

TE OGH 1987/7/14 50b68/87

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.07.1987

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Hon.Prof.Dr. Griehsler, Dr. Vogel, Dr. Jensik und Dr. Bauer als Richter in der Mietrechtssache des antragstellenden Mieters Ernst K***, Kriminalinspektor, Eckertstraße 49, 8020 Graz, vertreten durch Dr. Emil Soucek, Rechtsanwalt in Graz, wider den Vermieter und Antragsgegner Med.Rat.Dr. Justine V***, Eckertstraße 81, 8020 Graz, vertreten durch Dipl.Ing. Peter Benda, Rechtsanwalt in Graz, wegen Veränderung (Verbesserung des Mietgegenstandes), infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Graz als Rekursgerichtes vom 22. April 1987, GZ 3 R 47/87-24, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes für ZRS Graz vom 12. Juni 1986, GZ 6 Msch 1/86-21, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Der antragstellende Hauptmieter hat die ihm erwachsenen Barauslagen selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Hauptmieter einer Wohnung im Hause Eckertstraße 49 in Graz, das im Eigentum des Antragsgegners steht. Die Wohnung hat 5 Fenster, die wie alle übrigen Fenster des mehrstöckigen Hauses aus Holz sind. Der antragstellende Mieter will die Fenster seiner Wohnung durch Kunststoffenster ersetzen, doch verweigert der Vermieter seine Zustimmung.

Die Schlichtungsstelle und das dann vom Vermieter fristgerecht angerufene Erstgericht haben auf Antrag des Hauptmieters den Vermieter zur Zustimmung verpflichtet.

Das vom Vermieter angerufene Gericht zweiter Instanz wies in Abänderung der Entscheidung des Erstgerichtes den Antrag des Hauptmieters ab. Zur Begründung seines Beschlusses führte das Rekursgericht im wesentlichen an:

Das äußere Erscheinungsbild des Hauses wäre durch den Einbau der Kunststoffenster nicht beeinträchtigt, denn diese Fenster entsprächen den Dimensionen der derzeit vorhandenen Fenster; die Rolladenführung wäre zwar um 1,5 cm zurückversetzt, doch sei dieser minimale Unterschied schon aus einer "gewissen Entfernung nicht mehr bemerkbar", und auch die Unterschiede zwischen Holz- und Kunststoffestern seien nur aus "nächster Nähe" erkennbar. Es sei auch technisch ohne weiteres möglich, im unteren Bereich der Fenster zwei Drehflügel (anstatt der vorgesehenen Dreh-Kippflügel-Konstruktion) einzubauen. Der vom Antragsteller erwünschte Schall- und Wärmeschutz könne auch mit Holz- oder Metallfenstern herbeigeführt werden, doch kämen Holzfenster mit gleichen Qualitäten teurer.

Dieser vom Erstgericht angenommene Sachverhalt sei nach den zahlreichen mietrechtlichen Entscheidungen - die im einzelnen vom Rekursgericht zitiert werden - zugrunde liegenden Erwägungen so zu beurteilen:

Der Umstand, daß die vom Hauptmieter beabsichtigte Veränderung (Verbesserung) seines Mietgegenstandes auch allgemeine Teile des Hauses erfasse, stehe seinem Antrag nicht entgegen, doch träfen die in § 9 Z 2 und 5 MRG angeführten Voraussetzungen nicht zu. Wenngleich in zahlreichen Altbauten alte Fenster durch neue ersetzt werden, so könne doch nicht gesagt werden, daß der Austausch von Holzfenstern samt Fensterstöcken gegen Kunststoffenster der Übung des Verkehrs entspreche. Eine derartige Veränderung diene auch nicht wichtigen Interessen des antragstellenden Hauptmieters: könne der angestrebte Schall- und Wärmeschutz auch durch Holzfenster erreicht werden, so bestehe kein wichtiges Interesse am Einbau von Kunststoffenstern, auch wenn jene teurer kämen als diese. Unter umgekehrten Voraussetzungen könnte auch der Vermieter eine derartige Veränderung gegen den Willen des Hauptmieters nicht ohne weiteres durchsetzen. Der vom Erstgericht angeführten vereinfachten Wartung und Pflege von Kunststoffenstern komme nicht die vom Gesetz geforderte Wichtigkeit zu. Hingegen käme es zu einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters aber auch der übrigen Hauptmieter: durch den Ersatz der vorhandenen Holzfenster, die Außen- und Innenflügel besäßen, durch als Verbundfenster ausgebildete Kunststoffenster werde die rechtliche Abgrenzung zwischen dem Mietgegenstand des Antragstellers und den allgemeinen Teilen des Hauses beeinflußt, wodurch es in Zukunft zu einer Vermehrung der bisher auf die Außenfenster beschränkten Erhaltungspflicht der Vermieterin und infolge deren Auswirkung auf die Mietzinsreserve letztlich auch zu einer Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen der anderen Hauptmieter des Hauses kommen könne.

Den Sachbeschluß der zweiten Instanz bekämpft der antragstellende Hauptmieter mit Revisionsrekurs. Er beantragt, in Abänderung dieser Entscheidung den Sachbeschluß des Erstgerichtes wiederherzustellen.

Der Vermieter begehrt, diesem Rechtsmittel nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Der Oberste Gerichtshof ist der Ansicht, daß die vom antragstellenden Hauptmieter beabsichtigte Ersetzung der vorhandenen, und allen übrigen Fenstern des Hauses nach Material und Gestaltung (Holzfenster, bestehend aus Außen- und Innenflügeln) entsprechenden Fenster seiner Wohnung durch als Verbundfenster ausgebildete Kunststoffenster sowohl eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters als auch eine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses zur Folge hätte und deshalb zu unterbleiben hat: es ist das schutzwürdige Recht des Vermieters, auf der Verwendung einheitlichen Materials von ganz bestimmter Art und Beschaffenheit bei den allgemeinen Teilen des Hauses, zu denen jedenfalls die Außenfenster gehören, zu bestehen, zumal ihn auch die Kosten der Erhaltung und allfälligen Erneuerung dieser Teile treffen; Verbundfenster - d.h. Fenster, bei denen Außen- und Innenteile zu einer Einheit verbunden sind, so daß sie funktional nur in dieser Einheit geöffnet und geschlossen werden können - unterscheiden sich von Fenstern mit voneinander unabhängigen Außen- und Innenflügel in ihrer äußeren Erscheinung derart, daß sie in einer Fassade nicht mit jenen konkurrieren können, ohne das äußere Fassadenbild erheblich zu beeinträchtigen. Aus diesen Erwägungen ist dem Revisionsrekurs des antragstellenden Hauptmieters der Erfolg zu versagen. Der Kostenausspruch beruht auf den §§ 37 Abs 3 Z 19 MRG und 40, 50 ZPO.

Anmerkung

E11587

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1987:0050OB00068.87.0714.000

Dokumentnummer

JJT_19870714_OGH0002_0050OB00068_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