jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1987/10/6 5Ob84/87

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 06.10.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Griehsler als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schlosser als Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Herbert R***, Wien 1, Judengasse 11, vertreten durch Dr. Christoph Müller-Hartburg, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegner 1.) Karl R***, 2.) Gertraud R***, beide Wien 8, Florianigasse 44, beide vertreten durch Dr. Helfried Rustler, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 6 MRG, infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 26. Mai 1987, GZ 41 R 15/87-17, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 19. Oktober 1986, GZ 48 Msch 75/85-13, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind die Eigentümer des Hauses Wien 1, Judengasse 11. Leopoldine K*** ist die Mieterin des ersten, links von der Hauseinfahrt gelegenen, 25,11 m2 großen Geschäftslokals samt Nebenräumen, der Antragsteller ist der Mieter des zweiten, links von der Hauseinfahrt gelegenen, 26,08 m2 großen Geschäftslokals. Am 14. August 1981 pachtete der Antragsteller das von Leopoldine K*** in deren Mietobjekt betriebene Textilhandelsunternehmen. Laut Punkt V des Pachtvertrages erteilte die Verpächterin ihre ausdrückliche Einwilligung, daß das Pachtobjekt - vorbehaltlich der bau- und feuerpolizeilichen Genehmigung - mit dem neben diesem liegenden, dem Pächter gehörenden Unternehmen zu einer Einheit verbunden wird; der Pächter verpflichtete sich, bei Auflösung des Pachtvertrages auf Verlangen der Verpächterin den früheren Zustand auf eigene Kosten ohne Anspruch auf Ersatz wiederherzustellen, so daß das Pachtobjekt vom baulichen Standpunkt aus in seiner ursprünglichen Form der Verpächterin übergeben werden kann. Mit Bescheid vom 31. Mai 1985 erteilte der Magistrat der Stadt Wien (MA 37 Baupolizei) den Antragsgegnern den Auftrag, binnen 5 Monaten nach Rechtskraft des Bescheides durch Vermauern der beiden Durchbrüche in der Trennwand der beiden links von der Hauseinfahrt gelegenen Geschäftslokale und durch kraftschlüssiges Ausmauern der im Bereich der Mittelmauer ausgebrochenen Nischen den konsensgemäßen Zustand der vorgenannten Geschäftslokale wiederherstellen zu lassen, sofern nicht eine nachträgliche Baubewilligung erwirkt wird. Am 12. August 1985 stellte der Antragsteller, gestützt auf §§ 9, 37 Abs 1 Z 6 MRG, bei der Schlichtungsstelle den Antrag, den Antragsgegnern "die Erteilung ihrer Zustimmung und die Mitfertigung der für die Erwirkung einer entsprechenden nachträglichen Baubewilligung notwendigen Schriftstücke" aufzutragen. Die beiden

Mietobjekte hätten ursprünglich eine Einheit gebildet. Die Antragsgegner wendeten ein, der Antragsteller allein sei im Hinblick darauf, daß von seinem Antrag zwei von verschiedenen Mietern in Bestand genommene Objekte betroffen seien, nicht antragsberechtigt. Im übrigen würden durch die angestrebte Verbindung der beiden an verschiedene Mieter in Bestan negebenen Objekte ihre, der Vermieter, schutzwürdigen Interessen beeinträchtigt.

Das gemäß § 40 Abs 2 MRG angerufene Erstgericht wies das Begehren des Antragstellers mit Sachbeschluß ab. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Mieter der nun getrennt vermieteten beiden Geschäftslokale waren einst Leopold K***, der Vater der Leopoldine K***, und Hans S*** gemeinsam. Es handelte sich (damals) um ein einziges Mietobjekt. Die beiden Verkaufsräume waren durch zwei bogenförmige Durchbrüche verbunden. Erst 1953 oder 1955 - die beiden Mitmieter hatten sich zerstritten - wurden die beiden Verkaufsräume dadurch voneinander getrennt, daß beide Räume - einschließlich der Durchbrüche und Mauernischen - einheitlich mit einer Holzvertäfelung aus aneinandergereihten dünnen Latten vom Boden bis zur flachen Decke (Raumhöhe rund 3,5 m) rundherum im Bereich der Mauern verkleidet wurden. Im Bereich der beiden Bögen wurde eine Art Dämmaterial zur Abdichtung angebracht. Etwa 1965 übernahm Leopoldine K*** das von der Straße aus gesehen rechte Lokal ihres Vaters. Ihr wurde auch fernerhin nur der Mietzins für dieses Lokal vorgeschrieben. Den anderen Verkaufsraum benutzte nach dem Tod des Hans S*** ein Herr N*** und schließlich der Antragsteller, der seinen Mietvertrag mit den Rechtsvorgängern der Antragsgegner jedenfalls vor 1980 abschloß. Im August 1981 schloß der Antragsteller mit Leopoldine K*** über das in deren Mietobjekt betriebene Unternehmen einen Pachtvertrag, und zwar schon im Hinblick auf die mögliche leichte Verbindung der beiden Räume; Leopoldine K*** hatte dem Antragsteller nämlich mitgeteilt, daß es sich hiebei früher um ein einziges Mietobjekt ihres Vaters gehandelt habe. Leopoldine K*** war und ist mit dieser Verbindung der Räume einverstanden. Im Zuge der Adaptierungsarbeiten durch den Antragsteller wurden in beiden Räumen die Holzvertäfelungen entfernt. Dadurch kamen nicht nur die beiden Bögen in der Trennwand zwischen den beiden Objekten, sondern auch zwei Mauernischen in der Mittelwand des Mietobjektes des Antragstellers zum Vorschein. Eine Mauernische im Mietobjekt der Leopoldine K*** diente bereits früher der Aufnahme ihres Elektrokamins. Weder die beiden Durchbrüche zwischen den Mietobjekten noch die zwei entdeckten Mauernischen im Mietobjekt des Antragstellers noch die eine dem Elektrokamin dienende Mauernische im Mietobjekt der Leopoldine K*** entsprechen dem Baukonsens. Laut letztem Konsenplan (10. November 1972) dürften weder die Nischen in der Mittelmauer noch Durchgänge in der Trennwand vorhanden sein. Nach den Unterlagen der Baubehörde bestand die Trennwend zwischen den beiden Lokalen immer und stellten die beiden Lokale jeweils gesonderte Bestandobjekte dar.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus:

Der Antragsteller stütze sich nicht etwa auf eine ihm oder Leopoldine K*** gegebene Zusicherung (der früheren Hauseigentümer oder der Antragsgegner); würde er sich auf eine getroffene Vereinbarung stützen, dann wäre das Beschreiten des außerstreitigen Rechtsweges auch nicht möglich. Die geplante Sanierung des konsenswidrigen Zustandes durch nachträgliche Erwirkung einer Baubewilligung für den Ist-Zustand sei iS des § 9 MRG zu prüfen. Die Antragsgegner hätten dem Einreichplan ihre Zustimmung zu erteilen, bzw. wäre diese vom Gericht zu ersetzen, wenn die Voraussetzungen des § 9 Abs 1 Z 1 bis 7 MRG vorlägen. Strittig sei nur, ob die Veränderung der Übung des Verkehrs entspreche (§ 9 Abs 1 Z 2 MRG; das Bestehen des wichtigen Interesses des Hauptmieters stehe außer Streit) und ob durch die Veränderung keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Vermieter für den Fall des Freiwerdens einer der beiden getrennt vermieteten Mietobjekte zu besorgen sei (§ 9 Abs 1 Z 5 MRG). Beide Voraussetzungen lägen im konkreten Fall wegen der Personenverschiedenheit der Mieter nicht vor. Einerseits entspreche es nicht der Übung des Verkehrs, Mietobjekte zweier verschiedener Mieter bautechnisch zu verbinden, andererseits bewirke das mögliche unterschiedliche Schicksal der beiden Mietverhältnisse für die Vermieter künftige, nur durch vertragliche Regelung lösbare Probleme. Somit greife aber die beantragte Maßnahme in schutzwürdige Interessen der Vermieter ein, und zwar jedenfalls so lange, als nicht beide Mietobjekte von ein und demselben Mieter gemietet seien und die Mietverträge vereinbarungsgemäß eine wirtschaftliche Einheit darstellten.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers mit Sachbeschluß nicht Folge und erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig. Es führte im wesentlichen aus:

Gemäß § 9 MRG dürfe der Vermieter seine Zustimmung und eine erforderliche Antragstellung bei der Baubehörde hinsichtlich einer vom Hauptmieter beabsichtigten wesentlichen Veränderung des Mietgegenstandes nicht verweigern,

wenn die Veränderung dem jeweiligen Stand der Technik und der Übung des Verkehrs entspreche, einem wichtigen Interesse des Hauptmieters diene, die einwandfreie Ausführung der Veränderung gewährleistet sei, der Hauptmieter die Kosten trage, durch die Veränderung keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters oder eines anderen Mieters zu besorgen sei, durch die Veränderung keine Schädigung des Hauses, insbesondere keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses, erfolge, sowie die Veränderung keine Gefahr für die Sicherheit von Personen und Sachen bewirke. Zwei dieser Voraussetzungen, daß nämlich die Veränderung der Übung des Verkehrs entspreche und durch die Veränderung keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters zu besorgen sei, lägen nach Ansicht des Erstgerichtes nicht vor. Hierin sei dem Erstgericht beizupflichten.

Auch nach Ansicht des Rekursgerichtes entspreche es nicht der Übung des Verkehrs, Mietobjekte zweier verschiedener Mieter bautechnisch zu verbinden. Wenn der Antragsteller meine, es entspreche der Übung des Verkehrs, zwei nebeneinander liegende Objekte, die lediglich durch wegnehmbare und zufügbare Holzplatten vorübergehend - hier entferne sich der Antragsteller teilweise von den vom Erstgericht getroffenen Feststellungen - getrennt waren, wieder zusammenzulegen, so möge dies vielleicht der Fall sein, wenn beide wieder zusammenzulegende Objekte durch ein und denselben Mieter gemietet seien, nicht aber, wenn es sich - wie hier - um Mietobjekte zweier verschiedener Mieter handle. Durch die Pachtung des im Nachbarobjekt betriebenen Unternehmens sei vielleicht eine wirtschaftliche Einheit mit dem im vom Antragsteller gemieteten Objekt betriebenen Unternehmen entstanden, nicht jedoch in bezug auf die als einzelne, getrennte Objekte an den Antragsteller bzw. Leopoldine K*** vermieteten Bestandgegenstände. Ob die Mieterin des zweiten Objektes, Leopoldine K***, mit einer Verbindung der beiden Objekte einverstanden gewesen sei bzw. nach wie vor einverstanden sei, vermöge kein Argument dafür darzustellen, daß die Veränderung der Übung des Verkehrs entspreche. Daß die Änderung nicht der Übung des Verkehrs entspreche, werde noch deutlicher, wenn man bedenke, daß damit auch der Bestandgegenstand durch Beseitigung der Trennung "erweitert" und der Bestand im Haus überhaupt verändert werden würde. Die Frage, ob die Voraussetzung des § 9 Abs 1 Z 5 MRG vorliege, ob nämlich durch die Veränderung keine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters zu besorgen sei, habe das Erstgericht gleichfalls richtig beantwortet. Zweifellos bewirke das mögliche unterschiedliche Schicksal der beiden Mietverhältnisse für den Vermieter künftige, nur durch vertragliche Regelung lösbare Probleme. Jedenfalls sei auch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters gegeben, wenn einzeln an verschiedene Mieter vermietete Objekte zusammengelegt werden und somit in das Eigentum des Vermieters so gravierend eingegriffen wird, daß sich in räumlicher Hinsicht eine Änderung des Hauses in seinem Bestand ergibt. Dem Argument des Antragstellers, die Antragsgegner hätten künftige Beeinträchtigungen ihrer schutzwürdigen Interessen dadurch hintanhalten können, daß sie als Vermieter eine vom Antragsteller beantragte Zustimmung nach § 9 Abs 3 MRG von der Verpflichtung zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig gemacht hätten, die Unterlassung einer Erklärung iS des § 9 Abs 3 MRG könne nicht zu Lasten des Antragstellers gehen, sei entgegenzuhalten, daß der Antragsteller nur Hauptmieter eines Objektes sei und daher die Antragsgegner ihre Zustimmung nur von der Verpflichtung zur Herstellung des früheren Zustandes gegenüber dem Antragsteller und nicht auch gegenüber dem Hauptmieter des zweiten Objektes (Leopoldine K***) abhängig machen hätten können, um so einer Beeinträchtigung durch das mögliche unterschiedliche Schicksal der beiden Mietverhältnisse entgegenzuwirken.

Auch sei entgegen der Ansicht des Antragstellers der Umstand, ob eine Änderung eine bewilligungspflichtige Baumaßnahme darstelle, für sich allein kein ausschließliches Kriterium für die Beurteilung der Beeinträchtigung von Vermieterinteressen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof sei für zulässig zu erklären gewesen, weil - soweit überblickbar - eine oberstgerichtliche Judikatur zur Frage, ob die Zusammenlegung zweier, an verschiedene Mieter vermieteter Mietgegenstände der Übung des Verkehrs entspreche bzw. ob dadurch eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters zu besorgen sei, nicht vorliege.

Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß im Sinne seines Antrages abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegner beantragen in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dem Rekurs nicht Folge zu geben. Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Selbst wenn man zugunsten des Antragstellers von der vom Antragsgegner bestrittenen Auffassung ausgeht, daß das gegenständliche Begehren ein solches nach §§ 9, 37 Abs 1 Z 6 MRG darstelle und der Antragsteller allein antragsberechtigt sei, kann seinem Rechtsmittel ein Erfolg nicht beschieden sein. Was zunächst die Frage anlangt, ob die vom Antragsteller angestrebte Sanierung des vorhandenen konsenswidrigen Zustandes der Übung des Verkehrs entspricht, so vertritt der Antragsteller den Standpunkt, es entspreche sehr wohl der Übung des Verkehrs, daß ein Mieter, der (in seinem Mietobjekt) ein Unternehmen betreibe, daß im Nachbarobjekt (von einem anderen Mieter) betriebene Unternehmen (offenbar gemeint: derselben Branche) pachte und sodann die beiden Mietobjekte zusammenlege. Wenn eine solche Vorgangsweise im Wirtschaftsleben auch vorkommen mag, so pflichtet der Oberste Gerichtshof den Vorinstanzen doch darin bei, daß sie nicht als der Übung des Verkehrs entsprechend beurteilt werden kann. Entgegen der Ansicht des Antragstellers hat das Rekursgericht auch zutreffend darauf hingewiesen, daß die vom Antragsteller angestrebte Veränderung (Erwirkung der nachträglichen Baubewilligung für die Belassung von Mauerdurchbrüchen und Nischen) seinen Bestandgegenstand erweitern (bei Abschluß des Mietvertrages waren Mauerdurchbrüche und Nischen verkleidet) und den Bestand im Haus verändern würde.

Eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Antragsgegner ist nach Meinung des Antragstellers deshalb zu verneinen, weil die Antragsgegner ihre Zustimmung von der Verpflichtung des Antragstellers zur Wiederherstellung des früheren Zustandes abhängig machen hätten können. Daß die Antragsgegner auch Leopoldine K***, die eine Veränderung ihres Bestandgegenstandes gar nicht vornehme, eine Wiederherstellungsverpflichtung auferlegen könnten, sei nicht erforderlich. Das mögliche unterschiedliche Schicksal der beiden Mietverhältnisse sei nicht geeignet, die Vermieterinteressen zu beeinträchtigen, weil im Falle eines Mieterwechsels im Nachbarobjekt des Antragstellers der neue Mieter den Bestandgegenstand ohnedies nur im gleichen Umfang wie die Vermieterin benützen könnte.

Gerade diese Argumentation des Antragstellers zeigt eine der zu besorgenden Beeinträchtigungen schutzwürdiger Interessen der Antragsgegner auf, die in dem vom Antragsteller angeführten Fall weder von diesem noch von Leopoldine K*** die Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen und daher bloß einen vom Mietobjekt des Antragstellers baulich nicht getrennten Mietgegenstand vermieten könnten. Der Oberste Gerichtshof ist demnach gleich den Vorinstanzen der Auffassung, daß dem Begehren des Antragstellers auch die zu besorgende Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der Antragsgegner entgegensteht.

Der Umstand, daß die links von der Hauseinfahrt gelegenen beiden Geschäftslokale ehedem als einheitliches Mietobjekt vermietet waren, ändert an der Beurteilung des verfahrensgegenständlichen Begehrens nichts.

Dem Revisionsrekurs war daher ein Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E12080

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00084.87.1006.000

Dokumentnummer

JJT_19871006_OGH0002_0050OB00084_8700000_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