

TE OGH 2014/7/25 5Ob57/14i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.07.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin V***** K***** D*****, vertreten durch Mayer & Hermann, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegner 1. D***** P*****, 2. Mag. F***** P*****, 3. Dr. R***** F***** und 4. B***** A***** M***** F*****, alle vertreten durch Dr. Wolfgang Wiedner, Rechtsanwalt in Wien, wegen §§ 9, 37 Abs 1 Z 6 MRG, über die außerordentlichen Revisionsrekurse der Antragstellerin und der Antragsgegner gegen den (Sach-)Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Jänner 2014, GZ 38 R 218/13k-33, mit dem infolge Rekurses der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 29. Mai 2013, GZ 5 Msch 40/12x-25, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 20. Juni 2013, GZ 5 Msch 40/12x-28, teilweise bestätigt und abgeändert sowie teilweise als nichtig aufgehoben wurde, Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen und Hofräte Dr. Lovrek, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin V***** K***** D*****, vertreten durch Mayer & Hermann, Rechtsanwälte in Wien, gegen die Antragsgegner 1. D***** P*****, 2. Mag. F***** P*****, 3. Dr. R***** F***** und 4. B***** A***** M***** F*****, alle vertreten durch Dr. Wolfgang Wiedner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraphen 9, 37, Absatz eins, Ziffer 6, MRG, über die außerordentlichen Revisionsrekurse der Antragstellerin und der Antragsgegner gegen den (Sach-)Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Jänner 2014, GZ 38 R 218/13k-33, mit dem infolge Rekurses der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 29. Mai 2013, GZ 5 Msch 40/12x-25, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 20. Juni 2013, GZ 5 Msch 40/12x-28, teilweise bestätigt und abgeändert sowie teilweise als nichtig aufgehoben wurde,

I. denrömisch eins. den

Beschluss

gefasst:

Spruch

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

II. denrömisch zwei. den

Sachbeschluss

gefasst:

Dem außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass sie einschließlich des in Rechtskraft erwachsenen Teils lauten:

„1. Die Zustimmung der Antragsgegner zu den von der Antragstellerin durchgeführten Änderungen im Bestandobjekt top 6-6a, *****, wird im Umfang der Erneuerung des Parkettbodens mit der Auflage ersetzt, dass die Veränderungen bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder rückgebaut werden.

2. Das Mehrbegehren, die Zustimmung der Antragsgegner werde hinsichtlich der von der Antragstellerin im Bestandobjekt aufgestellten Rigipswände im Vorraum und zur Abtrennung eines Büros (19,8 m²) sowie des Abhängens einer Decke in dem dadurch abgetrennten Raum und der Türdurchbruchserweiterung unter Absicherung mittels eines Stahlrahmens ersetzt, wird abgewiesen.

3. Die Antragstellerin ist schuldig, den Antragsgegnern die mit 1.963,66 EUR (darin 301,14 EUR USt und 156,80 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten binnen 14 Tagen zu ersetzen.“

Die Antragstellerin ist weiters schuldig, den Antragsgegnern die mit 681,62 EUR (darin 74,30 EUR USt und 234 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind Eigentümer einer Liegenschaft mit einem mehrgeschossigen Wohnhaus. Die Antragstellerin ist Mieterin der im 2. Stock dieses Hauses gelegenen Wohnung Top 6 und 6a.

Mit ihrem am 24. 1. 2012 bei der Schlichtungsstelle eingelangten Antrag begehrte die Antragstellerin, den Vermietern (Antragsgegnern) „möge die Zustimmung zur Erneuerung des Parkettbodens, der Vornahme einer Türdurchbruchserweiterung unter Absicherung mittels eines Stahlrahmens, dem Aufstellen von Rigipswänden im Vorraum und Zimmer sowie dem Abhängen einer Decke aufgetragen bzw diese ersetzt werden“.

Dazu brachte sie - soweit für das Revisionsrekursverfahren noch von Relevanz - vor, der im Bestandobjekt vorhandene Parkettboden sei von ihr umfangreich erneuert worden, weil er sich in einem äußerst schlechten Zustand befunden habe. Darüber hinaus sei ein bereits bestehender, jedoch geschlossener Türdurchbruch wieder eröffnet und geringfügig erweitert worden. Auch seien Rigipswände eingezogen und eine Decke abgehängt worden.

Mit Mail der Schlichtungsstelle vom 10. 2. 2012 wurde die Antragstellerin zur Konkretisierung der im Bestandobjekt durchgeführten Arbeiten durch Vorlage entsprechender Unterlagen wie Pläne, Rechnungen, Gutachten etc aufgefordert. Aufgrund dieser Aufforderung legte die Antragstellerin unter anderem Pläne vor, aus denen die Positionierung der von ihr im Vorraum und zur Abtrennung eines Büros im Ausmaß von 19,8 m² errichteten Rigipswände ersichtlich ist.

Nachdem das Verfahren zu Gericht abgezogen worden war, verkündete das Erstgericht in der Verhandlungstagsatzung vom 20. 3. 2013 zunächst den „Schluss des Verfahrens“ und forderte die Antragstellerin mit Beschluss vom 26. 3. 2013 auf, ihren Antrag „zu konkretisieren unter genauer Formulierung, zu welchen Arbeiten das Gericht die Zustimmung der Hauseigentümer ersetzen soll“.

Mit Schriftsatz vom 6. 5. 2013 legte die Antragstellerin einen Bestandsplan vor und listete die von ihr in den jeweiligen Räumlichkeiten des Bestandobjekts durchgeführten Arbeiten auf, hinsichtlich derer die Zustimmung der Antragsgegner zu ersetzen sei.

Mit seinem Sachbeschluss ersetzte das Erstgericht die Zustimmung der Antragsgegner zu den von der Antragstellerin durchgeführten Änderungen entsprechend der Auflistung im Schriftsatz vom 6. 5. 2013 und dem vorgelegten Bestandsplan, den es seiner Entscheidung anschloss und listete die einzelnen in den jeweiligen Räumlichkeiten vorgenommenen Änderungen auf. Diese bezogen sich auf die Erneuerung des Parkettbodens, die Umgestaltung bestehender Baderäume und WCs, den Ersatz von Drehtüren durch Schiebetüren, die Entfernung einer Doppelflügeltür und Verschließen des Türdurchbruchs, Wiedereröffnung eines anderen Türdurchbruchs, den Einzug einer Zwischenebene samt Wendeltreppe, die Errichtung von Gipskartenvorsatzschalen, den Einbau von Abhangdecken sowie das Verbauen oder teilweise Verschließen von Fensteröffnungen in den Lichthofbereichen, das

Aufstellen von Gipskartonwänden im Schlafzimmer, Abtrennung eines Windfangs im Vorzimmer mit Gipskartonwänden samt integrierter Doppelschiebetür, Abtrennung eines Büroraums durch Errichtung einer Gipskartonwand, und Verlegung eines Fliesenbodens im Bereich des Windfangs, die Verkleidung von Heizkörpern in mehreren Räumen und dergleichen mehr. Zum Teil ersetzte das Erstgericht die Zustimmung der Antragsgegner zu diesen Baumaßnahmen mit der Auflage, dass die Antragstellerin diese Veränderungen bei Beendigung des Mietverhältnisses zurückbaue.

Das Rekursgericht gab dem Rechtsmittel der Antragsgegner teilweise Folge, bestätigte die Entscheidung des Erstgerichts hinsichtlich der Erneuerung des Parkettbodens, dem Aufstellen von Rigipswänden im Vorraum und zur Abtrennung eines Büros sowie dem dortigen Abhängen einer Decke mit der Auflage, dass die Veränderungen bei Beendigung des Mietverhältnisses wieder rückzubauen seien, und wies das Mehrbegehren auf Ersatz der Zustimmung zu der von der Antragstellerin durchgeführten Türdurchbruchserweiterung und der Absicherung eines Stahlrahmens ab. Im darüber hinausgehenden Umfang hob es den erstgerichtlichen Sachbeschluss und das vorangegangene Verfahren ab dem Schriftsatz der Antragstellerin vom 6. 5. 2013 als nichtig auf und wies das Begehren der Antragstellerin insoweit zurück.

Gemäß § 39 MRG sei zunächst die Schlichtungsstelle anzurufen und dabei der Verfahrensgegenstand im Sinne des verfahrenseinleitenden Sachantrags festzulegen. Eine spätere Änderung oder Erweiterung des Verfahrensgegenstands bei Gericht sei unzulässig. Im Umfang jener Arbeiten, die die Antragstellerin erstmals im Schriftsatz vom 6. 5. 2013 geltend gemacht habe und hinsichtlich derer sie ebenfalls die Zustimmung der Antragsgegner ersetzt wissen wolle, liege eine unzulässige Ausweitung des durch ihren Antrag vor der Schlichtungsstelle definierten Verfahrensgegenstands vor. Das führe zur teilweisen Nichtigkeit des erstgerichtlichen Sachbeschlusses und des damit korrespondierenden vorangegangenen Verfahrens. Der insoweit unzulässigerweise erstmals vor Gericht erhobene Antrag sei zurückzuweisen. Gemäß Paragraph 39, MRG sei zunächst die Schlichtungsstelle anzurufen und dabei der Verfahrensgegenstand im Sinne des verfahrenseinleitenden Sachantrags festzulegen. Eine spätere Änderung oder Erweiterung des Verfahrensgegenstands bei Gericht sei unzulässig. Im Umfang jener Arbeiten, die die Antragstellerin erstmals im Schriftsatz vom 6. 5. 2013 geltend gemacht habe und hinsichtlich derer sie ebenfalls die Zustimmung der Antragsgegner ersetzt wissen wolle, liege eine unzulässige Ausweitung des durch ihren Antrag vor der Schlichtungsstelle definierten Verfahrensgegenstands vor. Das führe zur teilweisen Nichtigkeit des erstgerichtlichen Sachbeschlusses und des damit korrespondierenden vorangegangenen Verfahrens. Der insoweit unzulässigerweise erstmals vor Gericht erhobene Antrag sei zurückzuweisen.

Entsprechend dem Antrag und dem Vorbringen vor der Schlichtungsstelle seien daher lediglich die Erneuerung des Parkettbodens, das Aufstellen von Rigipswänden im Vorraum und zur Abtrennung eines Büros sowie das Abhängen einer Decke und die Türdurchbruchserweiterung einer inhaltlichen Beurteilung zu unterziehen. Der Austausch des alten, nicht mehr abschleifbaren Sternparkettbodens gegen einen hochwertigen Fischgrätparkett stelle eine Maßnahme dar, die die Voraussetzungen gemäß § 9 Abs 1 Z 1 bis 4 MRG erfülle. Das Aufstellen einer Leichtbauwand aus Rigips zur Abtrennung eines Büros, das dann entsprechend schmal und hoch wäre, und die Montage einer abgehängten Decke zur Wiederherstellung ausgewogener Proportionen erforderlich gemacht habe, sei ebenfalls unbedenklich. Gerade in Wohnungen entspreche das Einrichten eines Arbeitsraums einem wichtigen Interesse von Mietern. Hingegen würden diese Kriterien auf die nicht näher begründete Erweiterung des Türdurchbruchs zum Wohnzimmer in keiner Weise zutreffen. Entsprechend dem Antrag und dem Vorbringen vor der Schlichtungsstelle seien daher lediglich die Erneuerung des Parkettbodens, das Aufstellen von Rigipswänden im Vorraum und zur Abtrennung eines Büros sowie das Abhängen einer Decke und die Türdurchbruchserweiterung einer inhaltlichen Beurteilung zu unterziehen. Der Austausch des alten, nicht mehr abschleifbaren Sternparkettbodens gegen einen hochwertigen Fischgrätparkett stelle eine Maßnahme dar, die die Voraussetzungen gemäß Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer eins bis 4 MRG erfülle. Das Aufstellen einer Leichtbauwand aus Rigips zur Abtrennung eines Büros, das dann entsprechend schmal und hoch wäre, und die Montage einer abgehängten Decke zur Wiederherstellung ausgewogener Proportionen erforderlich gemacht habe, sei ebenfalls unbedenklich. Gerade in Wohnungen entspreche das Einrichten eines Arbeitsraums einem wichtigen Interesse von Mietern. Hingegen würden diese Kriterien auf die nicht näher begründete Erweiterung des Türdurchbruchs zum Wohnzimmer in keiner Weise zutreffen.

Gegen diesen Sachbeschluss, soweit darin die Zustimmung der Antragsgegner zu den Maßnahmen der Antragstellerin im Umfang des Aufstellens von Rigipswänden im Vorraum und zur Abtrennung eines Büros (19,8 m²) sowie dem

dortigen Abhängen einer Decke ersetzt wird, richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner mit dem Antrag, den Sachbeschluss im angefochtenen Umfang und das vorangegangene Verfahren als nichtig aufzuheben sowie den Antrag zurückzuweisen; in eventu den Antrag abzuweisen. Als weiteres Eventualbegehren wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragstellerin beantragt in der von ihr durch den Obersten Gerichtshof freigestellten Revisionsrekursbeantwortung das Rechtsmittel der Antragsgegnerin zurückzuweisen; in eventu ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Antragsgegner ist aus Gründen der Rechtssicherheit zulässig, weil eine im Einzelfall zu korrigierende Fehlbeurteilung des Rekursgerichts vorliegt; er ist im Sinne des Abänderungsantrags auch berechtigt.

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragstellerin ist nicht zulässig.

I. Zum außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin:römisch eins. Zum außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin:

1. Die Vorschaltung der Schlichtungsstellen vor Befassung der Gerichte in den außerstreitigen Mietrechtssachen des § 37 Abs 1 MRG stellt gemäß § 39 MRG eine zwingende Verfahrensvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren bei sonstiger Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs dar (RIS-Justiz RS0070782; RS0116912). Das hat zur Folge, dass der vor der Schlichtungsstelle vorgebrachte anspruchsbegründende Sachverhalt vor Gericht nicht erweitert werden darf (RIS-Justiz RS0109931; vgl auch RS0006307).1. Die Vorschaltung der Schlichtungsstellen vor Befassung der Gerichte in den außerstreitigen Mietrechtssachen des Paragraph 37, Absatz eins, MRG stellt gemäß Paragraph 39, MRG eine zwingende Verfahrensvoraussetzung für das gerichtliche Verfahren bei sonstiger Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs dar (RIS-Justiz RS0070782; RS0116912). Das hat zur Folge, dass der vor der Schlichtungsstelle vorgebrachte anspruchsbegründende Sachverhalt vor Gericht nicht erweitert werden darf (RIS-Justiz RS0109931; vergleiche auch RS0006307).

1.2 Die Prozessvoraussetzung der Zulässigkeit des (hier: außerstreitigen) Rechtswegs ist von Amts wegen wahrzunehmen und unterliegt nicht der Parteiendisposition, weswegen dieser Mangel auch nicht durch rügeloses Einlassen - hier, wie die Revisionsrekurswerberin meint, weil die Antragsgegner von der ihnen nach Vorlage der vom Erstgericht abgeforderten Planunterlage eingeräumten Möglichkeit zur Äußerung keinen Gebrauch gemacht haben - saniert werden kann (5 Ob 73/11p; vgl auch RIS-JustizRS0070401; RS0070782 [T2]).1.2 Die Prozessvoraussetzung der Zulässigkeit des (hier: außerstreitigen) Rechtswegs ist von Amts wegen wahrzunehmen und unterliegt nicht der Parteiendisposition, weswegen dieser Mangel auch nicht durch rügeloses Einlassen - hier, wie die Revisionsrekurswerberin meint, weil die Antragsgegner von der ihnen nach Vorlage der vom Erstgericht abgeforderten Planunterlage eingeräumten Möglichkeit zur Äußerung keinen Gebrauch gemacht haben - saniert werden kann (5 Ob 73/11p; vergleiche auch RIS-JustizRS0070401; RS0070782 [T2]).

2. Für die Beurteilung der Frage, ob im gegenständlichen Fall Identität der „Sache“ vorliegt, sind nach der anzuwendenden zweigliedrigen Streitgegenstandstheorie (vgl RIS-Justiz RS0109931 [T1]) der Antrag und die Ausführungen der Revisionsrekurswerberin vor der Schlichtungsstelle heranzuziehen, mit denen der Antrag begründet wurde. Darin finden die von der Zurückweisung erfassten Maßnahmen keinen Niederschlag. Es trifft zwar zu, dass an die Bestimmtheit eines Begehrens im Allgemeinen keine allzu strengen Anforderungen zu stellen sind (vgl dazu RIS-Justiz RS0070562). Das wird bei einem auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten gerichteten Antrag damit begründet, dass der Mieter oft nur oberflächliche Schäden bemerke und mangels genauer Kenntnis ihres Umfangs und ihrer Ursachen nur vermuten könne, welche Arbeiten zur Schadensbehebung notwendig seien. Dieser Maßstab gilt auch für einen Antrag nach § 37 Abs 1 Z 6 MRG iVm § 9 MRG, mit dem der Mieter eine Verbesserung des Mietgegenstands anstrebt (vgl 5 Ob 220/00i), kann aber nicht mehr zum Tragen kommen, wenn der Mieter - wie hier - in einem Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 6 MRG nach Durchführungen von Arbeiten den Ersatz der Zustimmung des Vermieters zur bereits vollendeten Bauführung anstrebt (zur Zulässigkeit vgl RIS-Justiz RS0069681). Dass das Rekursgericht die erstmals im Schriftsatz vom 6. 5. 2013 aufgelisteten Arbeiten als aliud und nicht bloß als Präzisierung angesehen hat, bedarf daher auch keiner Korrektur durch den Obersten Gerichtshof.2. Für die Beurteilung der Frage, ob im gegenständlichen Fall Identität der „Sache“ vorliegt, sind nach der anzuwendenden zweigliedrigen Streitgegenstandstheorie vergleiche RIS-Justiz RS0109931 [T1]) der Antrag und die Ausführungen der

Revisionsrekurswerberin vor der Schlichtungsstelle heranzuziehen, mit denen der Antrag begründet wurde. Darin finden die von der Zurückweisung erfassten Maßnahmen keinen Niederschlag. Es trifft zwar zu, dass an die Bestimmtheit eines Begehrens im Allgemeinen keine allzu strengen Anforderungen zu stellen sind (vergleiche dazu RIS-Justiz RS0070562). Das wird bei einem auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten gerichteten Antrag damit begründet, dass der Mieter oft nur oberflächliche Schäden bemerke und mangels genauer Kenntnis ihres Umfangs und ihrer Ursachen nur vermuten könne, welche Arbeiten zur Schadensbehebung notwendig seien. Dieser Maßstab gilt auch für einen Antrag nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, MRG in Verbindung mit Paragraph 9, MRG, mit dem der Mieter eine Verbesserung des Mietgegenstands anstrebt (vergleiche 5 Ob 220/00i), kann aber nicht mehr zum Tragen kommen, wenn der Mieter - wie hier - in einem Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, MRG nach Durchführungen von Arbeiten den Ersatz der Zustimmung des Vermieters zur bereits vollendeten Bauführung anstrebt (zur Zulässigkeit vergleiche RIS-Justiz RS0069681). Dass das Rekursgericht die erstmals im Schriftsatz vom 6. 5. 2013 aufgelisteten Arbeiten als aliud und nicht bloß als Präzisierung angesehen hat, bedarf daher auch keiner Korrektur durch den Obersten Gerichtshof.

3. Gegenstand des Antrags vor der Schlichtungsstelle war die von der Revisionsrekurswerberin vorgenommene Türdurchbruchserweiterung - nach den Planunterlagen auf eine Breite von zumindest mehr als 3 m. Dass es sich dabei um eine Maßnahme handelte, die kumulativ sowohl der Übung des Verkehrs entsprach als auch einem wichtigen Interesse des Mieters diene, hat die hiefür behauptungs- und beweispflichtige Antragstellerin (vgl 5 Ob 69/13b; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 9 MRG Rz 22 mwN) weder vor der Schlichtungsstelle noch im Verfahren vor Gericht geltend gemacht. Schon deshalb zeigt die Antragstellerin auch mit ihrem Hinweis, dass anstelle der abgewiesenen Türdurchbruchserweiterung ein zunächst geschlossener Türdurchbruch vorhanden gewesen sei, keine Fehlbeurteilung durch das Rekursgericht in diesem Punkt auf. 3. Gegenstand des Antrags vor der Schlichtungsstelle war die von der Revisionsrekurswerberin vorgenommene Türdurchbruchserweiterung - nach den Planunterlagen auf eine Breite von zumindest mehr als 3 m. Dass es sich dabei um eine Maßnahme handelte, die kumulativ sowohl der Übung des Verkehrs entsprach als auch einem wichtigen Interesse des Mieters diene, hat die hiefür behauptungs- und beweispflichtige Antragstellerin (vergleiche 5 Ob 69/13b; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ Paragraph 9, MRG Rz 22 mwN) weder vor der Schlichtungsstelle noch im Verfahren vor Gericht geltend gemacht. Schon deshalb zeigt die Antragstellerin auch mit ihrem Hinweis, dass anstelle der abgewiesenen Türdurchbruchserweiterung ein zunächst geschlossener Türdurchbruch vorhanden gewesen sei, keine Fehlbeurteilung durch das Rekursgericht in diesem Punkt auf.

4. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG iVm§ 37 Abs 3 Z 16 MRG). 4. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG).

II. Zum außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner:römisch zwei. Zum außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner:

1. Voranzustellen ist, dass sich das außerordentliche Rechtsmittel der Antragsgegner nur insoweit gegen den Sachbeschluss des Rekursgerichts richtet, als darin ihre Zustimmung zum Aufstellen von Rigipswänden im Vorraum und zur Abtrennung eines Büros sowie dem Abhängen der Decke in dem dadurch neu gewonnenen Raum ersetzt wurde. Damit ist die Entscheidung des Rekursgerichts, soweit darin die Zustimmung der Antragsgegner zur Erneuerung des Parkettbodens ersetzt und das Mehrbegehren der Antragstellerin auf Ersatz der Zustimmung zur Türdurchbruchserweiterung abgewiesen und damit einer inhaltlichen Beurteilung unterzogen wurde, in Rechtskraft erwachsen.

2. Bereits zum Rechtsmittel der Antragstellerin wurde ausgeführt, dass an die Bestimmtheit eines Begehrens im außerstreitigen Verfahren keine allzu strengen Anforderungen zu stellen sind. Es genügt, wenn das Begehren deutlich erkennbar ist, das heißt, das Verfahrensziel klar umschrieben und die Art der vorzunehmenden Arbeiten bezeichnet ist.

3. Den Revisionsrekurswerbern ist zuzugestehen, dass im Sachantrag der Antragstellerin vor der Schlichtungsstelle lediglich vom Aufstellen von Rigipswänden im Vorzimmer und Zimmer sowie vom Abhängen einer Decke die Rede war. Diesem Umstand hat die Schlichtungsstelle durch Manuduktion (vgl dazu 5 Ob 189/12y) Rechnung getragen und die Antragstellerin aufgefordert, zur Konkretisierung ihres Antrags Unterlagen, insbesondere Pläne vorzulegen, weswegen

hier dem Bestimmtheitsbegehren auch dann entsprochen war, wenn sich das Verfahrensziel aus dem Antrag bzw Vorbringen in Zusammenhalt mit den von der Schlichtungsstelle abgeforderten Unterlagen mit ausreichender Klarheit entnehmen ließ. Betrachtet man die von der Antragstellerin in Entsprechung des Verbesserungsauftrags vorgelegten Planunterlagen (Einreichplan), kann für den hier noch zu beurteilenden Verfahrensgegenstand zweifelsfrei davon ausgegangen werden, dass der Antrag auf Ersatz der Zustimmung der zu den aufgestellten Rigipswänden im Vorraum, durch die ein Windfang neu geschaffen wurde, und zur Abtrennung eines Büros Gegenstand des Verfahrens vor der Schlichtungsstelle war. Nach den Tatsacheninstanzen bildete die Trennwand zur Schaffung eines Büroraums eine Einheit mit der in dem dadurch neu geschaffenen Raum abgehängten Decke, weil damit die Wiederherstellung einer ausgewogenen Proportion erreicht werden sollte, was von den Revisionsrekurswerbern nicht in Zweifel gezogen wird, sodass auch dieser Teil des Begehrens als vom Schlichtungsstellenverfahren erfasst angesehen werden muss. Eine unzulässige Erweiterung des Verfahrens nach Abziehung der Sache zu Gericht (vgl Klicka in Hausmann/Vonkilch aaO Rz 9) liegt insoweit nicht vor. Eine Nichtigkeit der Rekursentscheidung ist damit entgegen der Ansicht der Antragsgegner nicht gegeben.³ Den Revisionsrekurswerbern ist zuzugestehen, dass im Sachantrag der Antragstellerin vor der Schlichtungsstelle lediglich vom Aufstellen von Rigipswänden im Vorzimmer und Zimmer sowie vom Abhängen einer Decke die Rede war. Diesem Umstand hat die Schlichtungsstelle durch Manuduktion vergleiche dazu 5 Ob 189/12y) Rechnung getragen und die Antragstellerin aufgefordert, zur Konkretisierung ihres Antrags Unterlagen, insbesondere Pläne vorzulegen, weswegen hier dem Bestimmtheitsbegehren auch dann entsprochen war, wenn sich das Verfahrensziel aus dem Antrag bzw Vorbringen in Zusammenhalt mit den von der Schlichtungsstelle abgeforderten Unterlagen mit ausreichender Klarheit entnehmen ließ. Betrachtet man die von der Antragstellerin in Entsprechung des Verbesserungsauftrags vorgelegten Planunterlagen (Einreichplan), kann für den hier noch zu beurteilenden Verfahrensgegenstand zweifelsfrei davon ausgegangen werden, dass der Antrag auf Ersatz der Zustimmung der zu den aufgestellten Rigipswänden im Vorraum, durch die ein Windfang neu geschaffen wurde, und zur Abtrennung eines Büros Gegenstand des Verfahrens vor der Schlichtungsstelle war. Nach den Tatsacheninstanzen bildete die Trennwand zur Schaffung eines Büroraums eine Einheit mit der in dem dadurch neu geschaffenen Raum abgehängten Decke, weil damit die Wiederherstellung einer ausgewogenen Proportion erreicht werden sollte, was von den Revisionsrekurswerbern nicht in Zweifel gezogen wird, sodass auch dieser Teil des Begehrens als vom Schlichtungsstellenverfahren erfasst angesehen werden muss. Eine unzulässige Erweiterung des Verfahrens nach Abziehung der Sache zu Gericht vergleiche Klicka in Hausmann/Vonkilch aaO Rz 9) liegt insoweit nicht vor. Eine Nichtigkeit der Rekursentscheidung ist damit entgegen der Ansicht der Antragsgegner nicht gegeben.

Das führt zur inhaltlichen Beurteilung der von der Antragstellerin vorgenommenen Arbeiten, soweit sie noch Gegenstand des Verfahrens sind.

4.1 Wurden wesentliche Veränderungen iSd § 9 MRG durch den Mieter bereits durchgeführt, kann die Zustimmung des Vermieters auch nachträglich im außerstreitigen Verfahren ersetzt werden (vgl RIS-Justiz RS0069681). Nur unwesentliche Veränderungen bedürfen keiner Zustimmung durch den Vermieter. Das sind solche Maßnahmen, die so geringfügig, unerheblich und leicht zu beseitigen sind, dass schutzwürdige Interessen des Vermieters nicht berührt werden (vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² § 9 Rz 4; Vonkilch aaO § 9 MRG Rz 5). Umbauten, mögen sie auch in Leichtbauweise durchgeführt sein, durch die die Raumgestaltung verändert und Räume neu geschaffen wurden, sind nicht mehr so unerheblich, dass sie überhaupt ohne Befassung des Vermieters durchgeführt werden könnten. Hinzu kommt im vorliegenden Fall, dass die Arbeiten, soweit sie noch Gegenstand des Verfahrens sind, nicht völlig isoliert betrachtet werden können, weil das Erschließen des durch das Aufstellen einer Rigipswand neu geschaffenen Raums die (Wieder-)Herstellung eines Mauerdurchbruchs erforderte. Sowohl die Antragstellerin, die die Zustimmung der Antragsgegner (auch) zu diesen Arbeiten anstrebt, als auch die Vorinstanzen haben diese Maßnahmen daher zutreffend den wesentlichen Veränderungen gemäß § 9 Abs 1 MRG unterstellt.⁴ Wurden wesentliche Veränderungen iSd Paragraph 9, MRG durch den Mieter bereits durchgeführt, kann die Zustimmung des Vermieters auch nachträglich im außerstreitigen Verfahren ersetzt werden vergleiche RIS-Justiz RS0069681). Nur unwesentliche Veränderungen bedürfen keiner Zustimmung durch den Vermieter. Das sind solche Maßnahmen, die so geringfügig, unerheblich und leicht zu beseitigen sind, dass schutzwürdige Interessen des Vermieters nicht berührt werden vergleiche Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht²² Paragraph 9, Rz 4; Vonkilch aaO Paragraph 9, MRG Rz 5). Umbauten, mögen sie auch in Leichtbauweise durchgeführt sein, durch die die Raumgestaltung verändert und Räume neu geschaffen wurden, sind nicht mehr so unerheblich, dass sie überhaupt ohne Befassung des Vermieters durchgeführt werden könnten. Hinzu kommt im vorliegenden Fall, dass die Arbeiten, soweit sie noch Gegenstand des

Verfahrens sind, nicht völlig isoliert betrachtet werden können, weil das Erschließen des durch das Aufstellen einer Rigipswand neu geschaffenen Raums die (Wieder-)Herstellung eines Mauerdurchbruchs erforderte. Sowohl die Antragstellerin, die die Zustimmung der Antragsgegner (auch) zu diesen Arbeiten anstrebt, als auch die Vorinstanzen haben diese Maßnahmen daher zutreffend den wesentlichen Veränderungen gemäß Paragraph 9, Absatz eins, MRG unterstellt.

4.2 Hinsichtlich der Frage, ob ein Vermieter seine Zustimmung zu einer vom Mieter beabsichtigten wesentlichen Veränderung verweigern darf, regelt § 9 Abs 1 Z 1 bis 7 MRG sowohl positive als auch negative Voraussetzungen. Dabei trifft den Mieter die Behauptungs-

und Beweislast für das Vorliegen der positiven Voraussetzungen nach § 9 Abs 1 Z 1 bis 4 MRG (Vonkilch aaO § 9 MRG Rz 22 mwN). Damit hatte die Antragstellerin zu behaupten und zu beweisen, dass die von ihr durchgeführten Maßnahmen kumulativ sowohl der Übung des Verkehrs entsprechen als auch ihrem wichtigen Interesse dienen (§ 9 Abs 1 Z 2 MRG). Im Unterschied zu § 16 WEG, wo diese Voraussetzungen nur alternativ gefordert sind, müssen im Geltungsbereich des § 9 MRG beide Voraussetzungen erfüllt sein. Daher kann die fehlende Verkehrsüblichkeit einer Änderung nicht durch das wichtige Interesse eines Mieters daran legitimiert sein (5 Ob 167/10k = wobl 2011/77; RIS-Justiz RS0069695 [T2]).

4.2 Hinsichtlich der Frage, ob ein Vermieter seine Zustimmung zu einer vom Mieter beabsichtigten wesentlichen Veränderung verweigern darf, regelt Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer eins bis 7 MRG sowohl positive als auch negative Voraussetzungen. Dabei trifft den Mieter die Behauptungs-, und Beweislast für das Vorliegen der positiven Voraussetzungen nach Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer eins bis 4 MRG (Vonkilch aaO Paragraph 9, MRG Rz 22 mwN). Damit hatte die Antragstellerin zu behaupten und zu beweisen, dass die von ihr durchgeführten Maßnahmen kumulativ sowohl der Übung des Verkehrs entsprechen als auch ihrem wichtigen Interesse dienen (Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, MRG). Im Unterschied zu Paragraph 16, WEG, wo diese Voraussetzungen nur alternativ gefordert sind, müssen im Geltungsbereich des Paragraph 9, MRG beide Voraussetzungen erfüllt sein. Daher kann die fehlende Verkehrsüblichkeit einer Änderung nicht durch das wichtige Interesse eines Mieters daran legitimiert sein (5 Ob 167/10k = wobl 2011/77; RIS-Justiz RS0069695 [T2]).

5. Hinsichtlich der Übung des Verkehrs ist auf objektive Umstände abzustellen, die vom dafür behauptungs- und beweispflichtigen Mieter durch konkrete Tatsachen darzulegen sind, wenn sich die Verkehrsüblichkeit nicht aus der allgemeinen Lebenserfahrung ergibt (5 Ob 167/10k).

5. Hinsichtlich der Übung des Verkehrs ist auf objektive Umstände abzustellen, die vom dafür behauptungs-, und beweispflichtigen Mieter durch konkrete Tatsachen darzulegen sind, wenn sich die Verkehrsüblichkeit nicht aus der allgemeinen Lebenserfahrung ergibt (5 Ob 167/10k).

6. Eine privilegierte Maßnahme iSd § 9 Abs 2 MRG liegt weder in der Errichtung von Rigipswänden zur Schaffung eines Windfangs noch in jener zur Schaffung einer Büroräumlichkeit durch Teilung eines Raums sowie in der damit im Zusammenhang stehenden Absenkung der Raumdecke. Damit wäre es Sache der Antragstellerin gewesen, konkrete Tatsachen darzulegen, aus welchen sich die Verkehrsüblichkeit dieser Maßnahmen in ihrer konkreten Ausgestaltung nach objektiven Anhaltspunkten ableiten ließe. Solche Anhaltspunkte legt weder die allgemeine Lebenserfahrung nahe, noch hat die Antragstellerin ein Vorbringen dahingehend erstattet, dass die Errichtung dieser Rigipswände bzw die Abhängung der Decke nach objektiven Umständen der Übung des Verkehrs entspräche. Mit dem Hinweis des Rekursgerichts, dass die Einrichtung eines Arbeitsraums einem wichtigen Interesse von Mietern entspreche, sind ausschließlich subjektive Interessen eines Bestandnehmers angesprochen, die die fehlende Übung des Verkehrs nicht legitimieren können.

6. Eine privilegierte Maßnahme iSd Paragraph 9, Absatz 2, MRG liegt weder in der Errichtung von Rigipswänden zur Schaffung eines Windfangs noch in jener zur Schaffung einer Büroräumlichkeit durch Teilung eines Raums sowie in der damit im Zusammenhang stehenden Absenkung der Raumdecke. Damit wäre es Sache der Antragstellerin gewesen, konkrete Tatsachen darzulegen, aus welchen sich die Verkehrsüblichkeit dieser Maßnahmen in ihrer konkreten Ausgestaltung nach objektiven Anhaltspunkten ableiten ließe. Solche Anhaltspunkte legt weder die allgemeine Lebenserfahrung nahe, noch hat die Antragstellerin ein Vorbringen dahingehend erstattet, dass die Errichtung dieser Rigipswände bzw die Abhängung der Decke nach objektiven Umständen der Übung des Verkehrs entspräche. Mit dem Hinweis des Rekursgerichts, dass die Einrichtung eines Arbeitsraums einem wichtigen Interesse von Mietern entspreche, sind ausschließlich subjektive Interessen eines Bestandnehmers angesprochen, die die fehlende Übung des Verkehrs nicht legitimieren können.

7. Im Ergebnis ist damit festzuhalten, dass das Begehren, soweit es noch Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist, schon deshalb abzuweisen ist, weil die Antragstellerin die Verkehrsüblichkeit der von ihr durchgeführten baulichen

Maßnahmen nicht einmal behauptet hat und damit das Vorliegen der positiven Voraussetzung des § 9 Abs 1 Z 2 MRG auch nicht erweisen konnte. Darauf, ob eine vollständige Entfernung der Wände möglich sei und diese darüber hinaus keine Auswirkung auf die Statik des Hauses hätten, wie die Antragstellerin geltend macht, kommt es bei dieser Sachlage nicht mehr an.⁷ Im Ergebnis ist damit festzuhalten, dass das Begehren, soweit es noch Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist, schon deshalb abzuweisen ist, weil die Antragstellerin die Verkehrsüblichkeit der von ihr durchgeführten baulichen Maßnahmen nicht einmal behauptet hat und damit das Vorliegen der positiven Voraussetzung des Paragraph 9, Absatz eins, Ziffer 2, MRG auch nicht erweisen konnte. Darauf, ob eine vollständige Entfernung der Wände möglich sei und diese darüber hinaus keine Auswirkung auf die Statik des Hauses hätten, wie die Antragstellerin geltend macht, kommt es bei dieser Sachlage nicht mehr an.

Damit war spruchgemäß zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG.

Die Antragstellerin hat im Verfahren nur zu einem geringen Teil obsiegt, weswegen es der Billigkeit § 37 Abs 3 Z 17 MRG) entspricht, ihr den Ersatz der gesamten Verfahrenskosten aufzuerlegen. Für das Verfahren erster und zweiter Instanz hat es daher bei der bereits vom Rekursgericht in diesem Sinn getroffenen Kostenentscheidung zu bleiben. Die Antragstellerin hat im Verfahren nur zu einem geringen Teil obsiegt, weswegen es der Billigkeit (Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG) entspricht, ihr den Ersatz der gesamten Verfahrenskosten aufzuerlegen. Für das Verfahren erster und zweiter Instanz hat es daher bei der bereits vom Rekursgericht in diesem Sinn getroffenen Kostenentscheidung zu bleiben.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens waren gemäß § 10 Z 3 lit a auf einer Bemessungsgrundlage von 2.000 EUR zu berechnen. Die Pauschalgebühr beträgt nach TP 12 lit c Pkt 4 iVm TP 12a lit b GGG 234 EUR. Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens waren gemäß Paragraph 10, Ziffer 3, Litera a, auf einer Bemessungsgrundlage von 2.000 EUR zu berechnen. Die Pauschalgebühr beträgt nach TP 12 Litera c, Pkt 4 in Verbindung mit TP 12a Litera b, GGG 234 EUR.

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E108413

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00057.14I.0725.000

Im RIS seit

16.09.2014

Zuletzt aktualisiert am

22.02.2016

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