jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1985/2/12 5Ob7/85

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.02.1985

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Griehsler, Dr.Jensik, Dr.Zehetner und Dr.Klinger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Valerie A, Hauseigentümerin, Wien 12., Karl-Löwe-Gasse 22/10, vertreten durch Dr.Friedrich Fleischmann, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Kurt B, Privater, Wien 12., Bonygasse 55/29 a, vertreten durch Dr.Heinz Edelmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen Gestattung der Besichtigung eines Mietobjektes (Streitwert 30.000 S) infolge Rekurses der klagenden Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Berufungsgerichtes vom 6.November 1984, GZ 41 R 1008/84-11, womit das Urteil des Bezirksgerichtes Fünfhaus vom 3.Mai 1984, GZ 4 C 2236/83-7, samt dem vorangegangenen Verfahren als nichtig aufgehoben und die Klage zurückgewiesen wurde, folgenden

Beschluß gefaßt:

**Spruch**

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 2.700,15 S bestimmten Kosten des Rekursverfahrens (darin enthalten 240 S an Barauslagen und 223,65 S an Umsatzsteuer) binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

**Text**

Begründung:

Die KLägerin ist Eigentümerin des Hauses Wien 12., Bonygasse 55. Der Beklagte ist Mieter des Einzelraumes top.Nr. 29 a in diesem Haus. Im Jahre 1979 wurde in Ansehung des Hauses bei der Schlichtungsstelle ein Antrag nach §§ 7, 28 Abs 1 MG gestellt; das Verfahren über den Antrag nach §§ 7, 28 Abs 2 MG ist noch anhängig.

Mit der am 20.Dezember 1983 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrte die Klägerin die Verurteilung des Beklagten, ihr oder ihrem Vertreter den Zutritt zum Mietgegenstand zum Zweck der Besichtigung von dessen Erhaltungszustand zu gestatten.

Der Beklagte beantragte Klageabweisung und wendete ein, daß ein wichtiger Grund für das Betreten des Mietgegenstandes im Sinne des § 8 Abs 2 MRG nicht vorliege; der Mietgegenstand sei nicht in schlechtem Zustand.

Das Erstgericht gab der Klage statt. Es stellte im wesentlichen folgenden Sachverhalt fest:

Mit eingeschriebenem Brief vom 3.Februar 1979 forderte die Klägerin den Beklagten auf, die Wohnung wegen angeblicher Nichtbenützung und Nichtbelüftung besichtigen zu lassen. Am 4.Mai 1982 ersuchte die Immobilienverwaltung R*** ohne nähere Begründung um einen Besichtigungstermin, am 7.Oktober 1982 mit der Begründung, es bestehe der Verdacht, daß der Kündigungsgrund der Nichtbenützung vorliege. Mit eingeschriebenem Brief vom 22.November 1983 forderte der Klagevertreter den Beklagten auf, die Wohnung zwecks Feststellung ihres

Zustandes und der allfälligen Notwendigkeit von Reparaturen besichtigen zu lassen; diese Aufforderung wurde am 6. Dezember 1983 wiederholt. Der Beklagte weigert sich beharrlich, den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, und hält diese Weigerung ungeachtet dessen aufrecht, daß dieser Zutritt zuletzt im Zusammenhang mit dem Verfahren nach §§ 7, 28 MG gefordert worden ist.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus:

Gemäß § 8 Abs 2 MRG habe der Hauptmieter das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten. Darüber hinaus habe er sogar eine vorübergehende Benützung und eine Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, 1. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses im oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig sei; 2. wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar sei. Da in dem Haus, in dem sich die klagegegenständliche Wohnung befinde, ein Verfahren gemäß § 7, 28 Abs 2 MG anhängig sei, in dessen Verlauf auch noch neu hervorgekommene notwendige Erhaltungsarbeiten berücksichtigt werden könnten, sei die Besichtigung aller Mietobjekte notwendig, um eventuelle derartige Schäden feststellen zu können. Es liege daher ein wichtiger Grund zur Besichtigung gemäß § 8 Abs 2 MRG vor. Dies könne auch aus dem Umstand geschlossen werden, daß der Gesetzgeber für die Durchführung von Verbesserungsarbeiten sogar eine Veränderung oder vorübergehende Benützung des Mietobjektes durch andere gestatte, weshalb die Voraussetzung hiefür, nämlich die Feststellung, ob solche Arbeiten durchzuführen wären, durch einen minderen Eingriff in die Mietrechte sicher unter den Begriff 'wichtiger Grund' zu subsumieren sei. Dies gelte zumal dann, wenn die Möglichkeit des Vorliegens solcher Schäden nicht nur abstrakt gegeben, sondern - wie bei Anhängigkeit eines Verfahrens zur Erhöhung des Hauptmietzinses wegen der Durchführung von Erhaltungsarbeiten - durchaus konkret vorhanden sei. Der Beklagte habe von diesem anhängigen Verfahren Kenntnis gehabt und spätestens durch die Klage auch vom Besichtigungsbegehren der Klägerin erfahren, sodaß er, selbst wenn ihn die Aufforderungsschreiben, die dieser Klage vorangegangen seien, nicht erreicht hätten, obwohl er seiner Darstellung nach die Wohnung bewohne, in der Lage gewesen wäre, dem berechtigten Begehren zwischenzeitig zu entsprechen. Das Berufungsgericht gab der unter anderem wegen Nichtigkeit erhobenen Berufung des Beklagten Folge, hob das Ersturteil und das diesem vorangegangene Verfahren als nichtig auf und wies die Klage zurück. Es führte aus:

Gemäß § 8 Abs 2 MRG habe der Hauptmieter das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten; bei Vorliegen der in den Ziffern 1 und 2

dieser Bestimmung genannten Voraussetzungen habe er die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen. § 37 Abs 1 Z 5 MRG verweise Anträge in Angelegenheiten, die die Duldung von Eingriffen in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs- und Änderungsarbeiten einschließlich des Anspruches auf angemessene Entschädigung zum Gegenstand hätten, in das Außerstreitverfahren. Dabei verweise der Gesetzgeber in dieser Bestimmung durch Zitierung des § 8 Abs 2 und 3 MRG auf die darin enthaltene materiell-rechtliche Regelung ohne jegliche Einschränkung.

Die Regierungsvorlage zum MRG habe die Pflicht des Hauptmieters, das Betreten seines Mietgegenstandes aus wichtigen Gründen zu gestatten, in ihrem § 6 noch nicht vorgesehen gehabt (vgl. 425 BlgNR 15.GP). Die geltende Fassung habe § 8 MRG erst im Justizausschuß erhalten (880 BlgNR 15.GP).

Nach der Regierungsvorlage habe zwar § 35 MRG (nunmehr § 37 MRG) die Anführung der Angelegenheiten enthalten, die in das Außerstreitverfahren fallen sollten, darunter in Absatz 1 Ziffer 5 die Duldung von Eingriffen in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs- und Änderungsarbeiten einschließlich des Anspruches auf angemessene Entschädigung.

Im Gegensatz zur geltenden Fassung habe aber ein Hinweis auf § 6 der Regierungsvorlage, der die materielle Regelung enthalte, gefehlt. Die Erläuterungen zur Regierungsvorlage hätten die Unterlassung der im Begutachtungsverfahren geforderten Zitierung der einzelnen Paragraphen in § 35 des Entwurfes damit gerechtfertigt, daß die Aufzählung der Angelegenheiten, über die im Verfahren außer Streitsachen entschieden werden solle, ohnedies dem Aufbau des Entwurfes folge und daher die Zitierung der einzelnen Paragraphen entbehrlich mache.

Auch das MRG folge in § 37 dem Aufbau des Gesetzes, verweise aber nunmehr ausdrücklich auch in§ 37 Abs 1 Z 5

MRG durch Zitierung des § 8 Abs 2 und 3 MRG auf die dort enthaltene materiell-rechtliche Regelung. § 8 Abs 2 und 3 MRG enthalte nunmehr auch die Verpflichtung des Mieters, das Betreten seines Bestandobjektes aus wichtigen Gründen zu gestatten. Durch die im Gegensatz zur Regierungsvorlage erfolgte Zitierung des § 8 Abs 2 MRG habe der Gesetzgeber zu erkennen gegeben, daß die Duldung von Eingriffen in das Mietrecht aus sämtlichen in § 8 Abs 2 MRG genannten Gründen im Verfahren außer Streitsachen durchzusetzen sei, auch wenn der Gesetzestext, der nur die Duldung von Eingriffen in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs- und Änderungsarbeiten einschließlich des Anspruches auf angemessene Entschädigung nenne, scheinbar dagegen spreche.

Hätte der Gesetzgeber die Durchsetzung der Eingriffe aus wichtigen Gründen im Verfahren außer Streitsachen nicht in Erwägung gezogen, dann hätte er die Zitierung der Paragraphenbezeichnung wie in der Regierungsvorlage unterlassen, zumal auch die geltende Fassung dem Aufbau des Gesetzes folge und daher eine Zitierung der Paragraphenbezeichnung in § 37 MRG nicht erforderlich gewesen wäre. Dafür, daß der Gesetzgeber sämtliche Eingriffe in das Mietrecht nach § 8

MRG aus wichtigen Gründen nunmehr im außerstreitigen Verfahren habe regeln wollen, spreche auch, daß die verfahrensrechtlichen Bestimmungen des MRG unter Bedachtnahme auf die der Regierungsvorlage einer Zivilverfahrensnovelle (669 BlgNR. 15.GP) zugrundeliegenden Erwägungen den geänderten Anforderungen angepaßt worden seien (425 Blg.Nr. 15.GP, Anm. zu § 37 MRG). Hauptanliegen des Entwurfes der Zivilverfahrensnovelle sei aber eine Vereinfachung und Straffung des Verfahrens gewesen, welche zu einer Beschleunigung und Verbilligung des Verfahrens für die Parteien führen sollte. Ferner auch eine Verminderung von Zuständigkeitsstreitigkeiten. Alle diese Bestrebungen der Zivilverfahrensnovelle, die der Justizausschuß bei den Beratungen vor der Beschlußfassung über das MRG vor Augen gehabt habe, sege

aber dadurch verwirklicht worden, daß der Gesetzgeber im Bewußtsein dieser der Zivilverfahrensnovelle zugrundeliegenden Ziele in § 37 Abs 1 Z 5 MRG ohne Einschränkung auf die gesamte materielle Regelung des § 8 Abs 2 MRG verwiesen habe. Damit könne kein Zweifel daran bestehen, daß jeder Eingriff in das Mietrecht, auch ein solcher aus wichtigen Gründen, in dem einfacheren, elastischeren, parteienfreundlicheren und billigeren Außerstreitverfahren durchzusetzen sei (vgl. MietSlg 35.419/42).

Die gegenständliche Sache, die eine Durchsetzung eines Eingriffes in das Mietrecht aus wichtigen Gründen zum Gegenstand habe, gehöre daher ins Außerstreitverfahren. Sohin liege eine Unzulässigkeit des Rechtsweges vor, die ber zur Folge habe, daß die Nichtigkeit des bisherigen Verfahrens und die Zurückweisung der Klage auszusprechen gewesen seien; letzteres deshalb, weil eine Abgabe in das Außerstreitverfahren hier nicht in Frage komme: Gemäß §§ 39 Abs 1, 50 MRG könne in Wien ein Verfahren bei Gericht nur eingeleitet werden, wenn die Sache vorher bei der Gemeinde anhängig gemacht worden sei; das treffe aber für den gegenständlichen Fall nicht zu. Gegen den Beschluß des Berufungsgerichtes richtet sich der Rekurs der Klägerin mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß aufzuheben und dem Berufungsgericht die Sachentscheidung aufzutragen. Der Beklagte beantragt, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

**Rechtliche Beurteilung**

Der Rekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Was zunächst die Zulässigkeit des Rekurses betrifft, so gelten zwar für Rekurse gegen Beschlüsse des Berufungsgerichtes nicht nur die Rechtsmittelbeschränkungen des § 519 ZPO, sondern auch jene des § 528 Abs 1 ZPO (arg: Rekurse gegen Entscheidungen des Gerichtes zweiter Instanz);

die Rechtsmittelbeschränkung des § 528 Abs 2 ZPO greift hingegen nicht Platz, weil kein Beschluß des Rekursgerichtes vorliegt. Es bedarf demnach im Fall eines Beschlusses des Berufungsgerichtes nach § 519 Abs 1 Z 2 ZPO nicht eines Ausspruches über den Wert des Streitgegenstandes im Sinne des § 502 Abs 4 Z 2 ZPO und über die Zulässigkeit eines Rekurses gemäß § 502 Abs 4 Z 1

ZPO, wohl aber entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes, und zwar im Hinblick auf § 528 Abs 1 Z 5 ZPO, grundsätzlich eines Ausspruches darüber, ob der Wert des Beschwerdegegenstandes 15.000 S übersteigt (Petrasch in ÖJZ 1983, 203; Fasching, Lehr- und Handbuch, Rdz 1981;

ebenso schon zu § 519 Abs 1 Z 1 ZPO die Entscheidungen 7 Ob 58/83, 1 Ob 663/84, 5 Ob 580/84 u.a.;

vgl. auch JBl 1984, 617). Da gemäß § 500 Abs 2 letzter Satz ZPO die im § 49 Abs 2 Z 5 JN genannten Streitigkeiten jedenfalls mit einem 15.000 S übersteigenden Betrag zu bewerten sind, kann hier jedoch - die Zulässigkeit des Rekurses ist unabhängig von der Frage, ob der den Verfahrensgegenstand bildende Anspruch auf dem streitigen oder außerstreitigen Rechtsweg zu verfolgen ist, nach den Vorschriften des Verfahrens zu beurteilen, in dem die angefochtene Entscheidung ergangen ist - dieser an sich auch bei Zurückweisungsbeschlüssen des Berufungsgerichtes erforderliche Ausspruch über den Wert des Streitgegenstandes entbehrt werden (3 Ob 502, 503/84, 5 Ob 580/84). Was die Berechtigung des Rekurses anlangt, so wendet sich die Klägerin gegen die Auffassung des Berufungsgerichtes, der Gesetzgeber habe Streitigkeiten über das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter aus wichtigen Gründen auch dann in das Außerstreitverfahren verwiesen, wenn diese wichtigen Gründe nicht mit irgendwelchen Arbeiten im Haus in Zusammenhang stünden. Der Zweck des in § 37 Abs 1 Z 5 MRG enthaltenen Klammerzitates '(§ 8 Abs 2 und 3)' bestehe ebenso wie der Zweck der in den übrigen Ziffern des § 37 Abs 1 MRG aufscheinenden Klammerzitate nur darin, das Auffinden der vorher wörtlich wiedergegebenen Gesetzesbestimmungen zu erleichtern, nicht aber darin, Art und Umfang dieser Wiedergabe zu beeinflussen. Auch rechtspolitische überlegungen sprächen nicht für eine berichtigende oder ergänzende Auslegung des § 37 Abs 1 Z 5 MRG. Der Gesetzgeber habe keineswegs alle Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis in das Außerstreitverfahren verwiesen, sondern in der Regel nur solche, bei denen es zu einer Veränderung oder Neugestaltung weiter bestehender Mietverträge oder zu Eingriffen in die Rechte Dritter kommen könne. Das treffe zwar in den Fällen des § 8 Abs 2 Z 1

und 2 MRG, nicht jedoch beim Verlangen des Vermieters, den Mietgegenstand aus anderen wichtigen Gründen bloß betreten zu dürfen, zu. Es könne auch nicht generell gesagt werden, daß das Außerstreitverfahren das einfachere, elastischere, parteienfreundlichere und billigere Verfahren sei. Schließlich sei in den Fällen einer dringend notwendigen Wohnungsbesichtigung die mit der erforderlichen Anrufung der Gemeindeschlichtungsstelle verbundene Verfahrensverzögerung unzumutbar.

Diesen Ausführungen kann nicht gefolgt werden.

Auszugehen ist davon, daß der Regelungsinhalt des in § 37 Abs 1 Z 5 MRG in Klammern zitierten § 8 Abs 2 und 3 MRG weiter reicht als die in der erstgenannten Gesetzesstelle zunächst mit Worten definierten 'Angelegenheiten' des außerstreitigen Verfahrens nach § 37 MRG. Zweifellos umfassen zwar die in § 37 Abs 1 Z 5 MRG genannten 'Eingriffe' in das Mietrecht zur Durchführung der darin umschriebenen Arbeiten auch das Betreten des Mietgegenstandes zu diesem Zweck, hinsichtlich des Betretens des Mietgegenstandes aus (anderen) wichtigen Gründen ist dies aber nach dem bloßen Wortlaut des Gesetzes zweifelhaft (vgl. dazu Würth, ImmZ 1984, 7 f.; derselbe in Rummel, ABGB, Rdz 3 zu § 8 MRG; Würth-Zingher, MRG 2 , 170 f., Anm. 13 zu § 8).

Der Oberste Gerichtshof tritt der auf über den bloßen Gesetzeswortlaut hinausgehende Erwägungen gestützten Auffassung des Berufungsgerichtes bei, daß auch über die zwischen den Mietvertragspartnern auftretenden Meinungsverschiedenheiten betreffend die Pflicht des Hauptmieters, das Betreten seines Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus (anderen) wichtigen Gründen zu gestatten, im Verfahren außer Streitsachen nach § 37 MRG zu entscheiden ist. Dazu sieht er sich einerseits im Hinblick auf die - sowohl in der Regierungsvorlage als auch in der Gesetz gewordenen Fassung des MRG zum Ausdruck kommende - Tendenz des Gesetzgebers, die Entscheidung über Streitigkeiten zwischen den Mietvertragspartnern in weiterem Umfang als bisher in das Verfahren außer Streitsachen zu verweisen, andererseits im Hinblick darauf bestimmt, daß die Pflicht zur Gestattung des Betretens des Mietgegenstandes aus (anderen) wichtigen Gründen erst vom Justizausschuß in den Text des MRG aufgenommen worden ist, für das absichtliche Unterbleiben einer entsprechenden Anpassung der dazugehörenden Verfahrensbestimmung aber jeder Anhaltspunkt fehlt. Gerade der gegenständliche Fall, in dem die Gestattung des Betretens des Mietgegenstandes zum Zweck der Besichtigung von dessen Erhaltungszustand (und der Feststellung der allfälligen Notwendigkeit von Reparaturen) begehrt wird, zeigt, daß die von der Klägerin angestrebte Abgrenzung des streitigen Rechtsweges vom außerstreitigen Verfahren auch sachlich nicht gerechtfertigt und unzweckmäßig wäre sowie zu einer Rechtsunsicherheit bezüglich des zu wählenden Weges der Rechtsdurchsetzung führen würde.

Es war daher dem Rekurs ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten des Rekursverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPO (zur Zweiseitigkeit des Rekurses siehe Fasching, Lehr- und Handbuch, Rdz 1834 und 1966).

**Anmerkung**

E05270

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1985:0050OB00007.85.0212.000

**Dokumentnummer**

JJT_19850212_OGH0002_0050OB00007_8500000_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