jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2018/3/13 5Ob32/18v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 13.03.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin G***** GmbH & Co ***** OG, *****, vertreten durch die Wiedenbauer Mutz Winkler & Partner Rechtsanwälte GmbH, Wien, gegen die Antragsgegner 1. W***** B*****, 2. H***** B*****, vertreten durch Dr. Hans Wagner, § 37 Abs 1 Z 5 iVm § 8 Abs 2 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 13. Dezember 2017, GZ 40 R 214/17t-22, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Ist das angestrebte Bauvorhaben eine Verbesserungsarbeit im Sinn des § 8 Abs 2 Z 1 MRG, so hat der Mieter eine vorübergehende Benützung und (auch dauernde: RIS-Justiz RS0069346) Veränderung seines Mietgegenstands zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung (hier relevant:) von Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses notwendig oder zweckmäßig ist (5 Ob 151/02w; 5 Ob 160/09d; 5 Ob 73/12i).

2.1 Die Antragsgegner wenden sich in ihrem außerordentlichen Rechtsmittel gegen die Beurteilung des Rekursgerichts, sie hätten den von der Antragstellerin entsprechend der Baubewilligung des Magistrats der Stadt Wien bereits errichteten Personenaufzug und das Betreten ihres Mietgegenstands zur Errichtung einer Brandschutzwand an der Innenseite des vormaligen Vorzimmerfensters zum ehemaligen Licht- und nunmehrigen Aufzugsschacht zu dulden, und führen dazu im Wesentlichen ins Treffen, der Aufzug stehe lediglich den Mietern im Dachgeschoß zur Verfügung und sei daher weder notwendig noch zweckmäßig.

2.2

Eine Verbesserungsarbeit im Sinne des § 8 Abs 2 MRG liegt vor, wenn gegenüber dem bestehenden Zustand eine vorteilhaftere und positiver bewertete Situation geschaffen werden soll, auch wenn der gegenwärtige Zustand nicht mangelhaft erscheint, was nur anhand der besonderen Umstände des Einzelfalls beurteilt werden kann (vgl RIS-Justiz

RS0069443). Damit sind im Regelfall keine Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung gemäß § 62 Abs 1 AußStrG verbunden.

2.3 In der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs wurde bereits wiederholt bejaht, dass es sich bei einem Lifteinbau um eine Verbesserungsarbeit gemäß § 8 Abs 2 MRG handeln kann (5 Ob 26/89; 5 Ob 151/02w; 5 Ob 73/12i). Da nach dem festgestellten Sachverhalt eine barrierefreie Erschließung des Quertrakts, insbesondere der dort im Dachgeschoß errichteten Wohnungen anders nicht erfolgen hätte können, als durch den zwischenzeitig errichteten Personenaufzug, sprechen die Revisionsrekurswerber mit ihrer Argumentation auch keine im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung des Rekursgerichts an. Der festgestellte Sachverhalt bietet auch keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Wohnungen im Dachgeschoß durch einen bereits auf der Liegenschaft errichteten Lift erschlossen wären. Gegenteiliges lässt sich auch den Ausführungen im Revisionsrekurs nicht entnehmen, sodass es auf die von ihnen vermisste Feststellung, dass bereits „an der Hofseite rechts" (gemeint ist damit offensichtlich der rechte Seitentrakt) ein Personenaufzug errichtet sei, nicht ankommt. Allein der Umstand, dass auf einer Liegenschaft bereits ein Aufzug errichtet ist, bedeutet auch keineswegs, dass ein weiterer Lifteinbau nicht mehr als Verbesserungsarbeit zu qualifizieren wäre (5 Ob 160/09d). Inwieweit in diesem Zusammenhang eine Aktenwidrigkeit vorliegen soll, wie die Revisionsrekurswerber meinen, kann nicht nachvollzogen werden.

3. Die Errichtung einer Brandschutzwand anstelle des Vorzimmerfensters ist nach den Feststellungen aus feuerpolizeilichen Gründen notwendige Folge des Lifteinbaus. Dadurch verlieren die Antragsgegner in diesem Raum das Tageslicht fast zur Gänze. Da das Vorzimmer kein Aufenthaltsraum ist und eine teilweise Kompensation durch die Herstellung von Lichtöffnungen erreicht werden konnte, bedeutet es auch keine Überschreitung des ihm eingeräumten Ermessens (dazu 5 Ob 73/12i), wenn das Rekursgericht zum Ergebnis gelangte, dass die geplanten und bereits durchgeführten Maßnahmen dem Schonungsprinzip entsprechen (§ 8 Abs 3 MRG), weil durch deren Ausführung nicht mehr als unbedingt nötig in die Rechte der Antragsgegner als Mieter eingegriffen wird (vgl dazu 5 Ob 152/11f).

4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Textnummer

E121244

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0050OB00032.18V.0313.000

Im RIS seit

27.04.2018

Zuletzt aktualisiert am

04.02.2019

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