

TE OGH 2012/7/26 50b73/12i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.07.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in den verbundenen wohnrechtlichen Außerstreitsachen des Antragstellers C*****, vertreten durch Dr. Reinhard Lachinger, Rechtsanwalt in Korneuburg, gegen die Antragsgegner 1. Dr. M*****, Top Nr 5, vertreten durch Mag. Christoph Rechberger, Rechtsanwalt in Wien, 2. K*****, Top Nr 7, vertreten durch Mag. Philipp Urbas, Rechtsanwalt in Wien, 3. C*****, Top Nr 9, vertreten durch Dr. Hertha Schwaiger, Mietervereinigung Österreich, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, alle *****, wegen § 37 Abs 1 Z 5 MRG iVm § 8 Abs 2 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. Februar 2012, GZ 40 R 457/11v-17, womit über Rekurs des Antragstellers der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 15. September 2011, GZ 7 MSch 13/11i-11, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in den verbundenen wohnrechtlichen Außerstreitsachen des Antragstellers C*****, vertreten durch Dr. Reinhard Lachinger, Rechtsanwalt in Korneuburg, gegen die Antragsgegner 1. Dr. M*****, Top Nr 5, vertreten durch Mag. Christoph Rechberger, Rechtsanwalt in Wien, 2. K*****, Top Nr 7, vertreten durch Mag. Philipp Urbas, Rechtsanwalt in Wien, 3. C*****, Top Nr 9, vertreten durch Dr. Hertha Schwaiger, Mietervereinigung Österreich, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, alle *****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, MRG in Verbindung mit Paragraph 8, Absatz 2, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. Februar 2012, GZ 40 R 457/11v-17, womit über Rekurs des Antragstellers der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 15. September 2011, GZ 7 MSch 13/11i-11, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

1. Die Parteienbezeichnung des Antragstellers wird auf „C*****“ richtiggestellt.
2. Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben. Dem Erstgericht wird eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Der Antragsteller - dessen Parteibezeichnung entsprechend dem aktuellen Grundbuchstand zu berichtigen war - ist Eigentümer der Liegenschaft EZ ***** GB ***** mit der Grundstücksadresse *****.

Der Erstantragsgegner ist Mieter der Wohnung Top Nr 5 im ersten Stock des Hauses, die Zweitantragsgegnerin ist Mieterin der Wohnung Top Nr 7 im zweiten Stock des Hauses und die Drittantragsgegnerin ist Mieterin der Wohnung Top Nr 9 im dritten Stock des Hauses jeweils in Stiege II. Der Erstantragsgegner ist Mieter der Wohnung Top Nr 5 im ersten Stock des Hauses, die Zweitantragsgegnerin ist Mieterin der Wohnung Top Nr 7 im zweiten Stock des Hauses und die Drittantragsgegnerin ist Mieterin der Wohnung Top Nr 9 im dritten Stock des Hauses jeweils in Stiege römisch zwei.

Der Antragsteller plant die Errichtung einer Liftanlage in Stiege II. Der Aufzugseinbau und die dadurch erfolgte Umwidmung von Aufenthaltsräumen in den Wohnungen der Antragsgegner wurde mit Bescheid der MA 37 vom 9. 11. 2010 in Verbindung mit der mit Bescheid der Bezirksvertretung vom 21. 10. 2010 erteilten Bewilligung für Abweichungen genehmigt. Der Antragsteller plant die Errichtung einer Liftanlage in Stiege römisch zwei. Der Aufzugseinbau und die dadurch erfolgte Umwidmung von Aufenthaltsräumen in den Wohnungen der Antragsgegner wurde mit Bescheid der MA 37 vom 9. 11. 2010 in Verbindung mit der mit Bescheid der Bezirksvertretung vom 21. 10. 2010 erteilten Bewilligung für Abweichungen genehmigt.

Mit seinem verfahrenseinleitenden Antrag an die Schlichtungsstelle, der in der Folge zu Gericht abgezogen wurde, beantragt der Antragsteller, die Antragsgegner zur Duldung des Lifteinbaus und der damit verbundenen Veränderungen ihrer Wohnungen sowie der vorübergehenden Benutzung ihrer Wohnungen für die Dauer des Lifteinbaus zu verpflichten. Die Antragsgegner weigerten sich, die Errichtung eines Personenaufzugs - die eine nützliche Verbesserung iSd § 8 Abs 2 Z 1 MRG bewirke - in Stiege II zu dulden. Die notwendige Verkleinerung der Mietgegenstände der Antragsgegner um rund 4,6 m² erfolge aufgrund der vorliegenden Bewilligung im für den Einbau des Personenlifts notwendigen Ausmaß unter möglichster Schonung des Mietrechts der Antragsgegner. Der Antragsteller habe den Antragsgegnern auch eine 100%ige Mietreduktion für die Zeit der Durchführung der Bauarbeiten angeboten. Er habe sich ferner zur Montage und Demontage der in den betroffenen Räumen befindlichen Möbel verpflichtet und zugesagt, den von den Umbauarbeiten betroffenen Raum neu auszumalen. Der ebenfalls vom Lifteinbau betroffene Mieter der Wohnung Top Nr 1 habe dem Lifteinbau zugestimmt. Die Mieterin der Wohnung Top Nr 6 im zweiten Stock der Stiege II sei krankheitsbedingt in ihrer Mobilität eingeschränkt und werde insbesondere mit zunehmendem Alter nur schwer in der Lage sein, ihre Wohnung ohne Aufzug zu erreichen. Mit seinem verfahrenseinleitenden Antrag an die Schlichtungsstelle, der in der Folge zu Gericht abgezogen wurde, beantragt der Antragsteller, die Antragsgegner zur Duldung des Lifteinbaus und der damit verbundenen Veränderungen ihrer Wohnungen sowie der vorübergehenden Benutzung ihrer Wohnungen für die Dauer des Lifteinbaus zu verpflichten. Die Antragsgegner weigerten sich, die Errichtung eines Personenaufzugs - die eine nützliche Verbesserung iSd Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG bewirke - in Stiege römisch zwei zu dulden. Die notwendige Verkleinerung der Mietgegenstände der Antragsgegner um rund 4,6 m² erfolge aufgrund der vorliegenden Bewilligung im für den Einbau des Personenlifts notwendigen Ausmaß unter möglichster Schonung des Mietrechts der Antragsgegner. Der Antragsteller habe den Antragsgegnern auch eine 100%ige Mietreduktion für die Zeit der Durchführung der Bauarbeiten angeboten. Er habe sich ferner zur Montage und Demontage der in den betroffenen Räumen befindlichen Möbel verpflichtet und zugesagt, den von den Umbauarbeiten betroffenen Raum neu auszumalen. Der ebenfalls vom Lifteinbau betroffene Mieter der Wohnung Top Nr 1 habe dem Lifteinbau zugestimmt. Die Mieterin der Wohnung Top Nr 6 im zweiten Stock der Stiege römisch zwei sei krankheitsbedingt in ihrer Mobilität eingeschränkt und werde insbesondere mit zunehmendem Alter nur schwer in der Lage sein, ihre Wohnung ohne Aufzug zu erreichen.

Der Erstantragsgegner wendet ein, dass der geplante Lifteinbau zu einer dauernden und wesentlichen Beeinträchtigung seines Mietrechts führe. Die vom Lifteinbau betroffenen Wohnungen auf Stiege II seien die jeweils „kleineren“; während die größeren Wohnungen in Stiege II, deren Mieter dem Lifteinbau auch ausdrücklich zugestimmt hätten, vom Lifteinbau nicht betroffen seien. Als alternative Baumaßnahme komme daher die Errichtung des Personenlifts an einer anderen Stelle unter Inanspruchnahme von Teilen der Mietgegenstände jener Mieter in Betracht, die größere Wohnungen gemietet hätten und den Lifteinbau auch befürworteten. Im Übrigen handle es sich bei dem vom geplanten Lifteinbau betroffenen Zimmer in der Wohnung des Erstantragsgegners um einen von insgesamt zwei Haupträumen. Bezogen auf die Möglichkeit der Nutzung des Raums, der durch den Lifteinbau verkleinert würde, erweise sich die Verkleinerung als wesentlich größer, weil insgesamt jedenfalls 10 m² des Raums

nicht mehr als Wohnfläche genützt werden könnten. Der Erstantragsgegner wendet ein, dass der geplante Lifteinbau zu einer dauernden und wesentlichen Beeinträchtigung seines Mietrechts führe. Die vom Lifteinbau betroffenen Wohnungen auf Stiege römisch zwei seien die jeweils „kleineren“; während die größeren Wohnungen in Stiege römisch zwei, deren Mieter dem Lifteinbau auch ausdrücklich zugestimmt hätten, vom Lifteinbau nicht betroffen seien. Als alternative Baumaßnahme komme daher die Errichtung des Personenlifts an einer anderen Stelle unter Inanspruchnahme von Teilen der Mietgegenstände jener Mieter in Betracht, die größere Wohnungen gemietet hätten und den Lifteinbau auch befürworteten. Im Übrigen handle es sich bei dem vom geplanten Lifteinbau betroffenen Zimmer in der Wohnung des Erstantragsgegners um einen von insgesamt zwei Haupträumen. Bezogen auf die Möglichkeit der Nutzung des Raums, der durch den Lifteinbau verkleinert würde, erweise sich die Verkleinerung als wesentlich größer, weil insgesamt jedenfalls 10 m² des Raums nicht mehr als Wohnfläche genützt werden könnten.

Auch die Zweitantragsgegnerin verweist auf erhebliche und unzumutbare Nachteile, die eine Verkleinerung ihres Mietgegenstands bedingen würde. Das derzeit nahezu quadratische Zimmer ihrer Wohnung würde durch den geplanten Lifteinbau künftig eine „L-Form“ aufweisen, die es nicht mehr ermöglichen würde, ein Doppelbett im Zimmer aufzustellen. Durch den Betrieb des Lifts in direkter Nähe zum Schlafzimmer komme es zu erheblichen Schallimmissionen sowie Vibrationen. Die Zweitantragsgegnerin bringt ebenfalls vor, dass es zweckmäßiger und schonender wäre, den Lift an anderer Stelle - entweder unter Inanspruchnahme von Nutzflächen der fünf größeren Wohnungen in Stiege II oder überhaupt ohne Beeinträchtigung von Mietobjekten im Haus - zu errichten. Technisch und wirtschaftlich günstiger wäre auch die Errichtung eines Behindertenaufzugs für die Mieterin der Wohnung Top Nr 6. Auch die Zweitantragsgegnerin verweist auf erhebliche und unzumutbare Nachteile, die eine Verkleinerung ihres Mietgegenstands bedingen würde. Das derzeit nahezu quadratische Zimmer ihrer Wohnung würde durch den geplanten Lifteinbau künftig eine „L-Form“ aufweisen, die es nicht mehr ermöglichen würde, ein Doppelbett im Zimmer aufzustellen. Durch den Betrieb des Lifts in direkter Nähe zum Schlafzimmer komme es zu erheblichen Schallimmissionen sowie Vibrationen. Die Zweitantragsgegnerin bringt ebenfalls vor, dass es zweckmäßiger und schonender wäre, den Lift an anderer Stelle - entweder unter Inanspruchnahme von Nutzflächen der fünf größeren Wohnungen in Stiege römisch zwei oder überhaupt ohne Beeinträchtigung von Mietobjekten im Haus - zu errichten. Technisch und wirtschaftlich günstiger wäre auch die Errichtung eines Behindertenaufzugs für die Mieterin der Wohnung Top Nr 6.

Die Drittantragsgegnerin wendet ein, dass der Antragsteller erst die Notwendigkeit des Einbaus eines Personenlifts nachweisen müsse; der Lift sei nach den Bauplänen nicht an die Dachgeschosswohnung angeschlossen. Die Verkleinerung von 4,6 m² ändere die Raumaufteilung der Wohnung der Drittantragsgegnerin massiv; an zwei Wänden befänden sich Flügeltüren, sodass die vorhandenen Möbel nicht mehr in sinnvoller Weise gestellt werden könnten. Es handle sich um eine gravierende Umgestaltung des Wohnraums, die von einem Mieter nicht geduldet werden müsse.

Das Erstgericht wies den Antrag ab. Neben dem eingangs dargestellten unstrittigen Sachverhalt traf es folgende weitere Sachverhaltsfeststellungen:

Das auf der Liegenschaft errichtete Haus besteht aus drei Stiegen. Auf Stiege I und Stiege III ist bereits ein Lift errichtet, nicht jedoch auf Stiege II. Stiege II besteht aus Hochparterre, Halbstock, erstem, zweitem und drittem Stock sowie dem Dachgeschoß. In jedem Geschoß (bis zum dritten Stock) befinden sich jeweils zwei Bestandobjekte. Das auf der Liegenschaft errichtete Haus besteht aus drei Stiegen. Auf Stiege römisch eins und Stiege römisch drei ist bereits ein Lift errichtet, nicht jedoch auf Stiege römisch zwei. Stiege römisch zwei besteht aus Hochparterre, Halbstock, erstem, zweitem und drittem Stock sowie dem Dachgeschoß. In jedem Geschoß (bis zum dritten Stock) befinden sich jeweils zwei Bestandobjekte.

Derzeit werden im Haus Umbauarbeiten durchgeführt und das Dach für vierzehn Wohnungen ausgebaut. Ferner sollen zwei Garagen mit insgesamt 38 Stellplätzen errichtet werden.

Der Anschluss der zu errichtenden Dachgeschosswohnungen an den geplanten Personenlift der Stiege II ist nicht vorgesehen, weil für die Dachgeschosswohnungen bereits eine andere Zugangsmöglichkeit geplant ist. Der Anschluss der zu errichtenden Dachgeschosswohnungen an den geplanten Personenlift der Stiege römisch zwei ist nicht vorgesehen, weil für die Dachgeschosswohnungen bereits eine andere Zugangsmöglichkeit geplant ist.

Der Personenlift ist daher für die Erreichung der notwendigen (und im Sinne der Bauordnung vorgesehenen) Barrierefreiheit der neu zu errichtenden Objekte nicht notwendig.

Die Wohnung des Erstantragsgegners weist eine Nutzfläche von 85,8 m² auf und besteht aus einem 24,3 m² großen Zimmer, welches vom Erstantragsgegner als Wohnzimmer, Esszimmer, Arbeitszimmer und Bibliothek genutzt wird. Dieses Zimmer ist vom Vorraum aus über eine Doppelflügeltüre betretbar. Eine weitere Doppelflügeltüre führt von diesem Zimmer in das angrenzende Nebenzimmer mit einer Fläche von 23,3 m², das vom Erstantragsgegner und seiner Gattin als Schlafzimmer genutzt wird. Die Wohnung besteht darüber hinaus aus einem weiteren 12 m² großen Zimmer, das der Erstantragsgegner als Arbeitszimmer verwendet. Ferner sind in der Wohnung eine 8 m² große Küche, ein 4,1 m² großes Bad, ein 1 m² großes WC und ein 13,1 m² großer Vorraum vorhanden.

Durch den vom Antragsteller geplanten Personenlift würde das 24,3 m² große Wohn-, Ess- und Arbeitszimmer um 4,6 m² verkleinert. In diesem Raum befinden sich derzeit eine 5 m lange Bücherwand, ein Esstisch mit Stühlen und eine Couch.

Die Wohnung der Zweitantragsgegnerin ist 86 m² groß. Die Anordnung der Räumlichkeiten entspricht jener der Wohnung des Erstantragsgegners. Die Zweitantragsgegnerin bewohnt die Wohnung mit zwei Freundinnen, wobei jede ein Zimmer nutzt. Der 24,3 m² große Raum, der durch den geplanten Personenaufzug ebenfalls um 4,6 m² verkleinert würde, dient der Zweitantragsgegnerin als Schlaf-, Wohn- und Arbeitszimmer. Die Küche und die übrigen Nebenräume werden von allen Mitbewohnerinnen genutzt. Das von der Zweitantragsgegnerin genutzte Zimmer enthält ein Doppelbett und einen großen Kasten. Auf der Fensterfront des Zimmers stehen zwei Schreibtische nebeneinander, angrenzend eine große Eckcouch und schließlich (vor der Doppelflügeltüre zum angrenzenden Wohnraum) ein Bücherregal.

Die im dritten Stock gelegene Wohnung Top Nr 9 der Drittantragsgegnerin ist 85,8 m² groß und entspricht in der Anordnung der Räumlichkeiten ebenfalls den darunterliegenden Wohnungen Top Nr 5 und Top Nr 7. Die Drittantragsgegnerin bewohnt ihre Wohnung allein. Der 24,3 m² große Wohnraum würde durch den geplanten Lifteinbau ebenfalls um 4,6 m² verkleinert werden. Dieser Raum wird derzeit von der Drittantragsgegnerin als Wohn- und Esszimmer genutzt. In diesem Zimmer steht in jenem Eck, das vom Lifteinbau betroffen wäre, eine maßgefertigte Glasvitrine, daneben ein ca 70 bis 90 cm breiter Hocker und anschließend eine große, ca 2,20 m lange, Bank mit Beistelltischen aus Glas. Im Eck zur Fensterfront hin befindet sich ein Blumentisch, vor der Fensterfront eine kleinere Bank. Im Eck zum angrenzenden Wohnraum stehen ein Fernseher mit Fernsehtischchen und entlang der Wand zur Doppelflügeltüre ein langgezogenes Buffet. Neben der Doppelflügeltüre zum Vorraum steht in den Raum hineinragend ein Tisch mit vier Stühlen. Die im dritten Stock gelegene Wohnung Top Nr 9 der Drittantragsgegnerin ist 85,8 m² groß und entspricht in der Anordnung der Räumlichkeiten ebenfalls den darunterliegenden Wohnungen Top Nr 5 und Top Nr 7. Die Drittantragsgegnerin bewohnt ihre Wohnung allein. Der 24,3 m² große Wohnraum würde durch den geplanten Lifteinbau ebenfalls um 4,6 m² verkleinert werden. Dieser Raum wird derzeit von der Drittantragsgegnerin als Wohn-, und Esszimmer genutzt. In diesem Zimmer steht in jenem Eck, das vom Lifteinbau betroffen wäre, eine maßgefertigte Glasvitrine, daneben ein ca 70 bis 90 cm breiter Hocker und anschließend eine große, ca 2,20 m lange, Bank mit Beistelltischen aus Glas. Im Eck zur Fensterfront hin befindet sich ein Blumentisch, vor der Fensterfront eine kleinere Bank. Im Eck zum angrenzenden Wohnraum stehen ein Fernseher mit Fernsehtischchen und entlang der Wand zur Doppelflügeltüre ein langgezogenes Buffet. Neben der Doppelflügeltüre zum Vorraum steht in den Raum hineinragend ein Tisch mit vier Stühlen.

Hinsichtlich der genaueren Situierung des geplanten Personenaufzugs und der Auswirkungen auf die Grundrisse der Wohnungen der Antragsgegner verwies das Erstgericht auf einen seinem Sachbeschluss angeschlossenen Plan.

Rechtlich vertrat das Erstgericht die Auffassung, dass die Duldungspflicht des Hauptmieters eine Grenze finde, wenn die durch die Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten bedingte Umgestaltung oder Verkleinerung den Begriff der zu tolerierenden „Veränderung des Mietgegenstands“ überschreite. Führe der beabsichtigte Lifteinbau - wie im Anlassfall - in den knapp 86 m² großen Wohnungen der Antragsgegner, die nur aus zwei Zimmern, einem Kabinett und Nebenräumen bestünden, dazu, dass der größte und damit wichtigste Wohnraum rund 19 % an Wohnfläche verliere, wodurch die Raumaufteilung massiv verändert werde, könne von einer auch gegen den Willen des Hauptmieters zu duldenden „Veränderung des Mietgegenstands“ nicht mehr gesprochen werden.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs des Antragstellers nicht Folge, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 10.000 EUR übersteigt und erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für nicht zulässig.

Das Rekursgericht verwarf die im Rekurs des Antragstellers geltend gemachte Mängelrüge und billigte im Übrigen die

rechtliche Beurteilung des Erstgerichts. Es führte ergänzend aus, dass es, bezogen auf einen Hauptraum der Wohnungen, nicht nur zu einer Reduzierung der Nutzfläche, sondern zu einer Veränderung des Grundrisses von nahezu quadratisch auf L-förmig käme. Dadurch wäre dieser Hauptraum erheblich schlechter nutzbar, weil der Bereich zwischen den Doppelflügeltüren der aneinander grenzenden Wände als Durchgangsbereich wie ein weiteres Vorzimmer frei bleiben müsste und daher für das Aufstellen von Möbel nur mehr die zu den Fenstern orientierte Zimmerhälfte verbliebe. Zu Recht habe daher das Erstgericht eine Duldungspflicht der Antragsgegner verneint.

Gegen den Sachbeschluss des Rekursgerichts wendet sich der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragstellers aus dem inhaltlich allein geltend gemachten Revisionsrekursgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit einem Abänderungsantrag; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Revisionsrekurs ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig, weshalb den Antragsgegnern die Erstattung einer Revisionsrekursbeantwortung freigestellt wurde.

Der Erstantragsgegner beteiligte sich am Revisionsrekursverfahren nicht.

Die Zweit- und Drittantragsgegnerin beantragen in ihren Revisionsrekursbeantwortungen, den Revisionsrekurs zurückzuweisen, hilfsweise, ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist im Sinne seines Eventualantrags auf Aufhebung berechtigt.

1. Stellt das angestrebte Bauvorhaben eine Verbesserungsarbeit iSd § 8 Abs 2 Z 1 MRG dar, so hat der Mieter eine vorübergehende Benützung und (auch dauernde -

vgl RIS-Justiz RS0069346) Veränderung seines Mietgegenstands zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung der Verbesserungsarbeiten notwendig oder zweckmäßig ist (5 Ob 151/02w wobl 2003/101; 5 Ob 160/09d wobl 2010/147 [Vonkilch]). 1. Stellt das angestrebte Bauvorhaben eine Verbesserungsarbeit iSd Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG dar, so hat der Mieter eine vorübergehende Benützung und (auch dauernde -, vergleiche RIS-Justiz RS0069346) Veränderung seines Mietgegenstands zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung der Verbesserungsarbeiten notwendig oder zweckmäßig ist (5 Ob 151/02w wobl 2003/101; 5 Ob 160/09d wobl 2010/147 [Vonkilch]).

2. Die Antragsgegner gehen davon aus, dass die Errichtung eines Personenlifts in Stiege II des Hauses nicht „notwendig oder zweckmäßig“ sei. 2. Die Antragsgegner gehen davon aus, dass die Errichtung eines Personenlifts in Stiege römisch zwei des Hauses nicht „notwendig oder zweckmäßig“ sei.

2.1 Dabei übersehen sie allerdings, dass eine Verbesserungsarbeit anstrebt, aus dem bestehenden Zustand einen besseren, vorteilhafteren, aus verschiedenen Gründen eher positiver bewerteten zu machen, auch wenn der gegenwärtige Zustand nicht mangelhaft erscheint (5 Ob 20/11v wobl 2012/18; RIS-Justiz RS0069443). Dass es sich bei einem geplanten Lifteinbau um eine Verbesserungsarbeit iSd § 8 Abs 2 Z 1 MRG handelt, wurde in der Rechtsprechung bereits mehrfach bejaht (5 Ob 26/89 WoBl 1989/41; 5 Ob 151/02w wobl 2003/101; 5 Ob 160/09d wobl 2010/147 [Vonkilch]). 2.1 Dabei übersehen sie allerdings, dass eine Verbesserungsarbeit anstrebt, aus dem bestehenden Zustand einen besseren, vorteilhafteren, aus verschiedenen Gründen eher positiver bewerteten zu machen, auch wenn der gegenwärtige Zustand nicht mangelhaft erscheint (5 Ob 20/11v wobl 2012/18; RIS-Justiz RS0069443). Dass es sich bei einem geplanten Lifteinbau um eine Verbesserungsarbeit iSd Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG handelt, wurde in der Rechtsprechung bereits mehrfach bejaht (5 Ob 26/89 WoBl 1989/41; 5 Ob 151/02w wobl 2003/101; 5 Ob 160/09d wobl 2010/147 [Vonkilch]).

2.2 Auch das Fehlen einer unmittelbaren gesetzlichen Verpflichtung zur Errichtung eines Lifts steht der Duldungspflicht des Mieters nach § 8 Abs 2 Z 1 MRG nicht entgegen (5 Ob 160/09d wobl 2010/147 [Vonkilch]). 2.2 Auch das Fehlen einer unmittelbaren gesetzlichen Verpflichtung zur Errichtung eines Lifts steht der Duldungspflicht des Mieters nach Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG nicht entgegen (5 Ob 160/09d wobl 2010/147 [Vonkilch]).

2.3 Entgegen der Auffassung der Antragsgegner bezieht sich der in § 8 Abs 2 Z 1 MRG verwendete Ausdruck „zweckmäßig“ schon bei grammatikalischer Betrachtung nicht auf die Verbesserungsarbeit als solche, sondern auf den Eingriff in Bezug auf die Durchführung solcher Arbeiten: Es kommt also auf die Prüfung an, ob der Eingriff im Hinblick auf die Zielsetzung der Arbeiten, insbesondere im Vergleich zu anderen Gestaltungsmöglichkeiten, notwendig oder zweckmäßig ist (5 Ob 26/89 WoBl 1989/41; so zutr auch Würth zur missverständlichen Ausdrucksweise in 5 Ob 15/92

WoBI 1992/90; s auch Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 8 MRG Rz 33 f). 2.3 Entgegen der Auffassung der Antragsgegner bezieht sich der in Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG verwendete Ausdruck „zweckmäßig“ schon bei grammatikalischer Betrachtung nicht auf die Verbesserungsarbeit als solche, sondern auf den Eingriff in Bezug auf die Durchführung solcher Arbeiten: Es kommt also auf die Prüfung an, ob der Eingriff im Hinblick auf die Zielsetzung der Arbeiten, insbesondere im Vergleich zu anderen Gestaltungsmöglichkeiten, notwendig oder zweckmäßig ist (5 Ob 26/89 WoBI 1989/41; so zutr auch Würth zur missverständlichen Ausdrucksweise in 5 Ob 15/92 WoBI 1992/90; s auch Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 8, MRG Rz 33 f).

2.4 Daraus folgt zunächst, dass unabhängig davon, dass ein Anschluss der Dachgeschosswohnungen an den zu errichtenden Lift in Stiege II nicht vorgesehen ist und somit - was vom Antragsteller gar nicht bezweifelt wird - eine baubehördliche Notwendigkeit der Errichtung des Personenlifts in Stiege II nicht gegeben ist, die angestrebte Errichtung der Liftanlage eine Verbesserung iSd § 8 Abs 2 Z 1 MRG darstellt. 2.4 Daraus folgt zunächst, dass unabhängig davon, dass ein Anschluss der Dachgeschosswohnungen an den zu errichtenden Lift in Stiege römisch zwei nicht vorgesehen ist und somit - was vom Antragsteller gar nicht bezweifelt wird - eine baubehördliche Notwendigkeit der Errichtung des Personenlifts in Stiege römisch zwei nicht gegeben ist, die angestrebte Errichtung der Liftanlage eine Verbesserung iSd Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG darstellt.

3. Die Zweit- und Drittantragsgegnerin halten in ihren Revisionsrekursbeantwortungen an ihrem Standpunkt fest, die Eingriffe seien ihnen unzumutbar.

Darauf kommt es allerdings nicht an:

3.1 Zwar gilt auch für eine nach § 8 Abs 2 Z 1 MRG geplante Maßnahme das Schonungsprinzip (§ 8 Abs 3 MRG), sodass deren Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit in dem Sinn zu prüfen ist, dass nicht mehr als unbedingt nötig in die Rechte des Mieters eingegriffen wird (5 Ob 160/09d wobl 2010/147 [Vonkilch]; 5 Ob 152/11f wobl 2012/18). 3.1 Zwar gilt auch für eine nach Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG geplante Maßnahme das Schonungsprinzip (Paragraph 8, Absatz 3, MRG), sodass deren Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit in dem Sinn zu prüfen ist, dass nicht mehr als unbedingt nötig in die Rechte des Mieters eingegriffen wird (5 Ob 160/09d wobl 2010/147 [Vonkilch]; 5 Ob 152/11f wobl 2012/18).

3.2 Das in § 8 Abs 3 MRG angesprochene Schonungsprinzip sagt aber nichts darüber aus, welche Arbeiten der Mieter zu dulden hat (5 Ob 18/92 WoBI 1992/132). Seine Anwendung bedingt vielmehr umgekehrt, dass überhaupt ein zulässiger Eingriff vorliegt. 3.2 Das in Paragraph 8, Absatz 3, MRG angesprochene Schonungsprinzip sagt aber nichts darüber aus, welche Arbeiten der Mieter zu dulden hat (5 Ob 18/92 WoBI 1992/132). Seine Anwendung bedingt vielmehr umgekehrt, dass überhaupt ein zulässiger Eingriff vorliegt.

3.3 Anders als bei Maßnahmen, die § 8 Abs 2 Z 2 MRG zu unterstellen sind, findet somit nach § 8 Abs 2 Z 1 MRG eine „weitergehende“ (gemeint: über die im Rahmen der Prüfung der Einhaltung des Schonungsprinzips hinausgehende - vgl Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht § 8 MRG Rz 34) Interessenabwägung nicht statt (RIS-Justiz RS0069319; 5 Ob 20/11v wobl 2012/18). 3.3 Anders als bei Maßnahmen, die Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG zu unterstellen sind, findet somit nach Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG eine „weitergehende“ (gemeint: über die im Rahmen der Prüfung der Einhaltung des Schonungsprinzips hinausgehende - vergleiche Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Paragraph 8, MRG Rz 34) Interessenabwägung nicht statt (RIS-Justiz RS0069319; 5 Ob 20/11v wobl 2012/18).

4. Wesentlich ist zunächst, ob die vorgesehene Verkleinerung der drei Wohnungen und die damit verbundene Grundrissumgestaltung noch eine von den Mietern nach § 8 Abs 2 Z 1 MRG zu duldende Veränderung darstellt, oder aber ob sie wegen der damit verbundenen tiefgreifenden Umgestaltung den Begriff der „Veränderung des Mietgegenstands“ (vgl dazu RIS-Justiz RS0038223) überschreitet. 4. Wesentlich ist zunächst, ob die vorgesehene Verkleinerung der drei Wohnungen und die damit verbundene Grundrissumgestaltung noch eine von den Mietern nach Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG zu duldende Veränderung darstellt, oder aber ob sie wegen der damit verbundenen tiefgreifenden Umgestaltung den Begriff der „Veränderung des Mietgegenstands“ vergleiche dazu RIS-Justiz RS0038223) überschreitet.

4.1 Bei dieser Beurteilung ist dem Gericht ein Wertungsspielraum eingeräumt (§ 5 Ob 240/99a MietSlg 51.251). Dieser Wertungsspielraum hat sich aber aus den dargelegten Gründen nicht auf die Frage der Zumutbarkeit der Veränderung des Mietgegenstands, sondern ausschließlich darauf zu beziehen, ob nach der Veränderung noch vom „selben“ Mietgegenstand auszugehen ist. Es ist daher ein objektiver, nicht an den Bedürfnissen des konkreten Mieters

orientierter Prüfmaßstab anzusetzen.

4.2 Einer der Faktoren, die für die Beurteilung maßgeblich sein können, ob noch von einer „Veränderung“ des Mietgegenstands auszugehen ist, ist zweifellos die Frage, in welchem Ausmaß, gemessen an der Gesamtnutzfläche (5 Ob 240/99a MietSlg 51.251), die Nutzfläche des Mietgegenstands verringert wird. So wurde etwa die Abtretung von 1,725 m² von der Küche einer 125 m² großen Wohnung (5 Ob 26/89 WoBI 1989/41) bzw eine Verkleinerung der Nutzfläche um 1,05 m² (5 Ob 236/06k MietSlg 58.225) als zu duldende Verringerung qualifiziert.

4.3 Für die Beurteilung, ob es sich noch um eine bloße Änderung des Mietgegenstands 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 allerdings nicht entscheidend und allein auf eine allfällige Nutzflächenverringerung an, sondern darauf, ob durch die Veränderung der Mietgegenstand in einem wesentlichen Punkt seiner bisherigen Funktion nicht mehr entspricht. 4.3 Für die Beurteilung, ob es sich noch um eine bloße Änderung des Mietgegenstands 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 allerdings nicht entscheidend und allein auf eine allfällige Nutzflächenverringerung an, sondern darauf, ob durch die Veränderung der Mietgegenstand in einem wesentlichen Punkt seiner bisherigen Funktion nicht mehr entspricht.

4.4 Im Anlassfall kann bei einer der ca 86 m² großen Wohnung, die 4,6 m² Nutzfläche in einem Hauptwohnraum einbüßen würde, von keinem so weitgehenden Funktionsverlust die Rede sein, dass nach dem geplanten Lifteinbau eine gänzlich veränderte Wohnung vorläge. Zweifellos bedingt der Nutzflächenverlust einen durchaus massiven Eingriff in die Grundrissgestaltung des einen Hauptraums. Ein verbleibender Raum von knapp 20 m² ist aber ebenso wie ein Raum mit 24,3 m² als Wohnraum, nunmehr mit einem tatsächlich ungünstigeren Grundriss, anzusehen. Von einem tiefgreifenden Funktionsverlust - der allenfalls zu bejahen wäre, wenn ein Wohnraum nach der Veränderung über kein Fenster mehr verfügt - kann nach der Verkehrsanschauung jedoch nicht ausgegangen werden. Darauf, wie die betroffenen Mieter den Raum bisher nutzten und ob die dort vorhandenen Möbel „sinnvoll“ umgestellt werden können, kommt es nach der maßgeblichen objektiven Betrachtungsweise nicht an. Diese Frage wäre allenfalls bei der - nicht hier vorzunehmenden (vgl 5 Ob 20/11v wobl 2012/18) - Beurteilung, welche Entschädigung den betroffenen Mietern für die wesentliche Beeinträchtigungen zu leisten sind, von Relevanz. 4.4 Im Anlassfall kann bei einer der ca 86 m² großen Wohnung, die 4,6 m² Nutzfläche in einem Hauptwohnraum einbüßen würde, von keinem so weitgehenden Funktionsverlust die Rede sein, dass nach dem geplanten Lifteinbau eine gänzlich veränderte Wohnung vorläge. Zweifellos bedingt der Nutzflächenverlust einen durchaus massiven Eingriff in die Grundrissgestaltung des einen Hauptraums. Ein verbleibender Raum von knapp 20 m² ist aber ebenso wie ein Raum mit 24,3 m² als Wohnraum, nunmehr mit einem tatsächlich ungünstigeren Grundriss, anzusehen. Von einem tiefgreifenden Funktionsverlust - der allenfalls zu bejahen wäre, wenn ein Wohnraum nach der Veränderung über kein Fenster mehr verfügt - kann nach der Verkehrsanschauung jedoch nicht ausgegangen werden. Darauf, wie die betroffenen Mieter den Raum bisher nutzten und ob die dort vorhandenen Möbel „sinnvoll“ umgestellt werden können, kommt es nach der maßgeblichen objektiven Betrachtungsweise nicht an. Diese Frage wäre allenfalls bei der - nicht hier vorzunehmenden vergleiche 5 Ob 20/11v wobl 2012/18) - Beurteilung, welche Entschädigung den betroffenen Mietern für die wesentliche Beeinträchtigungen zu leisten sind, von Relevanz.

5. Zu prüfen bleibt daher, ob die Arbeiten, insbesondere im Vergleich zu anderen Gestaltungsmöglichkeiten, notwendig oder zweckmäßig sind (vgl dazu ebenfalls Würth zu 5 Ob 15/92 WoBI 1992/90). 5. Zu prüfen bleibt daher, ob die Arbeiten, insbesondere im Vergleich zu anderen Gestaltungsmöglichkeiten, notwendig oder zweckmäßig sind vergleiche dazu ebenfalls Würth zu 5 Ob 15/92 WoBI 1992/90).

5.1 Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Duldungspflicht des Mieters nicht davon abhängig ist, dass der Vermieter die bestmögliche Verbesserung durchführt, sondern dass er überhaupt eine Verbesserungsarbeit durchführt. Die Auswahl der Verbesserungsarbeiten bleibt dem Vermieter vorbehalten (RIS-Justiz RS0069474; 5 Ob 20/11v wobl 2012/18).

5.2 Eine Einschränkung erfährt dieser Gedanke nur durch die gebotene Beachtung des bereits angesprochenen (§ 3.2 und 3.3) Schonungsprinzips (§ 8 Abs 3 erster Halbsatz MRG). Maßgeblich ist, ob der Eingriff in das Mietrecht unumgänglich, sachlich geboten oder zumindest für die Erreichung des Arbeitsziels sinnvoll erscheint. Der Gesetzgeber beschränkt sich keineswegs darauf, lediglich die Notwendigkeit des Eingriffs zu fordern; auch wenn die Erhaltungs-

oder Verbesserungsarbeiten unter Inkaufnahme erhöhter Mühen und Komplikationen ohne Eingriff in das Mietrecht vorgenommen werden könnten, lässt § 8 Abs 2 Z 1 MRG den Eingriff zu, wenn er sich als zweckmäßige, möglicherweise einfachere, wirtschaftlichere und bessere Maßnahme zur Erreichung des Arbeitsziels herausstellt (5 Ob 26/89 WoBl 1989/41). Der Vermieter muss daher die Maßnahme nicht so durchführen, dass ein (oder mehrere) Mieter möglichst wenig beeinträchtigt werden. 5.2 Eine Einschränkung erfährt dieser Gedanke nur durch die gebotene Beachtung des bereits angesprochenen (s 3.2 und 3.3) Schonungsprinzips (Paragraph 8, Absatz 3, erster Halbsatz MRG). Maßgeblich ist, ob der Eingriff in das Mietrecht unumgänglich, sachlich geboten oder zumindest für die Erreichung des Arbeitsziels sinnvoll erscheint. Der Gesetzgeber beschränkt sich keineswegs darauf, lediglich die Notwendigkeit des Eingriffs zu fordern; auch wenn die Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten unter Inkaufnahme erhöhter Mühen und Komplikationen ohne Eingriff in das Mietrecht vorgenommen werden könnten, lässt Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG den Eingriff zu, wenn er sich als zweckmäßige, möglicherweise einfachere, wirtschaftlichere und bessere Maßnahme zur Erreichung des Arbeitsziels herausstellt (5 Ob 26/89 WoBl 1989/41). Der Vermieter muss daher die Maßnahme nicht so durchführen, dass ein (oder mehrere) Mieter möglichst wenig beeinträchtigt werden.

5.3 Lediglich dann, wenn eine für den Mieter schonendere und für den Vermieter nicht ungünstigere Alternative zur Erreichung desselben Zwecks zur Verfügung steht, macht es das in § 8 Abs 3 MRG normierte Schonungsprinzip erforderlich, dass der Vermieter diese schonendere Alternative ergreift. Das gilt etwa auch dann, wenn die Alternative einen geringeren Eingriff in das Mietrecht eines anderen Mieters im Haus nach sich zieht. Insoweit der Kurzbegründung in der - ein außerordentliches Rechtsmittel zurückweisenden - Entscheidung 5 Ob 1092/91 (WoBl 1992/163) das Gegenteil zu entnehmen ist, kann dieser Standpunkt im Hinblick auf § 8 Abs 3 MRG nicht aufrecht erhalten werden. 5.3 Lediglich dann, wenn eine für den Mieter schonendere und für den Vermieter nicht ungünstigere Alternative zur Erreichung desselben Zwecks zur Verfügung steht, macht es das in Paragraph 8, Absatz 3, MRG normierte Schonungsprinzip erforderlich, dass der Vermieter diese schonendere Alternative ergreift. Das gilt etwa auch dann, wenn die Alternative einen geringeren Eingriff in das Mietrecht eines anderen Mieters im Haus nach sich zieht. Insoweit der Kurzbegründung in der - ein außerordentliches Rechtsmittel zurückweisenden - Entscheidung 5 Ob 1092/91 (WoBl 1992/163) das Gegenteil zu entnehmen ist, kann dieser Standpunkt im Hinblick auf Paragraph 8, Absatz 3, MRG nicht aufrecht erhalten werden.

5.4 Würde hingegen die Alternative für einen anderen Mieter zu einer vergleichbaren (oder gar höheren) Beeinträchtigung führen oder wäre die Alternative technisch aufwendiger und/oder mit höheren Kosten für den Vermieter verbunden, kann sich der Mieter auf das Schonungsprinzip nicht berufen. Bei im Wesentlichen gleicher Eingriffsintensität steht es dem Vermieter frei, von welchem seiner Mieter er die Duldung begehrt.

5.5 In erster Instanz haben die Antragsgegner auf eine günstigere Variante des Lifteinbaus an einer anderen Stelle in der Stiege II verwiesen, die zu einer (geringeren) Beeinträchtigung der Mieter der „Großwohnungen“ in Stiege II führen soll. 5.5 In erster Instanz haben die Antragsgegner auf eine günstigere Variante des Lifteinbaus an einer anderen Stelle in der Stiege römisch zwei verwiesen, die zu einer (geringeren) Beeinträchtigung der Mieter der „Großwohnungen“ in Stiege römisch zwei führen soll.

Diesen Einwand haben die Vorinstanzen, ausgehend von ihrer Rechtsansicht, dass die Maßnahmen jedenfalls nicht zu dulden sind, sachlich ungeprüft gelassen.

Im fortgesetzten Verfahren wird daher - allenfalls unter Einholung des in erster Instanz vom Erstantragsgegner bereits beantragten Sachverständigengutachtens - zu prüfen sein, ob eine für den Vermieter im dargelegten Sinn gleichwertige Alternative des Lifteinbaus in Stiege II besteht, die insgesamt schonender ist als das hier angestrebte Bauvorhaben. Im fortgesetzten Verfahren wird daher - allenfalls unter Einholung des in erster Instanz vom Erstantragsgegner bereits beantragten Sachverständigengutachtens - zu prüfen sein, ob eine für den Vermieter im dargelegten Sinn gleichwertige Alternative des Lifteinbaus in Stiege römisch zwei besteht, die insgesamt schonender ist als das hier angestrebte Bauvorhaben.

Aus diesem Grund ist eine Aufhebung zur Verfahrensergänzung in die erste Instanz unumgänglich.

Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG (RIS-Justiz RS0123011 [T1]). Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG (RIS-Justiz RS0123011 [T1]).

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E101791

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00073.12I.0726.000

Im RIS seit

26.09.2012

Zuletzt aktualisiert am

20.02.2014

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