

# TE OGH 2001/6/12 40R117/01d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.06.2001

## Kopf

Das an dieser Stelle befindliche Objekt kann nicht angezeigt werden. Das Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht fasst durch die Richter des Landesgerichtes Dr. Garai als Vorsitzenden sowie Dr. Schrott-Mader und Mag. Maurer in der außerstreitigen Rechtssache des Antragstellers Dr. Karl S \*\*\*\*\* Salzburg, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Helmut Michlmayr, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Christa R\*\*\*\*\* Angestellte, \*\*\*\*\*Wien, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Martin Eder, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 6 iVm § 9 MRG infolge Rekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 24.1.2001, 6 Msch 87/99v-21, in nichtöffentlicher Sitzung den Das an dieser Stelle befindliche Objekt kann nicht angezeigt werden. Das Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht fasst durch die Richter des Landesgerichtes Dr. Garai als Vorsitzenden sowie Dr. Schrott-Mader und Mag. Maurer in der außerstreitigen Rechtssache des Antragstellers Dr. Karl S \*\*\*\*\* Salzburg, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Helmut Michlmayr, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin Christa R\*\*\*\*\* Angestellte, \*\*\*\*\*Wien, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Martin Eder, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, in Verbindung mit Paragraph 9, MRG infolge Rekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Josefstadt vom 24.1.2001, 6 Msch 87/99v-21, in nichtöffentlicher Sitzung den

S a c h b e s c h l u s s :

## Spruch

Dem Rekurs wird nicht Folge gegeben.

Der Wert des Entscheidungsgegenstandes übersteigt nicht S 130.000,--. Der Revisionsrekurs ist nicht zulässig.

## Text

Begründung:

Mit dem angefochtenen Sachbeschluss wies das Erstgericht das Begehren des Vermieters, festzustellen, die Mieterin sei schuldig den früheren Zustand der Wohnung dadurch wiederherzustellen, dass sie an den Türstöcken die Türangeln wieder anbringen lasse und die Türen einhänge und sie sei weiters schuldig, in Zukunft solche Veränderungen zu unterlassen, ab.

Ausgehend von denen auf Seiten 2 und 3 der Sachbeschlussausfertigung (= Aktenseite 63 - 65) wiedergegebenen Tatsachenfeststellungen führte das Erstgericht aus, dass das Entfernen der Türblätter sowie der Türangeln nicht der Zustimmung des Vermieters bedürfe. Es beurteilte die vom Antrag umfassten Veränderungen als unwesentliche, die weder dem Vermieter angezeigt werden müssten noch seiner Zustimmung bedürfen.

Gegen diese Entscheidung wendet sich der Rekurs des Antragstellers, der die unrichtige rechtliche Beurteilung geltend macht und den Abänderungsantrag stellt, seinem Begehren stattzugeben. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsgegnerin beteiligte sich am Rechtsmittelverfahren nicht.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Rekurs ist nicht berechtigt:

Unwesentliche Veränderungen sind dem Mieter von vornherein freigestellt, sodass sie weder dem Vermieter angezeigt werden müssen noch seiner Zustimmung bedürfen. Damit werden sie durch § 9 MRG auch gar nicht berührt. Unwesentliche Veränderungen sind dem Mieter von vornherein freigestellt, sodass sie weder dem Vermieter angezeigt werden müssen noch seiner Zustimmung bedürfen. Damit werden sie durch Paragraph 9, MRG auch gar nicht berührt.

Was wesentliche oder unwesentliche Änderung darstellt, ist im Einzelfall nach der Verkehrsauffassung zu konkretisieren. Als unwesentlich werden solche Änderungen am Bestandsobjekt beurteilt, die geringfügig bzw nicht erheblich sind, leicht wieder beseitigt werden können, den schutzwürdigen Interessen des Vermieters nicht widersprechen sowie den Bestand und Wert des Mietgegenstandes nicht beeinträchtigen können (vgl Würth in Rummel ABGB<sup>2</sup> Rz 2 zu § 9 MRG; Krejci HdB 256 mwN in FN 235). Was wesentliche oder unwesentliche Änderung darstellt, ist im Einzelfall nach der Verkehrsauffassung zu konkretisieren. Als unwesentlich werden solche Änderungen am Bestandsobjekt beurteilt, die geringfügig bzw nicht erheblich sind, leicht wieder beseitigt werden können, den schutzwürdigen Interessen des Vermieters nicht widersprechen sowie den Bestand und Wert des Mietgegenstandes nicht beeinträchtigen können vergleiche Würth in Rummel ABGB<sup>2</sup> Rz 2 zu Paragraph 9, MRG; Krejci HdB 256 mwN in FN 235).

Diesen dargelegten Kriterien entspricht das Aushängen von Türblättern jedenfalls, da diese unschwer wieder eingehängt werden können, sodass das Aushängen von Türblättern ohne Einfluss auf den Bestand und Wert des Mietgegenstandes bleibt. Will man das Aushängen der Türen, wenn überhaupt als Veränderung des Mietgegenstandes beurteilen, so handelt es sich jedenfalls um eine unerhebliche Änderung, wie schon das Erstgericht zutreffend ausführte, die ohne Zustimmung des Vermieters vom Mieter in Ausübung des ihm eingeräumten Gebrauchsrechtes vorgenommen werden darf.

Im vorliegenden Fall wurden darüber hinaus auch die Türangeln - fachgerecht - aus den Türstöcken entfernt. Nach den Feststellungen können die Türangeln mit einem Zeitaufwand von 24 Arbeitsstunden wieder angebracht werden, die damit verbundenen Kosten, auch für die Anschaffung der Angeln, betragen circa S 33.000,--. Somit ist auch diese Änderung ohne Schwierigkeit und ohne erheblichen Aufwand rückführbar, sodass eine Beeinträchtigung von Bestand und Wert des Mietobjektes nicht eingetreten ist.

Die Beurteilung des Erstgerichtes, die Mieterin habe eine unwesentliche Veränderung vorgenommen, ist somit nicht zu beanstanden.

Der Rekurswerber erblickt nun die Beeinträchtigung seiner schutzwürdigen Interessen vor allem darin, dass die Türen aus der Wohnung und von der Liegenschaft entfernt wurden und anderwärtig gelagert würden. Es bestehe sohin für den Vermieter die Gefahr, dass diese Türen bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr vorhanden seien und er einen Vermögensschaden von zumindestens S 200.000,-- erleide.

Nun ist die Frage, wie der Mieter mit dem durch die Veränderung des Bestandsgegenstandes entfernten Eigentum des Vermieters zu verfahren hat, grundsätzlich unabhängig von der Frage, ob die konkrete Veränderung eine im Sinne des § 9 MRG wesentliche oder eine unwesentliche darstellt. Der Mieter ist aus dem Bestandvertrag zur ordnungsgemäßen, nicht übergebührlichen Nutzung des in Bestand gegebenen Objektes bzw der in Bestand gegebenen Gegenstände berechtigt. Entfernt er in Bestand gegebene bewegliche Sachen, so hat er für deren sachgerechte Lagerung dieser im Eigentum des Vermieters bleibenden Gegenstände (SZ 24/273) zu sorgen. Es trifft ihn allerdings nicht die Verpflichtung, diese Lagerung innerhalb des Bestandsobjektes oder zumindest auf der Liegenschaft vorzunehmen. Aus einer solchen Verpflichtung wäre auch für den Vermieter nichts gewonnen, wenn auf der Liegenschaft keine geeignete Lagermöglichkeit besteht. In der sachgerechten Lagerung von aus dem Bestandsobjekt entfernten Gegenständen des Vermieters an einem anderen Ort kann noch keine Verletzung der Interessen des Vermieters erblickt werden. Dass eine solche auch im konkreten Fall nicht vorliegt, manifestiert sich schon darin, dass die Türen nach den Feststellungen bereits im Jahre 1963 entfernt worden sind, diese aber seither durch die Lagerung keinen Schaden erlitten haben und ein solcher angesichts der derzeitigen Lagerbedingungen auch für die Zukunft nicht zu erwarten ist. Das Eigentum des

Vermieters wurde daher durch das Vorgehen des Mieters bislang nicht mehr in Mitleidenschaft gezogen als durch die gewöhnliche Abnutzung im Rahmen der Nutzung im Bestandobjekt. Das Vorbringen, es bestehe die Gefahr, dass die Türen bei Beendigung des Bestandverhältnisses nicht mehr vorhanden sein würden, unterstellt dem Mieter zukünftiges vertragswidriges Handeln. Abgesehen davon, dass das festgestellte Verhalten hierfür keinen Anlass bietet, da die Türen immerhin schon fast 30 Jahre unbeeinträchtigt gelagert wurden, ist die Gefahr für das Eigentum des Vermieters nicht entscheidend dadurch vergrößert worden, dass die Türen nicht mehr auf der Liegenschaft gelagert werden. Die abstrakte Möglichkeit einer Beschädigung oder Zerstörung besteht nämlich grundsätzlich auch dann, wenn die Türen aus dem Objekt nicht entfernt werden (zB durch einen Wohnungsbrand). Nun ist die Frage, wie der Mieter mit dem durch die Veränderung des Bestandgegenstandes entfernten Eigentum des Vermieters zu verfahren hat, grundsätzlich unabhängig von der Frage, ob die konkrete Veränderung eine im Sinne des Paragraph 9, MRG wesentliche oder eine unwesentliche darstellt. Der Mieter ist aus dem Bestandvertrag zur ordnungsgemäßen, nicht übergebührlchen Nutzung des in Bestand gegebenen Objektes bzw der in Bestand gegebenen Gegenstände berechtigt. Entfernt er in Bestand gegebene bewegliche Sachen, so hat er für deren sachgerechte Lagerung dieser im Eigentum des Vermieters bleibenden Gegenstände (SZ 24/273) zu sorgen. Es trifft ihn allerdings nicht die Verpflichtung, diese Lagerung innerhalb des Bestandobjektes oder zumindest auf der Liegenschaft vorzunehmen. Aus einer solchen Verpflichtung wäre auch für den Vermieter nichts gewonnen, wenn auf der Liegenschaft keine geeignete Lagermöglichkeit besteht. In der sachgerechten Lagerung von aus dem Bestandobjekt entfernten Gegenständen des Vermieters an einem anderen Ort kann noch keine Verletzung der Interessen des Vermieters erblickt werden. Dass eine solche auch im konkreten Fall nicht vorliegt, manifestiert sich schon darin, dass die Türen nach den Feststellungen bereits im Jahre 1963 entfernt worden sind, diese aber seither durch die Lagerung keinen Schaden erlitten haben und ein solcher angesichts der derzeitigen Lagerbedingungen auch für die Zukunft nicht zu erwarten ist. Das Eigentum des Vermieters wurde daher durch das Vorgehen des Mieters bislang nicht mehr in Mitleidenschaft gezogen als durch die gewöhnliche Abnutzung im Rahmen der Nutzung im Bestandobjekt. Das Vorbringen, es bestehe die Gefahr, dass die Türen bei Beendigung des Bestandverhältnisses nicht mehr vorhanden sein würden, unterstellt dem Mieter zukünftiges vertragswidriges Handeln. Abgesehen davon, dass das festgestellte Verhalten hierfür keinen Anlass bietet, da die Türen immerhin schon fast 30 Jahre unbeeinträchtigt gelagert wurden, ist die Gefahr für das Eigentum des Vermieters nicht entscheidend dadurch vergrößert worden, dass die Türen nicht mehr auf der Liegenschaft gelagert werden. Die abstrakte Möglichkeit einer Beschädigung oder Zerstörung besteht nämlich grundsätzlich auch dann, wenn die Türen aus dem Objekt nicht entfernt werden (zB durch einen Wohnungsbrand).

Die eventuelle Zahlungsunfähigkeit des Mieters zum Zeitpunkt der Beendigung des Bestandverhältnisses stellt das dem Dauerschuldverhältnis immanente wirtschaftliche Risiko dar. Für die rechtliche Abgrenzung zur im Sinne des § 9 MRG wesentlichen Veränderung kann allerdings nur die Art der Veränderung, nicht jedoch die wirtschaftliche Lage (und das noch auf einen zukünftigen Zeitpunkt bezogen) des Mieters entscheidend sein. Die eventuelle Zahlungsunfähigkeit des Mieters zum Zeitpunkt der Beendigung des Bestandverhältnisses stellt das dem Dauerschuldverhältnis immanente wirtschaftliche Risiko dar. Für die rechtliche Abgrenzung zur im Sinne des Paragraph 9, MRG wesentlichen Veränderung kann allerdings nur die Art der Veränderung, nicht jedoch die wirtschaftliche Lage (und das noch auf einen zukünftigen Zeitpunkt bezogen) des Mieters entscheidend sein.

Abschließend ist allerdings festzuhalten, dass die etwas missverständliche Formulierung des Erstgerichtes, die Antragsgegnerin sei auch nicht verpflichtet, den früheren Zustand der Wohnung wiederherzustellen, nicht dahin verstanden werden darf, dass die Mieterin den früheren Zustand auch bei Beendigung des Bestandverhältnisses nicht wiederherstellen müsse. Korrekt ist vielmehr die von der Antragsgegnerin im Verfahren ohnedies vertretene Rechtsansicht, dass das Bestandobjekt nach Ende der Bestandzeit mit den wieder eingehängten Türblättern zurückzustellen sein wird. Dem Rekurs war nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist gemäß § 528 Abs 1 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 18 und 18a MRG nicht zulässig, da die Entscheidung in ihrer Bedeutung über den Einzelfall nicht hinausgeht. Der Revisionsrekurs ist gemäß Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 18 und 18a MRG nicht zulässig, da die Entscheidung in ihrer Bedeutung über den Einzelfall nicht hinausgeht.

Landesgericht für ZRS Wien

1016 Wien, Schmerlingplatz 11

**Anmerkung**

EWZ00071 40R01171

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:LG00003:2001:04000R00117.01D.0612.000

**Dokumentnummer**

JJT\_20010612\_LG00003\_04000R00117\_01D0000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)