

TE OGH 1973/2/20 4Ob507/73 (4Ob508/73)

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 20.02.1973

Norm

Wohnungsverbesserungsgesetz i, d. F, BGBl. 1972/268 §15

Kopf

SZ 46/20

Spruch

Zur Auslegung des § 15 WohnVG (i. d. E. Novelle BGBl. 208/1072)

OGH 20. Feber 1973, 4 Ob 507, 508/73 (LGZ Wien 41 R 455/72; BG Innere Stadt- Wien 46 C 172/71)

Text

In dem der Beklagten gehörenden Haus in Wien 9., H-Gasse I, sind Arbeiten zur Hebung des Wohnkomforts im Gange, welche mit Hilfe des Wohnungsverbesserungsgesetzes BGBl. 426/1969 (WohnVG), finanziert werden sollen. Dabei ist insbesondere im Hof des Hauses ein vom Erdgeschoß bis zum Dachboden reichender Zubau errichtet worden, welcher in jedem Stockwerk an die Stelle eines Gangfensters treten und ein zusätzliches, jeweils in den Verband der an das Nachbarhaus H-Gasse 3 angrenzenden Wohnung einzubeziehendes Klosett aufnehmen soll.

Die Erstklägerin ist Mieterin der im dritten Stock des Hauses gelegenen Wohnung Nr. 17. In ihrer am 17. Mai 1971 zu 46 C 172/71 des Erstgerichtes eingebrachten Klage verlangt sie - von einem in der Folge rechtskräftig abgewiesenen Feststellungsbegehren abgesehen - die Verurteilung der Beklagten, das vor dem in den Hof führenden Gangfenster gegenüber dem Küchenfenster der Wohnung Nr. 17 an der Hoffassade des Hauses errichtete Bauwerk zu entfernen und die Einbeziehung des Gangteils vor diesem Küchenfenster in die Wohnung Nr. 18 durch Aufziehen einer Wand zu unterlassen. Ihre Küche werde ausschließlich durch das dem Küchenfenster gegenüberliegende Gangfenster beleuchtet und belüftet. Die Beklagte habe ihr unter Berufung auf das WohnVG mitgeteilt, daß sie die Küche der Wohnung Nr. 17 vom Verband dieser Wohnung abtrennen und der Erstklägerin statt dessen einen anderen, vom Vorzimmer aus erreichbaren Raum als neue Küche zur Verfügung stellen wolle. Obwohl die Erst-Klägerin eine solche Änderung ihres Bestandobjektes abgelehnt habe, sei der erwähnte Vorbau errichtet und dadurch der Küche der Erstklägerin das der Beleuchtung und Belüftung dienende Gangfenster entzogen worden. Die Beklagte beabsichtige überdies, dem vor dem Küchenfenster der Erstklägerin gelegenen Teil des Ganges durch Errichtung einer Wand der Nachbarwohnung Nr. 18 als Vorzimmer zuzuschlagen, was zur Folge hätte, daß das Küchenfenster der Erstklägerin fortan in eine fremde Wohnung münden würde. Die Erstklägerin habe sich erfolglos gegen die Durchführung dieser Arbeiten ausgesprochen.

Die Zweitklägerin ist Mieterin der im ersten Stock des Hauses gelegenen Wohnung Nr. 10. In ihrer gleichfalls am 17. Mai 1971 zu 46 C 173/71 des Erstgerichtes eingebrachten Klage verlangt sie - nach rechtskräftiger Abweisung eines

weiteren Begehrens - die Verurteilung der Beklagten, den Vorbau vor dem Fenster des Vorzimmers der Wohnung Nr. 10 zu entfernen. Die Beklagte habe vor dem in den Lichthof führenden Vorzimmerfenster der Wohnung der Zweitklägerin den bereits erwähnten Anbau errichtet, so daß dieses Fenster jetzt von einer Mauer umgeben sei. Dadurch sei dort eine Art Alkoven entstanden, welcher die Zweitklägerin hindere, das Fenster weiterhin zu Beleuchtungs- und Belüftungszwecken zu verwenden. Auch die Proteste der Zweitklägerin gegen diese Bauführung seien erfolglos geblieben.

In der Tagsatzung zur mündlichen Streitverhandlung vom 16. Juli 1971 wurden die beiden Rechtssachen zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verbunden. Die Beklagte beantragte die Abweisung der beiden Klagebegehren und berief sich darauf, daß die Verbesserungsarbeiten auf Grund behördlich genehmigter Baupläne durchgeführt worden seien. Die Erstklägerin werde durch die Abtrennung ihrer bisherigen Küche an die Wohnung Nr. 18 in ihren Mietrechten nicht geschmälert, weil die MA 36 am 22. April 1971 die Einbeziehung eines Raumes der Wohnung Nr. 16 als neue Küche in die Wohnung der Erstklägerin bewilligt habe. Auch das Begehren der Zweitklägerin sei unbegründet, weil hinsichtlich der Wohnung Nr. 10 nur eine zumutbare Beeinträchtigung der Mietrechte der Zweitklägerin im Sinne des § 15 Satz 1 WohnVG vorliege.

Das Erstgericht erkannte im Sinne dieser beiden Klagebegehren. Seiner Entscheidung liegen folgende - im wesentlichen auf Grund eines Lokalaugenscheines getroffene - Sachverhaltsfeststellungen zugrunde:

Die Küche der Wohnung der Erstklägerin (Nr. 17 im dritten Stock) wurde bisher durch ein auf den Gang führendes Fenster beleuchtet und belüftet, welches genau gegenüber dem früheren Gangfenster - vor dem sich jetzt der mehrfach genannte Zubau befindet - liegt; dieses frühere Gangfenster ist ebenso wie das anschließende Mauerwerk bereits zur Aufnahme der Klosettüre entfernt worden. Nach den Plänen der Beklagten soll das vor der Küche der Erstklägerin gelegene Stück des Ganges abgemauert und der Eckwohnung Nr. 18 zugeschlagen werden. Ebenso soll auch die Küche selbst in die Wohnung Nr. 18 einbezogen werden, während die Erstklägerin dafür den auf der anderen Seite ihres Vorzimmers gelegenen Raum, welcher bisher zur Wohnung Nr. 16 gehörte, als neue Küche erhalten soll. Dieser Raum ist bereits abgemauert worden; seine Einbeziehung in den Verband der Wohnung Nr. 17 wurde mit Bescheid der Baubehörde vom 24. April 1971 bewilligt. Obgleich auch er ein Fenster zum Gang aufweist, ist er schlechter beleuchtet als die bisherige Küche, weil sich hier das auf den Hof führende Gangfenster schräg gegenüber dem Küchenfenster befindet.

Bei der Wohnung der Zweitklägerin (Nr. 10 im ersten Stock) ist der vor der Küche gelegene Teil des Ganges bereits als Vorzimmer in den Wohnungsverband einbezogen. Auch hier wurde die Küche bisher durch ein in dieses Vorzimmer führendes Fenster und das genau gegenüberliegende Fenster in den Hof beleuchtet und belüftet. Dieses ehemalige Gangfenster - ein zweiflügeliges Fenster mit Oberlichte - ist hier noch erhalten. Auch der davor befindliche, zur Aufnahme des Klosetts bestimmte Vorbau enthält ein Fenster, welches aber nur einflügelig und etwas kleiner ist als das alte Vorzimmerfenster. Dieses alte Fenster soll ebenso entfernt werden wie ein darunter befindlicher, etwa 15 cm breiter Holzverbau.

Rechtlich war das Erstgericht - unter Berufung auf Czech, Das Wohnungsverbesserungsgesetz, 57 - der Meinung, daß nach § 15 Satz 3 WohnVG jeder Mieter Verbesserungen im Sinne des § 1 Abs. 2 lit. b, c und d dieses Gesetzes verhindern könne, ohne Zustimmung des betroffenen Mieters daher nur Maßnahmen nach § 1 Abs. 2 lit. a WohnVG (Errichtung oder Ausgestaltung von Gemeinschaftsanlagen) in Betracht kämen. Der von der Beklagten geplante Einbau von Klosetten falle aber unter § 1 Abs. 2 lit. b WohnVG und könne daher gegen den Willen der Klägerin nicht erzwungen werden. Davon abgesehen seien die geplanten Verbesserungsarbeiten den Klägerinnen auch nicht zumutbar: Bei der Wohnung der Erstklägerin würden durch das Abmauern des vor den Küchenfenster gelegenen Teiles des Ganges, die Abtretung der bisherigen Küche an die Nachbarwohnung Nr. 18 und die Eingliederung eines Raumes der Wohnung Nr. 16 als neue Küche in die Wohnung Nr. 17 Umfang und Bestand des Mietobjektes unmittelbar berührt, weshalb diese Arbeiten keinesfalls zugelassen werden könnten. Auch die Mietrechte der Zweitklägerin würden durch die Errichtung des Vorbaues und die Entfernung des bisherigen Vorzimmerfensters wesentlich und dauernd beeinträchtigt, weil eine Beleuchtung und Belüftung der Küche durch das geplante Klosett - statt, wie bisher, durch das Vorzimmerfenster - nicht vertretbar sei.

Das Berufungsgericht hob das Urteil des Erstgerichtes unter Rechtskraftvorbehalt auf und verwies die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Prozeßgericht zurück. Daß gegen den Willen des Mieters überhaupt

nur Verbesserungsarbeiten nach § 1 Abs. 2 lit. a WohnVG vorgenommen werden könnten, ergebe sich entgegen der auf die Ausführungen von Czech gestützten Ansicht des Erstgerichtes keineswegs zwingend aus dem Gesetz. § 15 Satz 1 WohnVG verpflichte viel mehr den Mieter, alle Verbesserungsarbeiten zuzulassen, die keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Mietrechtes mit sich bringen, sofern sie ihm bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar seien; für die Anwendung dieser Bestimmung sei aber die Art der geplanten Verbesserung bedeutungslos, weil ja Beeinträchtigungen anderer Mieter bei allen in § 1 Abs. 2 WohnVG aufgezählten Verbesserungen denkbar seien. Der dritte Satz des § 15 WohnVG, betreffe dagegen nur die Frage, ob dem begünstigten Mieter gegen seinen Willen eine Verbesserung aufgedrängt werden könne, was nach dieser Bestimmung freilich nur bei Gemeinschaftsanlagen möglich sei. Der Mieter könne also verhindern, daß ihm Verbesserungen in seiner Wohnung zugute kommen; ob er aber Arbeiten dulden müsse, die (auch) anderen zugute kämen und ihn selbst dauernd beeinträchtigten, sei ausschließlich nach dem ersten Satz des § 15 WohnVG zu beurteilen.

Für den vorliegenden Fall bedeute das, daß die Zweitklägerin es zwar ohne Angabe von Gründen ablehnen könne, daß in dem errichteten Vorbau tatsächlich ein Klosett eingerichtet werde, und daß die Erstklägerin allenfalls darauf verzichten könne, das bisher gemeinsam benützte Klosett ausschließlich für ihre Wohnung zu erhalten; hinsichtlich der Duldung von Arbeiten im Interesse anderer müsse aber geprüft werden, ob die Voraussetzungen des § 15 Satz 1 WohnVG vorlägen. Das sei zunächst für den Tausch der Küchen in der Wohnung der Erstklägerin zu verneinen, weil eine Änderung des Bestandsobjektes jedenfalls ein wesentlicher und dauernder Eingriff in die Bestandrechte des Mieters sei und infolgedessen gegen seinen Willen nicht erzwungen werden könne. Daraus folge aber noch nicht, daß der Vorbau überhaupt entfernt werden müsse, weil er ja auch der Errichtung von Klosetten in anderen Stockwerken diene, was letzten Endes zu einer Interessenabwägung führen müsse. Darüber hinaus bedürfe es noch bei beiden Klägerinnen der Klarstellung des vor der Durchführung der Arbeiten baubehördlich genehmigten oder zu genehmigenden Bauzustandes (einschließlich) der Widmung) der Bestandsräume und der an diese grenzenden Wohnungen, weil aus dem Plan Beilage .C zu entnehmen sei, daß sowohl die derzeit tatsächlich vorhandenen Räume als auch deren Widmung mit dem baubehördlich genehmigten Altzustand nicht überall übereinstimmten. Das Erstgericht werde daher vor allem die im Zusammenhang mit der Errichtung des Vorbaues stehenden Bauakten beizuschaffen und daraus festzustellen haben, aus welchen Gründen die Baubehörde die Genehmigung der Errichtung des Vorbaues gegeben habe. Sollte dies deshalb geschehen sein, weil die als Küchen verwendeten Räume gar nicht als Aufenthaltsräume gewidmet waren, dann werde das Erstgericht zu klären haben, ob die nachträglichen Widmungsänderungen mit - allenfalls konkludenter - Zustimmung des Hauseigentümers erfolgt seien und noch vor der Errichtung des Zubaus von der Baubehörde nachträglich hätten genehmigt werden können; der Hauseigentümer sei nämlich in diesem Fall gemäß § 1096 ABGB verpflichtet, bei der Baubehörde die nachträgliche Genehmigung des gegenwärtigen Zustandes zu erwirken. Seien die Änderungen aber gegen den Willen des Hauseigentümers vorgenommen worden oder eine Genehmigung nach den geltenden Bauvorschriften ausgeschlossen, dann müsse bei der Prüfung nach § 15 Satz 1 WohnVG nicht von dem derzeitigen, sondern vom genehmigten (oder noch zu genehmigenden) Zustand ausgegangen werden. Dabei werde das Fehlen einer Beleuchtung und Belüftung wohl als wesentliche Beeinträchtigung anzusehen sein im Fall einer bloßen Verschlechterung werde dagegen eine Interessenabwägung vorzunehmen sein, wobei aber der Grad der Verschlechterung möglichst objektiv gemessen werden müßte.

Der Aufhebungsbeschluß des Berufungsgerichtes wird sowohl von den Klägerinnen als auch von der Beklagten mit Rekurs angefochten

Der Oberste Gerichtshof gab den Rekursen nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

§ 15 WohnVG (i d. F. der NovelleBGBl. 268/1972) hat folgenden Wortlaut.:

"Verbesserungsarbeiten, die nach diesem Bundesgesetz gefördert werden und keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung des Mietrechtes (Nutzungsrechtes) zur Folge haben, sind von dem Mieter (Nutzungsberechtigten) insofern zuzulassen, als sie ihm bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar sind. Für vorübergehendewesentliche Beeinträchtigungen hat der Vermieter oder der Mieter (Nutzungsberechtigte), dem eine Förderung zur Durchführung

von Verbesserungsarbeiten in seiner Klein- oder Mittelwohnung gewährt wurde, den Mieter (Nutzungsberechtigten), der hierdurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, angemessen zu entschädigen. Der Mieter (Nutzungsberechtigte) ist nicht verpflichtet, Verbesserungen in seiner Wohnung vornehmen zu lassen.

"

Diese erst im Zug der parlamentarischen Beratungen in das Gesetz eingefügte Bestimmung - die Neufassung ihres zweiten Satzes durch Art. 1 Z. 14 der Novelle BGBl. 268/1972 ist für den vorliegenden Fall ohne Bedeutung - beruht auf der Erwägung, daß Verbesserungsarbeiten nach diesem Bundesgesetz unter Umständen notwendige Eingriffe in bestehende Mietrechte (Nutzungsrechte) zur Voraussetzung haben können; um sicherzustellen, daß diese Verbesserungsarbeiten trotzdem durchgeführt werden können war eine entsprechende Regelung notwendig (Bericht des Bautenausschusses, 1408 der Beilagen zu den stenographischen Protokollen des Nationalrates, XI GP, abgedruckt bei Krassnig, Das Wohnungsverbesserungsgesetz (1972), 39, insbesondere 42). Diese Absicht des Gesetzgebers ist im Wortlaut des ersten Satzes des § 15 WohnVG auch deutlich zum Ausdruck gekommen, wo ganz allgemein die Verpflichtung des Mieters statuiert wird, nach diesem Gesetz geförderte Verbesserungsarbeiten immer dann zuzulassen, wenn sie keine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung seines Mietrechtes zur Folge haben und ihm bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar sind. Damit hat der Gesetzgeber die Frage beantwortet, ob und unter welchen Voraussetzungen ein durch geförderte Verbesserungsarbeiten in seinen Mietrechten beeinträchtigter Bestandnehmer diese Arbeiten dulden muß. Auf die Art der durch die Arbeiten herzustellenden Verbesserung kommt es dabei ebenso wenig an wie darauf, ob diese Verbesserung einem einzelnen Mieter, einer Gruppe von Mietern oder der Gesamtheit der Hausbewohner zugute kommt. Auch die Frage, wo die betreffenden Verbesserungsarbeiten vorgenommen werden - außerhalb des Hauses, in den der gemeinsamen Benützung der Mieter dienenden Gebäudeteilen (Höfen, Stiegenhäusern, Gängen usw.) oder innerhalb der Wohnungen - ist hier ohne Bedeutung, kommt es doch allein darauf an, ob durch die Mietrechte eines oder mehrerer Mieter in irgendeiner Weise beeinträchtigt werden; in einem solchen Fall muß dann nach dem ersten Satz des § 15 WohnVG geprüft werden, ob eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung vorliegt oder nicht. Treffen diese Voraussetzungen zu dann kann der Mieter nicht gezwungen werden, die Arbeiten zuzulassen; liegt dagegen eine zwar wesentliche, aber nur vorübergehende Beeinträchtigung von Mietrechten vor - in welchem Fall der betroffene Mieter freilich nach dem zweiten Satz des § 15 WohnVG einen Entschädigungsanspruch geltend machen kann -, oder handelt es sich überhaupt nur um eine unwesentliche Beeinträchtigung, dann können sich die betroffenen Mieter gegen die Durchführung der Verbesserungsarbeiten nicht zur Wehr setzen, soweit sie ihnen bei billiger Abwägung aller Interessen zumutbar sind. Dabei darf der vom Gesetz verwendete Ausdruck "Verbesserungsarbeiten entgegen der im Rekurs der Klägerinnen vertretenen Ansicht nicht zu eng ausgelegt und ausschließlich auf die zur Herbeiführung der Verbesserung entfaltete und daher spätestens mit deren Herstellung beendete Tätigkeit bezogen werden; nach dem Sinn des Gesetzes müssen darunter auch fortdauernde Änderungen des bisherigen Zustandes - insbesondere durch Anbauten, Umbauten u. dgl. - verstanden werden, wäre es doch nicht einzusehen, daß der Mieter solche Dauerfolgen auch dann verhindern könnte, wenn sie seine Mietrechte entweder gar nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen und ihm darüber hinaus auch zumutbar sind. Im übrigen hat der Mieter auch nach den allgemeinen Bestimmungen über den Bestandsvertrag (§ 1096 Abs. 1, § 1118 letzter Satz ABGB) nützliche Bauführungen des Vermieters dann zu dulden, wenn daraus keine wesentliche Beeinträchtigung für ihn entsteht (NZ 1931, 171; Klang[2]V, 126).

Bestimmt also der erste Satz des § 15 WohnVG, ob und unter welchen Voraussetzungen ein durch Verbesserungsarbeiten beeinträchtigter Mieter die Durchführung dieser Arbeiten unter Berufung auf seine Mietrechte verhindern kann, so geht es im dritten Satz dieser Bestimmung darum, ob Verbesserungen nach dem WohnVG auch gegen den Willen der durch sie begünstigten Mieter durchgeführt werden können. Das Gesetz beantwortet diese Frage dahin, daß der Mieter nicht verpflichtet ist, "Verbesserungen in seiner Wohnung vornehmen zu lassen." Das hat zur Folge, daß dem einzelnen Mieter weder die Errichtung oder Umgestaltung der in § 1 Abs. 2 lit. b WohnVG genannten Anlagen in seiner Wohnung noch eine Vereinigung oder Teilung dieser Wohnung im Sinne des § 1 Abs. 2 lit. c und d des Gesetzes aufgenötigt werden können, sollen Verbesserungen dieser Art aber (auch) anderen Mietern zugute kommen, oder geht es um die Errichtung oder Ausgestaltung von Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 1 Abs. 2 lit. a WohnVG dann ist nicht der dritte Satz des § 15 WohnVG anzuwenden, sondern nach dem ersten Satz dieser Bestimmung zu prüfen, ob die hierfür notwendigen, wo immer durchzuführenden Arbeiten eine wesentliche und dauernde Beeinträchtigung der Mietrechte des betroffenen Bestandnehmers zur Folge haben und ob sie ihm, wenn letzteres

nicht der Fall ist, zumutbar sind. Verbesserungsarbeiten in seiner Wohnung kann der Mieter demnach nur dann uneingeschränkt verhindern, wenn die dadurch herzustellenden Verbesserungen ausschließlich ihm selbst zugute kommen sollen; in allen anderen Fällen ist sein Widerspruch nach dem ersten Satz des § 15 WohnVG, zu beurteilen (in diesem Sinn offenbar auch Krassnig, Das Wohnungsverbesserungsgesetz, 32 § 15 Anm. 2; ungenau Brauner, Das Wohnungsverbesserungsgesetz, 32 § 15 Anm. 2).

Mit Recht hat daher das Berufungsgericht die vom Erstgericht vertretene Meinung, gegen den Willen eines Mieters kämen überhaupt nur Verbesserungen im Sinne des § 1 Abs. 2 lit. a WohnVG in Frage, in dieser allgemeinen Form abgelehnt und seiner Entscheidung im wesentlichen die oben entwickelte, nach Ansicht des Obersten Gerichtshofes allein zutreffende Auslegung des § 15 WohnVG, zugrunde gelegt. Wenn Czech (Das Wohnungsverbesserungsgesetz, 57 ff.) hier eine andere Ansicht vertritt, kann ihm aus den angeführten Erwägungen nicht gefolgt werden, wobei allerdings zu bemerken ist, daß die Ausführungen dieses Kommentators keineswegs nur in dem ihnen vom Erstgericht beigelegten, vom Berufungsgericht aber mit Recht abgelehnten Sinn verstanden werden müssen; sie können vielmehr durchaus auch dahin verstanden werden daß sich der Verfasser hier vor allem dagegen wendet, daß durch die Regelung des § 15 Satz 3 WohnVG Verbesserungen zugunsten bestimmter Wohnungen - vor allem solche nach § 1 Abs. 2 lit. b WohnVG - am Widerspruch der dadurch begünstigten Mieter scheitern können, was - wie er ausführt - mit dem Zweck des Gesetzes, die rückständige österreichische Wohnkultur zu heben, nicht zu vereinbaren sei. Daß im übrigen aber auch Czech die unterschiedlichen Voraussetzungen für die Anwendung des ersten und des dritten Satzes des § 15 WohnVG richtig erkannt hat, zeigen seine Ausführungen auf S. 59, wo er ausdrücklich zwischen "Verbesserungsmaßnahmen in der Wohnung eines bestimmten Mieters" und "Arbeiten, die dem Zweck von Verbesserungsmaßnahmen dienen, die im Haus vorgenommen werden oder einem anderen Mieter zugute kommen" unterscheidet und für den ersten Fall auf die erforderliche Zustimmung des Mieters, für den zweiten Fall aber darauf hinweist, daß hier die Frage der Beeinträchtigung der Mietrechte sowie einer allfälligen Interessenabwägung geprüft werden müsse.

Es trifft zu, daß bei der Beurteilung der Frage, in welchem Grad durch die hier beanstandeten Bauarbeiten Mietrechte der Klägerinnen beeinträchtigt worden sind, nur von dem im Zeitpunkt der Inangriffnahme dieser Arbeiten bestandenen Umfang der Mietrechte ausgegangen werden kann. Das Berufungsgericht hat hier mit Recht darauf verwiesen, daß gerade die beiden Baupläne Beilagen./B und./C gewisse Zweifel daran erwecken, ob der jetzige Bauzustand - einschließlich der Widmung der einzelnen Bestandräume - mit dem vor dem Beginn der Verbesserungsarbeiten vorhandenen Altzustand tatsächlich noch übereinstimmt; das Erstgericht wird daher vor allem auf dem vom Berufungsgericht vorgezeichneten Weg diesen Altzustand festzustellen haben, um so eine verlässliche Grundlage für seine weiteren Überlegungen zu gewinnen. Daß es dabei nur auf eine solche Benützung der einzelnen Bestandräume durch die Klägerinnen ankommen kann, der die Beklagte als Hauseigentümerin - sei es auch nur stillschweigend im Sinne des § 863 ABGB - zugestimmt hat, folgt schon aus dem Wortlaut des § 15 Satz 1 WohnVG, welcher eben nur das "Mietrecht", also den "bedungenen Gebrauch der Bestandsache" im Sinne des § 1096 ABGB, gegen übermäßige Beeinträchtigungen durch Verbesserungsarbeiten schützt. Eigenmächtige, vom Vermieter nicht wenigstens schlüssig genehmigte Widmungsänderungen durch den Mieter haben daher in diesem Zusammenhang außer Betracht zu bleiben. Der Frage, ob der tatsächliche Gebrauch einzelner Bestandräume von der baubehördlichen Widmung abweicht, kommt hingegen in diesem Zusammenhang keine Bedeutung zu, kann sich doch der Vermieter, der eine Sache entgegen der baubehördlichen Genehmigung vermietet oder einen widmungswidrigen Gebrauch dieser Sache duldet, dem Mieter gegenüber grundsätzlich nicht auf das Fehlen des Konsenses der Baubehörde berufen; er ist vielmehr verpflichtet, alle ihm zumutbaren Möglichkeiten auszuschöpfen, um dem Mieter - insbesondere durch nachträgliches Ansuchen um die baubehördliche Genehmigung - den bedungenen Gebrauch der Bestandsache zu sichern (vgl. MietSlg. 20.135), und kann daher eine Beeinträchtigung des Mieters nicht damit rechtfertigen, daß der von ihm selbst eingeräumte oder zumindest mit seiner Zustimmung ausgeübte Gebrauch der Bestandsache gegen baurechtliche Vorschriften verstoße.

Anmerkung

Z46020

Schlagworte

Interessenabwägung, Verbesserungsarbeiten, Verbesserungsarbeiten, geförderte, Verbesserungsarbeiten,
Interessenabwägung, Verbesserungsarbeiten, wesentliche und dauernde Beeinträchtigung, Verbesserungsarbeiten,

Zumutbarkeit, Zumutbarkeit, Verbesserungsarbeiten

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1973:0040OB00507.73.0220.000

Dokumentnummer

JJT_19730220_OGH0002_0040OB00507_7300000_000

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at