

TE OGH 2000/1/11 5Ob330/99m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.01.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Modellhaus*****GmbH, ***** vertreten durch Dr. Alfred Strommer, Dr. Johannes Reich-Rohrwig, Dr. Georg Karasek, Dr. Bernhard Hainz, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1. Mag. Christian B*****, 2. Peter S*****, 3. Florentine E*****, 4. P***** AG, ***** alle vertreten durch Dr. Helmut A. Kellner, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 6 iVm § 9 MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. September 1999, GZ 40 R 234/99d-29, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 19. März 1999, GZ 46 Msch 18/98k-25, bestätigt wurde, folgenden

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Modellhaus*****GmbH, ***** vertreten durch Dr. Alfred Strommer, Dr. Johannes Reich-Rohrwig, Dr. Georg Karasek, Dr. Bernhard Hainz, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1. Mag. Christian B*****, 2. Peter S*****, 3. Florentine E*****, 4. P***** AG, ***** alle vertreten durch Dr. Helmut A. Kellner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, in Verbindung mit Paragraph 9, MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. September 1999, GZ 40 R 234/99d-29, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 19. März 1999, GZ 46 Msch 18/98k-25, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18b MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO). Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18 b, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Dass die Errichtung eines hydraulischen Personenaufzugs zur Verbindung der auf zwei unterschiedlichen

Geschoßebenen situierten Verkaufsräumlichkeiten der Antragstellerin deren wichtigem Interesse dient, haben die Vorinstanzen zutreffend erkannt. Es stimmt, dass der Mieter darüber hinaus nachzuweisen hat, dass die von ihm beabsichtigte Änderung auch der Übung des Verkehrs entspricht. Um in einem solchen Fall die erste Tatbestandsvoraussetzung des § 9 Abs 1 Z 2 MRG als erfüllt anzusehen, muss der insoweit behauptungs- und beweispflichtige Mieter konkrete Tatsachen darlegen, die den Schluss auf die Verkehrsüblichkeit der Änderung zulassen, wenn sie sich nicht bereits aus der allgemeinen Lebenserfahrung ergibt (5 Ob 1081/91; EWR I/9/10 f). Bei einer wie im vorliegenden Fall zu beurteilenden Geschäftsräumlichkeit in bester***** Innenstadtlage liegt allerdings die Verkehrsüblichkeit der Errichtung eines Personenaufzugs im Inneren des Mietgegenstandes auf der Hand, sodass es keines weiteren Vorbringens oder keiner weiteren Feststellungen bedurfte. Auch der Umstand, dass mit einem solchen Aufzug bloß zwei Geschosse miteinander verbunden werden sollen, gebietet keine andere Betrachtungsweise, ohne dass damit eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung verbunden wäre. Dass die Errichtung eines hydraulischen Personenaufzugs zur Verbindung der auf zwei unterschiedlichen Geschoßebenen situierten Verkaufsräumlichkeiten der Antragstellerin deren wichtigem Interesse dient, haben die Vorinstanzen zutreffend erkannt. Es stimmt, dass der Mieter darüber hinaus nachzuweisen hat, dass die von ihm beabsichtigte Änderung auch der Übung des Verkehrs entspricht. Um in einem solchen Fall die erste Tatbestandsvoraussetzung des Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, MRG als erfüllt anzusehen, muss der insoweit behauptungs- und beweispflichtige Mieter konkrete Tatsachen darlegen, die den Schluss auf die Verkehrsüblichkeit der Änderung zulassen, wenn sie sich nicht bereits aus der allgemeinen Lebenserfahrung ergibt (5 Ob 1081/91; EWR I/9/10 f). Bei einer wie im vorliegenden Fall zu beurteilenden Geschäftsräumlichkeit in bester***** Innenstadtlage liegt allerdings die Verkehrsüblichkeit der Errichtung eines Personenaufzugs im Inneren des Mietgegenstandes auf der Hand, sodass es keines weiteren Vorbringens oder keiner weiteren Feststellungen bedurfte. Auch der Umstand, dass mit einem solchen Aufzug bloß zwei Geschosse miteinander verbunden werden sollen, gebietet keine andere Betrachtungsweise, ohne dass damit eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung verbunden wäre.

Bei Beurteilung der Frage, ob eine geplante Änderung eines Geschäftsportals eine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses darstellt, ist dem Rechtsanwender durch den unbestimmten Gesetzesbegriff "Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses" ein gewisser Wertungsspielraum eingeräumt. Solange nicht in Verkennung der Rechtslage dieser Beurteilungsspielraum verlassen wird, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor (vgl 5 Ob 1046/91; 5 Ob 87/94 = EWR I/9/17 ff). Fragen der baubehördlichen Bewilligungspflicht sind im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 6 iVm § 9 MRG nicht zu prüfen, weil darüber ausschließlich die zuständige Verwaltungsbehörde zu entscheiden hat (WoBl 1992, 191/126 mit Zustimmung von Call). Nur dann, wenn es ausgeschlossen wäre, eine notwendige Zustimmung der Baubehörde zu erlangen, könnte der Vermieter nicht dazu verhalten werden, einem Bauvorhaben, dem von vornherein Vorschriften der Bauordnung entgegenstehen, zuzustimmen (vgl EWR I/9/17 ff mwN). Davon kann aber entgegen der Ausführungen der Revisionsrekurswerber dann nicht die Rede sein, wenn eine Beamtin der MA 19, der im Baubewilligungsverfahren nur beratende, gutachterliche Funktionen zukommt, als Zeugin ihre vorläufige Meinung deponierte, am Änderungsbegehren seien gewisse kleine Korrekturen vorzunehmen, um der beabsichtigten Portalgestaltung durch Weglassen einiger Unterteilungen eine größere Leichtigkeit zu verleihen. Eine solche außerhalb des Bauverfahrens vorläufig geäußerte Meinung vermag die selbständige Beurteilung des Außerstreitrichters nicht zu präjudizieren. Diese Beurteilung durch die Vorinstanzen bewegt sich noch innerhalb des vom Gesetz eingeräumten Wertungsspielraums, sodass keine erhebliche Rechtsfrage vorliegt. Bei Beurteilung der Frage, ob eine geplante Änderung eines Geschäftsportals eine Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes des Hauses darstellt, ist dem Rechtsanwender durch den unbestimmten Gesetzesbegriff "Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses" ein gewisser Wertungsspielraum eingeräumt. Solange nicht in Verkennung der Rechtslage dieser Beurteilungsspielraum verlassen wird, liegt keine erhebliche Rechtsfrage vor vergleiche 5 Ob 1046/91; 5 Ob 87/94 = EWR I/9/17 ff). Fragen der baubehördlichen Bewilligungspflicht sind im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, in Verbindung mit Paragraph 9, MRG nicht zu prüfen, weil darüber ausschließlich die zuständige Verwaltungsbehörde zu entscheiden hat (WoBl 1992, 191/126 mit Zustimmung von Call). Nur dann, wenn es ausgeschlossen wäre, eine notwendige Zustimmung der Baubehörde zu erlangen, könnte der Vermieter nicht dazu verhalten werden, einem Bauvorhaben, dem von vornherein Vorschriften der Bauordnung entgegenstehen, zuzustimmen vergleiche EWR I/9/17 ff mwN). Davon kann aber entgegen der Ausführungen der Revisionsrekurswerber dann nicht die Rede sein, wenn eine Beamtin der MA 19, der im Baubewilligungsverfahren nur beratende, gutachterliche Funktionen zukommt, als Zeugin ihre vorläufige Meinung deponierte, am Änderungsbegehren seien

gewisse kleine Korrekturen vorzunehmen, um der beabsichtigten Portalgestaltung durch Weglassen einiger Unterteilungen eine größere Leichtigkeit zu verleihen. Eine solche außerhalb des Bauverfahrens vorläufig geäußerte Meinung vermag die selbständige Beurteilung des Außerstreitrichters nicht zu präjudizieren. Diese Beurteilung durch die Vorinstanzen bewegt sich noch innerhalb des vom Gesetz eingeräumten Wertungsspielraums, sodass keine erhebliche Rechtsfrage vorliegt.

Der außerordentliche Revisionsrekurs war daher mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO zurückzuweisen. Der außerordentliche Revisionsrekurs war daher mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückzuweisen.

Anmerkung

E56847 05A03309

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0050OB00330.99M.0111.000

Dokumentnummer

JJT_20000111_OGH0002_0050OB00330_99M0000_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