

TE OGH 1988/4/19 50b34/88

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.04.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Franz H***, Pensionist, Lebmachergasse 9, 9020 Klagenfurt, vertreten durch Dr. Karl Safron und Dr. Franz Großmann, Rechtsanwälte in Klagenfurt, wider den Antragsgegner Erich W***, Immobilienmakler, Tarviser Straße 100, 9020 Klagenfurt, vertreten durch Dr. Giselher Arko, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen Veränderung des Mietgegenstandes gemäß § 9 MRG infolge Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Beschluß des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgerichtes vom 30. Oktober 1987, GZ 1 R 499/87-9, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Klagenfurt vom 9. Juli 1987, GZ Msch 6/87-5, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Erich W*** ist Eigentümer des Hauses Tarviser Straße 100 in Klagenfurt. Franz H*** ist Hauptmieter eines im Erdgeschoß dieses Hauses gelegenen Geschäftslokales. Das in diesem Lokal von ihm betriebene Schneidereiunternehmen "Modesalon Haderlap" verpachtete er einschließlich der Mietrechte an Thomas T***, der in anderen Mieträumlichkeiten des Erdgeschoßes dieses Hauses auch einen Eissalon führt. Am 21. Februar 1984 zeigte Franz H*** Erich W*** unter Anschluß entsprechender Pläne seine Absicht an, an der Südseite des Hauses über dem Geschäftseingang und dem Auslagenfenster eine Markise anzubringen. Mit Schreiben vom 27. Februar 1984 teilte Erich W*** dem damaligen Rechtsfreund Franz H*** mit, diesem Vorhaben nicht zuzustimmen.

Mit dem am 3. Oktober 1986 beim Magistrat der Landeshauptstadt Klagenfurt-Zivilrechtsamt eingelangten Antrag beehrte Franz H***, ihm die Anbringung einer Markise über dem Eingang und Auslagenfenster des Modesalons an der Außenfassade des Hauses auf seine Kosten zu genehmigen. Der Antragsgegner ließe seit Jahren die Fassade des Hauses verfallen. Die Anbringung einer Markise diene einerseits dem Schutz vor Sonneneinstrahlung, stelle andererseits aber auch einen Schutz dar. Trotz Vorliegens der Voraussetzungen des § 9 MRG habe der Antragsgegner der Anbringung einer Markise nicht zugestimmt. Der Antragsteller brachte in diesem Antrag auch noch zum Ausdruck, daß die beabsichtigte Veränderung "keine wie immer geartete Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters und auch keine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses" zur Folge habe und die Anbringung einer Markise sich "nicht nur für den Betrieb des Modesalons von Bedeutung erweise, sondern darüber hinaus auch die Auslagen vor Sonneneinstrahlung, vor allem aber auch Kunden des Unternehmens beim Eintritt in das Geschäft vor

herabfallenden Mauerbrocken und Taubenkot schütze". Im Schlichtungsverfahren legte der Antragsteller noch zwei Bescheide des Magistrates der Landeshauptstadt Klagenfurt vom 10. November 1986 und 13. November 1986 vor, mit welchen der von ihm beabsichtigten Veränderung gemäß § 1 Abs 1 lit d der Ortsbildschutzverordnung des Gemeinderates der Landeshauptstadt Klagenfurt vom 11. April 1984 unter bestimmten Auflagen - darunter die Einholung der Zustimmung des Hauseigentümers - die Genehmigung erteilt wurde.

Mit Bescheid des Magistrates der Landeshauptstadt Klagenfurt-Zivilrechtsamt, vom 19. März 1987 wurde ausgesprochen, daß der Antragsgegner nach § 9 Abs 1 Z 1 bis 7 MRG die Anbringung einer Markise laut Anbot der P*** KG vom 9. Oktober 1986 über dem Geschäftseingang und Auslagenfenster des "Modesalons Haderlap" unter Einhaltung der in den Bescheiden der Baubehörde vom 10. November und 13. November 1986 festgehaltenen Auflagen auf Kosten des Antragstellers zu gestatten habe.

Der Antragsgegner machte hierauf gemäß § 40 Abs 1 MRG fristgerecht die Sache beim Erstgericht anhängig. Der Antragsteller ergänzte sein Vorbringen über sein "wichtiges Interesse" an der geplanten Veränderung dahin, daß dadurch die Sonneneinstrahlung an der Südseite des Hauses abgeschirmt, die Fassade des Hauses geschützt und auch die vorhandene Verschmutzung der Fassade durch herabfallenden Taubenkot weitgehend verhindert werden könne. Da die durch die Anbringung der Markise eintretende Veränderung dem Stand der Technik entspreche, die einwandfreie Ausführung der Veränderung gewährleistet sei und an der Südseite des Hauses bereits über dem Eissalon des "Unterpächters des Antragstellers, Thomas Truppe" eine Markise in der hier beabsichtigten Ausführung vorhanden sei, seien die Voraussetzungen des § 9 Abs 1 MRG gegeben.

Der Antragsgegner sprach sich gegen den Antrag aus, weil der Antragsteller die Fassade an der Südseite des Hauses nicht gemietet habe, die Auslagen der Schneiderei überwiegend zu Werbezwecken für andere Branchen verwendet würden und das Vorhandensein einer gleichartigen Markise über dem Eissalon zur Begründung des Begehrens nicht herangezogen werden könne, weil der Antragsgegner die Anbringung dieser Markise ausdrücklich gestattet habe. Das Erstgericht sprach mit seinem Sachbeschuß aus, daß der Antragsgegner die Anbringung einer Markise an der Außenseite seines Hauses im Sinne der Bescheide des Magistrates der Landeshauptstadt Klagenfurt vom 19. März 1987 (Bescheid im Schlichtungsverfahren) und vom 13. November 1986 (nach der Ortsbildschutzverordnung) zu gestatten habe. Das Erstgericht traf über den bereits wiedergegebenen Sachverhalt hinaus im wesentlichen noch folgende Feststellungen:

Der Mietgegenstand wird als Schneiderei benützt. Die Lichtverhältnisse im Geschäftsraum sind so, daß mit Kunstlicht gearbeitet werden muß. In den Auslagen befinden sich zum Teil typische Schneiderutensilien und zum Teil Ankündigungen von Konzerten sowie Reklameaufkleber für andere Geschäfte. Der Blick durch die Schaufenster wird durch Spiegelungen im Fenster beeinträchtigt. Geschäftseingang und Auslagenfenster liegen in Richtung Süden. Das Haus ist in einem minderen Erhaltungszustand, sodaß immer wieder Teile des Verputzes auf den vor dem Haus befindlichen Gehsteig herabfallen. Die Anbringung einer Markise ist vorbehaltlich der Zustimmung des Hauseigentümers baubehördlich genehmigt. Ein Angebot über die Anbringung durch einen befugten Gewerbetreibenden liegt vor.

Rechtlich vertrat das Erstgericht die Ansicht, daß die Voraussetzungen des § 9 Abs 1 MRG nach dem festgestellten Sachverhalt vorlägen. Die Anbringung einer Markise entspreche dem Interesse des Unternehmenspächters, der in diesem Belange dem Mieter gleichgestellt sei, weil hiedurch die Auslage aufgewertet und der äußere Eindruck des Geschäftes verbessert werde. Durch die Markise werde auch die Gefährdung oder Belästigung von Kunden durch herabfallenden Taubenkot oder Mauerteile hintangehalten. Eine Beeinträchtigung schutzwürdiger Interessen des Vermieters sei ebensowenig zu befürchten wie eine nachteilige Änderung im Aussehen des Hauses. Die Markise könne jederzeit ohne Schaden für das Gebäude wieder entfernt werden und auch die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten sei gewährleistet. Richtig sei zwar, daß die Fassade des Hauses vom Antragsteller nicht gemietet worden sei, doch stehe sie mit den Mieträumlichkeiten in einem wirtschaftlichen Zusammenhang, sodaß der Vermieter zur Duldung der Änderungen am Hause verpflichtet sei.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs des Antragsgegners Folge und änderte den erstgerichtlichen Sachbeschuß im Sinne der Abweisung des Antrages ab. Dem Argument des Rekurswerbers, die Fassade des Hauses sei dem Antragsteller nicht vermietet worden, hielt das Rekursgericht zunächst entgegen, daß der Bestandnehmer

gemäß § 1098 ABGB auch ein Benützungsrecht an der Außenfläche des Bestandgegenstandes habe, soweit berechnigte Interessen des Bestandnehmers dazu vorhanden seien, und das Gebäude nicht beeinträchtigt werde (EvBl 1970/38; SZ 17/114; MietSlg. 37.146).

§ 9 MRG sei allerdings bei Mietobjekten nach § 1 Abs 4 MRG nicht anzuwenden, doch müsse das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes nach dieser Gesetzesstelle konkret behauptet und bewiesen werden, weil die Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes die Regel darstelle (MietSlg. 37.237, 36.232 uva). Da der Antragsgegner in dieser Richtung keine Behauptungen aufgestellt habe, sei von der Anwendbarkeit der erwähnten Bestimmung auszugehen. § 9 Abs 1 MRG betreffe nur wesentliche Veränderungen (Verbesserungen) des Mietgegenstandes. Die Anbringung einer Markise an der Südfront des Mietobjektes bedürfe der baubehördlichen Bewilligung und stellt daher schon aus diesem Grund eine solche wesentliche Veränderung dar. Es könne auch nicht zweifelhaft sein, daß die von der Peter P*** KG dem Unternehmenspächter angebotene Markise dem Stand der Technik entspreche, wodurch eine einwandfreie Ausführung der Arbeiten gewährleistet sei. Da der Antragsteller ferner die Kosten der Markisenanbringung trage und der Antragsgegner kein Vorbringen im Sinne des § 9 Abs 1 Z 5 - 7 MRG erstattet habe, für welche negativen Voraussetzungen ihn die Behauptungs- und materielle Beweislast trafe (Würth in Rummel, MRG, Rdz 6 zu § 9), sei nur mehr zu prüfen, ob die beabsichtigte Veränderung der Übung des Verkehrs entspreche und einem wichtigen Interesse des Antragstellers diene. Das Vorliegen beider Voraussetzungen sei vom Antragsteller darzutun (Würth in Rummel, MRG, Rdz 6 zu § 9). Während bezüglich der Übung des Verkehrs auf objektive Umstände abzustellen sei, wiesen die Worte "wichtiges Interesse" des Hauptmieters auf das subjektive Interesse des Bestandnehmers an der beabsichtigten Änderung hin (MietSlg. 22.314). Im Hinblick darauf, daß die Markise an der Südfront des Gebäudes angebracht werden solle und eine Genehmigung hiefür im Sinne der Ortsbildschutzverordnung vorliege, erscheine die erste der beiden Voraussetzungen, nämlich das Bestehen einer derartigen Verkehrsübung, gegeben. Hingegen sei es dem Antragsteller nicht gelungen, auch die zweite vom Gesetz geforderte Bedingung, nämlich sein wichtiges Interesse an der Vornahme der Maßnahme nachzuweisen. Es sei nicht festgestellt, daß das Mietobjekt im besonderen Maße der Taubenplage ausgesetzt wäre, sodaß herabfallender Taubenkot vom Haus des Antragsgegners keine größere Belästigung von Passanten oder das Geschäftslokal betretenden Kunden darstellen könne als sie bei jedem Gebäude ähnlicher Art bestehe, ohne daß ihr durch das Anbringen einer Markise entgegengewirkt werden müßte. Zum Schutz vor herabfallenden Mauer- und Fassadenteilen stelle der Einsatz einer Markise nicht das geeignete Mittel dar, ganz abgesehen davon, daß dem vom Erstgericht beige-schafften Bauakt des Magistrates der Landeshauptstadt Klagenfurt betreffend das Haus Tarviser Straße Nr. 100, AZ 737/75, zu entnehmen sei, daß die Sanierung des Putzes und die Färbelung der Fassade aufgrund des Bescheides vom 10. Juni 1987 bis spätestens 15. November 1987 vorgenommen sein werde. Schließlich vermögen auch die vom Erstgericht festgestellten Spiegelungen in den Auslagenfenstern ein wichtiges Interesse des Antragstellers bzw. des Unternehmenspächters an der Anbringung einer Markise nicht zu begründen, weil die Auslagen - und dies ließe sich den im Akt des Zivilrechtsamtes des Magistrates der Landeshauptstadt Klagenfurt, 5 S-3311/1/86, erliegenden Lichtbildern im Zusammenhang mit den Feststellungen des Erstgerichtes an Ort und Stelle ohne weiteres entnehmen - in erster Linie Reklamezwecken für Veranstaltungen und verschiedene Unternehmen dienen und diese Auslagengestaltung demnach nicht potentielle Kunden des Antragstellers (Unternehmenspächters) zu einem Betreten der Schneiderei veranlassen solle. Während die Anbringung einer Markise bei dem vom Unternehmenspächter im daneben liegenden Geschäftslokal betriebenen Eissalon eine unmittelbar einleuchtende Einrichtung darstelle und demnach erkennbar einem wichtigen Interesse des Bestandnehmers diene, könne dies bei einer Schneiderei nicht von vornherein gesagt werden, es sei denn, daß der Unternehmenspächter den Vorplatz vor den vom Antragsteller gemieteten Geschäftsräumlichkeiten für Zwecke seines Kaffeehauses zu nutzen gedenke - hierauf würde auch die geplante Markisen-aufschrift "Salon Truppe" (vgl. den im Schlichtungsakt im November 1986 vorgelegten Plan) hindeuten - was aber weder in erster Instanz noch im Rechtsmittelverfahren behauptet worden sei. Da die Anbringung einer Markise im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Schneiderei nicht ohne weiteres als notwendig oder zweckmäßig angesehen werden könne, wäre es Aufgabe des Antragstellers gewesen, sein wichtiges Interesse bzw. dasjenige des Unternehmenspächters an einer derartigen Maßnahme durch konkrete Behauptungen darzulegen und unter Beweis zu stellen. Dem Antragsteller habe es demnach obliegen, konkret zu begründen, warum die zweifellos gegebene Sonneneinstrahlung auf die Südfront des Hauses die Anbringung einer Markise für den Betrieb der Schneiderei erforderlich mache, zumal die Sonneneinstrahlung offenbar bisher den Geschäftsbetrieb des Antragstellers nicht beeinträchtigt habe. Da die in den Auslagenfenstern auftretenden Spiegelungen nach Ansicht des Rekursgerichtes ein derartiges wichtiges Interesse des

Mieters an der Vornahme der Veränderung ebensowenig begründeten wie die Markise zum Schutz vor Taubenkot oder herabfallenden Mauerteilen dienlich sei und der Antragsteller keine zusätzlichen Behauptungen, aus denen sich ein wichtiges Interesse seinerseits ableiten ließe, aufgestellt habe, sei der Tatbestand des § 9 Abs 1 Z 2 MRG nicht erfüllt. Es erweise sich daher der Rekurs des Antragsgegners im Ergebnis als berechtigt, was zur Abänderung der angefochtenen Entscheidung im Sinne der Abweisung des Antrages des Antragstellers führe.

Gegen diesen Sachbeschluß des Gerichtes zweiter Instanz richtet sich der Revisionsrekurs des Antragstellers mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung im Sinne der Wiederherstellung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses abzuändern.

Der Antragsgegner hat sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil er sich gegen einen abändernden Sachbeschluß des Gerichtes zweiter Instanz richtet (§ 37 Abs 3 Z 18 MRG), aber nicht berechtigt.

Der Antragsteller wendet sich in seinem Revisionsrekurs gegen die Ansicht des Rekursgerichtes, die in den Auslagenfenstern auftretenden Spiegelungen und der durch die Markise bewirkte Schutz vor Taubenkot und herabfallenden Mauerteilen seien nicht geeignet, wichtige Interessen des Mieters im Sinne des § 9 Abs 1 MRG zu begründen. Insoweit der Rechtsmittelwerber meint, das Rekursgericht habe bei seinen Ausführungen, wonach die Auslagen in erster Linie Reklamezwecken für Veranstaltungen und verschiedene Unternehmen dienen und demnach nicht potentielle Kunden des Antragstellers (Unternehmenspächters) zu einem Betreten der Schneiderei veranlassen sollten, offensichtlich die unbestritten gebliebenen Feststellungen des Erstgerichtes an Ort und Stelle unrichtig verwertet, weshalb es von den Ergebnissen des Ortsaugenscheines und den Feststellungen des Erstgerichtes abweiche, kann ihm nicht gefolgt werden. Das Rekursgericht hat vielmehr aufgrund von Lichtbildern, die auch Gegenstand des erstgerichtlichen Verfahrens waren, ergänzende Feststellungen getroffen und ausgehend von einer dadurch verbreiterten Sachverhaltsgrundlage den Schluß gezogen, daß die Auslagen des Geschäftslokales in erster Linie nicht geeignet seien, potentielle Kunden zu einem Betreten der Schneiderei zu veranlassen. Die beiden Lichtbilder wurden in Fotokopie vom Antragsgegnervertreter im Schlichtungsverfahren (Tagsatzung vom 28. Oktober 1986) mit dem Beifügen vorgelegt, daß sie die Front des gegenständlichen Geschäftslokals darstellten und aus ihnen die "tatsächliche Verwendung der Auslagenfront" zu ersehen sei. Ausgehend von den vom Erstgericht beim Lokalaugenschein getroffenen Feststellungen, wonach sich in den Auslagen "zum Teil typische Schneiderutensilien, zum Teil Ankündigung von Konzerten und diverse Reklame für andere Geschäfte" befinden, und die den beiden Bildern zu entnehmende äußere Erscheinung der zum "Modesalon Haderlap" gehörigen Auslagen - den Bildern ist auch zu entnehmen, daß der Schriftzug dieser Geschäftsbezeichnung von der einen Auslage über die Eingangstüre bis zur zweiten Auslage, diese überspannend reicht - läßt aber den vom Rekursgericht gezogenen Schluß durchaus gerechtfertigt erscheinen, weil der äußere Eindruck der Front des Geschäftslokals in seiner Gesamtheit weder eine besondere Werbewirksamkeit für das Kleidermachergewerbe im allgemeinen noch eine spezielle Reklamewirkung für das hier etablierte Unternehmen ausstrahlt, dem Betrachter vielmehr auf den ersten Blick und damit sehr wohl in erster Linie Reklameschilder für fast ausschließlich branchenfremde Unternehmen (Frisiersalon, Optikergeschäft, Zweiradhändler, Videocenter und Hypobank) sowie für ein anderes Unternehmen, eine Boutique, in die Augen springen läßt. Auch durch den Hinweis des Revisionsrekurswerbers, daß die Markise nicht beide Auslagen überspannen, sondern nur oberhalb jener Auslage angebracht werden solle, die "zum Zeitpunkt des Ortsaugenscheines unbestritten mit typischen Schneiderutensilien ausgestattet und nur zu weiteren 2/5 mit Reklameaufklebern versehen gewesen sei", ist für den Revisionsrekurswerber nichts zu gewinnen, weil die Anbringung einer Markise bloß über einer von zwei Auslagen allein wohl kaum geeignet ist, Passanten zu bewegen, den Inhalt der Auslage selbst neben der sie in erster Linie ansprechenden Reklame für andere Unternehmungen auf sich einwirken und sich für Produkte der hier etablierten Schneiderei im besonderen Maße einnehmen zu lassen. Daß der Antragsteller oder sein Pächter die Absicht hätte, die Auslagengestaltung zu ändern, wurde nicht behauptet und ist im Verfahren auch nicht hervorgekommen. Insoweit der Antragsteller sein Interesse an der Anbringung der Markise nun auch aus deren Eignung, Kunden des Geschäftsinhabers, die sich die Auslage ansehen möchten, Regenschutz zu gewähren, abzuleiten versucht, ist ihm zu entgegnen, daß es sich bei diesen Ausführungen um eine Neuerung handelt, die auch in dem besonderen außerstreitigen Verfahren nach dem MRG unzulässig ist (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG).

Das Rekursgericht hat unter Hinweis auf Lehre und die zu § 18 MG ergangene, auch nach Inkrafttreten des MRG zu § 9 anwendbare Rechtsprechung zutreffend erkannt, daß den Antragsteller die Behauptungs- und Beweispflicht für das Vorliegen der im § 9 Abs 1 Z 2 MRG normierten Voraussetzungen trifft (vgl. zusätzlich ImmZ 1987, 416) und im vorliegenden Verfahren nur mehr die Frage zu beantworten ist, ob die begehrte Veränderung einem wichtigen Interesse des Antragstellers oder des Pächters seines Unternehmens dient. Diese Frage wurde vom Rekursgericht aber mit Recht verneint. Ausgehend von der für die rechtliche Beurteilung hier maßgeblichen Sachverhaltsgrundlage, insbesondere der Art des äußeren Erscheinungsbildes der Auslagen und deren Ausgestaltung, kann nämlich nicht gesagt werden, daß sich aus der Eignung der Markise, Schutz vor Sonneneinstrahlung lediglich im Bereich einer Auslage zu gewähren und Spiegelungen auf der Scheibe dieser Auslage hintanzuhalten, das Vorliegen eines berechtigten wichtigen Interesses des Antragstellers oder des Pächters seines Schneidereiunternehmens an der Anbringung der Markise in der gewünschten Art ableiten ließe. Das Rekursgericht hat aber auch ohne Rechtsirrtum erkannt, daß die Anbringung der hier vorgesehenen Markise kein sachgemäßes Mittel darstellt, Fußgänger und damit potentielle Kunden der Schneiderei vor herabstürzendem Mauerwerk zu schützen und im Verfahren kein Vorbringen erstattet wurde und auch keine Umstände hervorgekommen sind, aus welchen sich eine besondere, die ortsüblichen Umstände übersteigende Belästigung von Personen infolge einer Taubenplage ergeben könnte, ganz abgesehen davon, daß die Anbringung einer Markise zur Erreichung eines solchen Zweckes auch gar nicht der Übung des Verkehrs entspräche.

Das Rekursgericht ist daher ohne Rechtsirrtum zu dem Ergebnis gelangt, daß der Antragsteller ein konkretes wichtiges Interesse an der Anbringung der Markise im Sinne des § 9 Abs 1 Z 2 MRG nicht nachgewiesen hat.

Dem Revisionsrekurs konnte daher kein Erfolg beschieden sein.

Anmerkung

E13979

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0050OB00034.88.0419.000

Dokumentnummer

JJT_19880419_OGH0002_0050OB00034_8800000_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