jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/12/7 5Ob46/99x

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.12.1999

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 DI Christa P*****, vertreten durch Dr. Ernst Gramm, Rechtsanwalt in Neulengbach, wider die Antragsgegner 1. Margareta R*****, 2. Dr. Oswin W*****, beide vertreten durch Dr. Walter Leeb, Rechtsanwalt in Wien, 3. Architekt DI Alexander R*****, wegen § 37 Abs 1 Z 6 iVm § 9 MRG, infolge des Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 9. Dezember 1998, GZ 41 R 36/98t-10, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 10. Oktober 1997, GZ 4 Msch 102/97v-5, bestätigt wurde, folgendenDer 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 DI Christa P*****, vertreten durch Dr. Ernst Gramm, Rechtsanwalt in Neulengbach, wider die Antragsgegner 1. Margareta R*****, 2. Dr. Oswin W*****, beide vertreten durch Dr. Walter Leeb, Rechtsanwalt in Wien, 3. Architekt DI Alexander R*****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, in Verbindung mit Paragraph 9, MRG, infolge des Revisionsrekurses der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 9. Dezember 1998, GZ 41 R 36/98t-10, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 10. Oktober 1997, GZ 4 Msch 102/97v-5, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind Eigentümer des Hauses *****. Die Antragstellerin mietete im Abstand von mehreren Jahren zunächst die im Erdgeschoss des Hauses liegende, 46,89 m**2 große Wohnung top Nr 1 und im Jänner 1995 die unmittelbar darüber liegende, 39,41 m**2 große Wohnung top Nr 3. Beide Wohnungen sind der Ausstattungskategorie D zuzuordnen.

Sie beabsichtigt, diese Wohnungen in der Weise zusammenzulegen, dass durch Entfernung von zwei Trämen die Decke durchbrochen und ein Stiegenaufgang errichtet wird. Hiefür würden insgesamt 10 m**2 Raum in Anspruch genommen werden. Danach ist im Obergeschoss die Errichtung eines Badezimmers beabsichtigt. Es besteht die Möglichkeit, durch Einziehen der Deckenträme und einen entsprechenden Bodenaufbau den ursprünglichen Zustand

durch Trennung der Wohnungen wiederherzustellen.

Weil Erst- und Zweitantragsgegner, die zusammen Mehrheitseigentümer der Liegenschaft sind, die Zustimmung zu dieser beabsichtigten Veränderung untersagten, begehrt sie, ihre Zustimmung durch gerichtliche Entscheidung zu ersetzen.

Das Erstgericht wies das Begehren mit der Begründung ab, einem derartigen Bauvorhaben fehle es an der nach § 9 Abs 1 Z 2 erster Fall MRG erforderlichen Verkehrsüblichkeit. Es sei zwar von der Antragstellerin vorgebracht worden, Wohnungen auf zwei Etagen seien in Wien durchaus üblich; weiters sei auch bekannt, dass in den letzten Jahren im Zug des Wohnbaus immer wieder Maisonettenwohnungen geschaffen würden, die Herstellung solcher Wohnungen durch einen nachträglichen Eingriff in die Bausubstanz eines Hauses sei dennoch nicht verkehrsüblich. Der in § 5 MRG verwendete Begriff "Nachbarwohnung" beziehe sich nur auf nebeneinander liegende Wohnungen.Das Erstgericht wies das Begehren mit der Begründung ab, einem derartigen Bauvorhaben fehle es an der nach Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, erster Fall MRG erforderlichen Verkehrsüblichkeit. Es sei zwar von der Antragstellerin vorgebracht worden, Wohnungen auf zwei Etagen seien in Wien durchaus üblich; weiters sei auch bekannt, dass in den letzten Jahren im Zug des Wohnbaus immer wieder Maisonettenwohnungen geschaffen würden, die Herstellung solcher Wohnungen durch einen nachträglichen Eingriff in die Bausubstanz eines Hauses sei dennoch nicht verkehrsüblich. Der in Paragraph 5, MRG verwendete Begriff "Nachbarwohnung" beziehe sich nur auf nebeneinander liegende Wohnungen.

Einem dagegen von der Antragstellerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass die beabsichtigte Änderung nicht verkehrsüblich sei. Weder liege ein einheitliches Mietobjekt vor noch würden zwei nebeneinander auf derselben Etage liegende Wohnungen verbunden werden. Massive Veränderungen in der Struktur und Substanz eines Hauses entsprächen nicht der Übung des Verkehrs und beeinträchtigten schutzwürdige Interessen des Vermieters. Der Oberste Gerichtshof habe dies auch bereits bei Durchbruch einer Decke zwischen Keller- und Wohngeschoß eines Hauses (MietSlg 45.250) oder bei beabsichtigtem Durchbruch einer Feuermauer (MietSlg 41.213) ausgesprochen. Auch im Anwendungsbereich des § 13 WEG werde die Verkehrsüblichkeit einer solchen Maßnahme verneint (MietSlg 45.541/21)Einem dagegen von der Antragstellerin erhobenen Rekurs gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es teilte die Rechtsansicht des Erstgerichtes, dass die beabsichtigte Änderung nicht verkehrsüblich sei. Weder liege ein einheitliches Mietobjekt vor noch würden zwei nebeneinander auf derselben Etage liegende Wohnungen verbunden werden. Massive Veränderungen in der Struktur und Substanz eines Hauses entsprächen nicht der Übung des Verkehrs und beeinträchtigten schutzwürdige Interessen des Vermieters. Der Oberste Gerichtshof habe dies auch bereits bei Durchbruch einer Decke zwischen Keller- und Wohngeschoß eines Hauses (MietSlg 45.250) oder bei beabsichtigtem Durchbruch einer Feuermauer (MietSlg 41.213) ausgesprochen. Auch im Anwendungsbereich des Paragraph 13, WEG werde die Verkehrsüblichkeit einer solchen Maßnahme verneint (MietSlg 45.541/21).

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstandes S 130.000 übersteige und der Revisionsrekurs zulässig sei. Gegen diesen Sachbeschluss richtet sich der Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag auf Abänderung der bekämpften Entscheidung im Sinne einer Stattgebung ihres Antrags, hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegner beantragen, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Ganz grundsätzlich ist die Judikatur sehr zurückhaltend, wenn es

darum geht, Eingriffe in die Bausubstanz eines Hauses als

verkehrsüblich hinzustellen (vgl MietSlg 39.260 = SZ 60/195 = WoBl

1988, 43/18; MietSlg 41.213 = WoBl 1991, 12/6; WoBl 1994, 25/149). So

wurde der Durchbruch einer Decke zwischen Keller und Wohngeschoß eines Hauses zur Vergrößerung einer Wohnung ebenso wie der Durchbruch tragender Mauern oder der Durchbruch durch eine Feuermauer zur Vergrößerung eines Geschäftslokals als nicht verkehrsübliche Änderung angesehen. Um in einem solchen Fall die erste Tatbestandsvoraussetzung des § 9 Abs 1 Z 2 MRG als erfüllt anzusehen, müssten vom insoweit behauptungs- und

beweispflichtigen Mieter konkrete Tatsachen dargelegt werden, die den Schluss auf die Verkehrsüblichkeit der Änderung zulassen, weil sie sich aus der allgemeinen Lebenserfahrung nicht ergibt (EWR I/9/2). Der Vergleich mit Dachbodenausbauten versagt ebenso wie der Hinweis darauf, dass im Wohnungsneubau zweigeschlossige Wohnungen (Maisonetten) errichtet werden. Hier geht es nämlich um einen schwerwiegenden Eingriff in die Bausubstanz eines Hauses und damit in das Eigentumsrecht des Vermieters (5 Ob 81/89 = MietSlg 41.213).wurde der Durchbruch einer Decke zwischen Keller und Wohngeschoß eines Hauses zur Vergrößerung einer Wohnung ebenso wie der Durchbruch tragender Mauern oder der Durchbruch durch eine Feuermauer zur Vergrößerung eines Geschäftslokals als nicht verkehrsübliche Änderung angesehen. Um in einem solchen Fall die erste Tatbestandsvoraussetzung des Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, MRG als erfüllt anzusehen, müssten vom insoweit behauptungs- und beweispflichtigen Mieter konkrete Tatsachen dargelegt werden, die den Schluss auf die Verkehrsüblichkeit der Änderung zulassen, weil sie sich aus der allgemeinen Lebenserfahrung nicht ergibt (EWR I/9/2). Der Vergleich mit Dachbodenausbauten versagt ebenso wie der Hinweis darauf, dass im Wohnungsneubau zweigeschlossige Wohnungen (Maisonetten) errichtet werden. Hier geht es nämlich um einen schwerwiegenden Eingriff in die Bausubstanz eines Hauses und damit in das Eigentumsrecht des Vermieters (5 Ob 81/89 = MietSlg 41.213).

Zutreffend hat bereits das Rekursgericht erkannt, dass auch im vergleichbaren Anwendungsbereich des§ 13 WEG der Durchbruch einer Decke zwischen zwei Wohngeschossen unter Hinweis auf die gravierende Bedeutung der Öffnung der Geschoßdecke, mögliche Haftungsfolgen und eine allfällige Wertminderung als nicht mehr verkehrsüblich beurteilt wurden (MietSlg 45.541/21).Zutreffend hat bereits das Rekursgericht erkannt, dass auch im vergleichbaren Anwendungsbereich des Paragraph 13, WEG der Durchbruch einer Decke zwischen zwei Wohngeschossen unter Hinweis auf die gravierende Bedeutung der Öffnung der Geschoßdecke, mögliche Haftungsfolgen und eine allfällige Wertminderung als nicht mehr verkehrsüblich beurteilt wurden (MietSlg 45.541/21).

Zusammengefasst gilt demnach, dass die von der Antragstellerin beabsichtigte Zusammenlegung übereinander liegender Wohnungen durch Deckendurchbruch und Herstellung eines Stiegenaufgangs nicht verkehrsüblich ist, weshalb dieser Maßnahme von Erst- und Zweiantragsgegner mit Recht widersprochen wurde.

Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin war daher der Erfolg zu versagen.

Anmerkung

E56214 05A00469

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00046.99X.1207.000

Dokumentnummer

JJT_19991207_OGH0002_0050OB00046_99X0000_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