jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1998/3/24 5Ob61/98a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.03.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Dr.Rudolf G*****, Rechtsanwalt, ***** und 2.) Wilhelm G*****, emeritierter Rechtsanwalt, ***** beide vertreten durch Dr.Rudolf Gürtler und Mag.Erich Rebasso, Rechtsanwälte in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Hermine S*****, Pensionistin, und 2.) Franz S*****, Pensionist, beide *****, wegen Beseitigung von Änderungen des Bestandgegenstandes infolge Revisionsrekurses der klagenden Parteien gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgerichtes vom 23.Dezember 1997, GZ 40 R 818/97h-5, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 18.November 1997, GZ 48 C 564/97s-2, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien haben die Kosten ihres Revisionsrekurses selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Kläger (Liegenschaftseigentümer) begehren von den Beklagten (Mieter der Objekte 14 und 14a bzw 15 auf der Liegenschaft der Kläger) die Entfernung einer Durchgangstüre zwischen den Bestandobjekten Nr.14 und Nr.14a sowie die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes durch eine ununterbrochene Trennmauer zwischen den genannten Objekten mit der Begründung, die Beklagten hätten den genannten Durchbruch ohne Zustimmung der Liegenschaftseigentümer und trotz der Mietvertragsbestim- mung vorgenommen, daß bauliche Veränderungen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen dürften.

Das Erstgericht wies die Klage wegen Unzulässigkeit des Rechtsweges unter Hinweis auf§ 37 Abs 1 Z 6 MRG zurück.Das Erstgericht wies die Klage wegen Unzulässigkeit des Rechtsweges unter Hinweis auf Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, MRG zurück.

Das Rekursgericht bestätigte den Beschluß des Erstgerichtes und sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 50.000 übersteigt und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei.

Auf § 9 MRG gestützte Ansprüche könnten gemäß § 37 Abs 1 Z 6 MRG nur im Verfahren Außerstreitsachen geltend gemacht werden, gleichgültig, ob es sich um Ansprüche des Mieters auf Duldung oder des Vermieters auf Unterlassung oder Wiederherstellung des früheren Zustandes handle. Sowie eine bloße grundsätzliche Zustim- mung

des Vermieters an der Zulässigkeit des Verfahrens Außerstreitsachen nichts ändere, bewirke auch eine bloß grundsätzliche Ablehnung des Vermieters nicht die Zulässigkeit des streitigen Rechtsweges. So sei ein Anspruch des Mieters auf Durchführung von Umbauarbeiten trotz bestehender "grundsätzlicher" Zustimmung des Vermieters in das Außerstreitverfahren verwiesen (WoBl 1992/25). Andererseits habe der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, daß ein Anspruch des Vermieters im streitigen Verfahren zu behandeln sei, wenn er sich auf eine Klausel des Mietvertrages berufe, wonach dem Mieter bauliche Veränderungen nur dann gestattet seien, wenn sie der Vermieter billige (WoBl 1995/49 mit ablehnender Besprechung von Dirnbacher). Das Rekursgericht schließe sich der Entscheidung WoBl 1992/25 an, zumal Rechte nach § 9 MRG im vorhinein nicht wirksam abbedungen werden könnten (EvBl 1996/156). Durch die von den Klägern behauptete vertragliche Vereinbarung würde den Beklagten auch nichts anderes gestattet oder verboten, als sich aus § 9 MRG ergebe.Auf Paragraph 9, MRG gestützte Ansprüche könnten gemäß Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, MRG nur im Verfahren Außerstreitsachen geltend gemacht werden, gleichgültig, ob es sich um Ansprüche des Mieters auf Duldung oder des Vermieters auf Unterlassung oder Wiederherstellung des früheren Zustandes handle. Sowie eine bloße grundsätzliche Zustim- mung des Vermieters an der Zulässigkeit des Verfahrens Außerstreitsachen nichts ändere, bewirke auch eine bloß grundsätzliche Ablehnung des Vermieters nicht die Zulässigkeit des streitigen Rechtsweges. So sei ein Anspruch des Mieters auf Durchführung von Umbauarbeiten trotz bestehender "grundsätzlicher" Zustimmung des Vermieters in das Außerstreitverfahren verwiesen (WoBl 1992/25). Andererseits habe der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, daß ein Anspruch des Vermieters im streitigen Verfahren zu behandeln sei, wenn er sich auf eine Klausel des Mietvertrages berufe, wonach dem Mieter bauliche Veränderungen nur dann gestattet seien, wenn sie der Vermieter billige (WoBl 1995/49 mit ablehnender Besprechung von Dirnbacher). Das Rekursgericht schließe sich der Entscheidung WoBl 1992/25 an, zumal Rechte nach Paragraph 9, MRG im vorhinein nicht wirksam abbedungen werden könnten (EvBl 1996/156). Durch die von den Klägern behauptete vertragliche Vereinbarung würde den Beklagten auch nichts anderes gestattet oder verboten, als sich aus Paragraph 9, MRG ergebe.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei wegen der aufgezeigten Judikaturdifferenz zulässig.

Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Kläger mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen aufzuheben und die Rechtssache zur Durchführung des streitigen Verfahrens an das Gericht erster Instanz zurückzuverweisen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Auch für die Bestimmung des Zuständigkeitsbereiches des besonderen Außerstreitverfahrens nach§ 37 MRG gilt, daß Rechtssachen, die nicht ausdrücklich oder doch wenigstens unzweifelhaft schlüssig ins Außerstreitverfahren verwiesen sind, auf den streitigen Rechtsweg gehören (SZ 54/129 ua). Maßgebend für die Bestimmung der Art des Rechtsweges sind der Wortlaut des Entscheidungsbegehrens und die zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen (SZ 55/184 ua).Auch für die Bestimmung des Zuständigkeitsbereiches des besonderen Außerstreitverfahrens nach Paragraph 37, MRG gilt, daß Rechtssachen, die nicht ausdrücklich oder doch wenigstens unzweifelhaft schlüssig ins Außerstreitverfahren verwiesen sind, auf den streitigen Rechtsweg gehören (SZ 54/129 ua). Maßgebend für die Bestimmung der Art des Rechtsweges sind der Wortlaut des Entscheidungsbegehrens und die zu seiner Begründung vorgebrachten Sachverhaltsbehauptungen (SZ 55/184 ua).

Für die hier zu beurteilende Rechtssache ist die Norm des§ 37 Abs 1 Z 6 MRG maßgebend, wonach über Anträge in Angelegenheiten betreffend die Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes (§ 9 MRG) im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist. Da für schon vorgenommene Änderungen kein abweichendes materielles Recht gilt, ist auch der Anspruch des Vermieters/Mieters auf Feststellung, daß die vorgenommene Veränderung der Duldungspflicht entspricht, in das besondere Außerstreitverfahren verwiesen. Ebenso ist der Anspruch auf Beseitigung vorgenommener Veränderungen im Außerstreitverfahren geltend zu machen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 16 zu § 37 MRG mwN). Dabei gilt jedoch der für die Abgrenzung der Verfahrensarten allgemeine Grundsatz, daß die Geltendmachung von Ansprüchen, die sich auf eine Vereinbarung gründen, dem streitigen Rechtsweg vorbehalten ist, auch wenn parallel Ansprüche, die sich unmittelbar auf das MRG stützen, in das Außerstreitverfahren verwiesen sind. Stellt sich der im Prozeß geltend gemachte (auf eine Vereinbarung gestützte) Rechtsgrund als unrichtig heraus, so ist die Klage selbst dann abzuweisen, wenn ein auf das Gesetz gestützter Antrag im Verfahren außer Streitsachen

erfolgreich gewesen wäre (Würth/Zingher, aaO, Rz 5 zu § 37 MRG mwN).Für die hier zu beurteilende Rechtssache ist die Norm des Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, MRG maßgebend, wonach über Anträge in Angelegenheiten betreffend die Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstandes (Paragraph 9, MRG) im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist. Da für schon vorgenommene Änderungen kein abweichendes materielles Recht gilt, ist auch der Anspruch des Vermieters/Mieters auf Feststellung, daß die vorgenommene Veränderung der Duldungspflicht entspricht, in das besondere Außerstreitverfahren verwiesen. Ebenso ist der Anspruch auf Beseitigung vorgenommener Veränderungen im Außerstreitverfahren geltend zu machen (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20, Rz 16 zu Paragraph 37, MRG mwN). Dabei gilt jedoch der für die Abgrenzung der Verfahrensarten allgemeine Grundsatz, daß die Geltendmachung von Ansprüchen, die sich auf eine Vereinbarung gründen, dem streitigen Rechtsweg vorbehalten ist, auch wenn parallel Ansprüche, die sich unmittelbar auf das MRG stützen, in das Außerstreitverfahren verwiesen sind. Stellt sich der im Prozeß geltend gemachte (auf eine Vereinbarung gestützte) Rechtsgrund als unrichtig heraus, so ist die Klage selbst dann abzuweisen, wenn ein auf das Gesetz gestützter Antrag im Verfahren außer Streitsachen erfolgreich gewesen wäre (Würth/Zingher, aaO, Rz 5 zu Paragraph 37, MRG mwN).

Hier wurde das Klagebegehren auf eine Mietvertragsbestimmung gestützt, so daß vordergründig die Zulässigkeit des streitigen Rechtsweges gegeben scheint. Die maßgebende Vertragsbestimmung lautet jedoch ganz allgemein, daß "bauliche Veränderungen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen dürfen". Diese Vertragsbestimmung sagt jedoch nichts anderes aus, als was kraft Gesetzes, auch nach § 9 MRG, ohnedies gilt: Auch die letztgenannte Bestimmung geht davon aus, daß der Vermieter seine - eben erforderliche - Zustimmung in bestimmten Fällen nicht verweigern kann, in anderen Fällen mangels seiner gegenteiligen Äußerung diese als erteilt gilt. Die dargestellte allgemein gehaltene und auf keine konkrete Änderung des Mietgegenstandes abgestellte Vertragsbestimmung ist daher nichts anderes als die Wiedergabe der unabhängig davon gegebenen Rechtslage. Die Bezeichnung einer solchen Vertragsbestimmung als - unter dem Gesichtpunkt des Vertragsrechtes beurteilt - "inhaltsleere" Vertragsfloskel trifft den Kern einer derartigen Vertragsbestimmung recht gut.Hier wurde das Klagebegehren auf eine Mietvertragsbestimmung gestützt, so daß vordergründig die Zulässigkeit des streitigen Rechtsweges gegeben scheint. Die maßgebende Vertragsbestimmung lautet jedoch ganz allgemein, daß "bauliche Veränderungen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen dürfen". Diese Vertragsbestimmung sagt jedoch nichts anderes aus, als was kraft Gesetzes, auch nach Paragraph 9, MRG, ohnedies gilt: Auch die letztgenannte Bestimmung geht davon aus, daß der Vermieter seine - eben erforderliche - Zustimmung in bestimmten Fällen nicht verweigern kann, in anderen Fällen mangels seiner gegenteiligen Äußerung diese als erteilt gilt. Die dargestellte allgemein gehaltene und auf keine konkrete Änderung des Mietgegenstandes abgestellte Vertragsbestimmung ist daher nichts anderes als die Wiedergabe der unabhängig davon gegebenen Rechtslage. Die Bezeichnung einer solchen Vertragsbestimmung als - unter dem Gesichtpunkt des Vertragsrechtes beurteilt - "inhaltsleere" Vertragsfloskel trifft den Kern einer derartigen Vertragsbestimmung recht gut.

Stützt dennoch der Vermieter sein Wiederherstellungsbegehren auf eine solche Vertragsbestimmung, so stützt er es in Wahrheit auf das Gesetz, soweit dieses seine Nichtzustimmung zu Änderungen als beachtlich ansieht (zur Unabdingbarkeit der Rechte des Mieters nach § 9 MRG s EvBl 1996/156). Daraus folgt, daß über das vorliegende Begehren des Vermieters im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist. Soweit in der Entscheidung 6 Ob 666/94 = WoBl 1995, 110/49 etwas anderes ausgesagt wird, wird dem nicht gefolgt.Stützt dennoch der Vermieter sein Wiederherstellungsbegehren auf eine solche Vertragsbestimmung, so stützt er es in Wahrheit auf das Gesetz, soweit dieses seine Nichtzustimmung zu Änderungen als beachtlich ansieht (zur Unabdingbarkeit der Rechte des Mieters nach Paragraph 9, MRG s EvBl 1996/156). Daraus folgt, daß über das vorliegende Begehren des Vermieters im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden ist. Soweit in der Entscheidung 6 Ob 666/94 = WoBl 1995, 110/49 etwas anderes ausgesagt wird, wird dem nicht gefolgt.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG iVm §§ 40 und 50 ZPODie Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG in Verbindung mit Paragraphen 40 und 50 ZPO.

Anmerkung

E49986 05A00618

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00061.98A.0324.000

Dokumentnummer

JJT_19980324_OGH0002_0050OB00061_98A0000_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