

TE OGH 2026/3/12 5Ob166/25k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.03.2026

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Z*, vertreten durch Dr. Franz Terp, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin G* OG, *, vertreten durch die ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH in Wien, wegen § 8 Abs 2 iVm § 37 Abs 1 Z 5 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. September 2025, GZ 38 R 53/25p-34, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Z*, vertreten durch Dr. Franz Terp, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin G* OG, *, vertreten durch die ENGINDENIZ Rechtsanwälte für Immobilienrecht GmbH in Wien, wegen Paragraph 8, Absatz 2, in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 17. September 2025, GZ 38 R 53/25p-34, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Antragstellerin ist Eigentümerin einer Liegenschaft mit einem darauf errichteten Gebäude. Die Antragsgegnerin ist Hauptmieterin des in diesem Gebäude im Erdgeschoß befindlichen Geschäftslokals. Die Antragstellerin plant die Errichtung eines Aufzuges im Lichthof.

[2] Gegenstand des Verfahrens sind ihre Anträge, die Antragsgegnerin – unter Bezugnahme auf einen Plan – zur Duldung der Durchführung und Errichtung des Aufzuges und der Verlegung der Toilettenanlagen im Mietobjekt der Antragsgegnerin zu verpflichten sowie die daraus resultierende dauerhafte Veränderung des Mietgegenstands zuzulassen.

[3] Das Erstgericht wies die Anträge wegen Unzulässigkeit des Rechtswegs zurück. Die Antragsgegnerin habe ihr ursprünglich vor der Schlichtungsstelle erhobenes Begehren derart abgeändert, dass keine Identität der Sache mehr vorliege.

[4] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Es bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 10.000 EUR übersteigend und ließ den Revisionsrekurs nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

[5] Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin, in dem sie keine erhebliche Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG anspricht. Dagegen richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin, in dem sie keine erhebliche Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG anspricht.

[6] 1. Die Vorschaltung der Schlichtungsstellen vor Befassung der Gerichte in außerstreitigen Mietrechtssachen gemäß § 39 MRG bildet eine zwingende Verfahrensvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren bei sonstiger Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs (RS0070782). 1. Die Vorschaltung der Schlichtungsstellen vor Befassung der Gerichte in außerstreitigen Mietrechtssachen gemäß Paragraph 39, MRG bildet eine zwingende Verfahrensvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren bei sonstiger Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs (RS0070782).

[7] 1.1. Mit dem in dieser Bestimmung verwendeten Begriff der „Sache“ ist der das Verfahren einleitende Sachantrag gemeint (RS0070055 [T4]). Der vor der Schlichtungsstelle vorgebrachte anspruchsbegründende Sachverhalt darf vor Gericht nicht erweitert und das Begehren nicht geändert werden (RS0109931; RS0006307 [T2, T3, T14]).

[8] 1.2. Für die Identität der „Sache“ kommt es daher entscheidend darauf an, dass vor Gericht derselbe Anspruch wie vor der Schlichtungsstelle geltend gemacht wird (RS0070055 [T5]; 5 Ob 176/19x), wobei der herrschende zweigliedrige Streitgegenstandsbegriff heranzuziehen ist (5 Ob 94/23v; 5 Ob 134/24b).

[9] 1.3. Die Auslegung des Vorbringens und der Sachanträge ist nach den Umständen des Einzelfalls vorzunehmen, sodass sich insoweit eine iSd § 62 Abs 1 AußStrG erhebliche Rechtsfrage in der Regel nicht stellt (RS0042828). Das gilt insbesondere auch für die Beurteilung, ob die im gerichtlichen Verfahren vorgebrachten anspruchsbegründenden Tatsachen von jenen im Antrag vor der Schlichtungsstelle soweit abweichen, dass nicht mehr von derselben „Sache“ gesprochen werden kann (5 Ob 195/19s). 1.3. Die Auslegung des Vorbringens und der Sachanträge ist nach den Umständen des Einzelfalls vorzunehmen, sodass sich insoweit eine iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG erhebliche Rechtsfrage in der Regel nicht stellt (RS0042828). Das gilt insbesondere auch für die Beurteilung, ob die im gerichtlichen Verfahren vorgebrachten anspruchsbegründenden Tatsachen von jenen im Antrag vor der Schlichtungsstelle soweit abweichen, dass nicht mehr von derselben „Sache“ gesprochen werden kann (5 Ob 195/19s).

[10] 2. Dem Rekursgericht ist hier auch keine aus Gründen der Rechtssicherheit aufzugreifende Fehlbeurteilung (vgl RS0042828 [T7, T11, T31]) unterlaufen. Dessen Auffassung, die Antragstellerin habe erstmals vor Gericht zusätzlich zur Errichtung des Aufzugs die Errichtung eines Müllraums beantragt und auch bauliche Veränderungen begehrt, die sich nicht nur auf den ersten, sondern auch auf den zweiten Gastraum erstrecken, sodass die Identität der Sache nicht mehr gewährleistet sei, hält sich im Rahmen der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs. 2. Dem Rekursgericht ist hier auch keine aus Gründen der Rechtssicherheit aufzugreifende Fehlbeurteilung vergleiche RS0042828 [T7, T11, T31]) unterlaufen. Dessen Auffassung, die Antragstellerin habe erstmals vor Gericht zusätzlich zur Errichtung des Aufzugs die Errichtung eines Müllraums beantragt und auch bauliche Veränderungen begehrt, die sich nicht nur auf den ersten, sondern auch auf den zweiten Gastraum erstrecken, sodass die Identität der Sache nicht mehr gewährleistet sei, hält sich im Rahmen der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs.

[11] 2.1. Der zu errichtende Müllraum umfasst laut dem im Gerichtsverfahren vorgelegten Plan eine Fläche von 2,87 m², die laut dem im Schlichtungsverfahren vorgelegten Plan weiterhin für das im Mietobjekt befindliche WC für Damen und WC für Herren zur Verfügung gestanden wären. Die erstmals im Gerichtsverfahren begehrte Beanspruchung des zweiten Gastraums durch die bauliche Verlegung des WC und des Waschraums für die Angestellten beansprucht zumindest eine Fläche von 1,4 m². Wenn das Rekursgericht unter Hinweis auf die Gesamtgröße des bestehenden Mietobjekts von nur etwa 58 m² zum Ergebnis gelangte, eine noch zulässige, bloß geringfügige Änderung des Antrags (vgl 5 Ob 220/00i; 5 Ob 187/10a; 5 Ob 176/19x) liege nicht mehr vor, so ist diese

Rechtsansicht nicht zu beanstanden. 2.1. Der zu errichtende Müllraum umfasst laut dem im Gerichtsverfahren vorgelegten Plan eine Fläche von 2,87 m², die laut dem im Schlichtungsverfahren vorgelegten Plan weiterhin für das im Mietobjekt befindliche WC für Damen und WC für Herren zur Verfügung gestanden wären. Die erstmals im Gerichtsverfahren begehrte Beanspruchung des zweiten Gastraums durch die bauliche Verlegung des WC und des Waschrums für die Angestellten beansprucht zumindest eine Fläche von 1,4 m². Wenn das Rekursgericht unter Hinweis auf die Gesamtgröße des bestehenden Mietobjekts von nur etwa 58 m² zum Ergebnis gelangte, eine noch zulässige, bloß geringfügige Änderung des Antrags vergleiche 5 Ob 220/00i; 5 Ob 187/10a; 5 Ob 176/19x) liege nicht mehr vor, so ist diese Rechtsansicht nicht zu beanstanden.

[12] An dieser Beurteilung vermag auch die von der Antragstellerin ins Treffen geführte Entscheidung 5 Ob 220/00i nichts zu ändern, lag dieser eine – die Identität der Sache noch wahrende – Flächendifferenz von weniger als 1 m² zugrunde.

[1 3] 2.2. Wenn sich die Antragstellerin auf die Entscheidung 5 Ob 59/95 beruft, verkennt sie, dass die dortige Antragstellerin vor der Schlichtungsstelle die Rückzahlung einer Provision begehrte und im Gerichtsverfahren sich zusätzlich darauf stützte, dass auch die Höhe der Provision unangemessen gewesen sei. Dieser Fall ist mit dem hier vorliegenden Fall der nicht bloß geringfügigen Änderung eines Plans für Verbesserungsarbeiten nicht vergleichbar.

[1 4] 2.3. Schließlich kann auch die Entscheidung zu 5 Ob 124/07g den Standpunkt der Antragstellerin nicht stützen, wurde dort die Identität der Sache verneint.

[15] 3. Damit ist der Revisionsrekurs zurück-zuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedarf (§ 71 Abs 3 AußStrG). 3. Damit ist der Revisionsrekurs zurück-zuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedarf (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E147039

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2026:0050OB00166.25K.0312.000

Im RIS seit

01.04.2026

Zuletzt aktualisiert am

01.04.2026

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