jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2021/2/4 5Ob10/21p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 04.02.2021

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Mag. Dr. *****, vertreten durch Mag. Nicole Neugebauer-Herl, Rechtsanwältin in Wien, gegen die Antragsgegnerin F***** reg GenmbH, *****, vertreten durch Rechtsanwalt Weissborn & Wojnar Kommandit-Partnerschaft in Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 4 WGG iVm § 9 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 18. November 2020, GZ 40 R 282/20x-39, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 22 Abs 4 WGG iVm§ 37 Abs 3 Z 16 MRG und § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] 1. Die Antragstellerin stellte den – auf § 9 MRG gestützten – Antrag auf Ersetzung der Zustimmung der Antragsgegnerin zur Errichtung und Installation eines Klimageräts auf der Loggia ihrer Wohnung.

Rechtliche Beurteilung

[2] 2. Voraussetzung für die Genehmigung einer solchen vom Mieter geplanten wesentlichen Veränderung ist unter anderem, dass diese Veränderung der Übung des Verkehrs entspricht und einem wichtigen Interesse des Hauptmieters dient (§ 9 Abs 1 Z 2 MRG). Die Behauptungs- und Beweislast dafür, dass diese beiden Voraussetzungen kumulativ vorhanden sind, trifft den Mieter (RIS-Justiz RS0069551 [T2]; 5 Ob 245/18t mwN). Nur bei den nach § 9 Abs 2 Z 1 bis 5 MRG privilegierten Arbeiten wird das Vorliegen dieser Voraussetzungen unwiderlegbar vermutet. Es ist nicht strittig, dass die Errichtung einer Außenklimaanlage nicht zu solchen privilegierten Veränderungen zählt.

[3] 3. Ob die Voraussetzungen für die Duldungspflicht des Vermieters gemäß § 9 Abs 1 Z 2 iVm Abs 2 MRG gegeben sind, hängt von den besonderen Umständen des Einzelfalls ab, die in ihrer Gesamtheit zu beurteilen sind. Dabei ist dem Rechtsanwender ein gewisser Ermessensspielraum eingeräumt. Diese Beurteilung wirft in der Regel keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung iSd § 62 Abs 1 AußStrG auf (RS0113606 ua).

[4] 4.1 Zur Voraussetzung der „Übung des Verkehrs“ ist nach der umfangreichen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs auf objektive Umstände abzustellen (RS0069695 [T1]). Diese objektiven Umstände sind vom dafür behauptungs- und beweispflichtigen Mieter durch konkrete Tatsachen darzulegen, wenn sich die Verkehrsüblichkeit

nicht aus der allgemeinen Lebenserfahrung ergibt (5 Ob 245/18t mwN). Bei der Beurteilung der Verkehrsüblichkeit kommt es nicht auf die Verkehrsüblichkeit der vom Mieter mit seinem Veränderungsbegehren angestrebten Ausstattung des Mietgegenstands im Allgemeinen an, sondern darauf, ob die konkret beabsichtigte Änderung in ihrer geplanten Ausgestaltung als solche verkehrsüblich ist (RS0126244 [T7]).

[5] 4.2 Das Rekursgericht hat sich bei seiner Beurteilung, dass die von der Antragstellerin beabsichtigte Installation einer Außenklimaanlage auf der Loggia ihrer Wohnung nicht verkehrsüblich sei, an der Entscheidung 5 Ob 245/18t orientiert und dabei im vorliegenden Einzelfall den Beurteilungsspielraum nicht überschritten. Dass hier im Gegensatz zu dem 5 Ob 245/18t zugrundeliegenden Sachverhalt nur das Fenster des Schlafzimmers mit Außenrollläden ausgestattet ist, während im Wohnzimmer und im Kinderzimmer nur Innenjalousien montiert sind, zwingt nicht zur Annahme der Verkehrsüblichkeit. Dasselbe gilt für die im Jahr 2002 erteilte Genehmigung der Installation einer Klimaanlage in einem anderen Nutzungsobjekt der großen Wohnanlage, die über mehr als 100 Wohnungen auf zumindest vier Stiegen verfügt. Dass am konkreten Standort generell Miet- oder Nutzungsobjekte älterer Wohnanlagen zur Vermeidung einer Überhitzung im Sommer mit derartigen Klimageräten nachgerüstet werden, behauptet die Antragstellerin nicht.

[6] 4.3 Bei der Beurteilung der Verkehrsüblichkeit kommt es nicht auf die subjektiven Interessen der Mieterin an, weshalb – anders als bei der des wichtigen Interesses (vgl 5 Ob 216/19d und 5 Ob 24/08b: je das wichtige Interesse iSd § 16 Abs 2 WEG an der Installation einer Klimaaußenanlage bejahend) – die geltend gemachten persönlichen Bedürfnisse der Bewohner (Vermeidung von Schlafstörungen in Folge zu hoher nächtlicher Temperaturen) nicht zu berücksichtigen sind (RS0069695 [T2]; 5 Ob 245/18t).

[7] 5. Die Antragstellerin zeigt somit in ihrem Revisionsrekurs keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung auf.

Textnummer

E130839

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2021:0050OB00010.21P.0204.000

Im RIS seit

09.03.2021

Zuletzt aktualisiert am

13.07.2021

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