

Zu den Duldungspflichten eines Mieters im Zusammenhang mit einem Lifteinbau

(§ 8 Abs 2 Z 1 MRG)

Der OGH (5 Ob 32/18v) hat in einem Einzelfall im Vollenwendungsbereich des MRG die Beurteilung, dass die Errichtung einer – für einen Lifteinbau aus feuerpolizeilichen Gründen notwendigen – Brandschutzwand anstelle eines Vorzimmerfensters den Umfang der von einem Mieter zu duldenen Maßnahmen nicht überschreite, gebilligt. Da das Vorzimmer kein Aufenthaltsraum sei und eine teilweise Kompensation durch die Herstellung von Lichtöffnungen erreicht werden hätte können, bedeute es keine Überschreitung des dem (Rekurs-)Gericht eingeräumten Ermessens, wenn es zum Ergebnis gelangte, dass die geplanten und bereits durchgeführten Maßnahmen dem Schonungsprinzip entsprechen.

▪ RECHTLICHER HINTERGRUND

Im Vollenwendungsbereich des MRG hat der Mieter gemäß **§ 8 Abs 2 Z 1 MRG** die vorübergehende Benützung und die (auch dauernde¹) Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist.

Nach **§ 8 Abs 3 MRG** sind alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten, die ein Mieter hienach zuzulassen hat, so durchzuführen, dass eine möglichst Schonung des Mietrechts des betroffenen Mieters gewährleistet ist; für wesentliche Beeinträchtigungen hat der Vermieter (sofern aber die Arbeiten ein Mieter durchführt, dieser Mieter) den Mieter, der hierdurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, angemessen zu entschädigen, wobei im Fall eines zumindest grob fahrlässigen Verstoßes gegen die Pflicht zur möglichststen Schonung des Mietrechts auch auf erlittenes Ungemach Bedacht zu nehmen ist.

▪ SACHVERHALT

Die Mieter als Antragsgegner wenden sich in ihrem außerordentlichen Rechtsmittel gegen die Beurteilung des Rekursgerichts, sie hätten den von der antragstellenden Vermieterin entsprechend der Baubewilligung des Magistrats der Stadt Wien bereits errichteten Personenaufzug und das Betreten ihres Mietgegenstands zur Errichtung einer Brandschutzwand an der Innenseite des vormaligen Vorzimmerfensters zum ehemaligen Licht- und nunmehrigen Aufzugsschacht zu dulden, und führen dazu im Wesentlichen ins Treffen, der Aufzug stehe lediglich den Mietern im Dachgeschoß zur Verfügung und sei daher weder notwendig noch zweckmäßig.

▪ RECHTLICHE BEURTEILUNG DES OGH

a) Ein Lifteinbau kann eine Verbesserungsarbeit sein, die vom Mieter gemäß § 8 Abs 2 Z 1 MRG zu dulden ist

Ist das angestrebte Bauvorhaben eine Verbesserungsarbeit im Sinn des § 8 Abs 2 Z 1 MRG, so hat der Mieter eine Duldungspflicht im oben dargestellten Sinn.²

Eine Verbesserungsarbeit im Sinne des § 8 Abs 2 MRG liegt vor, wenn gegenüber dem bestehenden Zustand eine vorteilhaftere und positiver bewertete Situation geschaffen werden soll, auch wenn der gegenwärtige

¹ RIS-Justiz RS0069346.

² 5 Ob 151/02w; 5 Ob 160/09d; 5 Ob 73/12i = Newsletter vom 9. Jänner 2013.

Zustand nicht mangelhaft erscheint, was nur anhand der besonderen Umstände des Einzelfalls beurteilt werden kann.³ Damit sind im Regelfall keine Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung gemäß § 62 Abs 1 AußStrG verbunden.

In der Rechtsprechung des OGH wurde bereits wiederholt bejaht, dass es sich bei einem Lifteinbau um eine Verbesserungsarbeit gemäß § 8 Abs 2 MRG handeln kann.⁴

b) Konkreter Sachverhalt: Die gerichtlichen Feststellungen bieten keinen Anhaltspunkt dafür, dass hinsichtlich des gegenständlichen Lifteinbaus keine Verbesserung vorliegt – allein der Umstand, dass auf einer Liegenschaft bereits ein Aufzug errichtet ist, bedeutet keineswegs, dass ein weiterer Lifteinbau nicht mehr als Verbesserungsarbeit (um insbesondere den neu errichteten Dachgeschoßwohnungen einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen) zu qualifizieren wäre

Zum Sachverhalt: Da nach dem festgestellten Sachverhalt eine barrierefreie Erschließung des Quertrakts, insbesondere der dort im Dachgeschoß errichteten Wohnungen anders nicht erfolgen hätte können, als durch den zwischenzeitig errichteten Personenaufzug, sprechen die Mieter mit ihrer Argumentation auch keine im Einzelfall aufzugreifende Fehlbeurteilung des Rekursgerichts an. **Der festgestellte Sachverhalt bietet auch keinen Anhaltspunkt dafür, dass die Wohnungen im Dachgeschoß durch einen bereits auf der Liegenschaft errichteten Lift erschlossen wären.** Gegenteiliges lässt sich auch den Ausführungen im Revisionsrekurs nicht entnehmen, sodass es auf die von den Mietern vermisste Feststellung, dass bereits „an der Hofseite rechts“ (gemeint ist damit offensichtlich der rechte Seitentrakt) ein Personenaufzug errichtet sei, nicht ankommt. **Allein der Umstand, dass auf einer Liegenschaft bereits ein Aufzug errichtet ist, bedeutet auch keineswegs, dass ein weiterer Lifteinbau nicht mehr als Verbesserungsarbeit zu qualifizieren wäre.**⁵ Inwieweit in diesem Zusammenhang

3 Vgl RIS-Justiz RS0069443. 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).

4 5 Ob 26/89; 5 Ob 151/02w; 5 Ob 73/12i = Newsletter vom 9. Jänner 2013.

5 5 Ob 160/09d.

eine Aktenwidrigkeit vorliegen soll, wie die Mieter meinen, kann nicht nachvollzogen werden.

c) Konkreter Sachverhalt: Die Errichtung einer – für den Lifteinbau aus feuerpolizeilichen Gründen notwendigen – Brandschutzwand anstelle eines Vorzimmerfensters überschreitet den Umfang der von einem Mieter zu duldbenden Maßnahmen nicht

Zum Sachverhalt: Die Errichtung einer Brandschutzwand anstelle des Vorzimmerfensters ist nach den Feststellungen aus feuerpolizeilichen Gründen notwendige Folge des Lifteinbaus. Dadurch verlieren die Antragsgegner in diesem Raum das Tageslicht fast zur Gänze. **Da das Vorzimmer kein Aufenthaltsraum ist und eine teilweise Kompensation durch die Herstellung von Lichtöffnungen erreicht werden konnte, bedeutet es auch keine Überschreitung des ihm eingeräumten Ermessens⁶, wenn das Rekursgericht zum Ergebnis gelangte, dass die geplanten und bereits durchgeführten Maßnahmen dem Schonungsprinzip entsprechen (§ 8 Abs 3 MRG), weil durch deren Ausführung nicht mehr als unbedingt nötig in die Rechte der Antragsgegner als Mieter eingegriffen wird.⁷**

▪ ANMERKUNGEN

Zu den Duldungspflichten des Mieters in der Vollenanwendung des MRG hinsichtlich eines Lifteinbaus vgl insbesondere unseren Newsletter vom 9. Jänner 2013 zu 5 Ob 73/12i [im Lichte der „strengen“ Duldungspflichten nach § 8 Abs 2 Z 1 MRG ist lediglich die Notwendigkeit bzw Zweckmäßigkeit des Eingriffs in die Mietrechte (nicht aber die Zumutbarkeit des Eingriffs) zu prüfen⁸; die Notwendigkeit bzw Zweckmäßigkeit ist auch daraufhin zu untersuchen, ob Alternativen zur Verfügung stehen, die für den Vermieter nicht ungünstiger sind und zu geringeren Beeinträchtigungen von Mietrechten führen; allenfalls müssen Mieter zum Zweck des Lifteinbaus auch

6 Dazu: 5 Ob 73/12i = Newsletter vom 9. Jänner 2013.

7 Vgl dazu 5 Ob 152/11f.

8 Dies ganz im Gegensatz zu den „milden“ Duldungspflichten nach § 8 Abs 2 Z 2 MRG hinsichtlich der Beseitigung eines vom Mietgegenstand des betreffenden Mieters oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand (worunter auch die Neuschaffung von Mietgegenständen zu subsumieren ist), in deren Rahmen neben der Notwendigkeit bzw Zweckmäßigkeit bei billiger Abwägung aller Interessen auch die Zumutbarkeit für den betreffenden Mieter zu prüfen ist.

Verkleinerungen ihrer Mietgegenstände hinnehmen, sofern die damit einhergehende Veränderung der Mietgegenstände nicht so weitreichend ist, dass sie ihrer eigentlichen Funktion gar nicht mehr entsprechen^{9]}.

9 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 nach der Rechtsprechung 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. Ein tiefgreifender Funktionsverlust, der vom Mieter nicht mehr geduldet werden müsse, wäre allenfalls zu bejahen, wenn ein Wohnraum nach der Veränderung über kein Fenster mehr verfügt (beachte hingegen im hier vorliegenden Fall, dass der Verlust des Fensters keinen Wohnraum, sondern „nur“ das Vorzimmer betrifft).