

# TE OGH 1961/1/20 2Ob477/60

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.01.1961

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Elsigan als Vorsitzenden und durch die Räte des Obersten Gerichtshofes Dr. Sabaditsch, Dr. Köhler, Dr. Pichler und Dr. Hölzel als Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Vera K\*\*\*\*\*, Hausbesitzerin, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Alfred Musil, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Anna Ke\*\*\*\*\*,

2. Maria Kr\*\*\*\*\*, 3. Franziska R\*\*\*\*\*, 4. Melanie Re\*\*\*\*\*, 5. Käthe H\*\*\*\*\*, 6. Johann Ra\*\*\*\*\*, 7. Anton G\*\*\*\*\*, 8. Julian V\*\*\*\*\*, 9. Franz L\*\*\*\*\*, sämtliche \*\*\*\*\* alle vertreten durch Dr. Markus Schläffer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Feststellung des Nichtbestehens eines Durchgangsrechtes, allenfalls wegen Unterlassung (Streitwert 20.000 S), infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 15. September 1960, GZ 8 R 101/60-31, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 30. April 1960, GZ 10 Cg 172/59-27, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind schuldig, der klagenden Partei je 1/9 der mit S 1.092,21 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens, somit den Betrag von je S 155,89 binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin ist Eigentümerin des Hauses W\*\*\*\*\*, Z\*\*\*\*\*gasse 3, die Beklagten sind Mieter von Wohnungen der Stiege 3 dieses Hauses. Sie haben als Kläger in einem beim Bezirksgericht Innere Stadt Wien zu 33 C 561/58 durchgeführten Besitzstörungsverfahren gegen den Hausverwalter der Klägerin, Emanuel H\*\*\*\*\*, und gegen die Mieterin Anna N\*\*\*\*\* einen in zweiter Instanz bestätigten Endbeschluss erwirkt, mit dem die beiden Genannten schuldig erkannt wurden, die Kläger (und nunmehrigen Beklagten) durch den Auftrag und die Zustimmung zur Abmauerung des zum Haus \*\*\*\*\* Z\*\*\*\*\*gasse 3 gehörigen Haustores im ruhigen Besitz ihres Durchgangsrechtes durch das Tor des Hauses Z\*\*\*\*\*gasse 3 gestört zu haben, und verpflichtet wurden, den früheren Zustand durch Abtragen der Mauer wieder herzustellen und jede weitere Störung zu unterlassen.

Die Klägerin begehrte nun mit der vorliegenden Klage die Feststellung, dass den Beklagten kein Recht zustehe, den in Rede stehenden Hausflur zu benützen. Ein Eventualbegehren ging dahin, die Beklagten seien schuldig, die Benützung des Hausflures zu unterlassen und von seiner Wiedereröffnung Abstand zu nehmen. Zur Begründung brachte die Klägerin im Wesentlichen vor:

Arbeiterinnen der Mietpartei N\*\*\*\*\*, die in ebenerdig gelegenen Räumen eine Wäscherzeugung betreibe, seien in

diesem Hausflur von Exhibitionisten wiederholt belästigt worden. Das Arbeitsinspektorat habe von Anna N\*\*\*\*\* die Abstellung dieser Zustände verlangt, worauf der Zugang mit baubehördlicher Bewilligung abgemauert worden sei. Auf Grund der im Besitzstörungsverfahren ergangenen Entscheidung sei die Wiedereröffnung des vermauerten Zuganges baubehördlich bewilligt, gegen diese Bewilligung jedoch vom Arbeitsinspektorat ein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Beklagten hätten auf Grund des Endbeschlusses Exekution geführt, gegen die mangels Rechtskraft der Baubewilligung von den Gegnern Rekurs erhoben und eine Oppositionsklage eingebracht worden sei. Der Erfolg dieser Schritte hänge vom Ergebnis der Berufung des Arbeitsinspektorates gegen die Bewilligung der Baubehörde zur Wiedereröffnung des abgemauerten Zuganges ab. Diesen Verwaltungsbescheid wolle die Klägerin nicht abwarten. Die Benützung des klagsgegenständlichen Durchganges sei den Beklagten nur prekarietisch eingeräumt worden. Es sei ihnen die Hauseinfahrt mit der Bezeichnung 3a zur Verfügung gestanden. Durch den Wegfall des Hausflurs Nr 3 erlitten sie keinerlei Schaden. Im Zuge des Verfahrens machte die Klägerin auch noch geltend, der Hausbesorger habe wiederholt Klage geführt, dass der gegenständliche Hausflur immer wieder dadurch, dass fremde Personen dort ihre Notdurft verrichten, arg verunreinigt werde. Der Hausflur sei daher auch zur Sicherung der Gesundheit der Hausbewohner vermauert worden. Schließlich sei in den Mietverträgen das Recht der Klägerin zu zweckmäßigen baulichen Veränderungen ausdrücklich vorbehalten. Das Erstgericht wies sowohl das Haupt- wie das Eventualbegehren ab, im Wesentlichen mit der Begründung, dass die Mietrechte der Beklagten das Abmauern des Hauseinganges Nr 3 nicht gestatteten. Das Berufungsgericht änderte das Ersturteil ab und stellte den Beklagten gegenüber fest, dass ihnen gegenüber der Klägerin nicht das Recht zustehe, den abgemauerten und abgeschlossenen Teil des in Rede stehenden Hausflures zu benützen. Es übernahm wie alle übrigen Tatsachenfeststellungen des Erstgerichtes auch jene, dass die Beklagte im Zeitpunkt des Abschlusses ihrer Mietverträge nicht die Hauseinfahrt Nr 3a, sondern nur den jetzt vermauerten Eingang Nr 3 benützen konnten. Schon während des Krieges hätten dort Verunreinigungen stattgefunden, zu unsittlichen Szenen sei es schon gekommen, bevor die Firma N\*\*\*\*\* ihren Betrieb eröffnet habe, Arbeiterinnen dieser Firma seien im Hausflur von Männern belästigt worden. Das Abmauern sei zweckmäßig und wegen der unsittlichen, polizei- und sogar strafgesetzwidrigen Szenen notwendig gewesen. Die Klägerin habe dadurch zwar den Rechtsbesitz der Beklagten geändert, doch sei dies im Hinblick auf den Zweck dieser Maßnahme zulässig gewesen. Der Klägerin müsse gestattet werden, derart grobe Unzukömmlichkeiten zu verhindern oder wenigstens weitgehend auszuschalten. Das Abmauern habe sich vorteilhaft ausgewirkt. Die damit für die Beklagten verbundenen Nachteile seien nicht so erheblich, dass ihnen die Änderung des Zuganges nicht zumutbar sei oder als bedeutende Beeinträchtigung angesehen werden müsste. Wegen der überwiegenden Interessen an der Beseitigung der sittenwidrigen Zustände müssten sich die Beklagten diese Änderung gefallen lassen. Die Beklagten bekämpfen dieses Urteil seinem ganzen Inhalt nach mit Revision wegen Mangelhaftigkeit des Verfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung. Sie beantragen, das angefochtene Urteil im Sinn der Klagsabweisung abzuändern oder es aufzuheben und die Sache an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Die Klägerin beantragt, der Revision keine Folge zu geben. Was zunächst die Zuständigkeitsfrage anlangt, so hält allerdings die Rechtslehre auch in jüngster Zeit daran fest, dass die Anfechtungsbeschränkung des § 45 Abs 1 JN eine ausdrückliche Entscheidung des Gerichtshofes über seine Zuständigkeit voraussetzt (siehe Fasching, Komm I, S 282 f). Der Oberste Gerichtshof sieht jedoch keinen Anlass, von seiner in zahlreichen Entscheidungen begründeten gegenteiligen Ansicht (vgl neben der vom Berufungsgericht erwähnten Entscheidung SZ XXVII 158 auch ÖRZ 1957 S 121 mit weiteren Zitaten) abzugeben, wonach die genannte Bestimmung auch eine Prüfung der sachlichen Zuständigkeit von Amts wegen ausschließt. Auch das Vorliegen der von Amts wegen zu prüfenden Voraussetzungen für ein Feststellungsbegehren muss in Übereinstimmung mit dem Berufungsgericht bejaht werden. Bei Bestandverträgen von längerer Dauer ist im Zweifel das rechtliche Interesse an der alsbaldigen Feststellung gegeben (vgl SZ XXVII 288), und zwar nicht nur, um das Bestehen eines bestrittenen Bestandrechtes überhaupt, sondern auch, um dessen Inhalt zu klären. Daran vermag der Umstand nichts zu ändern, dass im vorliegenden Fall ein Streit über die Zugehörigkeit des Rechtes der Beklagten, den in Rede stehenden Zugang zu benutzen, zu ihrem Bestandrecht an der Wohnung erst durch die von der Mieterin N\*\*\*\*\* und vom Verwalter der Beklagten begangene Besitzstörung entstand.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist aber nicht begründet.

Einen Verfahrensmangel erblickt sie darin, dass das Berufungsgericht seine Ansicht, das Ergebnis des Besitzstörungsverfahrens entspreche nicht dem materiellen Rechtszustand, nicht begründet habe. Mit diesem Vorwurf

wird schon nach dem eigenen Vorbringen der Revisionswerber kein Verfahrens-, sondern ein Feststellungs-, richtiger ein Begründungsmangel geltend gemacht. Dem Angriff auf einen solchen dient jedoch nicht der Revisionsgrund nach Z 2, sondern jener nach Z 4 des § 503 ZPO. Es liegt aber auch kein Begründungsmangel vor. Denn aus den Entscheidungsgründen ergibt sich sehr wohl, warum das Berufungsgericht im Gegensatz zu den Ergebnissen des ausschließlich auf den letzten ruhigen Besitzstand abgestellten Besitzstörungsverfahrens das Recht der Klägerin, den Zugang der Beklagten zu ihren Bestandobjekten zu ändern, bejaht hat. Ein weiterer Verfahrensmangel soll darin bestehen, dass das Berufungsgericht der Ansicht war, es sei mangels Abschlusses schriftlicher Mietverträge mit sämtlichen Beklagten zur Beurteilung des von der Klägerin in Anspruch genommenen Rechtes nicht der Inhalt der schriftlichen Mietverträge, von denen mehrere dem Vermieter das Recht einräumen, zwar nicht notwendige, jedoch zweckmäßige bauliche Veränderungen ohne Zustimmung des Mieters vorzunehmen, wenn sie den Mieter nur unwesentlich beeinträchtigen, heranzuziehen, es sei vielmehr diese Frage nach allgemeinen Gesichtspunkten zu beurteilen. Nach Ansicht der Revision könnte gegenüber Mietern, mit denen Mietverträge mit der genannten Klausel abgeschlossen wurden, über diese Vertragsbestimmung nicht hinausgegangen werden. Auch mit diesem Vorbringen rügt die Revision in Wahrheit keine Mangelhaftigkeit des Verfahrens, sondern eine Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, dies jedoch nicht mit Grund. Dass die in Rede stehende Vertragsbestimmung schon ihrem bloßen Wortlaut nach an sich den Anspruch der Klägerin decken würde, unterliegt keinem Zweifel. Wenn das Berufungsgericht das Bestehen dieses Anspruches unabhängig vom Vertrag, auf den sich ja nur die Klägerin berufen hat, nach allgemeinen gesetzlichen Gesichtspunkten prüfte, dann können sich die Beklagten darüber nicht beschweren.

In rechtlicher Beziehung vermisst die Revision die Anführung gesetzlicher Bestimmungen, auf denen das Recht der Klägerin, den Hauseingang abzumauern, sowie ihre Klagslegitimation beruht. Da die Aktivlegitimation der Klägerin bisher überhaupt unbestritten war, kann im Revisionsverfahren ein Einwand in dieser Richtung schon aus rein formellen Gründen nicht mehr beachtet werden. Würde eine klare gesetzliche Vorschrift bestehen, die über das Recht der Klägerin, den Hauseingang abzumauern, sei es im positiven oder negativen Sinn, abspricht, dann wäre der vorliegende Prozess vermutlich unterblieben. Dass andererseits das Berufungsgericht die zu entscheidende Frage auf Grund der in der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze über die "wechselseitigen Rechte" (siehe die Überschrift vor § 1096 ABGB) aus dem Bestandvertrag beurteilt hat, kann den Entscheidungsgründen unmissverständlich entnommen werden.

Mit der Rechtsrüge macht die Revision weiter geltend, dass das Klagebegehren - richtig wohl der Spruch des angefochtenen Urteils - dazu diene, einen rechtswidrigen Eingriff der Klägerin in die anerkannten Rechte der Beklagten zu sanktionieren, dass dieser Eingriff jedoch auch durch die damit bezweckte Beseitigung polizei- und strafgesetzwidriger Zustände nicht gerechtfertigt sei, weil die Klägerin selbst von den in diesem Belang zuständigen Behörden keinen Auftrag erhalten habe. Ein strafbarer Zustand, der durch das Abmauern beseitigt werden sollte, sei überhaupt nicht vorgelegen. Entgegen der Ansicht des Berufungsgerichtes sei es auch bedeutsam, dass die Firma N\*\*\*\*\* ihren Betrieb erst nach Abschluss der Mietverträge der Beklagten eröffnet und erweitert habe. Die aus der Beschäftigung weiblicher Arbeiter für die Firma N\*\*\*\*\* entstehenden Schwierigkeiten dürften nicht durch einen Eingriff in die Rechte der Beklagten beseitigt werden. Das Berufungsgericht habe zu Unrecht den Standpunkt eingenommen, dass durch die Veränderung des Zuganges die Ausübung des Bestandrechtes der Beklagten nicht erheblich erschwert sei. Die angestrebte Änderung in den Mietrechten der Beklagten liege weder im eminenten Interesse der Klägerin, noch in dem des Hauses, sondern nur im Interesse der Mieterin N\*\*\*\*\*, deren Betriebsräume vergrößert und verbessert werden sollten. Es sei nicht Aufgabe eines Hauseigentümers, über die Sittlichkeit auf seiner Liegenschaft zu wachen. Im Gegensatz zur Ansicht des Berufungsgerichtes könne das Beharren der Beklagten auf dem Inhalt der Mietverträge nicht als schikanös bezeichnet werden.

Diese Ausführungen sind nicht geeignet, die Erwägungen des Berufungsgerichtes zu widerlegen.

Gewiss ist es die Hauptpflicht des Bestandgebers, dem Bestandnehmer den vereinbarten Gebrauch zu gewähren (§ 1096 ABGB). Zum Gebrauch der Bestandsache gehört bei der Wohnungsmiete auch die freie Benützung der Zugänge (MietSlg Nr 6296, 7059 ua). Ebenso gehört aber zum Gebrauch der zur Ausübung eines Gewerbes vermieteten Räumlichkeiten die unbeeinträchtigte Zugänglichkeit für die Angehörigen des Betriebes. Soweit das Vermauern des bisher von den Beklagten benützten Hauseinganges den Zweck verfolgte, Behelligungen der Arbeiterinnen der Firma N\*\*\*\*\*, wie sie nach den Feststellungen der Untergerichte vorgekommen sind, zu unterbinden, handelte die Klägerin in Ausübung ihrer mit den Mietrechten der Mieterin N\*\*\*\*\* korrespondierenden Verpflichtungen aus dem

Mietvertrag, wobei allerdings die später erworbenen Rechte der Mieterin N\*\*\*\*\* die älteren Rechte der anderen Bestandnehmer nicht beeinträchtigen konnten. Es kann aber einem Hauseigentümer ebensowenig zugemutet werden, derartige Vorfälle anstehen zu lassen, wie die immer wiederkehrenden Verunreinigungen, auch wenn sich die Mehrheit der doch in erster Linie selbst betroffenen Mieter anscheinend dadurch nicht beeinträchtigt fühlt. Das Recht, solche Unzukömmlichkeiten zu beseitigen, ist ein Ausfluss des Eigentumsrechtes und setzt nicht voraus, dass der Hauseigentümer hiezu durch die zuständige Behörde beauftragt wurde. Die Ausübung der im Vorstehenden erwähnten Pflichten und Rechte steht dem Vermieter allerdings nur insoweit uneingeschränkt zu, als er nicht in Rechte Dritter, insbesondere anderer Mieter eingreift. Das richtige Maß kann nur durch ein Abwägen der Interessen aller Beteiligten gefunden werden. Dass die Klägerin durch das Vermauern des Einganges in Rechte der Beklagten eingegriffen hat, die diesen kraft ihres Mietrechtes zustanden, hat auch das Berufungsgericht zutreffend erkannt. Die Revision nimmt jedoch die Ausführungen des Berufungsgerichtes wohl allzu wörtlich, wenn sie geltend macht, dass der unvermauerte Zugang als solcher keinen strafbaren Zustand bedeutet habe. Was das Berufungsgericht meinte, liegt klar auf der Hand: In dem Durchgang ereigneten sich Vorfälle, die nicht nur strafgesetz- und polizeiwidrig waren, sondern insbesondere auch vom sanitären Standpunkt aus eine Behebung erforderten. Dass die Belästigungen der Arbeiterinnen der Firma N\*\*\*\*\* erst zu einer Zeit einsetzten, in der die Beklagten schon das Recht erworben hatten, das in Rede stehende Tor zu benützen, vermag an der Notwendigkeit, diese Unzukömmlichkeiten zu beheben, nichts zu ändern, sofern dadurch nicht die Ausübung des Bestandrechtes der Beklagten ernstlich erschwert oder gefährdet wird. Die Ergebnisse der vom Berufungsgericht angestellten Interessenabwägung sind aber vollkommen unbedenklich. Der Zugang von dem nunmehr vermauerten Haustor bis zur Stiege betrug 13 m. Nunmehr müssen die Beklagten 40 m entlang der Hausfront im Hof und 17 m durch die Hauseinfahrt gehen, um auf die Straße zu gelangen. Rein entfernungsmäßig spielt diese Verlängerung des Weges keine ausschlaggebende Rolle. Ebensowenig kann eine ins Gewicht fallende Beeinträchtigung der Beklagten darin gesehen werden, dass sie, wenn sie den durch den Hof führenden, 1,70 m breiten Gehsteig benützen, fallweise an offenen Fenstern ebenerdiger Wohnungen vorbeigehen müssen. Dass der Zustand dieses Gehsteiges etwa schlechter sei als jener des entlang der Straßenfront führenden Gehsteiges, wurde nicht behauptet. Die in der Revision aufgestellte Behauptung, der Weg im Hof sei unbeleuchtet, verstößt gegen das Neuerungsverbot. Das Berufungsgericht hat bereits auf die höchstgerichtliche Rechtsprechung verwiesen, die - sieht man von einer vereinzelt gebliebenen älteren Entscheidung ab - den Standpunkt vertritt, dass sich der Mieter ihm zumutbare Maßnahmen des Hauseigentümers gefallen lassen muss, wenn sein Bestandrecht nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Der Oberste Gerichtshof hält auch im vorliegenden Fall an diesem Standpunkt fest und ist der Ansicht, dass der Wegfall des von den Beklagten bisher benützten Zuganges bei Bedachtnahme darauf, welche groben Unzukömmlichkeiten durch das Vermauern dieses Zuganges behoben wurden, den Beklagten zugemutet werden kann.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf §§ 41, 50 ZPO.

#### **Anmerkung**

E75731 2Ob477.60

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1961:0020OB00477.6.0120.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19610120\_OGH0002\_0020OB00477\_6000000\_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](http://www.jusline.at)