jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/5/26 5Ob302/98t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.05.1999

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 Außerstreitsache des Antragstellers Wolfgang H*****, vertreten durch Dr. Helfried Rustler, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin***** Richard S***** KG, *****vertreten durch Dr. Werner Sporn, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 5 iVm § 8 Abs 2 Z 2 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. Juli 1998, GZ 40 R 245/98w-110, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 23. Jänner 1998, GZ 44 Msch 182/94g-104, bestätigt wurde, denDer 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 Außerstreitsache des Antragstellers Wolfgang H*****, vertreten durch Dr. Helfried Rustler, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin***** Richard S***** KG, *****vertreten durch Dr. Werner Sporn, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, in Verbindung mit Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. Juli 1998, GZ 40 R 245/98w-110, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 23. Jänner 1998, GZ 44 Msch 182/94g-104, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18a MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO).Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18 a, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Gegenstand des auf § 37 Abs 1 Z 5 MRG iVm § 8 Abs 2 Z 2 MRG gestützten Antrags des Hauseigentümers gegen die Antragsgegnerin, die im Haus L***** 60 in ***** W***** eine Apotheke betreibt, ist das Begehren, die Antragsgegnerin zur Duldung des Einbaus einer Rolltreppe in den daneben gelegenen Geschäftsräumlichkeiten der Mieterin L*****handelsgesellschaft mbH zu verpflichten.Gegenstand des auf Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, MRG in Verbindung mit Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG gestützten Antrags des Hauseigentümers gegen die

Antragsgegnerin, die im Haus L***** 60 in ***** W***** eine Apotheke betreibt, ist das Begehren, die Antragsgegnerin zur Duldung des Einbaus einer Rolltreppe in den daneben gelegenen Geschäftsräumlichkeiten der Mieterin L*****handelsgesellschaft mbH zu verpflichten.

Dem Rekursgericht ist zunächst darin zuzustimmen, daß die im Zuge des Verfahrens vorgelegte neue statische Berechnung vom 24. 3. 1996 (DI G. P*****), der Auswechslungsplan des Architekten Mag. G. S***** sowie der Baubewilligungsbescheid vom 21. 3. 1996, mit dem die Auswechslung genehmigt wurde, keine inhaltliche Änderung oder Modifizierung des Begehrens beinhaltet, die als zwingende Prozeßvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren gemäß § 39 MRG eine neuerliche Befassung der Schlichtungsstelle erforderlich gemacht hätte. Hinsichtlich des Umfangs der angestrebten Duldungspflicht der Antragsgegnerin ist diese Planänderung einer Einschränkung gleichzuhalten.Dem Rekursgericht ist zunächst darin zuzustimmen, daß die im Zuge des Verfahrens vorgelegte neue statische Berechnung vom 24. 3. 1996 (DI G. P*****), der Auswechslungsplan des Architekten Mag. G. S***** sowie der Baubewilligungsbescheid vom 21. 3. 1996, mit dem die Auswechslung genehmigt wurde, keine inhaltliche Änderung oder Modifizierung des Begehrens beinhaltet, die als zwingende Prozeßvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren gemäß Paragraph 39, MRG eine neuerliche Befassung der Schlichtungsstelle erforderlich gemacht hätte. Hinsichtlich des Umfangs der angestrebten Duldungspflicht der Antragsgegnerin ist diese Planänderung einer Einschränkung gleichzuhalten.

Rechtliche Beurteilung

Dennoch liegen die Voraussetzungen des§ 8 Abs 2 Z 2 MRG, unter denen die Antragsgegnerin zur Duldung zumutbarer Änderungen am Mietobjekt verhalten werden könnte, nicht vor.Dennoch liegen die Voraussetzungen des Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG, unter denen die Antragsgegnerin zur Duldung zumutbarer Änderungen am Mietobjekt verhalten werden könnte, nicht vor.

Entgegen der Ansicht des Revisionsrekurswerbers sind Rechtsfragen im Sinn des§ 528 Abs 1 ZPO, die im außerordentlichen Revisionsrekurs aufgezeigt werden, nicht entscheidungserheblich.Entgegen der Ansicht des Revisionsrekurswerbers sind Rechtsfragen im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO, die im außerordentlichen Revisionsrekurs aufgezeigt werden, nicht entscheidungserheblich.

Was die zunächst aufgeworfene Frage der Absenkung der Decke in einem Arbeitsraum der Apotheke um 1 m betrifft, ist auf die höchstgerichtliche Rechtsprechung zu den im Gesetz genannten Veränderungen zu verweisen, wonach selbst Verkleinerungen des Mietgegenstandes unter bestimmten Voraussetzungen die Zumutbarkeit nicht ausschließen (vgl ImmZ 1989, 253 = WoBl 1989/41 = MietSlg 41.208/20).Was die zunächst aufgeworfene Frage der Absenkung der Decke in einem Arbeitsraum der Apotheke um 1 m betrifft, ist auf die höchstgerichtliche Rechtsprechung zu den im Gesetz genannten Veränderungen zu verweisen, wonach selbst Verkleinerungen des Mietgegenstandes unter bestimmten Voraussetzungen die Zumutbarkeit nicht ausschließen vergleiche ImmZ 1989, 253 = WoBl 1989/41 = MietSlg 41.208/20).

Dem Revisionsrekurswerber ist auch darin Recht zu geben, daß die in§ 8 Abs 2 Z 2 MRG geforderte billige Abwägung aller Interessen auch wirtschaftliche Interessen des Vermieters an der besseren Vermietbarkeit der Bestandobjekte seines Hauses umfassen kann. Der vom Gesetz gewählte Begriff "alle Interessen" läßt jedenfalls eher eine ausdehnende Auslegung der maßgeblichen Interessen als eine Einschränkung nur auf die beiden von der Änderung betroffenen Mieter zu.Dem Revisionsrekurswerber ist auch darin Recht zu geben, daß die in Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG geforderte billige Abwägung aller Interessen auch wirtschaftliche Interessen des Vermieters an der besseren Vermietbarkeit der Bestandobjekte seines Hauses umfassen kann. Der vom Gesetz gewählte Begriff "alle Interessen" läßt jedenfalls eher eine ausdehnende Auslegung der maßgeblichen Interessen als eine Einschränkung nur auf die beiden von der Änderung betroffenen Mieter zu.

Dennoch ist im Ergebnis dadurch für den Antragsteller nichts

gewonnen. Bei der Durchführung von Veränderungen bzw Verbesserungen

in einem anderen Mietgegenstand sind Eingriffe nämlich nicht nur von

einer Interessenabwägung im Einzelfall abhängig (vgl WoBl 1989/42 =

MietSlg 40.265; WoBl 1991/102 = MietSlg 43.157/9), wobei auch

subjektive Komponenten zu berücksichtigen sind (WoBl 1991/102 =

MietSlg 43.157/9), sondern sie müssen dem beeinträchtigten Mieter auch zumutbar sein.

Nach den erstgerichtlichen Feststellungen ist mit den geplanten Änderungen nicht nur eine dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts der Antragsgegnerin verbunden, sondern auch eine erhebliche vorübergehende Beeinträchtigung während eines beträchtlichen Zeitraums, den die Umbauarbeiten in Anspruch nehmen würden. Bereits das Rekursgericht hat zutreffend erkannt, daß die dauernde Geräuschbelastung im Mietobjekt des Antragsgegners zusammen mit einer in ihren Auswirkungen noch nicht feststellbaren Vibrationsbelastung sowie die Absenkung der Decke in einem Nebenraum um 1 m eine erhebliche dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat. Dazu kommt die schwere Störung des Apothekenbetriebs während mehrerer Wochen in der Umbauphase. Wenn auch nicht feststeht, daß dies zur Schließung des Apothekenbetriebs überhaupt während der Umbauphase führen würde, läßt sich doch auch ohne genaue Kenntnis der innerorganisatorischen Vorgänge abschätzen, daß die Herstellung eines Staubtunnels zwischen Haupt- und Nebenräumen der Apotheke verbunden mit Lärm- und Erschütterungsbelastungen für die im Mietobjekt Tätigen und die Kunden der Apotheke eine nahezu unerträgliche Belastung darstellt.

In ihrer Gesamtheit wiegen die der Antragsgegnerin zugemuteten dauernden und vorübergehenden Beeinträchtigungen so schwer, daß eine Zumutbarkeit für die Antragsgegnerin insgesamt nicht mehr bejaht werden kann.

Daran vermag auch der Umstand nichts zu ändern, daß die geplante bauliche Veränderung nicht nur für den benachbarten Mieter von enormem wirtschaftlichen Interesse ist, sondern auch für den Vermieter eine Vermietbarkeit der im Mezzanin des Hauses gelegenen Räumlichkeiten in jener Qualität, wie sie üblicherweise für ebenerdige Geschäftsräumlichkeiten in Geschäftsstraßen gegeben ist, dadurch verhindert wird. Dieses, wenn auch enorme wirtschaftliche Interesse hat hinter die nicht gegebene Zumutbarkeit für den betroffenen Mieter zurückzutreten.

Die vom außerordentlichen Revisionsrekurs aufgeworfene erhebliche Rechtsfrage des wirtschaftlichen Interesses des Vermieters schlägt daher nicht als entscheidungserheblich durch.

Sein außerordentlicher Revisionsrekurs war daher zurückzuweisen.

Anmerkung

E54200 05A03028

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00302.98T.0526.000

Dokumentnummer

JJT_19990526_OGH0002_0050OB00302_98T0000_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