

TE OGH 1992/4/8 2Ob516/92

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.04.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Kralik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Melber, Dr. Kropfitsch, Dr. Zehetner und Dr. Schinko als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Rudolf F*****, vertreten durch Dr. Peter Lambert, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1.) Mag. Anton P*****, 2.) Agnes P*****, beide vertreten durch Dr. Leopold Grohmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen Zuhaltung eines Mietvertrages infolge Rekurses der klagenden Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes f. ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 8.November 1991, GZ 48 R 694/91-19, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Favoriten vom 30.Juli 1991, GZ 9 C 1257/90k-15, und das vorausgegangene Verfahren als nichtig aufgehoben wurden, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Kläger ist schuldig, den Beklagten die mit S 3.985,34 bestimmten Kosten des Rekursverfahrens (einschließlich S 664,22 Umsatzsteuer) je zur Hälfte binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

Text

Begründung:

Das Erstgericht verpflichtete die beklagten Hauseigentümer, den Stiegenabgang im Hof des Hauses Q***** in ***** Wien zu den vom dem Kläger gemieteten Kellerräumlichkeiten binnen 14 Tagen wiederherzustellen. Es stellte fest, daß die Kellerstiege, die von der Behörde im März 1987 als "konsenswidrig" beurteilt worden war, in der Folge zugeschüttet und der Hof zubetoniert wurden. Zum Kellermagazin wurde eine neue Zugangsmöglichkeit geschaffen. Der Gang ist aber an einer Stelle nur 1,38 m hoch, verwinkelt und ohne Beleuchtung. Der Bestandnehmer müsse sich die Veränderung des Zuganges zu seinem Bestandsobjekt nur dann gefallen lassen, wenn damit keine wesentliche Erschwerung oder Gefährdung der Ausübung des Bestandsrechtes verbunden sei. Dies sei hier - wie sich aus den Feststellungen ergebe - jedoch nicht der Fall.

Das Berufungsgericht hob aus Anlaß der Berufung das erstgerichtliche Urteil und das ihm vorausgegangene Verfahren als nichtig auf und wies die Klage wegen Unzulässigkeit des streigen Rechtsweges zurück. Es verwies darauf, daß nunmehr alle mietrechtlichen Streitigkeiten über Duldung bzw. Unterlassung oder Wiederherstellung sowie auf Entschädigung für Veränderungen nach § 37 Abs. 1 Z 5 MRG in das außerstreitige Verfahren verwiesen seien. Auch das Wiederherstellungsbegehren des Mieters nach eigenmächtiger Veränderung des Bestandgegenstandes durch den Vermieter gehöre daher ins außerstreitige Verfahren. Da die Grenzen der Duldungspflicht des Mieters nach dem

Bestandrecht des ABGB hinter der Regelung des § 8 Abs. 2 MRG weit zurückblieben, sei nicht denkbar, daß bei Veränderungsansprüchen oder Abwehransprüchen überhaupt noch Raum für das streitige Verfahren neben § 37 Abs. 2 Z 5 MRG bzw. § 8 Abs. 2 MRG bleibt. Dies sei nur dann denkbar, wenn Veränderungsansprüche oder Abwehr- bzw. Wiederherstellungsansprüche unmittelbar aus dem Vertrag abgeleitet werden, was hier nicht der Fall sei. Der Kellerabgang sei unzweifelhaft zum Begriff "Mietgegenstand" im Sinne des § 8 Abs. 2 MRG zu zählen, weil dessen Benützung dem Kläger mietvertraglich zugestanden sei. Da für das außerstreitige Verfahren die Vorschaltung einer Schlichtungsstelle vorgesehen sei, komme eine unmittelbare Überweisung der Rechtssache ins außerstreitige Verfahren nicht in Betracht.

Gegen die Entscheidung des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der Rekurs des Klägers mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß aufzuheben oder abzuändern und dem Rekursgericht die Entscheidung in der Sache selbst aufzutragen. Die Beklagten beantragen in der Rekursbeantwortung, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist gemäß § 519 Abs. 1 Z 1 ZPO zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Gemäß § 37 Abs. 1 Z 5 MRG ist über Anträge in Angelegenheiten der Duldung von Eingriffen in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs- und Änderungsarbeiten einschließlich des Anspruches auf angemessene Entschädigung (§ 8 Abs. 2 und 3 MRG) im Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden, wobei in Wien gemäß § 39 Abs. 1 MRG zunächst die Gemeinde anzurufen ist.

Die von den Beklagten vorgenommene Zuschüttung der Kellerstiege und Zubetonierung des Hofes unterband den einzigen Zugang des Klägers zu dem Magazin im Keller, dessen Benützung ihm nach dem Mietvertrag zustand. Anders als in dem vom Obersten Gerichtshof zu 2 Ob 515/91 entschiedenen Fall, in welchem ein über den normalen Zugang hinaus beanspruchter weiterer Zugang zur Wohnung des Mieters nicht zum Gegenstand des Mietvertrages gemacht worden war, läßt sich die im vorliegenden Fall festgestellte Vorgangsweise, die in das Mietrecht des Klägers unmittelbar eingriff (vgl. Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht 19 Rz 1 und 2 zu § 8) unter Berücksichtigung der bereits in RZ 1988/63 S 280 dargelegten Rechtsgrundsätze durchaus dem Begriff der Veränderungsarbeiten im Sinne des § 8 Abs. 2 und 3 MRG unterstellen, denn das MRG läßt die Tendenz des Gesetzgebers erkennen, daß Entscheidungen über Streitigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien in weiterem Umfange als früher in das außerstreitige Verfahren zu verweisen sind (vgl. RZ 1985/22). Zur Erledigung eines Streites der vorliegenden Art ist das außerstreitige Verfahren besser geeignet, weil nur in einem solchen Verfahren der Ausgleich der entgegengesetzten Interessen von Vermieter und Mieter allenfalls auch durch Festlegung einer angemessenen Entschädigung möglich ist.

Dies gilt nicht nur für einen Antrag des Vermieters, den dieser vor Vornahme der strittigen Arbeiten stellt, sondern ebenso für den Antrag des Mieters, der nach eigenmächtiger Vornahme von Änderungsarbeiten die Wiederherstellung des früheren Zustandes anstrebt. Auch für eine solche Klage ist der streitige Rechtsweg ausgeschlossen (ebenso Würth in ImmZ 1984, 7 mit dem Hinweis auf die andere Rechtslage nach dem WEG). Schützt sich der Mieter also gegen einen eigenmächtigen Eingriff des Vermieters nicht fristgerecht durch eine Besitzstörungsklage - in deren Erledigung nicht über die Rechtslage abgesprochen wird -, dann steht ihm nur mehr das außerstreitige Verfahren offen (RZ 1988/63 S 280). Die gegenteiligen Ausführungen des Rekurses sind daher nicht stichhältig.

Das Rekursgericht hat somit zutreffend das erstgerichtliche Urteil und das ihm vorausgegangene Verfahren aufgehoben und die Klage wegen Unzulässigkeit des streitigen Rechtsweges zurückgewiesen. Von einer Überweisung der Sache in das außerstreitige Verfahren war Abstand zu nehmen, weil - wie oben dargestellt wurde - die Schlichtungsstelle der Gemeinde dem außerstreitigen Verfahren vorgeschaltet ist (RZ 1988/63 S 280).

Der Kostenausspruch beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.

Anmerkung

E29164

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0020OB00516.92.0408.000

Dokumentnummer

JJT_19920408_OGH0002_0020OB00516_9200000_000

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at