, zwei bis dreimal im Monat, vorwiegend an den Wochenenden in***** auf.

Die gegenständliche Wohnung ist 360 m**2 groß, der monatliche Mietzins beträgt S 183,33 zuzüglich Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag von S 3.842,87 zuzüglich S 3.636 Betriebskosten und 10 % Mehrwertsteuer. Die Wohnung besteht aus 12 Zimmern mit Nebenräumen.

Nebeneinander liegt ein Duschraum (2,81 m**2), eine auch als Fernsehraum genützte Küche (21,81 m**2) und das Schlafzimmer der Erstantragsgegnerin, bestehend aus zwei mit einer Tür verbundenen Räumen (24,09 m**2 und 20,05 m**2), dem Schlafzimmer des Zweitantragsgegners (23,73 m**2), einem Gästezimmer (20,31 m**2), zwei Abstellräumen (20,83 m**2 und 21,14 m**2), einem Salon (72,07 m**2), vier weiteren Räumen (41,79 m**2, 38,02 m**2, 20,31 m**2 und 5,69 m**2), einem WC (2,44 m**2), einem Gang (12,73 m**2) sowie einem Balkon (20,42 m**2). Das Mietrecht der Antragsgegner geht auf einen mündlichen Mietvertrag aus dem Jahr 1919 zurück.

Die übrigen Flächen des ersten Obergeschoßes sowie das gesamte zweite Obergeschoß stehen derzeit leer.

Die Antragstellerin beabsichtigt, ostseitig im Anschluss an das Objekt ***** ein aus Tiefgarage und vier Geschoßen über Erdniveau bestehendes Gebäude zu errichten, welches an die Außenfassade anschließen und mit sämtlichen Geschoßen des "Altbaus" verbunden werden soll. Die Errichtungskosten bewegen sich in einer Größenordnung von ca S 100,000.000. Der Neubau wird teilweise auf der gleichen Liegenschaft, auf der sich auch der Altbau befindet und teilweise auf einer Nachbarliegenschaft errichtet werden, die erst käuflich oder im Tauschweg von der N***** Gesellschaft mbH erworben werden muss. Es liegt bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, der den Anbau an das bestehende Gebäude vorsieht und eine Platzierung des Neubaus nur wie geplant zulässt. Die Verhandlungen zwischen der Antragstellerin und der Nachbarliegenschaftseigentümerin sind im Gange, wobei noch nicht feststeht, ob der Erwerb des benötigten Liegenschaftsanteils im Tausch- oder Kaufweg erfolgen soll. Ein Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung wurde bisher nicht gestellt.

Der Neubau soll vorwiegend als Bürokomplex für die Antragstellerin und deren Tochterunternehmen dienen, wobei ein Teil der neu zu schaffenden Räumlichkeiten an letztere vermietet werden soll. Im Obergeschoß ist die Errichtung von Mietwohnungen beabsichtigt.

Vom geplanten Neubau sind drei Fenster der Wohnung der Antragsgegner in unterschiedlichem Ausmaß betroffen. Das an der Ostseite befindliche Schlafzimmerfenster soll zur Gänze zugemauert werden, wobei diesem Raum als Belichtungs- und Belüftungsquelle ein weiters vorhandenes, südseitig angeordnetes Fenster mit einer Abmessung von ca 1,4 x 2,6 m verbleibt. Daneben ist eine sehr kleine Fensteröffnung des Duschraums vorhanden und das Fenster der Wohnküche. Zur Belichtung und Belüftung des Duschraums und der Wohnküche soll ein mit einem Glasdach versehener Lichthof mit einer Flächenabmessung von 6 x 6 m und einer Höhe von etwa 9 bis 10 m errichtet werden.

Vom geplanten Bauvorhaben weiters betroffen ist eine im südöstlichen Bereich an das Gebäude ***** anschließende Grünfläche, die seit dem Jahr 1985 mit Rasensteinen befestigt als Parkfläche Verwendung findet. Die Zufahrt ist mit einem Schranken abgesperrt, für den die Erstantragsgegnerin einen Schlüssel hat. Der Zweitantragsgegner stellt seinen PKW aber stets im Innenhof des Hauses ab.

Der im Jahr 1919 mündlich abgeschlossene Mietvertrag beinhaltete auch ein Mitbenützungsrecht des Mieters der gegenständlichen Wohnung an dieser Gartenfläche zusammen mit weiteren drei Mietparteien, die überein kamen, die Gartenbenutzung je Mietpartei auf 1/4 der Fläche jeweils zu beschränken.

Nach Herstellung der Parkfläche hielt sich die Erstantragsgegnerin bis vor einigen Jahren immer wieder auf dieser Fläche auf, der Zweitantragsgegner benützt sie nur sporadisch an heißen Sommertagen.

Eine Verbauung dieses von den Antragsgegnern benützten Teils der Parkfläche ist nicht vorgesehen, derzeit ist jedoch noch nicht abschließend geklärt, ob die verbleibende Freifläche nicht als Tauschobjekt zum Erwerb des noch benötigten Grundstücks von der N*****gesellschaft mbH herangezogen wird.

Die Antragstellerin hat den Antragsgegnern fünf Varianten als Lösungsmöglichkeiten in Vorschlag gebracht, welche jedoch von den Antragsgegnern nicht angenommen wurden. Lediglich gegen Bezahlung eines Betrages von S 5,000.000 sind die Antragsgegner bereit, auf ihr Mietrecht zu verzichten.

Die Antragstellerin begehrt, die Antragsgegner zu verpflichten, das von ihr geplante Bauvorhaben, nämlich die Errichtung eines Gebäudes im Anschluss an die Außenfassade des Objekts ***** in *****, wodurch das nach Osten ausgerichtete Fenster der Wohnung der Antragsgegner (Schlafzimmer der Erstantragsgegnerin) im ersten Obergeschoß des Hauses ***** in ***** zugemauert werde und die beiden übrigen Fenster an der Ostseite (Duschraum und Küche) durch einen Lichtschacht versehen würden, zu dulden.

Durch die geplanten Baumaßnahmen werde in ein schutzwürdiges Interesse der Antragsgegner nicht eingegriffen, weil die Wohnung nicht den Mittelpunkt ihrer Lebensinteressen bilde und auch nicht regelmäßig benützt werde. Weiters sei

die Höhe der Monatsmiete zu berücksichtigen, welche angesichts von Lage, Ausstattungszustand und Größe der Wohnung als sehr gering zu bezeichnen sei. Allfällige tatsächliche eintretende Wertverluste sei die Antragstellerin überdies bereit, angemessen zu vergüten.

§ 8 Abs 2 Z 2 MRG sei sinngemäß auch auf den gegenständlichen Fall der Erweiterung des Baues anzuwenden. Das Interesse der Antragstellerin an der Durchführung des Anbaus ergebe sich aus ihren wirtschaftlichen Interessen an der Vergrößerung des Objekts und Schaffung neuer Büroräume. Durch das beträchtliche Investitionsvolumen sei auch das Interesse der Antragstellerin ausgewiesen. Bei Nichtdurchführung des Baues sei ein verlorener Aufwand für die Anmietung anderer Räumlichkeiten zu befürchten. Ein erheblicher Schaden entstehe überdies bereits durch den Zeitverlust durch Anstieg von Baukosten.Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG sei sinngemäß auch auf den gegenständlichen Fall der Erweiterung des Baues anzuwenden. Das Interesse der Antragstellerin an der Durchführung des Anbaus ergebe sich aus ihren wirtschaftlichen Interessen an der Vergrößerung des Objekts und Schaffung neuer Büroräume. Durch das beträchtliche Investitionsvolumen sei auch das Interesse der Antragstellerin ausgewiesen. Bei Nichtdurchführung des Baues sei ein verlorener Aufwand für die Anmietung anderer Räumlichkeiten zu befürchten. Ein erheblicher Schaden entstehe überdies bereits durch den Zeitverlust durch Anstieg von Baukosten.

Ein Benützungsrecht der Antragsgegner an der Freifläche bestehe nicht, nur gegen jederzeitigen Widerruf sei die Benützung der Gartenfläche in einer Notsituation nach dem zweiten Weltkrieg den damaligen Mietern gestattet worden. In der Folge sei das Benützungsrecht aber widerrufen worden, was schon dadurch dokumentiert sei, dass ohne Widerspruch der Mieter die Gartenfläche in eine Parkfläche umfunktioniert worden sei. Jedenfalls sei dadurch eine Verschweigung eines allfälligen Benützungsrechts eingetreten.

Die Antragsgegner begehrten die Ab- in eventu Zurückweisung des Antrags und wendeten ein, dass durch das Bauvorhaben ihr Mietobjekt in einem sehr vitalen Bereich unbrauchbar werden würde. Auch lägen die Voraussetzungen des § 8 Abs 2 MRG nicht vor, da die Antragstellerin weder Erhaltungs- noch Verbesserungsarbeiten durchführen wolle, sondern lediglich ein neues Gebäude errichten wolle. Auch liege dafür noch keine Baubewilligung vor, die Antragstellerin sei nicht einmal Eigentümerin des zu verbauenden Grundstückes. Ihr fehle daher die Aktivlegitimation für die begehrte Duldung und mangels Aktualität sei das Begehren überdies abzuweisen.Die Antragsgegner begehrten die Ab- in eventu Zurückweisung des Antrags und wendeten ein, dass durch das Bauvorhaben ihr Mietobjekt in einem sehr vitalen Bereich unbrauchbar werden würde. Auch lägen die Voraussetzungen des Paragraph 8, Absatz 2, MRG nicht vor, da die Antragstellerin weder Erhaltungs- noch Verbesserungsarbeiten durchführen wolle, sondern lediglich ein neues Gebäude errichten wolle. Auch liege dafür noch keine Baubewilligung vor, die Antragstellerin sei nicht einmal Eigentümerin des zu verbauenden Grundstückes. Ihr fehle daher die Aktivlegitimation für die begehrte Duldung und mangels Aktualität sei das Begehren überdies abzuweisen.

Des Weiteren würde durch das Bauvorhaben massiv in Mitbenützungsrechte der Antragsgegner an der Gartenfläche eingegriffen, weil der gesamte Gartenbereich in das Neubauprojekt einbezogen werde.

Beide Vorinstanzen verpflichteten die Antragsgegner zur Duldung des von der Antragstellerin geplanten Bauvorhabens, durch welches ein Schlafzimmerfenster zugemauert werde und die beiden übrigen Fenster an der Ostseite (Duschraum und Küche) durch einen Lichtschacht versehen werden.

Übereinstimmend gingen beide Vorinstanzen davon aus, dass das von der Antragstellerin im Zusammenhang mit ihrem Bauvorhaben erhobene Duldungsbegehren unter § 8 Abs 2 Z 2 MRG zu subsumieren sei. "Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand" umfassten nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes auch einen Zubau zu einem Gebäude unter Verwendung eines Teils des Gartens (WoBl 1991/102).Übereinstimmend gingen beide Vorinstanzen davon aus, dass das von der Antragstellerin im Zusammenhang mit ihrem Bauvorhaben erhobene Duldungsbegehren unter Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG zu subsumieren sei. "Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand" umfassten nach der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes auch einen Zubau zu einem Gebäude unter Verwendung eines Teils des Gartens (WoBl 1991/102).

Auch sei der Einwand der Antragstellerin, es fehle an der Aktivlegitimation für das erhobene Begehren, sie habe auch die Voraussetzungen dafür, dass ein Eingriff ins Mietrecht der Antragsgegner notwendig sei, noch gar nicht geschaffen, insbesondere keine Baubewilligung erwirkt und die Nachbarliegenschaft noch nicht erworben, nicht zielführend. Es

treffe zwar zu, dass nicht jeder, der noch gar keinen konkreten Bezug zum Bestandgegenstand habe, überprüfen lassen könne, ob eine Beeinträchtigung eines Mieters durch ein bestimmtes Bauvorhaben grundsätzlich und abstrakt zulässig sei. Dieser Fall liege hier jedoch nicht vor. Gegenstand sei die Duldungsverpflichtung im Zusammenhang mit einem von der Antragstellerin exakt projektierten Bauvorhaben, wobei lediglich die Art des Eigentumserwerbs an einem Teil der Nachbarliegenschaft noch nicht abschließend geklärt sei. Es sei für den die Änderung anstrebenden Hauseigentümer unzumutbar, die Zulässigkeit des Duldungsbegehrens im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben davon abhängig zu machen, dass dieser zuvor die Nachbarliegenschaft ins Eigentum erwerben müsse bevor er die Duldungsverpflichtung eines beeinträchtigten Mieters durchsetzen könne. Dies bedeute, dem Vermieter unzumutbare wirtschaftliche Belastungen aufzubürden, während noch ungeklärt sei, ob er ein Duldungsbegehren gegen einen die Änderung ablehnenden Mieter nach § 8 MRG auch tatsächlich durchsetzen könne.Auch sei der Einwand der Antragstellerin, es fehle an der Aktivlegitimation für das erhobene Begehren, sie habe auch die Voraussetzungen dafür, dass ein Eingriff ins Mietrecht der Antragsgegner notwendig sei, noch gar nicht geschaffen, insbesondere keine Baubewilligung erwirkt und die Nachbarliegenschaft noch nicht erworben, nicht zielführend. Es treffe zwar zu, dass nicht jeder, der noch gar keinen konkreten Bezug zum Bestandgegenstand habe, überprüfen lassen könne, ob eine Beeinträchtigung eines Mieters durch ein bestimmtes Bauvorhaben grundsätzlich und abstrakt zulässig sei. Dieser Fall liege hier jedoch nicht vor. Gegenstand sei die Duldungsverpflichtung im Zusammenhang mit einem von der Antragstellerin exakt projektierten Bauvorhaben, wobei lediglich die Art des Eigentumserwerbs an einem Teil der Nachbarliegenschaft noch nicht abschließend geklärt sei. Es sei für den die Änderung anstrebenden Hauseigentümer unzumutbar, die Zulässigkeit des Duldungsbegehrens im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben davon abhängig zu machen, dass dieser zuvor die Nachbarliegenschaft ins Eigentum erwerben müsse bevor er die Duldungsverpflichtung eines beeinträchtigten Mieters durchsetzen könne. Dies bedeute, dem Vermieter unzumutbare wirtschaftliche Belastungen aufzubürden, während noch ungeklärt sei, ob er ein Duldungsbegehren gegen einen die Änderung ablehnenden Mieter nach Paragraph 8, MRG auch tatsächlich durchsetzen könne.

Übereinstimmend beurteilten beide Vorinstanzen auch bei einer Abwägung der gegenseitigen Interessen im Sinn des § 8 Abs 2 Z 2 MRG jene der Antragstellerin an einer besseren wirtschaftlichen Verwertung der Bestandobjekte ihres Hauses als gewichtiger als das Interesse der Antragsgegner an der Unterlassung der mit dem Bauvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen. Nach ständiger Rechtsprechung sei der Umstand, dass eine beabsichtigte Veränderung von Dauer sei, für sich allein noch kein Hindernis, weil ein Mieter bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 8 Abs 2 Z 2 MRG auch dauernde Veränderungen seines Bestandgegenstandes zu dulden habe (EvBl 1988/1; WoBl 1989, 16/3; WoBl 1989, 91/41).Übereinstimmend beurteilten beide Vorinstanzen auch bei einer Abwägung der gegenseitigen Interessen im Sinn des Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG jene der Antragstellerin an einer besseren wirtschaftlichen Verwertung der Bestandobjekte ihres Hauses als gewichtiger als das Interesse der Antragsgegner an der Unterlassung der mit dem Bauvorhaben verbundenen Beeinträchtigungen. Nach ständiger Rechtsprechung sei der Umstand, dass eine beabsichtigte Veränderung von Dauer sei, für sich allein noch kein Hindernis, weil ein Mieter bei Vorliegen der Voraussetzungen des Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG auch dauernde Veränderungen seines Bestandgegenstandes zu dulden habe (EvBl 1988/1; WoBl 1989, 16/3; WoBl 1989, 91/41).

Zunächst finde durch die Zumauerung eines von zwei Schlafzimmerfenstern überhaupt keine Beeinträchtigung statt, weil durch ein weiters vorhandenes südseitiges Fenster ausreichender Lichteinfall und Belüftungsmöglichkeit gewährleistet seien. Was das kleine Fenster des Duschraums betreffe, finde durch die Errichtung eines Lichtschachtes ebenfalls keinerlei Beeinträchtigung hinsichtlich der Benützungsmöglichkeiten und auch der Einstufung als "zeitgemäße Badegelegenheit" statt. Eine Beeinträchtigung komme daher lediglich dadurch in Betracht, dass das Küchenfenster infolge des Bauvorhabens nicht mehr ins Freie führe, sondern in einen allerdings großzügig dimensionierten Lichtschacht. Diese Beeinträchtigung der Antragsgegner sei jedoch durch das Interesse der Antragstellerin an der Errichtung des projektierten Neubaus aufgewogen. Dabei müsse nicht einmal mehr darauf eingegangen werden, inwieweit den Antragsgegnern nicht eine Umwidmung der Nutzung der immerhin 12 Zimmer samt Nebenräumen ihrer Wohnung zumutbar sei.

Während das Erstgericht eine Duldungsverpflichtung hinsichtlich eines Mitbenützungsrechtes an einem Gartenteil unter Heranziehung der Bestimmung des § 18c Abs 2 MRG löste, ging das Rekursgericht davon aus, dass die Frage der Beeinträchtigung der Gartenmitbenützung nicht antragsgegenständlich sei. Ein Antrag auf Genehmigung von Eingriffen in ein Mietrecht sei nämlich ein vollständig der Dispositionsmaxime unterliegender Sachantrag und keine

Regelungsstreitigkeit. Das Gericht sei daher an den Umfang des Antrags gebunden (WoBl 1991/102; SZ 70/3).Während das Erstgericht eine Duldungsverpflichtung hinsichtlich eines Mitbenützungsrechtes an einem Gartenteil unter Heranziehung der Bestimmung des Paragraph 18 c, Absatz 2, MRG löste, ging das Rekursgericht davon aus, dass die Frage der Beeinträchtigung der Gartenmitbenützung nicht antragsgegenständlich sei. Ein Antrag auf Genehmigung von Eingriffen in ein Mietrecht sei nämlich ein vollständig der Dispositionsmaxime unterliegender Sachantrag und keine Regelungsstreitigkeit. Das Gericht sei daher an den Umfang des Antrags gebunden (WoBl 1991/102; SZ 70/3).

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, da zur Frage, ob für die Antragslegitimation nach § 8 MRG bereits Eigentum der Antragstellerin (Bauführerin) an einer zu verbauenden Nachbarliegenschaft Voraussetzung sei oder nicht, höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle.Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, da zur Frage, ob für die Antragslegitimation nach Paragraph 8, MRG bereits Eigentum der Antragstellerin (Bauführerin) an einer zu verbauenden Nachbarliegenschaft Voraussetzung sei oder nicht, höchstgerichtliche Rechtsprechung fehle.

Gegen den Sachbeschluss des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Beschlusses im Sinn einer Abweisung des Antrags. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin beantragt, den Revisionsrekurs zurück-, allenfalls abzuweisen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen zulässig. Er ist jedoch nicht berechtigt.

Zunächst ist dem Rekursgericht darin beizupflichten, dass Gegenstand des verfahrenseinleitenden Antrags ausschließlich die in diesem bezeichneten Eingriffe in das Mietrecht der Antragsgegner sind, nicht jedoch Fragen der Beeinträchtigung allfälliger Mitbenützungsrechte an einem vormaligen Gartenteil, der in eine Parkfläche umgewandelt wurde und damit nicht Fragen der Zulässigkeit eines Eingriffs nach § 18c MRG. Über einen Sachantrag auf Genehmigung von Eingriffen in Mietrechte ist in einem der Dispositionsmaxime unterliegenden Verfahren zu entscheiden, und nicht in einer Regelungsstreitigkeit, bei der das Gericht - ohne Bindung an den Antrag - eine für alle Beteiligten billige Lösung finden müsste (WoBl 1991, 167/102; SZ 70/3).Zunächst ist dem Rekursgericht darin beizupflichten, dass Gegenstand des verfahrenseinleitenden Antrags ausschließlich die in diesem bezeichneten Eingriffe in das Mietrecht der Antragsgegner sind, nicht jedoch Fragen der Beeinträchtigung allfälliger Mitbenützungsrechte an einem vormaligen Gartenteil, der in eine Parkfläche umgewandelt wurde und damit nicht Fragen der Zulässigkeit eines Eingriffs nach Paragraph 18 c, MRG. Über einen Sachantrag auf Genehmigung von Eingriffen in Mietrechte ist in einem der Dispositionsmaxime unterliegenden Verfahren zu entscheiden, und nicht in einer Regelungsstreitigkeit, bei der das Gericht - ohne Bindung an den Antrag - eine für alle Beteiligten billige Lösung finden müsste (WoBl 1991, 167/102; SZ 70/3).

Das Rekursgericht musste insofern auch die Entscheidung des Erstgerichtes nicht abändern, weil diese sich in ihrem Spruch ohnedies auf den Umfang des verfahrenseinleitenden Antrags beschränkte und über eine Duldung einer Einschränkung der Gartenmitbenützung nicht abgesprochen wurde.

Die Ausführungen des Revisionsrekurses über Fragen der Gartenmitbenützung und einer allfälligen Beeinträchtigung können daher auf sich beruhen.

Zutreffend haben die Vorinstanzen das Begehren unter§ 8 Abs 2 Z 2 MRG subsumiert. Der Begriff des "anderen Mietgegenstandes", auf den sich die Veränderungen bzw Verbesserungen beziehen, wird von der Rechtsprechung keineswegs eng ausgelegt. Darunter fallen nicht nur Bestandobjekte, sondern auch Teile eines Hauses, die bisher weder zu Wohn-, noch zu Geschäftszwecken benützt wurden (WoBl 1991, 61), etwa auch ein auszubauender Dachboden (EvBl 1988/1, 18 = ImmZ 1987, 415 [Meinhardt]). Eine Duldungspflicht des Mieters nach § 8 Abs 2 Z 2 MRG kann auch dann bestehen, wenn es darum geht, einen neuen Mietgegenstand zu schaffen. Dies gilt nicht nur für Dachbodenausbauten, sondern auch für die Errichtung einer Tiefgarage, gleichgültig ob diese sich unter dem Miethaus oder unter einem nicht bzw nur teilweise verbauten Mietparkplatz der Wohn- oder Geschäftsanlage befindet (5 Ob 222/99d). Auch für einen Anbau eines Hauses, wobei ein Teil eines Gartens in Anspruch genommen wurde, wurde eine Duldungspflicht bereits grundsätzlich bejaht (WoBl 1991/102).Zutreffend haben die Vorinstanzen das Begehren unter

Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG subsumiert. Der Begriff des "anderen Mietgegenstandes", auf den sich die Veränderungen bzw Verbesserungen beziehen, wird von der Rechtsprechung keineswegs eng ausgelegt. Darunter fallen nicht nur Bestandobjekte, sondern auch Teile eines Hauses, die bisher weder zu Wohn-, noch zu Geschäftszwecken benützt wurden (WoBl 1991, 61), etwa auch ein auszubauender Dachboden (EvBl 1988/1, 18 = ImmZ 1987, 415 [Meinhardt]). Eine Duldungspflicht des Mieters nach Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG kann auch dann bestehen, wenn es darum geht, einen neuen Mietgegenstand zu schaffen. Dies gilt nicht nur für Dachbodenausbauten, sondern auch für die Errichtung einer Tiefgarage, gleichgültig ob diese sich unter dem Miethaus oder unter einem nicht bzw nur teilweise verbauten Mietparkplatz der Wohn- oder Geschäftsanlage befindet (5 Ob 222/99d). Auch für einen Anbau eines Hauses, wobei ein Teil eines Gartens in Anspruch genommen wurde, wurde eine Duldungspflicht bereits grundsätzlich bejaht (WoBl 1991/102).

Was zunächst den Einwand der Revisionsrekurswerber betrifft, die Antragstellerin sei nicht aktiv legitimiert zur Durchsetzung des Duldungsanspruchs, weil sie noch nicht Eigentümerin der zu verbauenden Liegenschaft sei, ist darauf hinzuweisen, dass es im vorliegenden Fall nicht um einen nachbarrechtlichen Anspruch, sondern um einen aus dem gegenseitigen Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter geht. Gegenstand eines auf Duldung gerichteten Verfahrens nach § 8 Abs 2 Z 2 MRG ist die Frage, inwieweit bei einem bestehenden Bestandverhältnis ein Mieter in besonderer Ausformung des § 1098 ABGB durch § 8 MRG Beeinträchtigungen seines Mietrechts hinzunehmen hat. Dass die Fenster des Bestandobjekts der Antragsgegner insoweit vom Benützungsrecht der Mieter umfasst sind, unterliegt wohl keinem Zweifel.Was zunächst den Einwand der Revisionsrekurswerber betrifft, die Antragstellerin sei nicht aktiv legitimiert zur Durchsetzung des Duldungsanspruchs, weil sie noch nicht Eigentümerin der zu verbauenden Liegenschaft sei, ist darauf hinzuweisen, dass es im vorliegenden Fall nicht um einen nachbarrechtlichen Anspruch, sondern um einen aus dem gegenseitigen Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter geht. Gegenstand eines auf Duldung gerichteten Verfahrens nach Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG ist die Frage, inwieweit bei einem bestehenden Bestandverhältnis ein Mieter in besonderer Ausformung des Paragraph 1098, ABGB durch Paragraph 8, MRG Beeinträchtigungen seines Mietrechts hinzunehmen hat. Dass die Fenster des Bestandobjekts der Antragsgegner insoweit vom Benützungsrecht der Mieter umfasst sind, unterliegt wohl keinem Zweifel.

Zur Frage, inwieweit ein Bauvorhaben bereits präzisiert sein muss, und welche Voraussetzungen gegeben sein müssen, damit ein Duldungsbegehren im Verfahren nach § 37 MRG geltend gemacht werden kann, besteht, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung.Zur Frage, inwieweit ein Bauvorhaben bereits präzisiert sein muss, und welche Voraussetzungen gegeben sein müssen, damit ein Duldungsbegehren im Verfahren nach Paragraph 37, MRG geltend gemacht werden kann, besteht, wie das Rekursgericht zutreffend ausführte, noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung.

Zunächst entspricht es ständiger Lehre und Rechtsprechung, dass die Anforderungen an einen Sachantrag nach § 37 MRG nicht überspannt werden dürfen und es bei anderen Ansprüchen als Geldforderungen unter Bedachtnahme auf § 7 Abs 1 EO genügt, wenn für das Begehren eine Fassung gewählt wird, aus der sich unter Berücksichtigung des Sprach- und Ortsgebrauchs sowie der Verkehrsauffassung entnehmen lässt, zu welcher Leistung der Verpflichtete verhalten ist (WoBl 1991/101 zur ausreichenden Bestimmtheit begehrter Arbeiten). Bei einem Duldungsbegehren ist es also ausreichend, zu präzisieren, welche Änderungen (Beeinträchtigungen) ein Mieter hinzunehmen hat, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. Zur materiellrechtlichen Begründung der Notwendigkeit des Eingriffs ist eine verbale Beschreibung des Bauvorhabens ausreichend, die, wenn es zur Schlüssigkeit erforderlich, mit Planunterlagen zu ergänzen ist. Zur Dartuung der Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des Eingriffs ist allerdings weder die Einleitung noch der rechtskräftige Abschluss eines Baubewilligungsverfahrens erforderlich. Nicht einmal die behördliche Genehmigungsfähigkeit des Projektes ist zu prüfen, was schon bisher zweitinstanzlicher Rechtsprechung entsprach (MietSlg 47.208; 49.235). Das ergibt sich schon daraus, dass eine Genehmigungsfähigkeit vielfach erst nach erwirkter Zustimmung beeinträchtigter Personen zu erlangen ist. Es ist nicht Sache des Bestandrechts, öffentlich-rechtliche Voraussetzungen des "Dürfens", das in einer Baubewilligung gelegen ist, zu klären. Überhaupt hat der Vermieter im Verfahren nach § 8 Abs 2 Z 2 MRG dem Mieter nicht nachzuweisen, dass er (etwa auch finanziell) in der Lage wäre, das Bauprojekt durchzuführen. Dasselbe hat naturgemäß auch für die Frage zu gelten, ob der projektierte Neubau überhaupt verwirklichbar ist, weil er den Erwerb eines Teils der Nachbarliegenschaft voraussetzt. Dies abgesehen von den vom Rekursgericht zutreffend angestellten Erwägungen über die mangelnde Zumutbarkeit des Erwerbs der Nachbarliegenschaft bevor feststeht, dass ein widersprechender Mieter zur Duldung zu verpflichten ist.Zunächst

entspricht es ständiger Lehre und Rechtsprechung, dass die Anforderungen an einen Sachantrag nach Paragraph 37, MRG nicht überspannt werden dürfen und es bei anderen Ansprüchen als Geldforderungen unter Bedachtnahme auf Paragraph 7, Absatz eins, EO genügt, wenn für das Begehren eine Fassung gewählt wird, aus der sich unter Berücksichtigung des Sprach- und Ortsgebrauchs sowie der Verkehrsauffassung entnehmen lässt, zu welcher Leistung der Verpflichtete verhalten ist (WoBl 1991/101 zur ausreichenden Bestimmtheit begehrter Arbeiten). Bei einem Duldungsbegehren ist es also ausreichend, zu präzisieren, welche Änderungen (Beeinträchtigungen) ein Mieter hinzunehmen hat, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. Zur materiellrechtlichen Begründung der Notwendigkeit des Eingriffs ist eine verbale Beschreibung des Bauvorhabens ausreichend, die, wenn es zur Schlüssigkeit erforderlich, mit Planunterlagen zu ergänzen ist. Zur Dartuung der Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit des Eingriffs ist allerdings weder die Einleitung noch der rechtskräftige Abschluss eines Baubewilligungsverfahrens erforderlich. Nicht einmal die behördliche Genehmigungsfähigkeit des Projektes ist zu prüfen, was schon bisher zweitinstanzlicher Rechtsprechung entsprach (MietSlg 47.208; 49.235). Das ergibt sich schon daraus, dass eine Genehmigungsfähigkeit vielfach erst nach erwirkter Zustimmung beeinträchtigter Personen zu erlangen ist. Es ist nicht Sache des Bestandrechts, öffentlich-rechtliche Voraussetzungen des "Dürfens", das in einer Baubewilligung gelegen ist, zu klären. Überhaupt hat der Vermieter im Verfahren nach Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG dem Mieter nicht nachzuweisen, dass er (etwa auch finanziell) in der Lage wäre, das Bauprojekt durchzuführen. Dasselbe hat naturgemäß auch für die Frage zu gelten, ob der projektierte Neubau überhaupt verwirklichbar ist, weil er den Erwerb eines Teils der Nachbarliegenschaft voraussetzt. Dies abgesehen von den vom Rekursgericht zutreffend angestellten Erwägungen über die mangelnde Zumutbarkeit des Erwerbs der Nachbarliegenschaft bevor feststeht, dass ein widersprechender Mieter zur Duldung zu verpflichten ist.

Der Einwand der Antragsgegner, die Notwendigkeit des Eingriffs stehe noch nicht ausreichend fest, ist daher nicht zielführend.

Im Weiteren ist die Zulässigkeit der beabsichtigten Eingriffe ins Mietrecht der Antragsgegner von einer Interessenabwägung im Einzelfall abhängig, wobei auch subjektive Komponenten zu berücksichtigen sind (WoBl 1989/42; WoBl 1991/102).

Zutreffend haben die Vorinstanzen erkannt, dass eine dauernde Beeinträchtigung für die Antragsgegner im Wesentlichen durch die Errichtung eines Lichthofs vor dem Küchenfenster zu erwarten ist, während die sonstigen Maßnahmen keine nennenswerten Verschlechterungen für die Mieter nach sich zu ziehen vermögen. Den Antragsgegnern sei zugestanden, dass die Wohnqualität einer Wohnung grundsätzlich unterschiedlich zu beurteilen ist, je nach dem ob der Ausblick aus einem Küchenfenster ins Freie oder in einen Lichthof geht. Dies insbesondere dann, wenn es sich bei einer Küche um einen Raum handelt, der - vor allem wegen der geringen Wohnungsgröße - als Wohnküche auch zu Wohnzwecken Verwendung findet. Die Notwendigkeit der Berücksichtigung von subjektiven Komponenten im Einzelfall gebietet es aber, nicht zu vernachlässigen, dass es sich im vorliegenden Fall um eine 12 Zimmer-Wohnung samt Nebenräumen handelt, die überwiegend bloß von einer Person bewohnt wird. In einem solchen Fall ist der Einwand der Erstantragsgegnerin, der Wohnwert der Küche sei durch die Errichtung eines immerhin relativ großen Lichtschachtes (6 x 6 m) beeinträchtigt, an der Grenze der Schikane gelegen. Damit bleibt lediglich eine derart geringfügige Beeinträchtigung der Mietrechte der Antragsgegner zu beurteilen, die bei einer Interessenabwägung gegenüber den eminent ins Gewicht fallenden wirtschaftlichen Interessen der Antragstellerin an der Schaffung von neuen Bestandobjekten nicht mehr ins Gewicht fällt.

Der erkennende Senat billigt daher auch die von den Vorinstanzen vorgenommene Interessenabwägung, die zu Gunsten der Antragstellerin ausschlägt.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E61266 05A00651

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2001:0050OB00065.01X.0327.000

Dokumentnummer

JJT_20010327_OGH0002_0050OB00065_01X0000_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