jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1949/8/13 2Ob235/48

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.08.1949

Norm

Kündigungsschutz-Ausführungsverordnung vom 5. September 1939. DRGBl. I S. 1671 §3
Mietengesetz §17
Mietengesetz §18
Mietengesetz §43
Mietengesetznovelle 1929 IV. Abschnitt §1
ZPO §519

Kopf

SZ 22/109

Spruch

Die Bestimmung des § 18 Abs. 1 MietG. enthält zwingendes Recht.

Entscheidung vom 13. August 1949, 2 Ob 235/48.

I. Instanz: Bezirksgericht Innere Stadt; II. Instanz: Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien.

Text

Das Prozeßgericht gab dem Klagebegehren, die Beklagte sei schuldig, die Vermauerung des von der Wohnung Nr. 7 in die Wohnung Nr. 8 des den Klägern gehörigen Hauses Wien XX., ...straße ... führenden Türdurchbruches zu unterlassen und den vorigen Zustand wiederherzustellen, mit der Begründung Folge, daß nach dem zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Mietvertrag bauliche Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes der schriftlichen Zustimmung des Vermieters bedürfen, daß die Kläger die Zustimmung zur Aufführung der Mauer verweigert hätten, die Bestimmung des § 18 Abs. 1 MietG. nicht zwingendes Recht und durch den Inhalt des Mietvertrages abgedungen sei, schließlich, daß es sich nicht um eine mißbräuchliche Rechtsausübung der klagenden Partei handle, da die Beklagte den gleichen Erfolg (Schutz vor Eindringen der Kälte) mit anderen Mitteln, z. B. durch Anbringen einer Holzverschalung, hätte erreichen können, und daß bei späterer Vereinigung der beiden derzeit getrennten Wohnungen die vermauerte Tür wieder benötigt werden könnte.

Das Berufungsgericht hob das Urteil des Prozeßgerichtes auf und verwies die Sache zur neuerlichen Verhandlung und Urteilsfällung an das Prozeßgericht, wobei es gemäß § 519 Z. 3 ZPO. aussprach, daß das Verfahren erst nach Rechtskraft seiner Entscheidung fortzusetzen sei. Es stellte sich auf den Standpunkt, daß die Bestimmung des § 18 Abs. 1 MietG. zwingendes Recht darstelle und daß die im Mietvertrag enthaltene Vereinbarung ungültig sei, sofern die Voraussetzungen des § 18 Abs. 1 MietG. gegeben seien, worüber das Prozeßgericht keine Feststellungen gemacht habe.

Der Oberste Gerichtshof gab dem Rekurs der klagenden Partei nicht Folge.

Rechtliche Beurteilung

Aus der Begründung:

Zunächst ist darauf zu verweisen, daß sich aus dem Wortlaut des § 7 Punkt 4 des zwischen den Streitteilen abgeschlossenen Mietvertrages:

"Bauliche Veränderungen innerhalb des Mietgegenstandes bedürfen der schriftlichen Zustimmung des Vermieters" nicht zwingend ergibt, daß die Parteien die Wirksamkeit der Bestimmungen des § 18 Abs. 1 MietG. ausschließen wollten und daß der Vermieter berechtigt sein sollte, auch bei Zutreffen der Voraussetzungen der erwähnten Gesetzesstelle seine Zustimmung zur Vornahme von baulichen Veränderungen im Mietgegenstande zu verweigern.

Abgesehen davon pflichtet der Oberste Gerichtshof der Rechtsansicht des Berufungsgerichtes, daß die Bestimmung des § 18 Abs. 1 MietG. zwingendes Recht sei, bei. Die im Rekurs bezogene Entscheidung GH. 1930, S. 148, bezieht sich auf einen anders gelagerten Fall und befaßt sich mit der Frage, ob im Hinblick auf die Bestimmung des IV. Abschnittes, § 1 Abs. 2 der MietGNov. 1929 § 18 Abs. 1 in der neuen Fassung vorausgegangene Vereinbarungen berühren und unter Umständen ganz aufheben könne. Sie gibt wohl der Meinung Ausdruck, daß § 18 Abs. 1 MietG. nachgiebiges Recht sei, stützt aber diese Ansicht lediglich darauf, daß ein Verzicht auf ein dem Mieter durch den novellierten § 18 gegebenes Recht unter den im § 17 MietG. abschließend aufgezählten ungültigen und verbotenen Vereinbarungen nicht vorkomme. Diese Ansicht vermag der Oberste Gerichtshof nicht aufrechtzuerhalten. Das Mietengesetz unterscheidet zwischen ungültigen und zwischen ungültigen und verbotenen Vereinbarungen, welch letztere auch gemäß § 43 MietG. strafbar sind. Nur diejenigen Vereinbarungen, die sowohl ungültig als auch verboten sind, werden im § 17 aufgezählt, während beispielsweise § 16 ungültige, aber nicht verbotene Vereinbarungen anführt. § 3 der Verordnung zur Ausführung der Verordnung über Kündigungsschutz für Miet- und Pachträume in der Ostmark vom 5. September 1939, DRGBl. I S. 1671, nach welchem sich der Vermieter auf ein vertragliches Verbot der Untervermietung nur berufen kann, wenn ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung vorliegt, sagt auch nicht ausdrücklich, daß eine Vereinbarung, nach welcher dem Mieter verboten wird, Untermieter aufzunehmen, ungültig sei; es ergibt sich aus dem Wortlaute der Bestimmung eindeutig, daß in dem Fall, als nicht wichtige Gründe gegen die Untervermietung sprechen, dieses Verbot dem Mieter gegenüber nicht geltend gemacht werden kann. Das gleiche gilt auch hinsichtlich der Bestimmung des § 18 Abs. 1 MietG., wie sich aus dem Wortlaut dieser Gesetzesstelle entnehmen läßt. Der Bericht des Wohnungsausschusses zur Mietengesetznovelle 1929 (325 der Beilagen) sagt ausdrücklich, der Ausschuß habe durch Aufnahme eines sämtlichen Mietern unter Mieterschutz stehender Räume zustatten kommenden neuen § 18 über die Vornahme der Änderungen im Mietgegenstand dafür gesorgt, daß der Vermieter die Gestattung notwendiger und zweckmäßiger Änderungen im Mietgegenstande, die keiner baubehördlichen Bewilligung bedürfen, nicht verweigern könne, wenn dadurch nur kein beachtenswertes Interesse des Vermieters verletzt wird; infolgedessen werden solche Änderungen auch nicht zum Anlaß der Erzwingung einer freien Vereinbarung benützt werden können. Aus diesem Ausschußbericht ergibt sich eindeutig die Absicht des Gesetzgebers, durch die Bestimmung des § 18 Abs. 1 den Mieter dagegen zu schützen, daß der Vermieter für die Gestattung notwendiger Änderungen unter den in der bezogenen Gesetzesstelle angeführten Voraussetzungen besondere Gegenleistungen verlange, und damit auch der zwingende Charakter dieser gesetzlichen Bestimmung, der, wie das Berufungsgericht zutreffend festgestellt hat, auch aus dem Wortlaut der mehrfach erwähnten Gesetzesstelle erschlossen werden kann. Die Rechtsansicht des Berufungsgerichtes ist somit frei von Rechtsirrtum, weshalb dem Rekurs der Erfolg versagt werden mußte.

Anmerkung

Z22109

Schlagworte

Bestandgegenstand, bauliche Veränderungen, § 18 Abs. 1 MietG., zwingendes Recht, Mietobjekt, bauliche Veränderungen, § 18 Abs. 1 MietG. zwingendes Recht

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1949:0020OB00235.48.0813.000

Dokumentnummer

JJT_19490813_OGH0002_0020OB00235_4800000_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