

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann und die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin S***** GmbH & Co KG, *****, vertreten durch DDr. Wolfgang Doppelbauer, Rechtsanwalt in Wels, gegen die Antragsgegnerin K***** KG, *****, vertreten durch Dr. Monika Linder, Rechtsanwältin in Wien, wegen §§ 8 Abs 2, 37 Abs 1 Z 5 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. November 2014, GZ 40 R 145/14s-26, in nichtöffentlicher Sitzung den

B e s c h l u s s

gefasst:

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.

B e g r ü n d u n g :

1. Ein Antrag auf Genehmigung von Eingriffen in ein Mietrecht nach § 8 Abs 2 MRG ist ein vollständig der Dispositionsmaxime unterliegender Sachantrag und keine Regelungsstreitigkeit. Das Gericht ist daher an den Antrag gebunden (5 Ob 218/05b mwN; RIS-Justiz RS0013385). Der verfahrenseinleitende Antrag der Antragstellerin steht im Zusammenhang mit der Einbeziehung eines Verbindungsgangs in einen anderen Mietgegenstand und ist auf Duldung des permanenten Verschlusses des Hinterausgangs des Geschäftslokals der Antragsgegnerin und der damit verbundenen Unzugänglichkeit des daran anschließenden Verbindungsgangs gerichtet. Die Bereitschaft und ein entsprechendes Begehren, diese Duldung vom Einbau einer Toilettenanlage in das Geschäftslokal der Antragsgegnerin und der Verlegung des Stromzählerkastens abhängig zu machen, umfasst der Antrag nicht. Eine solche Entscheidung verstieße daher nicht nur gegen § 36 Abs 4 AußStrG, es fehlen dafür auch die Voraussetzungen der §§ 39, 40 MRG (vgl 5 Ob 218/05b). Die Vorinstanzen hatten hier demnach nur zu prüfen, ob die konkret begehrte Änderung durch die gesetzlichen Bestimmungen gedeckt ist. Sie waren insbesondere nicht verpflichtet, mit den Parteien eine andere, die Antragstellerin möglicherweise zum Erfolg führende Änderung des Mietgegenstands der Antragsgegnerin zu erörtern und der Antragstellerin Gelegenheit zur Modifizierung ihres Sachbegehrens zu geben (5 Ob 109/90).

2. Die Frage, ob der Mieter eine Beeinträchtigung seiner Mietrechte nach § 8 Abs 2 Z 2 MRG unter dem Gesichtspunkt der Zumutbarkeit zu dulden hat, ist aufgrund einer umfassenden Interessenabwägung zu beantworten

(RIS-Justiz RS0069506). Den - auch bloß wirtschaftlichen - Interessen des Vermieters ist das Interesse des Mieters an dem Unterbleiben einer dauerhaften Beeinträchtigung seines Mietrechts gegenüber zu stellen (RIS-Justiz RS0107167 [T5]). Die Zumutbarkeit ist umso eher zu bejahen, je schwerwiegender berechnete Interessen des Vermieters den Eingriff fordern (5 Ob 65/12p). Dabei ist von den konkreten Verhältnissen des Einzelfalls auszugehen (5 Ob 65/12p) und auch subjektive Komponenten, also Umstände, die bei dem konkret betroffenen Mieter vorliegen, sind zu berücksichtigen (RIS-Justiz RS0069506 [T5]).

3. Im Hinblick auf die vorzunehmende Interessenabwägung ist die Frage der Zumutbarkeit des beabsichtigten Eingriffs solange eine vom Obersten Gerichtshof nicht aufzugreifende Einzelfallbeurteilung, als der den Vorinstanzen dabei einzuräumende Wertungsspielraum nicht verlassen wird (RIS-Justiz RS0042771 [T6]; RS0069506 [T10]; RS0107167 [T4]; RS0112049 [T1]). Eine solche Verkennung der Rechtslage durch das Rekursgericht liegt hier aber nicht vor. Die Einbeziehung des Verbindungsgangs dient im Hinblick auf die Nutzflächenvergrößerung und Verbesserung der räumlichen Gestaltungsmöglichkeiten den Interessen der Vermieterin an der besseren Vermietbarkeit anderer Mietgegenstände. Dieses Interesse des Vermieters ist entsprechend zu berücksichtigen (vgl RIS-Justiz RS0112049). Es entspricht auch der ständigen Rechtsprechung, dass eine vom Mieter zu dulden- de Veränderung dauerhaft sein kann (RIS-Justiz RS0069346) und eine Verkleinerung von Mietobjekten oder Ersatzflächen im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung nicht grundsätzlich als unzulässig anzusehen ist (RIS-Justiz RS0042771 [T6]). Das ändert aber nichts daran, dass dem Mieter nach § 8 Abs 2 Z 2

letzter Satz MRG ein Eingriff in seine Rechtsposition im Besonderen dann zuzumuten ist, wenn die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat. Das erlaubt den Rückschluss, dass der Mieter eine wesentliche und zugleich dauernde Beeinträchtigung seines Mietrechts in der Regel nicht hinzunehmen hat (RIS-Justiz RS0069506 [T9]). Bei Entzug des Hinterausgangs und der Nutzung des daran anschließenden Verbindungsgangs geht der Antragsgegnerin die Zugangsmöglichkeit zu „seinem“ Stromzählerkasten und zu der seinem Bestandobjekt zugeordneten Toilettenanlage verloren. Diese Toilettenanlage wäre dann nur mehr über einen ob seiner Länge und Verlauf unzumutbaren Weg erreichbar. Die Antragsgegnerin hat diese Toilettenanlage allerdings seit 1985 nicht mehr benützt und den Hinterausgang von außen mit einem versperrbaren Rollladen verschlossen und im Inneren verstellt. Grund dafür war, dass die Antragsgegnerin - aufgrund eines gesonderten Mietverhältnisses mit einem dritten Vermieter - Mieterin eines im Nachbarhaus gelegenen, mit dem hier gegenständlichen baulich verbundenen Geschäftslokals ist und daher keinen Bedarf hatte. Nach dem grundsätzlich maßgeblichen konkreten Nutzerverhalten der Antragsgegnerin besteht deren Beeinträchtigung nicht in der Einschränkung des aktuellen Gebrauchs, sie liegt vielmehr im Verlust dieser Zugangsmöglichkeit für den Fall des Wiederauflebens eines Bedarfs infolge Trennung der beiden Bestandobjekte der Antragsgegnerin; sei es (etwa zum Zwecke der Untervermietung) auf Betreiben der Antragsgegnerin oder (mangels gesicherter Rechtsposition) auf Betreiben des Vermieters des Nachbarobjekts. Diese Beschränkung der Dispositionsmöglichkeit und Gestaltungsfreiheit ist eine gegenwärtige Auswirkung der begehrten Veränderung und

fällt bei der Interessensabwägung gegenüber den Interessen der Vermieterin an der besseren Vermietbarkeit sehr wohl ins Gewicht. Das Rekursgericht hat daher mit der Beurteilung, dass der hier angestrebte Eingriff nicht nur eine dauernde, sondern eine wesentliche und nach Abwägung aller Interessen der Antragsgegnerin nicht zumutbare Veränderung ist und daher eine Duldungspflicht nicht besteht, den ihm in dieser Frage zustehenden Wertungsspielraum nicht verlassen.

4. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).

Oberster Gerichtshof,
Wien, am 25. August 2015
Dr. H r a d i l
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
die Leiterin der Geschäftsabteilung: