TE OGH 1998/2/10 50b30/98t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.02.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Harald A*****, vertreten durch Günter Schneider, Funktionär der Mieter-Interessensgemeinschaft Österreichs, 1020 Wien, Taborstraße 44, wider den Antragsgegner Peter F*****, vertreten durch Dr.Werner Masser, Dr.Ernst Grossmann, Dr.Eduard Klingsbigl, Dr.Robert Lirsch, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 6 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 4. September 1997, GZ 40 R 103/97m-23, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Purkersdorf vom 17.Oktober 1996, GZ 3 Msch 83/94z-11, abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Harald A*****, vertreten durch Günter Schneider, Funktionär der Mieter-Interessensgemeinschaft Österreichs, 1020 Wien, Taborstraße 44, wider den Antragsgegner Peter F*****, vertreten durch Dr.Werner Masser, Dr.Ernst Grossmann, Dr.Eduard Klingsbigl, Dr.Robert Lirsch, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 4. September 1997, GZ 40 R 103/97m-23, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Purkersdorf vom 17.Oktober 1996, GZ 3 Msch 83/94z-11, abgeändert wurde, folgenden

Sachbeschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Hauptmieter einer Wohnung im Haus ***** das dem Antragsgegner gehört. Daß auf das Mietverhältnis die Bestimmungen des MRG anzuwenden sind, ist unstrittig. Das Haus verfügt über keinen Telekabelanschluß. Um andere als die beiden österreichischen Fernsehprogramme empfangen zu können, benötigt der Antragsteller eine Parabolspiegelantenne.

In einem Besitzstörungsstreit, in dem es ua um die Entfernung einer vom Antragsteller eigenmächtig an seinem Wohnzimmerfenster angebrachten Parabolspiegelantenne ging, haben die dort wie hier Verfahrensbeteiligten am 8.10.1993 einen Vergleich abgeschlossen, in dem der nunmehrige Antragsgegner dem Antragsteller gestattete, die Parabolspiegelantenne durch befugten Fachmann sach- und fachgerecht auf dem Dach des Hauses (gartenseitig)

anbringen zu lassen. Nachträglich stellte sich heraus, daß dies die Montage einer Blitzschutzanlage mit einem zusätzlichen Kostenaufwand von S 6.000,-

bis S 10.000,- bedingt.

Mit dem Argument, dieser Kostenaufwand sei ihm nicht zumutbar, hat nunmehr der Antragsteller im außerstreitigen Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 6 MRG beantragt, den Antragsgegner zu verpflichten, die Montage der Parabolspiegelantenne an der gartenseitigen Hausfassade sowie zur Abgabe allenfalls erforderlicher Erklärungen gegenüber Dritten, insbesondere gegenüber der Baubehörde, zu verpflichten (zwei weitere Anbringungsvarianten sind schon vom Erstgericht als unzulässig erkannt worden und nicht mehr Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens). Mit dem Argument, dieser Kostenaufwand sei ihm nicht zumutbar, hat nunmehr der Antragsteller im außerstreitigen Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, MRG beantragt, den Antragsgegner zu verpflichten, die Montage der Parabolspiegelantenne an der gartenseitigen Hausfassade sowie zur Abgabe allenfalls erforderlicher Erklärungen gegenüber Dritten, insbesondere gegenüber der Baubehörde, zu verpflichten (zwei weitere Anbringungsvarianten sind schon vom Erstgericht als unzulässig erkannt worden und nicht mehr Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens).

Das Erstgericht gab diesem Sachantrag mit der Begründung statt, es liege im berücksichtigungswürdigen Interesse des Mieters, die "Schüssel" auf die für ihn kostengünstigste Weise anzubringen. Stünden dem nicht berücksichtigungswürdige Interessen auf der Vermieterseite entgegen, sei dem Anliegen des Mieters zu entsprechen. Im konkreten Fall sei "vorerst grundsätzlich nichts gegen eine Anbringung der Antenne an der gartenseitigen Hausfassade einzuwenden".

Das Rekursgericht wies hingegen den Sachantrag in Abänderung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses ab. Es ließ sich dabei von folgenden Erwägungen leiten:

Mit der im erwähnten Vergleich erklärten Zustimmung des Antragsgegners zur sach- und fachgerechten Anbringung einer Satellitenempfangsanlage durch einen befugten Fachmann am Dach des Hauses sei der sich aus § 9 MRG ergebende Duldungsanspruch des Antragstellers grundsätzlich erfüllt. Mit der im erwähnten Vergleich erklärten Zustimmung des Antragsgegners zur sach- und fachgerechten Anbringung einer Satellitenempfangsanlage durch einen befugten Fachmann am Dach des Hauses sei der sich aus Paragraph 9, MRG ergebende Duldungsanspruch des Antragstellers grundsätzlich erfüllt.

Zur Frage, ob darüber hinaus ein Anspruch des Antragstellers zur Montage der Anlage an einer anderen Stelle, nämlich an der Hausfassade, gegeben ist, weil er sich dadurch Kosten spare, sei folgendes zu bedenken:

§ 9 MRG stelle darauf ab, daß die vom Mieter beabsichtigte Veränderung eine Verbesserung des Mietgegenstandes bewirkt. Nur wenn dies der Fall ist, habe der Vermieter bei Vorliegen der im § 9 Abs 1 Z 1 - 7 MRG genannten Erfordernisse der geplanten Veränderung zuzustimmen bzw könne seine Zustimmung nicht verweigern. Auf den gegenständlichen Fall angewendet bedeute dies, daß die nunmehr vom Mieter gewünschte Art der Montage an der Hausfassade gegenüber einer Montage am Dach des Hauses eine Verbesserung des Mietgegenstandes bewirken müßte, um den Vermieter trotz seiner Zustimmung zum Anbringen der Antenne am Dach auch zur Duldung des Anbringens an der Hausaußenfassade verhalten zu können. Da beide Arten der Montage zu dem vom Mieter gewünschten Ergebnis führen, liege eine solche Verbesserung nicht vor. Entgegen der vom Erstgericht vertretenen Rechtsansicht ergebe sich aus § 9 MRG kein Anspruch des Mieters auf die kostengünstigste Durchführung der von ihm beabsichtigten Veränderung an der kostengünstigsten Stelle. Unrichtig seien daher auch die Ausführungen des Antragstellers, der Antragsgegner könne ihm nicht verwehren, die Montage der Satellitenanlage an einer anderen Stelle des Hauses bewerkstelligen zu lassen, nachdem die "wirtschaftliche Unmöglichkeit" der Dachmontage feststehe. Paragraph 9, MRG stelle darauf ab, daß die vom Mieter beabsichtigte Veränderung eine Verbesserung des Mietgegenstandes bewirkt. Nur wenn dies der Fall ist, habe der Vermieter bei Vorliegen der im Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer eins, - 7 MRG genannten Erfordernisse der geplanten Veränderung zuzustimmen bzw könne seine Zustimmung nicht verweigern. Auf den gegenständlichen Fall angewendet bedeute dies, daß die nunmehr vom Mieter gewünschte Art der Montage an der Hausfassade gegenüber einer Montage am Dach des Hauses eine Verbesserung des Mietgegenstandes bewirken müßte, um den Vermieter trotz seiner Zustimmung zum Anbringen der Antenne am Dach auch zur Duldung des Anbringens an der Hausaußenfassade verhalten zu können. Da beide Arten der Montage zu dem vom Mieter gewünschten Ergebnis führen, liege eine solche Verbesserung nicht vor. Entgegen der vom Erstgericht vertretenen Rechtsansicht ergebe sich aus Paragraph 9, MRG kein Anspruch des Mieters auf die

kostengünstigste Durchführung der von ihm beabsichtigten Veränderung an der kostengünstigsten Stelle. Unrichtig seien daher auch die Ausführungen des Antragstellers, der Antragsgegner könne ihm nicht verwehren, die Montage der Satellitenanlage an einer anderen Stelle des Hauses bewerkstelligen zu lassen, nachdem die "wirtschaftliche Unmöglichkeit" der Dachmontage feststehe.

Wenn bereits eine Zustimmung des Vermieters zur Montage einer Satellitenempfangsantenne vorliegt, der Mieter jedoch die Montage an einer anderen, kostengünstigeren Stelle wünscht, könne nicht davon ausgegangen werden, daß die Erfordernisse des § 9 Abs 1 Z 2 MRG unwiderleglich vermutet werden. Es existiere ja schon die Montagemöglichkeit, ähnlich wie im Fall der Anschlußmöglichkeit an eine bestehende Anlage (§ 9 Abs 2 Z 5 MRG). Die (in § 9 Abs 1 Z 2 MRG grundsätzlich geforderten) wichtigen Interessen (des Hauptmieters) lägen nur dann vor, wenn die Nutzung einer bestehenden Einrichtung nicht möglich und (gemeint: oder) nicht zumutbar ist. Mehrkosten von bis zu S 10.000,- seien dem Mieter, welcher - wie im Fall des Anbringens eines Parabolspiegels - durch eine Veränderung an allgemeinen Teilen des Hauses seinen Mietgegenstand verbessern will, durchaus zuzumuten. Die Ersparnis dieser Kosten durch Montage an einer Hausaußenfassade diene zwar dem wirtschaftlichen Interesse des Mieters, nicht aber seinem wichtigen Interesse im Sinne des § 9 Abs 1 Z 2 MRG. Wenn bereits eine Zustimmung des Vermieters zur Montage einer Satellitenempfangsantenne vorliegt, der Mieter jedoch die Montage an einer anderen, kostengünstigeren Stelle wünscht, könne nicht davon ausgegangen werden, daß die Erfordernisse des Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, MRG unwiderleglich vermutet werden. Es existiere ja schon die Montagemöglichkeit, ähnlich wie im Fall der Anschlußmöglichkeit an eine bestehende Anlage (Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer 5, MRG). Die (in Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, MRG grundsätzlich geforderten) wichtigen Interessen (des Hauptmieters) lägen nur dann vor, wenn die Nutzung einer bestehenden Einrichtung nicht möglich und (gemeint: oder) nicht zumutbar ist. Mehrkosten von bis zu S 10.000,- seien dem Mieter, welcher - wie im Fall des Anbringens eines Parabolspiegels - durch eine Veränderung an allgemeinen Teilen des Hauses seinen Mietgegenstand verbessern will, durchaus zuzumuten. Die Ersparnis dieser Kosten durch Montage an einer Hausaußenfassade diene zwar dem wirtschaftlichen Interesse des Mieters, nicht aber seinem wichtigen Interesse im Sinne des Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, MRG.

Der Einwand des Antragsgegners, es mangle dem Antragsteller am Rechtsschutzbedürfnis, sei daher insofern berechtigt, als der geltend gemachte Anspruch bereits erfüllt sei und darüber hinausgehende Ansprüche gemäß § 9 MRG nicht bestünden. Mangels Anspruches des Antragstellers sei es ohne Bedeutung, daß die dem Mieter nach § 9 MRG zukommenden Rechte unabdingbar sind und aus dem Vergleich zwischen den Parteien nicht hervorgehe, daß der Antragsteller auf weitergehende Rechte nach § 9 MRG habe verzichten wollen. Damit erweise sich das Begehren des Antragstellers als nicht berechtigt. Der Einwand des Antragsgegners, es mangle dem Antragsteller am Rechtsschutzbedürfnis, sei daher insofern berechtigt, als der geltend gemachte Anspruch bereits erfüllt sei und darüber hinausgehende Ansprüche gemäß Paragraph 9, MRG nicht bestünden. Mangels Anspruches des Antragstellers sei es ohne Bedeutung, daß die dem Mieter nach Paragraph 9, MRG zukommenden Rechte unabdingbar sind und aus dem Vergleich zwischen den Parteien nicht hervorgehe, daß der Antragsteller auf weitergehende Rechte nach Paragraph 9, MRG habe verzichten wollen. Damit erweise sich das Begehren des Antragstellers als nicht berechtigt.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs gemäß § 528 Abs 1 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 16 und 18 MRG zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß die zu lösende Rechtsfrage eines Veränderungsanspruches bei gleichzeitig vorliegender Vereinbarung der Veränderung auf eine andere Weise von grundsätzlicher Bedeutung sei. Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs gemäß Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 und 18 MRG zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß die zu lösende Rechtsfrage eines Veränderungsanspruches bei gleichzeitig vorliegender Vereinbarung der Veränderung auf eine andere Weise von grundsätzlicher Bedeutung sei.

Der Antragsteller hat gegen den zweitinstanzlichen Sachbeschluß fristgerecht Revisionsrekurs wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung der Angelegenheit erhoben und beantragt, entweder den Sachbeschluß der ersten Instanz wiederherzustellen oder die angefochtene Entscheidung (allenfalls auch die Entscheidung des Erstgerichtes) aufzuheben und die Sache zur Ergänzung des Verfahrens und neuerlichen Beschlußfassung an eine der Vorinstanzen zurückzuverweisen.

Der Antragsgegner (er ist neben dem Antragsteller der einzige, der das verfahrensgegenständliche Haus nutzt) hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Vorauszuschicken ist, daß der erkennende Senat die Rechtsansicht des Rekursgerichtes teilt, daß ein Mieter, dem vom Vermieter ohnehin die Anbringung einer seinen Zwecken entsprechenden Parabolspiegelantenne gestattet wurde, eine andere Art der Anbringung nur verlangen kann, wenn er für seinen Änderungswunsch wichtige Interessen ins Treffen führen kann. Das ergibt sich, wie ebenfalls schon das Rekursgericht überzeugend ausführte, aus der Bestimmung des § 9 Abs 2 Z 5 MRG, die den Vermieter nur dann zur Duldung der Anbringung einer Fernsehempfangsanlage des Mieters verpflichtet, sofern der Anschluß an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Unzumutbar können dabei auch die Mehrkosten sein, die eine vom Vermieter gewünschte Art der Antennenmontage gegenüber der vom Mieter gewünschten verursachen würde, doch sind dem Mieter gewisse Mehrkosten zuzumuten, weil ja auch der vom Gesetzgeber bevorzugte Anschluß an bereits bestehende Empfangseinrichtungen - etwa ein Telekabelanschluß - Kosten nach sich ziehen würde. Das Maß der Mehrkosten, die dem Mieter jedenfalls zumutbar sind, ist folgerichtig an den Fixkosten eines Telekabelanschlusses zu nehmen (die laufenden Betriebskosten sind in erster Linie durch Service- und Zusatzleistungen des Kabelbetreibers bedingt, die der Benutzer einer eigenen Empfangsanlage nicht in Anspruch nimmt). Auch die hier im Raum stehende Kostenbelastung von S 10.000,- erscheint noch zumutbar.

Vorauszuschicken ist, daß der erkennende Senat die Rechtsansicht des Rekursgerichtes teilt, daß ein Mieter, dem vom Vermieter ohnehin die Anbringung einer seinen Zwecken entsprechenden Parabolspiegelantenne gestattet wurde, eine andere Art der Anbringung nur verlangen kann, wenn er für seinen Änderungswunsch wichtige Interessen ins Treffen führen kann. Das ergibt sich, wie ebenfalls schon das Rekursgericht überzeugend ausführte, aus der Bestimmung des Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer 5, MRG, die den Vermieter nur dann zur Duldung der Anbringung einer Fernsehempfangsanlage des Mieters verpflichtet, sofern der Anschluß an eine bestehende Einrichtung nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Unzumutbar können dabei auch die Mehrkosten sein, die eine vom Vermieter gewünschte Art der Antennenmontage gegenüber der vom Mieter gewünschten verursachen würde, doch sind dem Mieter gewisse Mehrkosten zuzumuten, weil ja auch der vom Gesetzgeber bevorzugte Anschluß an bereits bestehende Empfangseinrichtungen - etwa ein Telekabelanschluß - Kosten nach sich ziehen würde. Das Maß der Mehrkosten, die dem Mieter jedenfalls zumutbar sind, ist folgerichtig an den Fixkosten eines Telekabelanschlusses zu nehmen (die laufenden Betriebskosten sind in erster Linie durch Service- und Zusatzleistungen des Kabelbetreibers bedingt, die der Benutzer einer eigenen Empfangsanlage nicht in Anspruch nimmt). Auch die hier im Raum stehende Kostenbelastung von S 10.000,- erscheint noch zumutbar.

Gegen diese Rechtsansicht bringt der Antragsteller in seinem Rechtsmittel nichts Stichhältiges vor, sodaß nur kurz auf seine Ausführungen einzugehen ist (§ 37 Abs 1 Z 16 MRG iVm § 528a und § 510 Abs 3 ZPO). Gegen diese Rechtsansicht bringt der Antragsteller in seinem Rechtsmittel nichts Stichhältiges vor, sodaß nur kurz auf seine Ausführungen einzugehen ist (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 528 a und Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Daß bislang noch keine Dachantenne vorhanden ist, an die sich der Antragsteller anschließen könnte, steht der analogen Anwendung des § 9 Abs 2 Z 5 MRG nicht entgegen. Diese Bestimmung trägt zusammen mit der in § 9 Abs 1 Z 5 und 6 MRG getroffenen Regelung dem Interesse des Vermieters Rechnung, sein Haus nicht durch Antennenanlagen verunstalten zu lassen und den Fernsehempfang in- und ausländischer Programme (auf den der Mieter unbestreitbar Anspruch hat: vgl EvBl 1996/156 ua) auf eine ihm genehme Weise zu ermöglichen. Letzteres kann durch die Bereitstellung eines Kabelanschlusses, aber auch durch die ausdrückliche Gestattung einer dem Anliegen des Mieters entsprechenden und ihm auch unter finanziellen Aspekten zumutbaren Antennenmontage geschehen. Daß bislang noch keine Dachantenne vorhanden ist, an die sich der Antragsteller anschließen könnte, steht der analogen Anwendung des Paragraph 9, Absatz 2, Ziffer 5, MRG nicht entgegen. Diese Bestimmung trägt zusammen mit der in Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 5 und 6 MRG getroffenen Regelung dem Interesse des Vermieters Rechnung, sein Haus nicht durch Antennenanlagen verunstalten zu lassen und den Fernsehempfang in- und ausländischer Programme (auf den der Mieter unbestreitbar Anspruch hat: vergleiche EvBl 1996/156 ua) auf eine ihm genehme Weise zu ermöglichen. Letzteres kann durch die Bereitstellung eines Kabelanschlusses, aber auch durch die ausdrückliche Gestattung einer dem Anliegen des Mieters entsprechenden und ihm auch unter finanziellen Aspekten zumutbaren Antennenmontage geschehen.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichtes spricht auch nicht, daß die Montage einer Blitzschutzanlage für die Dachantenne auch dem Hauseigentümer zugutekommt. Diese Blitzschutzanlage ist Teil einer fachgerecht montierten

Dachantenne, sodaß sie nur unter dem Gesichtspunkt unzumutbarer Kosten das Beharren des Mieters auf eine an der Hausfassade angebrachte Antenne rechtfertigen könnte.

Ob die Montage einer Fernsehantenne an der Hausfassade tatsächlich nicht mehr als Verbesserung iSd§ 9 MRG angesprochen werden kann, wenn sich der Vermieter bereits zur Duldung einer Dachantenne bereit erklärt hat, kann dahingestellt bleiben, weil die Entscheidung des Rekursgerichtes auch ohne diese Zusatzbegründung Bestand hat.Ob die Montage einer Fernsehantenne an der Hausfassade tatsächlich nicht mehr als Verbesserung iSd Paragraph 9, MRG angesprochen werden kann, wenn sich der Vermieter bereits zur Duldung einer Dachantenne bereit erklärt hat, kann dahingestellt bleiben, weil die Entscheidung des Rekursgerichtes auch ohne diese Zusatzbegründung Bestand hat.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E49258 05A00308

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00030.98T.0210.000

Dokumentnummer

JJT_19980210_OGH0002_0050OB00030_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