

TE OGH 2021/7/27 50b57/21z

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.07.2021

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 außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin P*, vertreten durch Dr. Harald Friedl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin D*, vertreten durch Mag. Gerhard Pilz, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 5 iVm § 8 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. Jänner 2021, GZ 40 R 172/20w-14, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 29. April 2020, GZ 42 Msch 1/19i-9, bestätigt wurde, denDer 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 außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin P*, vertreten durch Dr. Harald Friedl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin D*, vertreten durch Mag. Gerhard Pilz, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, in Verbindung mit Paragraph 8, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. Jänner 2021, GZ 40 R 172/20w-14, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 29. April 2020, GZ 42 Msch 1/19i-9, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass der Sachbeschluss insgesamt lautet:

„Die Antragsgegnerin ist schuldig, Veränderungen an ihrer Wohnung top Nr * im Haus *, nämlich die Abmauerung und Rückversetzung ihrer Wohnungseingangstür um ca 2 Meter samt der Verlegung der Zählerplätze für Strom und Gas sowie die Abmauerung und Versetzung der WC-Tür, zur Herstellung einer Ein- und Ausstiegsstelle für den Lift im vierten Stock zu dulden.

Die Antragsgegnerin ist schuldig, der Antragstellerin binnen 14 Tagen bei Exekution die mit 1.026,18 EUR (darin enthalten 102,70 EUR USt und 410 EUR Pauschalgebühren) bestimmten Verfahrenskosten zu ersetzen.“

Text

Begründung:

[1] Die Antragstellerin ist Mehrheitseigentümerin einer Liegenschaft in Wien. Mit ihren Miteigentumsanteilen ist unter anderem Wohnungseigentum an der Wohnung top Nr * verbunden. Die Antragsgegnerin ist seit 2005 Mieterin dieser im vierten Stock liegenden Wohnung. An der Liegenschaft wurde Wohnungseigentum erstmals im Jahr 2014

begründet.

[2] Vor der Anmietung besichtigte die Antragsgegnerin im Jahr 2005 zusammen mit dem damaligen mittlerweile verstorbenen Hausverwalter die Wohnung, die sich in einem desolaten und sanierungsbedürftigen Zustand befand. Sie verfügte weder über eine Heizung noch ein benutzbares Badezimmer. Die aus den 1950er-Jahren stammenden Elektroleitungen waren nicht mehr funktionsfähig. Die Wohnung hatte eine Nutzfläche von 58,40 m². Sie bestand aus einem großen Vorzimmer samt Eingangsbereich (15,14 m²), einer Küche (7,72 m²), dem Baderaum (3,15 m²) und zwei an das Vorzimmer und den Baderaum angrenzende Zimmer (14,10 m² und 17,16 m²) sowie einem WC.

[3] Anlässlich der Besichtigung erklärte der Hausverwalter, dass die Antragsgegnerin die Wohnung zu einem günstigen Mietzins mieten könne, wenn sie die Sanierung der Wohnung auf eigene Kosten vornehme. Die Hauseigentümerin erklärte sich für diesen Fall auch bereit, die Fenster zu erneuern. Mit Mietvertrag vom 5. 5. 2005 mietete die Antragsgegnerin sodann die Wohnung ab 1. 6. 2005 um einen monatlichen Mietzins von 166,50 EUR zuzüglich Betriebskosten und USt. Der Hausverwalter unterzeichnete den Mietvertrag als Vertreter der Vermieterin.

[4] § 6 des Mietvertrags enthielt folgende Regelung: „Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. ...“ [4] Paragraph 6, des Mietvertrags enthielt folgende Regelung: „Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. ...“

[5] In § 7 Punkt 2 wurde vereinbart, dass allfällige vor Abschluss dieses Vertrags getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit verlieren und eine Abänderung dieses Vertrags nur schriftlich erfolgen kann. [5] In Paragraph 7, Punkt 2 wurde vereinbart, dass allfällige vor Abschluss dieses Vertrags getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen bei Vertragsabschluss ihre Gültigkeit verlieren und eine Abänderung dieses Vertrags nur schriftlich erfolgen kann.

[6] Nach der Anmietung beauftragte die Antragsgegnerin eine BauGmbH mit der Generalsanierung der Wohnung. Es wurden Wasser- und Elektroinstallationen, Sanitäranlagen, sämtliche Fußböden, Wandmalereien und Türen erneuert sowie eine Gasetagenheizung installiert. Für die zwei bis drei Monate lang im Sommer 2005 durchgeführten Arbeiten zahlte die Antragsgegnerin 20.412 EUR inklusive USt. Während der Sanierungsarbeiten kam der Hausverwalter mehrmals in die Wohnung und erkundigte sich über den Fortgang der Arbeiten. Die Antragsgegnerin zeigte die Umbauarbeiten der Vermieterin nicht schriftlich an, weil die Sanierung durch sie schon beim (vor dem) Mietvertragsabschluss vereinbart worden war und sämtliche Arbeiten in Abstimmung mit dem Hausverwalter durchgeführt wurden. Dieser legte Wert auf ein gutes persönliches Verhältnis zu „seinen“ Mietern, weshalb er kein förmliches Vorgehen verlangte und die Zustimmung zu Anliegen der Mieter mündlich erteilte. Im Zug der Arbeiten ersuchte die Antragsgegnerin den Hausverwalter um Zustimmung zu einer Änderung der bestehenden Raumaufteilung und Verlegung der WC-Tür. Der Hausverwalter stimmte der Änderung zu, dass die Tür zum WC in Richtung des schmalen Eingangsbereichs zu öffnen sei. In diesem Eingangsbereich wurde zur Abtrennung zum größeren Raum eine etwa 60 cm breite Rigipswand eingezogen, sodass links noch ein offener Durchgangsbereich mit einer Breite von 95 cm bestehen blieb. Dieser dadurch neu geschaffene, teilweise abgetrennte Bereich hat eine Fläche von 2,87 m² und wird von der Antragsgegnerin als Vorraum genutzt. Die bestehenden Ziegelwände zum Badezimmer wurden abgerissen. Neue Rigipswände wurden etwas nach vorne versetzt errichtet, sodass das Badezimmer nun eine Größe von 4,16 m² aufweist. Zur Abtrennung des hinteren rechten Bereichs, wo sich zuvor eine Küchenzeile befand, wurden eine Zwischenwand eingezogen und eine Tür errichtet, sodass im früheren Küchenbereich ein Zimmer mit einer Fläche von 6,37 m² entstand. Dieses Zimmer wurde von der Antragsgegnerin als Arbeitszimmer genutzt, es könnte auch ein Kinderzimmer sein. Im früheren Vorzimmer wurden die Küche mit einer Küchenzeile und der Essbereich eingerichtet, der Esstisch samt Sesseln befindet sich im Bereich der früheren Öffnung der WC-Tür. Die Küche samt Essbereich hat eine Fläche von 12,54 m². Die beiden übrigen Zimmer wurden in ihrer räumlichen

Aufteilung nicht verändert und werden von der Antragsgegnerin als Wohn- und Schlafzimmer genutzt. Der Hausverwalter besichtigte die sanierte Wohnung und war mit der neuen Raumaufteilung einverstanden. Nach der Generalsanierung der Wohnung wurden im Auftrag der Hauseigentümerin neue Fenster eingebaut.

[7] Am 3. 2. 2011 wurden der Baubehörde die baulichen Änderungen mittels Bauanzeige vom 7. 8. 2010 samt Plan angezeigt. Die Bauanzeige war von der Antragsgegnerin und dem ausführenden Bauunternehmen unterfertigt, nicht aber von der Grundeigentümerin. Am 7. 3. 2018 erstattete die Antragsgegnerin eine Fertigstellungsmeldung.

[8] Die Antragstellerin erwarb die Liegenschaft im Jahr 2013. Zu diesem Zeitpunkt gab es bereits eine durch die Voreigentümerin erwirkte Baubewilligung zum Ausbau des Dachbodens. Die Antragstellerin verkaufte den Dachboden an eine GmbH, die im Jahr 2016 mit dem Dachgeschossausbau begann. Dafür war die Errichtung eines Lifts erforderlich, der von der Baubehörde genehmigt wurde. Der Lift wurde außen im Innenhof angebaut. Ein anderer Standort war technisch nicht möglich. Der Lifteinbau erfolgte im Auftrag und auf Kosten der GmbH.

[9] Im nunmehr ausgebauten Dachgeschoss befindet sich direkt über der Wohnung der Antragsgegnerin eine Maisonettewohnung. Der Lift wurde nach dem Abschluss der Arbeiten in Betrieb genommen. Er verfügt über Ein- und Ausstiegsstellen in jedem Stockwerk vom Erd- bis zum Dachgeschoss, ausgenommen im vierten Stock. Die Errichtung einer Ein- und Ausstiegsstelle des Lifts im vierten Stock kann nur im schmalen Eingangsbereich der Wohnung der Antragsgegnerin erfolgen. Dazu müsste die Antragsgegnerin ihr bestehendes Vorzimmer aufgeben. Die Wohnungseingangstür müsste um ca 2 Meter zurückversetzt werden. Sie würde sich dann etwa im Bereich der von der Antragsgegnerin eingezogenen Trennwand und hinter der bestehenden WC-Tür befinden. Damit das WC weiterhin von der Wohnung aus betreten werden kann, ist auch die Verlegung der WC-Tür notwendig, sodass sich diese in Richtung der nunmehrigen Küche öffnen würde. Dadurch müsste der Essbereich in der Küche entfernt oder verlegt werden. Bei einer Verlegung der Küche in das bisherige Arbeitszimmer könnte dieses auch nicht mehr als mögliches Kinderzimmer genutzt werden. Ebenso müssten die Zählerplätze für Strom und Gas aus dem bisherigen Vorraum an eine andere Stelle verlegt werden. Die Zurückversetzung der Eingangstür würde einen Verlust an Nutzfläche von etwa 2,50 m² bedeuten. Die Arbeiten zur Rückversetzung der Wohnungstür und die Versetzung der WC-Tür würden etwa eine Woche in Anspruch nehmen. Bei einer zusätzlichen Verlegung der Küche würden die Arbeiten ca vier Wochen dauern. Durch die notwendige Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Zählerplätze für Strom und Gas könnte die Wohnung ca eine Arbeitswoche lang nicht oder nur eingeschränkt benutzt werden.

[10] Die Benützung des Lifts ist nur mit einem Liftschlüssel möglich. Die Antragsgegnerin erhielt keinen Schlüssel, sie benützt den Lift auch nicht. Im vierten Stock befinden sich noch drei weitere Mietwohnungen. Die Mieter sind berechtigt, den Lift zu benützen, wobei sie entweder im dritten Stock oder im Dachgeschoss aus dem Lift aussteigen können und einen Stock hinauf oder hinunter gehen müssen, um zu ihren Wohnungen zu gelangen.

[11] Die Antragstellerin begehrt nach § 8 MRG, die Antragsgegnerin zur Duldung der für den Lifteinbau notwendigen Rückversetzung ihrer Wohnungseingangstür um ca zwei Meter bis zur Lifttürkante, der Verlegung der Zählerplätze für Strom und Gas sowie der Abmauerung und Versetzung der WC-Tür zu verpflichten. In diesem Bereich sei die für den Lift notwendige Ein- und Ausstiegsstelle im vierten Stock behördlich bestimmt worden. Eine Ein- und Ausstiegsstelle sei für jedes Geschoss zwingend vorgeschrieben. Es gäbe technisch keine andere Möglichkeit, die Ein- und Ausstiegsstelle im vierten Stock zu platzieren. Die Antragsgegnerin habe das Mietobjekt konsenslos umgebaut und widerrechtlich die Raumaufteilung verändert. Die Vermieterin habe dem Umbau nicht zugestimmt. Als deren Rechtsnachfolgerin sei die Antragstellerin nicht an Abreden ungewöhnlichen Inhalts gebunden. [11] Die Antragstellerin begehrt nach Paragraph 8, MRG, die Antragsgegnerin zur Duldung der für den Lifteinbau notwendigen Rückversetzung ihrer Wohnungseingangstür um ca zwei Meter bis zur Lifttürkante, der Verlegung der Zählerplätze für Strom und Gas sowie der Abmauerung und Versetzung der WC-Tür zu verpflichten. In diesem Bereich sei die für den Lift notwendige Ein- und Ausstiegsstelle im vierten Stock behördlich bestimmt worden. Eine Ein- und Ausstiegsstelle sei für jedes Geschoss zwingend vorgeschrieben. Es gäbe technisch keine andere Möglichkeit, die Ein- und Ausstiegsstelle im vierten Stock zu platzieren. Die Antragsgegnerin habe das Mietobjekt konsenslos umgebaut und widerrechtlich die Raumaufteilung verändert. Die Vermieterin habe dem Umbau nicht zugestimmt. Als deren Rechtsnachfolgerin sei die Antragstellerin nicht an Abreden ungewöhnlichen Inhalts gebunden.

[12] Die Antragsgegnerin berief sich darauf, dass die geplanten und beantragten Umbaumaßnahmen die Struktur der Wohnung vollständig verändert. Eine tiefgreifende Umgestaltung der Wohnung und den damit verbundenen

Verlust eines selbständigen Raumes müsse ein Mieter nicht dulden. Die frühere Liegenschaftseigentümerin habe vertreten durch den damaligen Hausverwalter der von der Antragsgegnerin beabsichtigten und von Fachunternehmen durchgeführten Generalsanierung der Wohnung samt der Änderung der Raumaufteilung zugestimmt. Der Antragstellerin sei der Zustand und die Raumaufteilung der Wohnung seit dem Erwerb des Hauses im Jahr 2013 bekannt gewesen. Sie habe zu keinem Zeitpunkt einen Einwand erhoben. Maßgeblich sei die tatsächliche Nutzung der Wohnung durch die Antragsgegnerin und nicht die baurechtliche Widmung.

[13] Das Erstgericht wies den Antrag ab. Seiner Beurteilung nach sind die mit der geplanten Verbesserung (Lifteinbau) verbundenen Maßnahmen eine tiefgreifende, nicht mehr unter § 8 Abs 2 Z 1 MRG fallende Umgestaltung des Mietgegenstands. Die vorhandene Wohnungsstruktur würde gänzlich verändert, die ca 58 m² große Wohnung würde 2,50 m² an Nutzfläche verlieren und einen wesentlich ungünstigeren Grundriss aufweisen. Beim Verbleib der Küche im bisherigen Raum würde der Vorraum zur Gänze entfallen, was den Verlust eines wesentlichen Ausstattungsmerkmals der Wohnung, die nun der Kategorie A entspreche, bedeute. [13] Das Erstgericht wies den Antrag ab. Seiner Beurteilung nach sind die mit der geplanten Verbesserung (Lifteinbau) verbundenen Maßnahmen eine tiefgreifende, nicht mehr unter Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG fallende Umgestaltung des Mietgegenstands. Die vorhandene Wohnungsstruktur würde gänzlich verändert, die ca 58 m² große Wohnung würde 2,50 m² an Nutzfläche verlieren und einen wesentlich ungünstigeren Grundriss aufweisen. Beim Verbleib der Küche im bisherigen Raum würde der Vorraum zur Gänze entfallen, was den Verlust eines wesentlichen Ausstattungsmerkmals der Wohnung, die nun der Kategorie A entspreche, bedeute.

[14] Das Rekursgericht teilte diese Rechtsansicht, gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge und ließ den Revisionsrekurs nicht zu. Rechtlich folgte es, die Zustimmung des Hausverwalters zu den Umbaumaßnahmen der Mieterin gehöre zur ordentlichen Verwaltung und sei daher von der Hausverwaltervollmacht erfasst gewesen. Die Zustimmung sei auch nicht deshalb unwirksam, weil sie entgegen dem Schriftformgebot des Mietvertrags mündlich erteilt worden sei, weil Parteien von einem Formvorbehalt einvernehmlich und auch konkludent abgehen könnten. Es handle sich nicht um Abreden ungewöhnlichen Inhalts im Sinn des § 2 Abs 1 MRG, weshalb die Antragstellerin als Rechtsnachfolgerin daran gebunden sei. Durch die geplante Änderung liege nicht mehr derselbe Mietgegenstand vor, weshalb keine Duldungspflicht bestehe. [14] Das Rekursgericht teilte diese Rechtsansicht, gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge und ließ den Revisionsrekurs nicht zu. Rechtlich folgte es, die Zustimmung des Hausverwalters zu den Umbaumaßnahmen der Mieterin gehöre zur ordentlichen Verwaltung und sei daher von der Hausverwaltervollmacht erfasst gewesen. Die Zustimmung sei auch nicht deshalb unwirksam, weil sie entgegen dem Schriftformgebot des Mietvertrags mündlich erteilt worden sei, weil Parteien von einem Formvorbehalt einvernehmlich und auch konkludent abgehen könnten. Es handle sich nicht um Abreden ungewöhnlichen Inhalts im Sinn des Paragraph 2, Absatz eins, MRG, weshalb die Antragstellerin als Rechtsnachfolgerin daran gebunden sei. Durch die geplante Änderung liege nicht mehr derselbe Mietgegenstand vor, weshalb keine Duldungspflicht bestehe.

Rechtliche Beurteilung

[15] Der – nach Freistellung durch den Obersten Gerichtshof beantwortete – Revisionsrekurs der Antragstellerin ist zulässig und berechtigt.

[16] 1. Der Mietvertrag mit der Antragsgegnerin wurde im Jahr 2005 noch vor Begründung von Wohnungseigentum erstmals im Jahr 2014 geschlossen. Erst mit der Begründung von Wohnungseigentum ging nach § 4 Abs 1 WEG die Rechtsstellung der früheren Alleineigentümerin als Vermieterin auf den Wohnungseigentümer über. [16] 1. Der Mietvertrag mit der Antragsgegnerin wurde im Jahr 2005 noch vor Begründung von Wohnungseigentum erstmals im Jahr 2014 geschlossen. Erst mit der Begründung von Wohnungseigentum ging nach Paragraph 4, Absatz eins, WEG die Rechtsstellung der früheren Alleineigentümerin als Vermieterin auf den Wohnungseigentümer über.

[17] 2.1 Strittig ist, ob der Hausverwalter der damaligen Vermieterin berechtigt war, in ihrem Namen sämtlichen beabsichtigten bzw durchgeführten Umbaumaßnahmen der Mieterin, insbesondere der Änderung der Raumaufteilung zuzustimmen.

[18] 2.2 Die Hausverwaltervollmacht berechtigt zu allem, was die Hausverwaltung erfordert und was gewöhnlich mit ihr verbunden ist (RIS-Justiz RS0109224 [T1]). Dazu zählen nach der Rechtsprechung die Bestellung von Arbeiten für die Instandhaltung (RS0109224), der Abschluss von Bestandverträgen mit gewöhnlichem Inhalt (RS0019614 [T1]), die Kündigung von Mietverträgen (RS0019614 [T6]), die Einräumung eines Rechts der Übertragung der Mietrechte gegen

Ablöse, die Erlaubnis der Gewerbeausübung oder der Umwidmung des Mietobjekts, das Verlangen einer Kautions vom Mieter und der Verzicht auf Vollstreckung einer gerichtlichen Aufkündigung und der neuerliche Abschluss eines Mietvertrags zu den bisherigen Bedingungen (Nachweise bei Baumgartner/Torggler in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, ABGB³ [Klang] § 1029 ABGB Rz 45). Abschlüsse von Mietverträgen mit unüblichem Inhalt sind als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung nicht von einer Hausverwaltervollmacht gedeckt (2 Ob 126/09g; P. Bydlinski in KBB6 § 1029 ABGB Rz 4 mwN). [18] 2.2 Die Hausverwaltervollmacht berechtigt zu allem, was die Hausverwaltung erfordert und was gewöhnlich mit ihr verbunden ist (RS0109224 [T1]). Dazu zählen nach der Rechtsprechung die Bestellung von Arbeiten für die Instandhaltung (RS0109224), der Abschluss von Bestandverträgen mit gewöhnlichem Inhalt (RS0019614 [T1]), die Kündigung von Mietverträgen (RS0019614 [T6]), die Einräumung eines Rechts der Übertragung der Mietrechte gegen Ablöse, die Erlaubnis der Gewerbeausübung oder der Umwidmung des Mietobjekts, das Verlangen einer Kautions vom Mieter und der Verzicht auf Vollstreckung einer gerichtlichen Aufkündigung und der neuerliche Abschluss eines Mietvertrags zu den bisherigen Bedingungen (Nachweise bei Baumgartner/Torggler in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, ABGB³ [Klang] Paragraph 1029, ABGB Rz 45). Abschlüsse von Mietverträgen mit unüblichem Inhalt sind als Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung nicht von einer Hausverwaltervollmacht gedeckt (2 Ob 126/09g; P. Bydlinski in KBB6 Paragraph 1029, ABGB Rz 4 mwN).

[19] 2.3 Die Hausverwaltervollmacht erfasst nach der Rechtsprechung auch die Entgegennahme von Erklärungen der Mieter, wie Anzeigen nach § 12 Abs 3 Satz 2 MRG (RS0019631) oder die Empfangnahme einer gerichtlichen Aufkündigung (RS0111409). [19] 2.3 Die Hausverwaltervollmacht erfasst nach der Rechtsprechung auch die Entgegennahme von Erklärungen der Mieter, wie Anzeigen nach Paragraph 12, Absatz 3, Satz 2 MRG (RS0019631) oder die Empfangnahme einer gerichtlichen Aufkündigung (RS0111409).

[20] 2.4 Nach diesen Kriterien kann auch die Anzeige der Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstands durch den Mieter, die dem Hausverwalter gegenüber erklärt wird, als dem Vermieter zugewandt gelten. § 9 Abs 1 MRG fordert für die Anzeige keine Schriftform. Diese muss aber, um die Zustimmungsfiktion des § 9 Abs 1 Satz 2 MRG auszulösen, alle Angaben beinhalten, damit sich der Vermieter ein ausreichendes Bild über die gewünschten Maßnahmen machen und die ihm zustehenden Kontrollrechte ausüben kann (5 Ob 86/20p; Beer/Vospersnik in Illiedits/Reich-Rohrwig Wohnrecht³ § 9 MRG Rz 7 mwN). Die faktische Kenntnisnahme der Veränderung oder Verbesserung reicht alleine nicht aus (RS0118666). [20] 2.4 Nach diesen Kriterien kann auch die Anzeige der Veränderung (Verbesserung) des Mietgegenstands durch den Mieter, die dem Hausverwalter gegenüber erklärt wird, als dem Vermieter zugewandt gelten. Paragraph 9, Absatz eins, MRG fordert für die Anzeige keine Schriftform. Diese muss aber, um die Zustimmungsfiktion des Paragraph 9, Absatz eins, Satz 2 MRG auszulösen, alle Angaben beinhalten, damit sich der Vermieter ein ausreichendes Bild über die gewünschten Maßnahmen machen und die ihm zustehenden Kontrollrechte ausüben kann (5 Ob 86/20p; Beer/Vospersnik in Illiedits/Reich-Rohrwig Wohnrecht³ Paragraph 9, MRG Rz 7 mwN). Die faktische Kenntnisnahme der Veränderung oder Verbesserung reicht alleine nicht aus (RS0118666).

[21] 3.1 Nach den Feststellungen des Erstgerichts befand sich die Wohnung zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses in einem desolaten Zustand und bedurfte umfassender Sanierungsarbeiten. So stammten die Elektroleitungen aus den 1950er-Jahren und waren nicht mehr funktionsfähig. Es gab weder eine Heizung noch ein benützbare Badezimmer. Der Hausverwalter vereinbarte vor Mietvertragsbeginn mündlich mit der Antragsgegnerin, dass sie die Wohnung zu einem günstigen Mietzins mieten könne, wenn sie die Sanierung auf eigene Kosten vornehme. Im Zug der nach Abschluss des Mietvertrags begonnenen Arbeiten ersuchte die Antragsgegnerin den Hausverwalter mündlich um Zustimmung zu der geplanten Änderung der Raumaufteilung, welche der Hausverwalter mündlich erteilte. Ob damals die Änderung bereits konkret beschrieben wurde (zB durch Vorlage eines Plans oder eines Kostenvoranschlags) ist den Feststellungen nicht zu entnehmen. Nach Besichtigung der sanierten Wohnung erklärte der Hausverwalter mündlich sein Einverständnis mit der neuen Raumaufteilung. Nach dem Mietvertrag hatte die Mieterin beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen konnte.

[22] 3.2 Es kann aber dahingestellt bleiben, ob die Zustimmung zu sämtlichen Umbaumaßnahmen der Mieterin vom Umfang der Hausverwaltervollmacht gedeckt ist. Dasselbe gilt für die Frage, ob die Zustimmungsfiktion des § 9 Abs 1 Satz 2 MRG greift oder dieser das vertragliche Schriftformerfordernis bzw eine allenfalls unzureichende Anzeige

entgegenstand. Der Antrag ist nämlich auch dann berechtigt, wenn die Rechtsvorgängerin der Antragstellerin als Vermieterin der Veränderung der Raumaufteilung wirksam zugestimmt hat und die Duldungspflicht der Antragsgegner nach der aktuellen und nicht nach der ursprünglichen Wohnungskonfiguration zu beurteilen ist. [22] 3.2 Es kann aber dahingestellt bleiben, ob die Zustimmung zu sämtlichen Umbaumaßnahmen der Mieterin vom Umfang der Hausverwaltervollmacht gedeckt ist. Dasselbe gilt für die Frage, ob die Zustimmungsfiktion des Paragraph 9, Absatz eins, Satz 2 MRG greift oder dieser das vertragliche Schriftformerfordernis bzw eine allenfalls unzureichende Anzeige entgegenstand. Der Antrag ist nämlich auch dann berechtigt, wenn die Rechtsvorgängerin der Antragstellerin als Vermieterin der Veränderung der Raumaufteilung wirksam zugestimmt hat und die Duldungspflicht der Antragsgegner nach der aktuellen und nicht nach der ursprünglichen Wohnungskonfiguration zu beurteilen ist.

[23] 4.1 Nach § 8 Abs 1 Z 1 MRG hat der Mieter die vorübergehende Benutzung und die auch dauernde (RS0069346) Veränderung seines Mietgegenstands zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses notwendig oder zweckmäßig ist. In der Rechtsprechung wurde bereits mehrfach bejaht, dass es sich bei einem geplanten Lifteinbau um eine Verbesserungsarbeit im Sinn des § 8 Abs 2 Z 1 MRG handelt (5 Ob 73/12i, 5 Ob 32/18v je mwN). [23] 4.1 Nach Paragraph 8, Absatz eins, Ziffer eins, MRG hat der Mieter die vorübergehende Benutzung und die auch dauernde (RS0069346) Veränderung seines Mietgegenstands zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses notwendig oder zweckmäßig ist. In der Rechtsprechung wurde bereits mehrfach bejaht, dass es sich bei einem geplanten Lifteinbau um eine Verbesserungsarbeit im Sinn des Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG handelt (5 Ob 73/12i, 5 Ob 32/18v je mwN).

[24] 4.2 Im Gegensatz zu § 8 Abs 2 Z 2 MRG sieht § 8 Abs 2 Z 1 MRG keine Interessensabwägung vor (RS0069319; RS0101796 [T8]). Es gilt zwar auch das Schonungsprinzip des § 8 Abs 3 MRG, eine weitergehende Interessen- oder Zumutbarkeitsabwägung findet nicht statt (RS0069474 [T4]). [24] 4.2 Im Gegensatz zu Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG sieht Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG keine Interessensabwägung vor (RS0069319; RS0101796 [T8]). Es gilt zwar auch das Schonungsprinzip des Paragraph 8, Absatz 3, MRG, eine weitergehende Interessen- oder Zumutbarkeitsabwägung findet nicht statt (RS0069474 [T4]).

[25] 4.3 Nach der Rechtsprechung überschreitet nicht jede Verkleinerung des Mietgegenstands den Inhalt des in § 8 Abs 2 MRG verwendeten Begriffs der „Veränderung des Mietgegenstandes“. Ob eine solche Überschreitung vorliegt, ist nach dem Regelungsinhalt und Regelungszweck des MRG zu beurteilen (RS0038223). [25] 4.3 Nach der Rechtsprechung überschreitet nicht jede Verkleinerung des Mietgegenstands den Inhalt des in Paragraph 8, Absatz 2, MRG verwendeten Begriffs der „Veränderung des Mietgegenstandes“. Ob eine solche Überschreitung vorliegt, ist nach dem Regelungsinhalt und Regelungszweck des MRG zu beurteilen (RS0038223).

[26] 4.4 Zu überprüfen ist, ob die vorgesehene Verkleinerung der Wohnung und die damit verbundene Grundrissumgestaltung noch eine von den Mietern nach § 8 Abs 2 Z 1 MRG zu duldende Veränderung bewirkt, oder aber ob sie mit der damit verbundenen tiefgreifenden Umgestaltung den Begriff der „Veränderung des Mietgegenstandes“ überschreitet. [26] 4.4 Zu überprüfen ist, ob die vorgesehene Verkleinerung der Wohnung und die damit verbundene Grundrissumgestaltung noch eine von den Mietern nach Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG zu duldende Veränderung bewirkt, oder aber ob sie mit der damit verbundenen tiefgreifenden Umgestaltung den Begriff der „Veränderung des Mietgegenstandes“ überschreitet.

[27] 4.5 In der Rechtsprechung wurde das Ausmaß der Verringerung der Nutzfläche in Relation zur Gesamtnutzfläche als einer der Faktoren gewertet, die für die Beurteilung maßgeblich sein können, ob noch von einer „Veränderung“ des Mietgegenstands auszugehen ist. So wurde etwa die Abtretung von 1,725 m² von der Küche einer 125 m² großen Wohnung (5 Ob 26/89 = wobl 1989/41) oder eine Verkleinerung der Nutzfläche um 1,05 m² (5 Ob 233/06k) als zu duldende Verringerung angesehen.

[28] 4.6 Für die Beurteilung, ob es sich noch um eine bloße Änderung oder aber um eine so tiefgreifende Umgestaltung des Mietgegenstands handelt, dass sie nicht mehr unter § 8 Abs 2 Z 1 MRG subsumiert werden kann, kommt es nach der jüngeren Rechtsprechung allerdings nicht entscheidend und allein auf eine allfällige Nutzflächenverringerung an, sondern darauf, ob durch die Veränderung der Mietgegenstand in einem wesentlichen Punkt nicht mehr seiner bisherigen Funktion entspricht (5 Ob 73/12i; RS0128123). Der dem Gericht eingeräumte

Wertungsspielraum hat sich dabei ausschließlich darauf zu beziehen, ob nach der Veränderung noch vom „selben“ Mietgegenstand auszugehen ist. Darauf, wie die betroffenen Mieter den Raum bisher nutzten und ob die vorhandene Ausstattung, insbesondere Möbel sinnvoll umgestellt werden können, kommt es nach der maßgeblichen objektiven Betrachtungsweise nicht an. Diese Frage wäre allenfalls bei der Beurteilung, welche Entschädigung den betroffenen Mietern für die wesentlichen Beeinträchtigungen zu leisten sind, von Relevanz (5 Ob 73/12i). [28] 4.6 Für die Beurteilung, ob es sich noch um eine bloße Änderung oder aber um eine so tiefgreifende Umgestaltung des Mietgegenstands handelt, dass sie nicht mehr unter Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG subsumiert werden kann, kommt es nach der jüngeren Rechtsprechung allerdings nicht entscheidend und allein auf eine allfällige Nutzflächenverringerung an, sondern darauf, ob durch die Veränderung der Mietgegenstand in einem wesentlichen Punkt nicht mehr seiner bisherigen Funktion entspricht (5 Ob 73/12i; RS0128123). Der dem Gericht eingeräumte Wertungsspielraum hat sich dabei ausschließlich darauf zu beziehen, ob nach der Veränderung noch vom „selben“ Mietgegenstand auszugehen ist. Darauf, wie die betroffenen Mieter den Raum bisher nutzten und ob die vorhandene Ausstattung, insbesondere Möbel sinnvoll umgestellt werden können, kommt es nach der maßgeblichen objektiven Betrachtungsweise nicht an. Diese Frage wäre allenfalls bei der Beurteilung, welche Entschädigung den betroffenen Mietern für die wesentlichen Beeinträchtigungen zu leisten sind, von Relevanz (5 Ob 73/12i).

[29] 4.7 In dem zu 5 Ob 240/99a entschiedenen Fall war die durch den Lifteinbau verbundene Verkleinerung des Mietobjekts zwar gemessen am Verlust der Nutzfläche gering, aber mit einer tiefgreifenden Umgestaltung der Wohnung und dem Verlust eines selbständigen Raums verbunden. Nach Ansicht des Obersten Gerichtshofs hatten die Vorinstanzen mit der Ablehnung der Duldungspflicht den ihnen gegebenen Wertungsspielraum nicht verlassen.

[30] 4.8 Zu 5 Ob 73/12i ging es um die Verringerung der Nutzfläche von 86 m² um 4,6 m² in einem Wohnraum verbunden mit einem tatsächlich ungünstigerem Grundriss. Der Oberste Gerichtshof sah die Verkleinerung dieses Hauptraums jedoch nicht als tiefgreifenden Funktionsverlust wie es der Fall wäre, wenn ein Raum nach einer Veränderung über kein Fenster mehr verfügt.

[31] 5.1 Im vorliegenden Fall war die Errichtung eines Lifts für den Ausbau des Dachgeschosses notwendig. Die Ein- und Ausstiegsstelle im vierten Stock kann nur im schmalen Eingangsbereich der Wohnung der Antragsgegnerin eingerichtet werden. Eine andere Variante ist nicht möglich. Der Eingangsbereich von etwa 2,87 m² könnte nicht mehr als Vorraum genutzt werden. Nach Verlegung der WC-Türe würde sich diese zur Küche öffnen, weshalb der Essbereich entfernt oder verlegt werden müsste. Die Küche ist samt Essbereich 12,54 m² groß. Eine Verlegung der Küche in das 6,37 m² große Arbeitszimmer ist nur ohne den Essbereich möglich. Neben dem Arbeitszimmer stehen noch zwei weitere Wohnräume zur Verfügung, die derzeit als Wohn- und Schlafzimmer genutzt werden. Dass die Verlegung des Essbereichs in den Wohnraum oder die Schaffung eines Arbeitsplatzes im Wohnzimmer oder die Verlegung des Essbereichs in das bisherige Arbeitszimmer ausgeschlossen sind, ergibt sich aus den Sachverhaltsfeststellungen nicht. Die drei Zimmer können nach wie vor als Wohnräume genutzt werden. Zusätzlich stehen Küche, Bad und WC zur Verfügung. [31] 5.1 Im vorliegenden Fall war die Errichtung eines Lifts für den Ausbau des Dachgeschosses notwendig. Die Ein-, und Ausstiegsstelle im vierten Stock kann nur im schmalen Eingangsbereich der Wohnung der Antragsgegnerin eingerichtet werden. Eine andere Variante ist nicht möglich. Der Eingangsbereich von etwa 2,87 m² könnte nicht mehr als Vorraum genutzt werden. Nach Verlegung der WC-Türe würde sich diese zur Küche öffnen, weshalb der Essbereich entfernt oder verlegt werden müsste. Die Küche ist samt Essbereich 12,54 m² groß. Eine Verlegung der Küche in das 6,37 m² große Arbeitszimmer ist nur ohne den Essbereich möglich. Neben dem Arbeitszimmer stehen noch zwei weitere Wohnräume zur Verfügung, die derzeit als Wohn- und Schlafzimmer genutzt werden. Dass die Verlegung des Essbereichs in den Wohnraum oder die Schaffung eines Arbeitsplatzes im Wohnzimmer oder die Verlegung des Essbereichs in das bisherige Arbeitszimmer ausgeschlossen sind, ergibt sich aus den Sachverhaltsfeststellungen nicht. Die drei Zimmer können nach wie vor als Wohnräume genutzt werden. Zusätzlich stehen Küche, Bad und WC zur Verfügung.

[32] 5.2 Die Wohnung verliert zwar das teilweise vom Rest der Wohnung abgetrennte kleine Vorzimmer im Ausmaß von 2,87 m² und damit ein Merkmal der Ausstattungskategorie A. Die Wohnung wurde aber nicht als Wohnung der Kategorie A vermietet. Die Zulässigkeit des Hauptmietzinses war nach dem Ausstattungszustand zu beurteilen, wie er zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses vor der baulichen Umgestaltung durch die Antragsgegnerin bestand (§ 15a Abs 2 Satz 1 MRG; RS0069863 [T5]). Erst durch die Mieterin auf ihre Kosten geschaffene Ausstattungseinrichtungen sind für den Ausstattungszustand ohne Bedeutung (5 Ob 183/08k = RS0069638 [T8] = RS0069863 [T11] = RS0070204

[T12]). [32] 5.2 Die Wohnung verliert zwar das teilweise vom Rest der Wohnung abgetrennte kleine Vorzimmer im Ausmaß von 2,87 m² und damit ein Merkmal der Ausstattungskategorie A. Die Wohnung wurde aber nicht als Wohnung der Kategorie A vermietet. Die Zulässigkeit des Hauptmietzinses war nach dem Ausstattungszustand zu beurteilen, wie er zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses vor der baulichen Umgestaltung durch die Antragsgegnerin bestand (Paragraph 15 a, Absatz 2, Satz 1 MRG; RS0069863 [T5]). Erst durch die Mieterin auf ihre Kosten geschaffene Ausstattungseinrichtungen sind für den Ausstattungszustand ohne Bedeutung (5 Ob 183/08k = RS0069638 [T8] = RS0069863 [T11] = RS0070204 [T12]).

[33] 5.3 Es handelt sich um eine Verbesserungsarbeit im Sinn des § 8 Abs 2 Z 1 MRG, bei der eine Interessenabwägung nach der Rechtsprechung nicht stattfindet. Bei Heranziehung des gebotenen objektiven Prüfmaßstabs hat die Rückversetzung der Eingangstür zur Wohnung, die Verlegung der WC-Tür und der Verlust des Vorraums in einer Gesamtbetrachtung nicht zur Folge, dass der Mietgegenstand seiner bisherigen Funktion nicht mehr entspricht. Ob eine Anpassung der Möblierung an die mit den notwendigen Verbesserungsarbeiten verbundenen Änderungen der Wohnungskonfiguration für den Mieter zumutbar sind, ist nicht relevant. [33] 5.3 Es handelt sich um eine Verbesserungsarbeit im Sinn des Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG, bei der eine Interessenabwägung nach der Rechtsprechung nicht stattfindet. Bei Heranziehung des gebotenen objektiven Prüfmaßstabs hat die Rückversetzung der Eingangstür zur Wohnung, die Verlegung der WC-Tür und der Verlust des Vorraums in einer Gesamtbetrachtung nicht zur Folge, dass der Mietgegenstand seiner bisherigen Funktion nicht mehr entspricht. Ob eine Anpassung der Möblierung an die mit den notwendigen Verbesserungsarbeiten verbundenen Änderungen der Wohnungskonfiguration für den Mieter zumutbar sind, ist nicht relevant.

[34] 5.4 Das in § 8 Abs 3 MRG normierte Schonungsprinzip setzt voraus, dass eine für den Mieter schonendere Alternative besteht. Das ist nach den Feststellungen nicht der Fall. [34] 5.4 Das in Paragraph 8, Absatz 3, MRG normierte Schonungsprinzip setzt voraus, dass eine für den Mieter schonendere Alternative besteht. Das ist nach den Feststellungen nicht der Fall.

[35] 6. Bei einem Duldungsbegehren nach § 8 Abs 2 MRG ist zu präzisieren, welche Änderungen ein Mieter hinzunehmen hat, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. Zur materiell-rechtlichen Begründung der Notwendigkeit des Eingriffs ist eine verbale Beschreibung des Bauvorhabens ausreichend, die, wenn es die Schlüssigkeit erfordert, mit Planunterlagen zu ergänzen ist (5 Ob 152/11f = RS0114876 [T1]). Diesen Kriterien wird die verbale Beschreibung im gerichtlichen Sachantrag (in Verbindung mit den Plänen, die dem bei der Schlichtungsstelle gestellten Antrag angeschlossen waren) ausreichend gerecht. [35] 6. Bei einem Duldungsbegehren nach Paragraph 8, Absatz 2, MRG ist zu präzisieren, welche Änderungen ein Mieter hinzunehmen hat, um dem Bestimmtheitsgebot zu genügen. Zur materiell-rechtlichen Begründung der Notwendigkeit des Eingriffs ist eine verbale Beschreibung des Bauvorhabens ausreichend, die, wenn es die Schlüssigkeit erfordert, mit Planunterlagen zu ergänzen ist (5 Ob 152/11f = RS0114876 [T1]). Diesen Kriterien wird die verbale Beschreibung im gerichtlichen Sachantrag (in Verbindung mit den Plänen, die dem bei der Schlichtungsstelle gestellten Antrag angeschlossen waren) ausreichend gerecht.

[36] 7. Aus diesen Erwägungen ist dem berechtigten Revisionsrekurs der Antragstellerin Folge zu geben. Die Duldungspflicht der Mieterin ist zu bejahen.

[37] 8. Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 14 MRG. Ein Kostenersatz zugunsten der erfolgreichen Antragstellerin entspricht der Billigkeit. Die Bemessungsgrundlage beträgt nach § 10 Z 3 lit a sublit cc RATG 1.000 EUR. Insofern ist das Kostenverzeichnis der Antragstellerin, die in erster Instanz nicht vertreten wurde und nur für das Rechtsmittelverfahren Kosten verzeichnete, anzupassen. [37] 8. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 14, MRG. Ein Kostenersatz zugunsten der erfolgreichen Antragstellerin entspricht der Billigkeit. Die Bemessungsgrundlage beträgt nach Paragraph 10, Ziffer 3, Litera a, Sub-Litera, c, c, RATG 1.000 EUR. Insofern ist das Kostenverzeichnis der Antragstellerin, die in erster Instanz nicht vertreten wurde und nur für das Rechtsmittelverfahren Kosten verzeichnete, anzupassen.

Textnummer

E132605

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2021:E132605

Im RIS seit

09.09.2021

Zuletzt aktualisiert am

27.05.2022

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