jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/9/26 5Ob238/00m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.09.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1. B***** GmbH, ***** 2. Mag. Helmut G*****, vertreten durch Dr. Kodolitsch, Dr. Nopp, Mag. Kodolitsch, Rechtsanwälte in Graz, wider die Antragsgegnerin Antonia S*****, vertreten durch Dr. Josef Friedrich, Rechtsanwalt in Graz, wegen § 37 Abs 1 Z 5 MRG iVm § 8 Abs 2 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 21. Mai 2000, GZ 7 R 77/00w-19, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 1. März 2000, GZ 42 Msch 11/99f-14, abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1. B***** GmbH, ***** 2. Mag. Helmut G*****, vertreten durch Dr. Kodolitsch, Dr. Nopp, Mag. Kodolitsch, Rechtsanwälte in Graz, wider die Antragsgegnerin Antonia S*****, vertreten durch Dr. Josef Friedrich, Rechtsanwalt in Graz, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, MRG in Verbindung mit Paragraph 8, Absatz 2, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 21. Mai 2000, GZ 7 R 77/00w-19, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes für Zivilrechtssachen Graz vom 1. März 2000, GZ 42 Msch 11/99f-14, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben und der angefochtene Sachbeschluss dahin abgeändert, dass der erstgerichtliche Sachbeschluss wiederhergestellt wird.

Text

Begründung:

Der Zweitantragsteller ist Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** KG ***** mit den darauf errichteten Häusern E*****straße 40 und 40a in*****. Das Haus Nr 40 ist straßenseitig in geschlossener Verbauung errichtet und zur Gänze unterkellert. Über den Hausdurchgang gelangt man in den dahinterliegenden Hof mit dem nicht unterkellerten Hofgebäude Nr 40a.

Die Erstantragstellerin, deren Gesellschafter und Geschäftsführer der Zweitantragsteller ist, ist Hauptmieterin des gesamten Hauses Nr 40 mit Ausnahme des von der Antragsgegnerin mitgemieteten Kellerabteils von 14,58 m**2. Die Erstantragstellerin verfügt über eine Nutzfläche von rund 700 m**2 in vier Etagen, einschließlich Stiegenhaus sowie

über sämtliche - mit Ausnahme des verfahrensgegenständlichen Abteils - Kellerräumlichkeiten, die vom Stiegenabgang erreichbar sind. Ihr wurde das Recht eingeräumt, bei Beendigung des Bestandverhältnisses mit der Antragsgegnerin ohne gesondertes Entgelt das verfahrensgegenständliche Kellerabteilung in ihr Mietobjekt einzubeziehen. Die Erstantragstellerin hat die von ihr benützten Räume, auch den Hofzugang, den Kellerabgang, die Kellergänge und die angrenzenden Seminarräume in einen absolut neuwertigen Bau- und Erhaltungszustand versetzt, Stiegenabgang und Kellergangflächen sind mit Steinplattenbelägen versehen, Wände und Decken sind fein verputzt und weiß gemalt. Die Kelleräumlichkeiten untergliedern sich in einen Archivraum, einen Seminarraum, eine Kantine (Cafeteria), einen Prüfungsraum, einen Allzweckraum, einen Heizraum, Dusche und WC und das Kellerabteil der Antragsgegnerin. Mit Ausnahme der Antragsgegnerin bzw ihres Sohnes, welcher über den Hof vom Haus Nr 40a Zutritt zum Kellerabteil haben, hat keine fremde Person Zutritt zum Haus Nr 40. Aufgrund dessen ist die Erstantragstellerin gezwungen, die übrigen Räumlichkeiten im Kellergeschoß sowie den Zutritt zu den in den oberen Geschossen gelegenen Räumlichkeiten zu versperren. Die Cafeteria der Erstantragstellerin schließt unmittelbar an das Kellerabteil der Antragsgegnerin an. Dort werden derzeit Speisen gelagert und warm gehalten. In dieser Kantine essen täglich 15 bis 20 Mitarbeiter der Erstantragstellerin, sie müssen aufgrund des mangelnden Platzangebotes ihre Mahlzeit in zwei Schichten einnehmen. Die Erstantragstellerin plant mit Zustimmung des Zweitantragstellers nach Freiwerden des Kellerabteils dieses in ihre Cafeteria einzubeziehen. Dann könnten Speisen in diesem Bereich erwärmt werden und der Platz im Essensbereich würde ausreichen, damit alle Mitarbeiter dort gleichzeitig essen können.

Das 14,68 m**2 große Kellerabteil der Antragsgegnerin weist ein Ziegelgewölbe auf, der Boden ist gestampfter Erd- bzw Lehmboden. Die Wände sind unverputzt, es ist weder Strom- noch Wasserversorgung vorhanden. Mehr als die Hälfte des Abteils ist aufrecht gehend betretbar, im Rest des Abteils nimmt die Raumhöhe bis gegen 0 ab. Dort lagert die Antragsgegnerin Restbestände an Holz, Kohle und Koks für den Fall, dass die 1968 in ihrer Wohnung errichtete Elektroheizung ausfällt oder die Wohnung bei großer Kälte zuzusätzlich beheizt werden müsste. Im Herbst jeden Jahres werden die Äpfel in einem der Antragsgegnerin gehörigen Obstgarten geerntet und im Kellerabteil in sechs je zu zweit übereinander gestapelten und an einer Längsseite des Abteils aufgestellten Steigen gelagert. Derart sind die Äpfel bis zum April des Folgejahres genießbar. Weiters wird im Keller Wein gelagert. Seit 1998 überwintert ein Oleander der Antragsgegnerin im Kellerabteil. Aus optischen Gründen ließ die Erstantragstellerin vor der ursprünglich vorhandene Lattenrosttüre ein Türblatt anbringen, um Kellergerüche und den Anblick des Kellers von den von ihr benützten Räumlichkeiten fernzuhalten.

Die Antragsgegnerin, die 93 Jahre alt ist, wird voraussichtlich das Kellerabteil nicht mehr selbst betreten. Alle Gänge in den Keller besorgt jedoch ihr Sohn Dr. Franz S*****, der mit ihr im gemeinsamen Haushalt lebt.

Bei dem der Antragsgegnerin angebotenen Ersatzobjekt handelt es sich um das ursprüngliche WC der Hausbesorgerwohnung. Der Raum weist eine Bodenfläche von 4,88 m**2 auf und ist 3,05 m hoch. Er liegt unmittelbar neben dem Hauseingang der Antragsgegnerin im Hofgebäude Nr 40a. Er ist mit einem Betonboden ausgestattet, die Wände und Decken verputzt und geweißt, ein Frostwächter eingebaut und Strom und Wasser Zu- und Abfluss eingeleitet. Das Raumklima dieses Objekts entspricht nicht dem des bisherigen Kellerabteils, vor allem ist es für die Lagerung von Obst nur eingeschränkt geeignet, für die Lagerung von Wein gut geeignet und für die Einstellung von Planzen infolge mangelnden Tageslichtes nicht geeignet. Durch das Anbringen eines Belüftungsgitters mit einem geringen Querschnitt und einer Oberlichte könnte eine Qualitätsverbesserung hinsichtlich der Obstlagerfähigkeit und des Abstellens von Pflanzen erreicht werden.

Die Antragsteller begehren, die Antragsgegnerin zur Duldung der Ausbau- und Adaptierungsarbeiten in den von ihr gemieteten Kellerräumlichkeiten im Haus E*****straße 40 und in diesem Zusammenhang zum Tausch des von ihr bisher genutzten Kellerabteils mit dem im Haus E*****straße 40a unmittelbar rechts vom Wohnungseingang des Bestandobjekts der Antragsgegnerin gelegenen Lagerraums zu verpflichten. Daneben haben sie der Antragsgegnerin eine Ausgleichszahlung von S 30.000 angeboten. Das der Antragsgegnerin angebotene Ersatzobjekt sei in Anbetracht des Zustands des Kellerabteils nicht nur als gleichwertig, sondern tatsächlich als besser hinsichtlich der Ausstattung und der Nähe zur Wohnung der Antragsgegnerin anzusehen.

Die Eingriffe in das Mietrecht der Antragsgegnerin seien gerechtfertigt, weil die Vergrößerung des Sozialraums mit anschließender Küche notwendig sei, um einen für die Angestellten zeitgemäßen und den arbeitsrechtlichen Bestimmungen entsprechenden Sozialraum zur Verfügung stellen zu können. Aufgrund der Unternehmensentwicklung der Erstantragstellerin habe sich in den vergangenen Jahren die Zahl der Mitarbeiter derart erweitert, dass mit den

vorhandenen Räumlichkeiten kein Auslangen mehr gefunden werden könne. Weiters werde durch eine Aufgabe des Kellerabteils durch die Antragsgegnerin erwirkt, dass anderen Bestandnehmern mit Ausnahme des Erstantragstellers der Zugang zum Bereich des Hauses Nr 40 nicht mehr offenstehe. In Anbetracht der eingeschränkten Verwendung des Kellerabteils durch die Antragsgegnerin und der Qualität des Ersatzobjektes sei der Tausch der Antragsgegnerin auch zumutbar.

Die Antragsgegnerin widersprach dem Begehren und beantragte dessen Abweisung. Das Kellerabteil sei nicht nur um ein Vielfaches größer als das angebotene Ersatzobjekt, sondern weise aufgrund des Raumklimas auch eine bessere Eignung für die durch die Antragsgegnerin stattfindende Verwendung, insbesondere für die Lagerung von Obst, auf. Ungeachtet der besseren Ausstattung, der die Antragsgegnerin nicht bedürfe, könne der Ersatzraum nicht der bisherigen Verwendung, etwa auch nicht zum Abstellen diverser Fahrnisse und zur Lagerung von Brennmaterial verwendet werden.

Ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen wies das Erstgericht das Duldungsbegehren ab.

Im Zusammenhang mit geplanten Dachbodenausbauten sei wiederholt ausgesprochen worden, 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 müsse. Zuletzt habe der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 60/99f ausgesprochen, dass die in § 8 Abs 2 MRG normierte Pflicht des Mieters, Veränderungen seines Mietgegenstandes zu dulden, auch so weit reiche, ein mitgemietetes, also ihm zur alleinigen Nutzung überlassenes Dachbodenabteil gegen Bereitstellung eines Ersatzraums aufzugeben. Dabei sei jedoch das zentrale Argument für die Bejahung der Duldungsverpflichtung des Mieters die vom Gesetzgeber in verschiedenen Bestimmungen zum Ausdruck gebrachte Förderungswürdigkeit einer "Nachverdichtung der bestehenden Gebäudesubstanz" durch den Ausbau von Dachböden gewesen. Unter diesem Aspekt habe der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung bereits eine sehr weite Interpretation vorgenommen, eine weitergehende ausdehnende Auslegung der Bestimmung der "Veränderung in einem anderen Mietgegenstand" sei abzulehnen.Im Zusammenhang mit geplanten Dachbodenausbauten sei wiederholt ausgesprochen worden, 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 müsse. Zuletzt habe der Oberste Gerichtshof in 5 Ob 60/99f ausgesprochen, dass die in Paragraph 8, Absatz 2, MRG normierte Pflicht des Mieters, Veränderungen seines Mietgegenstandes zu dulden, auch so weit reiche, ein mitgemietetes, also ihm zur alleinigen Nutzung überlassenes Dachbodenabteil gegen Bereitstellung eines Ersatzraums aufzugeben. Dabei sei jedoch das zentrale Argument für die Bejahung der Duldungsverpflichtung des Mieters die vom Gesetzgeber in verschiedenen Bestimmungen zum Ausdruck gebrachte Förderungswürdigkeit einer "Nachverdichtung der bestehenden Gebäudesubstanz" durch den Ausbau von Dachböden gewesen. Unter diesem Aspekt habe der Oberste Gerichtshof in der Entscheidung bereits eine sehr weite Interpretation vorgenommen, eine weitergehende ausdehnende Auslegung der Bestimmung der "Veränderung in einem anderen Mietgegenstand" sei abzulehnen.

Abgesehen davon schlage eine Interessenabwägung zugunsten der Antragsgegnerin aus. Eine billige Abwägung aller Interessen, also auch des Erstantragstellers, liege bloß in einer bequemeren Nutzung ihres Bestandobjektes, die Veränderung sei aber keineswegs unabdingbar notwendig, sondern stünden optische und hygienische Gründe im Vordergrund.

Hingegen sei das der Antragsgegnerin angebotene Ersatzobjekt für die Art der Nutzung, wie sie derzeit im Kellerabteilung ausgeübt werde, erheblich schlechter geeignet. Die bessere Ausstattung des Ersatzobjekts sei für die beabsichtigte Nutzung unerheblich. Die erhebliche Verkleinerung von 14,65 m**2 auf 4,88 m**2 sowie die mangelnde Eignung des Raumklimas im Ersatzobjekt für die Obstlagerung ließen das Interesse der Antragsgegnerin an der Aufrechterhaltung des derzeitigen Zustands gewichtiger erscheinen als das der Antragsteller an der geplanten Änderung. Die Antragsgegnerin sei daher zur Duldung nicht zu verpflichten.

Einem dagegen von den Antragstellern erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz Folge und gab dem Duldungsbegehren der Antragsteller unter der Auflage Folge, sie hätten Zug um Zug mit dem Tausch der Räumlichkeiten im Ersatzobjekt ein Belüftungsgitter und eine Oberlichte anzubringen. Weiters verhielt das Rekursgericht die Antragsteller zur Zahlung eines Ausgleichsbetrags von S 10.000 an die Antragsgegnerin.

In rechtlicher Hinsicht erkannte das Rekursgericht wie folgt:

§ 18c Abs 2 MRG sei auch ohne Bezugnahme auf die Förderungswürdigkeit von Dachbodenausbauten zur

Interpretation des § 8 Abs 2 Z 2 MRG heranzuziehen. § 18c Abs 2 MRG beziehe sich auf Baumaßnahmen, die allgemeine Teile von Dachboden- und Kellerräumlichkeiten beträfen und räume dem Vermieter die Möglichkeit ein, den Mieter zur Duldung solcher Baumaßnahmen zu verhalten.Paragraph 18 c, Absatz 2, MRG sei auch ohne Bezugnahme auf die Förderungswürdigkeit von Dachbodenausbauten zur Interpretation des Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG heranzuziehen. Paragraph 18 c, Absatz 2, MRG beziehe sich auf Baumaßnahmen, die allgemeine Teile von Dachboden- und Kellerräumlichkeiten beträfen und räume dem Vermieter die Möglichkeit ein, den Mieter zur Duldung solcher Baumaßnahmen zu verhalten.

Voraussetzung hiefür sei, dass ein solcher Eingriff in die Mietrechte zur Durchführung von Veränderungen in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar sei. Die Feststellungen über die Situation in den von der Erstantragstellerin gemieteten Räumlichkeiten und den geplanten Umbau ließen die Beurteilung zu, dass die Vergrößerung der Cafeteria der Erstantragstellerin sowie die Beseitigung von Geruchtsbelästigungen und die optischen Verbesserungen den Umbau jedenfalls zweckmäßig machten. Bei der vorzunehmenden Interessensabwägung habe neben den dargestellten Interessen der Erstantragstellerin auch der Zweitantragsteller als Hauseigentümer ein unmittelbares Interesse an der besseren Ausgestaltung der Kellerräumlichkeiten und der damit verbundenen Erhöhung des Substanzwerts des gesamten Gebäudes. Gerade die Modernisierung von Geschäftsräumlichkeiten sei bei der Interessensabwägung von ausschlaggebender Bedeutung und schlage in der Regel zugunsten der Durchführung der Arbeiten aus.

Ein Vergleich des Kellerabteils mit dem zum Tausch angebotenen Objekt ergebe für die Antragsgegnerin zumindest deren Gleichwertigkeit. Die größere Grundfläche des Kellerabteils sei ohnedies nur teilweise brauchbar, weil nur rund die Hälfte des Kellerabteils aufrecht begehbar sei. Eine Vorratshaltung an Heizmaterial sei in Anbetracht der in der Wohnung der Antragsgegnerin errichteten Elektroheizung nicht erforderlich, kleine Mengen von Heizmaterial könnten auch im angebotenen Abstellraum gelagert werden. Die Verwendung von Wandflächen zum Aufstellen von Regalen sei im Ersatzobjekt etwa im gleichen Ausmaß wie bisher möglich. Ins Gewicht falle aber auch noch die wesentlich bessere Ausstattung des Ersatzobjekts sowie die für die Antragsgegnerin wesentlich bessere Erreichbarkeit. Durch geringfügige Adaptierungsarbeiten, die den Antragstellern auch im Spruch der Entscheidung aufgetragen würden, sei eine verbesserte Verwendung zur Lagerung von Obst und Abstellung von Planzen erreichbar.

Diese Umstände in Betracht ziehend bewertete das Rekursgericht die Interessen der Antragsteller als jenen der Antragsgegnerin überwiegend. Ein Entschädigungsbetrag von S 10.000 erscheine angemessen, um der Antragsgegnerin erwachsende Mehrkosten im Zusammenhang mit dem Frostwächter und einer allenfalls kürzeren Lagerungsfähigkeit von Obst abzugelten.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 nicht übersteige, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch zuzulassen sei, weil, soweit überblickbar, keine Judikatur des Obersten Gerichtshofs zur Anwendbarkeit des § 8 Abs 2 Z 2 MRG iVm § 18c Abs 2 MRG hinsichtlich gemieteter Kellerabteile vorliege.Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 nicht übersteige, der ordentliche Revisionsrekurs jedoch zuzulassen sei, weil, soweit überblickbar, keine Judikatur des Obersten Gerichtshofs zur Anwendbarkeit des Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG in Verbindung mit Paragraph 18 c, Absatz 2, MRG hinsichtlich gemieteter Kellerabteile vorliege.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin, der zulässig und berechtigt ist.

Zutreffend haben die Vorinstanzen den beabsichtigten Kellerausbau sowie die damit zusammenhängenden Duldungsansprüche des Vermieters bzw die Duldungspflicht des Mieters unter § 8 Abs 2 Z 2 MRG subsumiert, weil unter den Begriff "anderer Mietgegenstand" auch ein bisher für Wohn- und Geschäftszwecke nicht geeigneter Teil eines Hauses fallen kann (vgl SZ 60/82 = WoBl 1989/3 [Würth und Call]; WoBl 1999/92 = immolex 1999/131 = ecolex 1999/217). In der zuletzt zitierten Entscheidung hat der Oberste Gerichtshof auch bereits ausgesprochen, dass die in § 8 Abs 2 MRG normierte Pflicht des Mieters, Veränderungen seines Mietgegenstandes zu dulden auch so weit reicht, dass ein mitgemietetes, ihm also zur alleinigen Nutzung überlassenes Dachbodenabteil gegen Bereitstellung eines Ersatzraumes aufzugeben ist. Klargestellt wurde in dieser Entscheidung auch, dass § 18c Abs 2 MRG besondere Duldungspflichten des Mieters in Ansehung der Mitbenützung von Dachboden- und Kellerräumen normiert.Zutreffend haben die Vorinstanzen den beabsichtigten Kellerausbau sowie die damit zusammenhängenden Duldungsansprüche

des Vermieters bzw die Duldungspflicht des Mieters unter Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG subsumiert, weil unter den Begriff "anderer Mietgegenstand" auch ein bisher für Wohn- und Geschäftszwecke nicht geeigneter Teil eines Hauses fallen kann vergleiche SZ 60/82 = WoBl 1989/3 [Würth und Call]; WoBl 1999/92 = immolex 1999/131 = ecolex 1999/217). In der zuletzt zitierten Entscheidung hat der Oberste Gerichtshof auch bereits ausgesprochen, dass die in Paragraph 8, Absatz 2, MRG normierte Pflicht des Mieters, Veränderungen seines Mietgegenstandes zu dulden auch so weit reicht, dass ein mitgemietetes, ihm also zur alleinigen Nutzung überlassenes Dachbodenabteil gegen Bereitstellung eines Ersatzraumes aufzugeben ist. Klargestellt wurde in dieser Entscheidung auch, dass Paragraph 18 c, Absatz 2, MRG besondere Duldungspflichten des Mieters in Ansehung der Mitbenützung von Dachboden- und Kellerräumen normiert.

In Anbetracht dessen bestehen ganz grundsätzlich keine Bedenken, auch die Verlegung eines mitgemieteten Kellerabteils unter den Begriff der vom Mieter nach Maßgabe des § 8 Abs 2 Z 2 MRG zu duldenden Veränderung des Mietgegenstands zu subsumieren und den Mieter unter diesen Voraussetzungen zur gänzlichen Aufgabe eines mitgemieteten zum Ausbau eines Kellers notwendigen Abstellraums bei Bereitsstellung eines Ersatzraums zu verpflichten.In Anbetracht dessen bestehen ganz grundsätzlich keine Bedenken, auch die Verlegung eines mitgemieteten Kellerabteils unter den Begriff der vom Mieter nach Maßgabe des Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG zu duldenden Veränderung des Mietgegenstands zu subsumieren und den Mieter unter diesen Voraussetzungen zur gänzlichen Aufgabe eines mitgemieteten zum Ausbau eines Kellers notwendigen Abstellraums bei Bereitsstellung eines Ersatzraums zu verpflichten.

Allerdings liegen entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes die Voraussetzungen des§ 8 Abs 2 Z 2 MRG hier nicht vor. Voraussetzung ist, dass der beabsichtigte Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Veränderungen an einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.Allerdings liegen entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes die Voraussetzungen des Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG hier nicht vor. Voraussetzung ist, dass der beabsichtigte Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Veränderungen an einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist.

Der für diese Voraussetzungen beweispflichtige, die Änderung anstrebende Hauseigentümer hat nur den Nachweis erbracht, dass die Einbeziehung des von der Antragsgegnerin gemieteten Kellerabteils in den Kellerausbau der Erstantragstellerin Zweckmäßigkeits- und Bequemlichkeitserwägungen entspricht. Anders als in dem der Entscheidung 5 Ob 60/99f (= WoBl 1992/92 = immolex 1999/131 = ecolex 1999/217) zugrundeliegenden Sachverhalt, wo die Antragstellerin zur Verwirklichung des geplanten Dachbodenausbaus auf den Abstellraum einer Mieterin angewiesen war, sind die Antragsteller in Anbetracht des bereits fertiggestellten Kellerumbaus auf das Kellerabteil der Antragsgegnerin nicht angewiesen. Dass es zweckmäßig wäre, den Sozialraum bzw die Küche der Erstantragstellerin zu vergrößern reicht nach den klaren Voraussetzungen des § 8 Abs 2 Z 2 MRG nicht aus. Die Notwendigkeit des Eingriffs in das Mietrecht ist eine eigenständige, unabdingbare Voraussetzung der Duldungspflicht, weshalb sich Überlegungen zur Zumutbarkeit der geplanten Veränderung für die Antragsgegnerin als entbehrlich erweisen.Der für diese Voraussetzungen beweispflichtige, die Änderung anstrebende Hauseigentümer hat nur den Nachweis erbracht, dass die Einbeziehung des von der Antragsgegnerin gemieteten Kellerabteils in den Kellerausbau der Erstantragstellerin Zweckmäßigkeits- und Bequemlichkeitserwägungen entspricht. Anders als in dem der Entscheidung 5 Ob 60/99f (= WoBl 1992/92 = immolex 1999/131 = ecolex 1999/217) zugrundeliegenden Sachverhalt, wo die Antragstellerin zur Verwirklichung des geplanten Dachbodenausbaus auf den Abstellraum einer Mieterin angewiesen war, sind die Antragsteller in Anbetracht des bereits fertiggestellten Kellerumbaus auf das Kellerabteil der Antragsgegnerin nicht angewiesen. Dass es zweckmäßig wäre, den Sozialraum bzw die Küche der Erstantragstellerin zu vergrößern reicht nach den klaren Voraussetzungen des Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG nicht aus. Die Notwendigkeit des Eingriffs in das Mietrecht ist eine eigenständige, unabdingbare Voraussetzung der Duldungspflicht, weshalb sich Überlegungen zur Zumutbarkeit der geplanten Veränderung für die Antragsgegnerin als entbehrlich erweisen.

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin war daher berechtigt.

Der erstgerichtliche Sachbeschluss war wiederherzustellen.

Anmerkung

E59429 05A02380

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00238.00M.0926.000

Dokumentnummer

JJT_20000926_OGH0002_0050OB00238_00M0000_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