
WOHNEN & RECHT

VON DER PRAXIS FÜR DIE PRAXIS

FACHZEITSCHRIFT DER MIETERVEREINIGUNG ÖSTERREICHS

Beiträge

M. Schinnagl, V. Groeschl

Schlüssel: Anzahl, Reserveschlüssel, Verlust und Schlüsselübergabe bei Rückstellung

H. Sandrini

Die Durchsetzbarkeit von Erhaltungsansprüchen nach dem WEG

Rechtsprechung aus der Praxis für die Praxis

5 Ob 105/14y

Zur Duldung der Verbesserung; wann ist ein Lift eine Gemeinschaftsanlage?

46 R 59/14p

„Sonstige Grundbuchsachen“ und Web-ERV

WOHN AKADEMIE ÖSTERREICH

SEMINARÜBERSICHT JÄNNER UND FEBRUAR 2015

Die gegenwärtigen komplexen und vielfältigen wohnrechtlichen Herausforderungen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft erfordern hochqualifizierte Führungskräfte und erfahrene Mitarbeiter. Wir bieten Ihnen praxisnahe, interessante und abwechslungsreiche Weiterbildungsseminare, die speziell auf die Anforderungen der Wohn- und Immobilienbranche zugeschnitten sind, an. Der weit gefächerte Kreis unserer Vortragenden setzt sich aus Richtern, Rechtsanwälten, Sachverständigen und Mietervertretern zusammen.

Ziel unserer Veranstaltungen ist ein miteinander Lernen, sich vertiefend auszutauschen und neue nachhaltige Aspekte kennenzulernen! Weiterbildung ist möglich. Jederzeit. Dank praxisnaher Seminare können Sie mit unserer Hilfe Ihr neu erworbenes Wissen zielorientiert in Ihrer täglichen Arbeit einbringen.

Wir freuen uns darauf, Sie bald bei einer unserer Veranstaltungen im Hollmann Theater Salon, Grashofgasse 1, 1010 Wien begrüßen zu dürfen!

INTENSIVSEMINAR ZUM WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

21. und 22. Jänner 2015, 9.00 - 18.00 Uhr

Mag. Christoph Rechberger; Mag. Cornelius Riedl; Mag. Walter Rosifka; Mag.^a Barbara Seebacher

ERHALTUNGSPFLICHTEN, VERKEHRSSICHERUNGSPFLICHTEN, MIETZINSMINDERUNG

27. Jänner 2015, 9.00 - 18.00 Uhr

Mag. Andreas Grieb; Dr. Erich René Karascheck; Mag. Walter Rosifka

GEWÄHRLEISTUNG UND SCHADENERSATZ IM WOHNUNGSEIGENTUM

11. Februar 2015, 9.00 - 13.00 Uhr

Mag. Christoph Rechberger

MIETRECHT INTENSIV

19. Februar 2015, 9.00 - 18.00 Uhr

Mag. Walter Rosifka

Nähere Informationen zu unseren Seminaren, den Vortragenden, dem Veranstaltungsort, der Anmeldung und den Teilnahmegebühren entnehmen Sie bitte unserer Homepage unter www.wohnakademie.at oder erhalten Sie telefonisch unter +43 1 402 32 22 04 sowie per E-Mail an office@wohnakademie.at!

Impressum: Herausgeber: Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien. Tel.: 050195, Fax DW 93000. **Medieninhaber:** Fair Wohnen Wohnmanagement GmbH, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien. Tel.: 050195-2020, E-mail: office@fairwohnen.at. Redaktion: Dr. Eric Agstner, Mag. Valerie Groeschl, Mag. Melanie Perchtold, Mag. Hans Sandrini, Mag. Michaela Schinnagl. Hersteller: Print & Smile Agentur für Printconsulting Robert Winter e.U., Coverfoto: istockphoto.com.

Offenlegung gemäß § 25 MedienG: Medieninhaber: Fair Wohnen Wohnmanagement GmbH (UID-Nr.: ATU 54932300, FN 223587f/HG Wien), Alleingesellschafter: Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, Geschäftsführung: Georg Niedermühlbichler.

Unternehmensgegenstand: Herausgabe von Publikationen, Verlags- und Druckereigewerbe, Redaktionsadresse: Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, Herausgeber: Mietervereinigung Österreichs, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, ZVR-Nr. 563290909. Die Mietervereinigung ist die größte Mieterschutzorganisation Österreichs. „Der Mieter“ ist eine Fachzeitschrift der Mietervereinigung Österreichs, die sich mit rechtlichen Themen rund um das Wohnrecht auseinandersetzt. Der Mieter richtet sich an ein Fachpublikum und kann kostenlos abonniert werden. Erscheinungsweise 4 x jährlich.

Thermenfrage „losgelöst“



Das Jahr neigt sich seinem Ende zu und das Redaktionsteam unserer Fachzeitschrift ist mit ihrer dritten Ausgabe etwas ins Trudeln gekommen. Diese Ausgabe hätte eigentlich schon lange in ihren Händen liegen sollen, doch personelle Umgestaltungen haben unseren Fahrplan etwas durcheinander gebracht. Das neue Team wollte sich in Ruhe einspielen. Wir haben daher in Kauf genommen, dass diese Ausgabe nicht wie gewohnt im Oktober sondern erst jetzt erscheint.

Nadja Shah

Ins Trudeln ist in den letzten Wochen auch die Wohnrechtsszene gekommen. Eine bunte Palette von Themen haben diverse Herbstwinde ins Land gewirbelt. Begonnen mit dem Ruf nach einer großen Mietrechtsreform scheinen die Zeichen nun für eine Reparatur anstehender Rechtsprobleme zu stehen, die durch den OGH aufgeworfen wurden und den Menschen in diesem Land das Leben schwieriger machen.

Auf der einen Seite werden medial die Wohnungseigentümer extrem verunsichert, ob ihnen nicht eine „Enteignung“ droht, auf der anderen Seite frieren seit mehr als sechs Jahren die Mieter, wenn ihnen die Kombitherme den Dienst versagt und sie dennoch die Erhaltungspflicht beim Vermieter sehen wollen. Ob die nun gefundenen gesetzlichen Regelungen die aufgeworfenen Fragen tatsächlich beantworten werden, steht in den Sternen. In der Branche jedenfalls gehen die Emotionen hoch. In so manchem Blatt wurde in Sachen „Zubehöreseigentum“ der Teufel so krass an die Wand gemalt, dass die davon eigentlich betroffenen Vertragsverfasser und Wohnungseigentumsorganisationen sich wahrscheinlich mittlerweile in der Schreckstarre befinden. Im Mietrecht hingegen hat das Justizministerium einen Entwurf über die Erhaltungspflicht zur Therme/zum Boiler vorgelegt, der uns alle erstaunt hat. So wird jegliches Systematik, die noch im MRG vorhanden ist, völlig überrollt und dem Vermieter sogar Erhaltungspflichten für Geräte auferlegt, die Mieter angeschafft haben. Gleichzeitig wird ein eigenes neues Gesetz nur für die Erhaltungspflicht von Thermen im Teilanwendungsbereich geschaffen, das es wohl darauf anlegt, die Zersplitterung im Wohnrecht um eine weitere Facette zu bereichern. Es gibt wie gewöhnlich keine überlegten Übergangsvorschriften und Dr. Andres Vonkilch hat in der Presse – wahrscheinlich

sogar mit einer gewissen Berechtigung – an der Verfassungsgemäßheit dieser MRG Novelle gezweifelt. Ob das wohl Absicht ist, fragt man sich da als Beobachterin?

Seit 2008 liegt im Justizministerium ein ausgewogener Entwurf zur Erhaltungspflicht, der von Eigentümer- und Mietervertretern gemeinsam erarbeitet wurde. Er beantwortet alle in diesem Punkt noch offenen Fragen und bietet einen fairen Kompromiss in Sachen Erhaltung und Wartung an. Warum dieser nicht genommen wurde? – Es darf gerätselt werden. Die Mietervereinigung Österreich hat die Hoffnung noch nicht aufgegeben, dass es gelingt eine sachlich ausgewogene Regelung im Parlament durchzubringen. Allen involvierten Personen wurde der Entwurf nochmals zur Kenntnis gebracht. Es liegt nun vor allem an der ÖVP Farbe zu bekennen. Denn der vorliegende Entwurf kommt aus Justizministerium, das von der ÖVP personell besetzt wurde. Die SPÖ Abgeordnete und Vorsitzende des Bautenausschusses Mag. Ruth Becher hat schon signalisiert, dass der von den Interessensvertretern abgestimmte Entwurf ihre erste Wahl ist. Wenn ihr Gegenüber Abgeordneter Johann Singer zustimmt, dann könnte es doch ein Weihnachtswunder geben – ein Gesetz, das Fragen klärt statt neue aufzuwerfen.

Mit dem Erscheinen der nächsten Ausgabe wird sich vielleicht schon zeigen, welche Geisteshaltung hinter der Novelle steht und ob eine größere Wohnrechtsreform – so wie sie im Regierungsprogramm angekündigt wurde – den Weg durch die Instanzen schafft. Bis dahin beschäftigt sich diese Ausgabe mit der Rückstellung des Mietobjekts, mit der Durchsetzbarkeit von Erhaltungsansprüchen im Wohnungseigentum sowie interessanten Judikaten aus dem Praxisalltag.

Schlüssel: Anzahl, Reserveschlüssel, Verlust und Schlüsselübergabe bei Rückstellung

Wie viele Schlüssel sind bei Mietvertragsbeginn dem Mieter zu übergeben? Darf sich der Vermieter einen Zweitschlüssel zum Mietobjekt behalten? Welche Bedeutung kommt der Schlüsselübergabe bei Rückstellung des Bestandobjektes zu? Ist die Übersendung der Schlüssel an den Hausverwalter bei Rückstellung des Mietobjektes ausreichend? Der folgende Beitrag widmet sich all diesen Fragen und beleuchtet typische im Zusammenhang mit der Schlüsselübergabe stehende Problematiken.

Michaela Schinnagl, Valerie Groeschl

I. Mietvertragsbeginn und Schlüsselübergabe an den Mieter

Bei Mietvertragsabschluss hat der Vermieter dem Mieter Wohnungsschlüssel, Haustürschlüssel sowie Schlüssel für mitvermietetes Zubehör (Kellerabteil, Garage) und für Gemeinschaftsanlagen oder -räume, deren Benutzung dem Mieter vertraglich eingeräumt wurde, auszuhändigen. Der Vermieter ist ohne Wissen und Zustimmung des Mieters nicht berechtigt, sich „für den Fall der Fälle“ einen Schlüssel zum Mietobjekt zurückzubehalten. Dies insbesondere, da ansonsten sowohl das dem Mieter zustehende Recht auf den ausschließlichen und ungestörten Gebrauch der Bestandsache als auch sein Recht auf Privatsphäre beeinträchtigt werden. Der Mieter hat das Recht auf den alleinigen Besitz der Schlüssel zur Bestandsache (7 Ob 512/56; 1 Ob 754/82 MietSlg 35.186).

II. Anzahl der Schlüssel

Weder § 1098 ABGB noch § 8 MRG legen fest, welche Anzahl von Haustor- oder Wohnungsschlüsseln einem Mieter zu übergeben sind. Ganz allgemein gilt, dass sich die Anzahl der dem Mieter auszuhändigenden Schlüssel zunächst nach dem Inhalt des Mietvertrages richtet, dann nach dem Zweck des Mietverhältnisses und zuletzt nach Ortsgebrauch und Verkehrssitte. Der Mieter hat aufgrund seines Gebrauchsrechts nach § 1098 ABGB die Möglichkeit, beliebig viele Stücke des Wohnungsschlüssels anfertigen zu lassen (LGZ Wien 41 R 290/82 MietSlg 34.221). Die Anzahl der zu übergebenden Haustorschlüssel ist jedoch differenzierter zu betrachten. Nach Maßgabe des § 5 Abs 3 HBG ist der Hauseigentümer verpflichtet, je Wohnung oder andere Räumlichkeit auf Verlangen des Berechtigten für diesen und die

mit ihm im gemeinsamen Haushalt wohnenden Personen für die Dauer der Berechtigung Haustorschlüssel in der erforderlichen Zahl gegen eine Sicherstellung in der Höhe der Anschaffungskosten zur Verfügung zu stellen. Die vom Mieter erlegte Sicherstellung ist diesem bei Rückstellung des Mietobjektes und Übergabe der Schlüssel zurückzustellen (6 Ob 534/95 MietSlg 47.560). Die erforderliche Anzahl der auszufolgenden Haustorschlüssel hängt in der Regel von der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen ab, wobei aber immer im konkreten Einzelfall auf die jeweiligen Gegebenheiten und auf den vereinbarten Vertragszweck Bedacht zu nehmen ist (LGZ Wien 41 R 290/82 MietSlg 34.221; LGZ Wien 48 R 283/90 MietSlg 42.113). Es ist somit nach § 5 Abs 3 HBG keinesfalls festgelegt, dass dem Mieter einer Wohnung und den mit ihm im gemeinsamen Haushalt wohnenden Personen oder dem Mieter einer „anderen Räumlichkeit“ nur je ein Haustorschlüssel zustehe (LGZ Wien 41 R 28/88 MietSlg 40.143). Insbesondere ist der Mieter nach der allgemeinen Lebenserfahrung berechtigt, auch über einen Reserverhaustorschlüssel zu verfügen (LGZ Wien 48 R 283/90 MietSlg 42.113; 5 Ob 265/01h MietSlg 53.152), da es zum bestimmungsgemäßen Gebrauch eines Mietobjektes gehört, auch anderen Personen (Reinigungspersonal, Pflegepersonen, Besuchern, Babysittern, Zeitungszustellern, Untermietern) den Einlass ins Haus zu ermöglichen.

Tauscht der Vermieter im Laufe der Mietdauer die Türschlösser aus, ist er verpflichtet, dem Mieter Schlüssel zu dem geänderten Schloss in derselben Anzahl auszufolgen ohne dafür einen Kostenersatz oder eine Kaution in der Höhe der Anschaffungskosten verlangen zu dürfen.

III. Rückstellung des Bestandobjekts

Zu einer ordnungsgemäßen Zurückstellung eines unbeweglichen, versperrbaren oder versperrten Bestandobjektes gehört es, dass dem Bestandgeber wieder die Innehabung und tatsächliche Verfügungsmöglichkeit über das Mietobjekt eingeräumt wird, die dem Mieter gehörigen Fahrnisse vollständig aus dem Bestandgegenstand entfernt und sämtliche dem Mieter zur Verfügung gestellten Haus- und Wohnungsschlüssel an den Bestandgeber übergeben werden (1 Ob 806/76 MietSlg 29.170; 9 Ob 100/02z MietSlg 54.152). Verbleiben noch Schlüssel beim Mieter, spricht dies im Allgemeinen gegen einen Besitzaufgabewillen des Mieters. Der Mieter muss dem Vermieter den alleinigen und unmittelbaren Besitz an der Bestandsache verschaffen. Die Besitzergreifung des Vermieters erfolgt in der Regel durch die Übernahme der Schlüssel, da ihm dadurch die tatsächliche Verfügungsmöglichkeit über den Bestandgegenstand eingeräumt wird (LGZ Wien 48 R 374/87 MietSlg 39.148). Werden die Schlüssel vom Mieter nicht zurückgegeben, ist die Rückstellung – und zwar unabhängig davon, ob der Vermieter im Besitz von einem Zweit- oder Zentralschlüssel ist (LGZ Graz 3 R 263/88 MietSlg 40.157) – erst dann vollzogen, wenn der Vermieter von dem Mietobjekt Besitz ergreift, etwa indem er einem Dritten die Benützungsmöglichkeit einräumt (LGZ Graz 3 R 373/95 MietSlg 48.135; LGZ 38 R 137/07i Wien MietSlg 59.158; 9 Ob 100/02z MietSlg 54.152).

Grundsätzlich sind bei Rückstellung des Mietobjekts sämtliche Schlüssel dem Vermieter persönlich zu übergeben (LGZ Graz 3 R 263/88 MietSlg 40.157; LGZ Graz 3 R 373/95 MietSlg 48.135). Es entspricht jedoch der allgemeinen Übung, dass die Zurückstellung eines Mietgegenstandes und somit die Schlüsselerückgabe auch an einen Vertreter des Vermieters, wie insbesondere an den vom Vermieter bestellten Hausverwalter, erfolgen kann (1 Ob 101/72; 3 Ob 131/84). Die Rückgabepflicht ist jedoch nicht erfüllt, wenn der Mieter die Schlüssel nur dem Hausbesorger aushändigt. Sofern der Hausbesorger nicht ausdrücklich vom Vermieter oder Verwalter als dessen Vertretung zur Übernahme ermächtigt wurde, gehört die Übernahme eines Mietobjekts nicht zu seinen Aufgaben (3 Ob 612/77 MietSlg 29.169; LGZ Wien 41 R 664/89 MietSlg 41.121). Üblicherweise werden im Rahmen eines Hausbesorgerdienstverhältnisses dem Hausbesorger nur

die Aufgabenbereiche der Beaufsichtigung, Wartung und Reinhaltung übertragen (LGZ Wien 41 R 647/84 MietSlg 36.169).

Keinesfalls ausreichend ist es, die Schlüssel lediglich in den Briefkasten einzuwerfen, im unversperrten Mietobjekt zu hinterlassen oder das Mietobjekt offenstehen zu lassen (LGZ Wien 41 R 7/79 MietSlg 31.201; LGZ Wien 38 R 125/12g MietSlg 64.136). Auch die bloße Übersendung der Schlüssel ersetzt nicht die persönliche Übergabe der Schlüssel, weil die Übergabe der Schlüssel als äußeres Zeichen der Besitzverschaffung am Mietobjekt erforderlich ist und die Versendung der Schlüssel nicht der Verkehrssitte entspricht (LGZ Wien 41 R 14/86 MietSlg 38.188; LGZ Wien 39 R 148/01f MietSlg 53.161). Anders wäre es nur wenn der Vermieter die Übersendung der Schlüssel genehmigt hat.

IV. Konkludente Auflösung des Mietverhältnisses durch Übersendung der Schlüssel

Die vom Bestandgeber hingegenommene Zurückstellung der Schlüssel zum Mietgegenstand kann unter bestimmten Voraussetzungen die Annahme einer konkludenten Auflösung des Mietverhältnisses rechtfertigen. Bei der Annahme einer schlüssigen, einvernehmlichen Mietvertragsauflösung ist aber ein strenger Maßstab anzulegen und das gesamte Verhalten der Vertragsparteien zu berücksichtigen. Teilt der Vermieter mit, dass er die Wohnungsschlüssel in Empfang nehmen wird und übersendet der Vertreter des Mieters nach dieser Information die Wohnungsschlüssel, so kann davon ausgegangen werden, dass eine einvernehmliche Auflösung des Bestandverhältnisses schlüssig erfolgt ist (LGZ Wien 41 R 611/87 MietSlg 40.423). Von einer einvernehmlichen Auflösung kann auch ausgegangen werden, wenn der Vermieter nach Auszug des Mieters ein neues Schloss einbauen lässt und das Bestandobjekt selbst nützt (7 Ob 531/83 MietSlg 35.143) oder dieses wieder neu vermietet (1 Ob 627/92 MietSlg XLIV/56). So kann auch das Übersenden der Schlüssel im Postwege bei Hinzutreten bestimmter Umstände das Vorliegen einer konkludenten Auflösung des Mietverhältnisses rechtfertigen, insbesondere wenn der Vermieter nicht auf den Erhalt der Schlüssel reagiert und die Schlüssel weder zurücksendet noch durch Handlungen oder Erklärungen sonst wie deutlich macht, dass er einer Auflösung des Mietverhältnisses nicht zustimmt (9 Ob 26/10d MietSlg 63.093). Die Rsp hat eine konkludente

dente Auflösung des Bestandverhältnisses und wirksamen Rückstellung auch in der widerspruchslosen Rückgabe aller Schlüssel und einer Übergabe des Bestandobjekts in besenreinem Zustand (trotz Weiterzahlung des Mietzinses) sowie damit einhergehend einer ausdrücklichen Vereinbarung über die finanzielle Begleichung von Schäden durch den Mieter gesehen (6 Ob 68/12m MietSlg 64.107).

V. Rückstellung ohne Schlüsselübergabe

Nur in besonderen Einzelfällen wird der Rückstellungspflicht auch ohne Schlüsselübergabe entsprochen. Trotz Verlust bzw Nichtauffindbarkeit (eines) der anvertrauten Schlüssel hat die Judikatur die Rückstellungspflicht beispielhaft dann als ordnungsgemäß erfüllt angesehen, wenn der Mieter die Fahrnisse vollständig aus dem Mietobjekt entfernen und dem Vermieter auf eine andere Art und Weise die Innehabung und Verfügungsmöglichkeit über das Mietobjekt gewähren kann und für den Vermieter die Aufgabe des Besitzwillens des Mieters am Bestandsobjekt klar erkennbar ist (LGZ Wien 41 R 906/85 MietSlg 37.163; LGZ Wien 48 R 511/86 MietSlg 38.189). Verliert ein Mieter schuldhaft einen zu einer Schließanlage gehörigen Schlüssel, kann der Mieter unter Umständen dem Vermieter gegenüber in der Höhe der Kosten des Austausches der Schließanlage schadenersatzpflichtig werden. Eine der Voraussetzungen der Schadenersatzpflicht des Mieters ist jedoch, dass eine missbräuchliche Verwendung des nicht auffindbaren oder verloren gegangenen Schlüssels durch Unbe-

fugte zu befürchten ist, weshalb der Einbau einer neuen Schließanlage erforderlich ist (BGH 5.3.2014, VIII ZR 205/13 immolex-LS 2014/28). Die Gefahr einer missbräuchlichen Verwendung abhanden gekommener oder gestohlener Schlüssel durch Diebe oder Dritte besteht jedenfalls dann, wenn es möglich ist, diese einem konkreten Wohngebäude zuzuordnen.

VI. Mitwirkungspflicht des Vermieters

Gerade für die Schlüsselübergabe ist ein gewisses Maß an Mitwirkungspflicht des Vermieters eine zwingende Voraussetzung, nämlich jene, das Mietobjekt, das ihm rechtzeitig und in gesetzes- und vertragskonformer Weise angeboten wird, auch tatsächlich zu übernehmen (LGZ Wien 41 R 14/86 MietSlg 38.188; LGZ Wien 48 R 726/88 MietSlg 40.158). Der Vermieter gerät in Annahmeverzug, wenn er den ihm gesetz- und vertragsmäßig angebotenen von allen Fahrnissen geräumten Mietgegenstand zum vereinbarten Rückstellungstermin (LGZ Wien 41 R 669/84 MietSlg 35.168; 6 Ob 663/86 MietSlg 38.186) oder nach Ablauf der vereinbarten Mietdauer (1 Ob 195/01k MietSlg 53.164; LGZ Wien 39 R 374/11f MietSlg 64.172) nicht übernimmt.

VII. Checkliste

Mit der nachstehenden Checkliste soll ein rascher und beispielhafter Überblick über die zu dem mietrechtlichen Thema „Schlüssel“ ergangene Rechtsprechung gegeben werden.

Stichwort	Rechtsprechung	Fundstelle
Schlüsselübergabe bei Mietvertragsbeginn		
Der Mieter hat das Recht auf den alleinigen Besitz aller Schlüssel.	1 Ob 754/82	MietSlg 35.186
Anzahl der Schlüssel		
Der Mieter kann beliebig viele Wohnungsschlüssel anfertigen lassen.	LGZ Wien 41 R 290/82	MietSlg 34.221
Die Anzahl der zu übergebenden Haustorschlüssel hängt idR von der Anzahl der im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen ab.	LGZ Wien 41 R 290/82	MietSlg 34.221
	LGZ Wien 48 R 283/90	MietSlg 42.113
Die erforderliche Anzahl an Haustorschlüsseln hängt von den individuellen Umständen der	LGZ Wien 41 R 28/88	MietSlg 40.143

Benutzung des Objektes durch den Berechtigten und der mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Personen ab.		
Nach § 5 Abs 3 HBG ist der Hauseigentümer verpflichtet, auf Verlangen des Berechtigten für diesen und die mit ihm im gemeinsamen Haushalt wohnenden Personen Haustorschlüssel in der erforderlichen Zahl gegen eine Sicherstellung in der Höhe der Anschaffungskosten zur Verfügung zu stellen. Die Sicherstellung ist bei Rückstellung des Mietobjekts und Übergabe der Schlüssel zurückzustellen.	6 Ob 534/95	MietSlg 47.560
Der Mieter ist auch berechtigt über einen Reservehaustorschlüssel zu verfügen.	LGZ Wien 48 R 283/90	MietSlg 42.113
	5 Ob 265/01h	MietSlg 53.152
Rückstellung des Bestandobjekts		
Die Räumung und Rückstellung eines Mietobjekts umfasst bei versperrten/versperrbaren Objekten auch die Übergabe sämtlicher dem Mieter übergebenen Schlüssel.	LGZ Graz 3 R 263/88	MietSlg 40.157
	LGZ Graz 3 R 373/95	MietSlg 48.135
Durch die bloße Übergabe von Schlüsseln allein wird die Räumung eines Bestandobjekts nicht bewirkt. Dem Bestandgeber ist vielmehr die Inhabung und die tatsächliche Verfügungsmöglichkeit über das gesamte Bestandobjekt einzuräumen.	8 Ob 13/03z	MietSlg 55.159
Bei einem unversperrten Bestandobjekt bedarf es zur Rückstellung keiner Schlüsselübergabe.	3 Ob 177/04g	MietSlg 57.162
Werden die Schlüssel nicht zurückgegeben, ist die Übergabe erst vollzogen, wenn der Vermieter vom Mietobjekt Besitz ergriffen hat.	9 Ob 100/02z	MietSlg 54.152
Die Übergabe der Schlüssel iSd § 1109 ABGB verlangt, dass die Schlüssel dem Vermieter überbracht werden müssen.	LGZ Wien 41 R 737/85	MietSlg 37.164
Die Schlüssel sind dem Vermieter persönlich oder dessen Verwalter oder einem zur Schlüsselübernahme ermächtigten Vertreter zu übergeben.	3 Ob 131/84	MietSlg XXXVI/50
	1 Ob 101/72	
Verletzung der Pflicht zur Schlüsselübergabe - Rückstellung daher nicht erfolgt		
Die Übergabe des Schlüssels an eine Person, die nicht Vertreter des Vermieters ist.	LGZ Wien 41 R 7/79	MietSlg 31.201
Die bloße Verständigung des Vermieters, wo der Schlüssel hinterlegt wurde.	LGZ Wien 41 R 7/79	MietSlg 31.201
Offen stehen lassen des Mietobjekts.	LGZ Wien 41 R 7/79	MietSlg 31.201

Die Übergabe kann – ohne eine entsprechende Vereinbarung – nicht durch Übersendung des Schlüssels ersetzt werden, da dies nicht der Verkehrssitte entspricht und auch das äußere Zeichen der Besitzverschaffung fehlt, unabhängig davon ob der Vermieter die Postannahme verweigert oder die Schlüssel annimmt und retourniert.	LGZ Wien 41 R 14/86	MietSlg 38.188
Bloße Übersendung des Schlüssels - ausgenommen der Vermieter hat die Zustimmung dazu erteilt.	LGZ Wien 48 R 381/93	MietSlg 45.123
	LGZ Wien 39 R 148/01f	MietSlg 53.161
Die Übergabe der Schlüssel an den Hausbesorger reicht nicht aus. Dies gehört nicht zu den Obliegenheiten des Hausbesorgers, da dieser den Hauseigentümer nicht in Verwaltungsangelegenheiten vertritt. Seine Aufgaben sind nur die Beaufsichtigung, die Reinigung und die Wartung des Hauses.	LGZ Wien 41 R 664/89	MietSlg 41.121
	LGZ Wien 41 R 647/84	MietSlg 36.169
Zurücklassen des Schlüssels im Mietobjekt.	LGZ Wien 48 R 381/93	MietSlg 45.123
	LGZ Wien 38 R 125/12g	MietSlg 64.136
Zurücklassen des Schlüssels unter der Fußmatte.	3 Ob 612/77	MietSlg 29.169
	LGZ Wien 40 R 154/10h	MietSlg 63.163
Konkludente Auflösung des Bestandverhältnisses durch Schlüsselübergabe		
Die Übersendung des Schlüssels an Vermieter, nachdem sich dieser damit einverstanden erklärt hat, die Schlüssel in Empfang zu nehmen.	LGZ Wien 41 R 611/87	MietSlg 40.423
Der Einbau eines neuen Schlosses durch den Vermieter sowie die Eigennutzung des Bestandobjekts durch den Vermieter persönlich oder die Neuvermietung des Mietobjekts nach Auszug des Mieters.	7 Ob 531/83	MietSlg 35.143
	1 Ob 627/92	MietSlg XLIV/56
Widerspruchslose Rückgabe aller Schlüssel und Übergabe eines besenreinen Bestandobjekts.	6 Ob 68/12m	MietSlg 64.107
Bei Hinzutreten bestimmter Umstände kann die unwidersprochen gebliebene Zusendung der Schlüssel als konkludente Auflösungsvereinbarung verstanden werden.	9 Ob 26/10d	MietSlg 63.093
Rückstellung ohne Schlüsselübergabe		
Nur in Einzelfällen wird der Rückstellungspflicht auch ohne Schlüsselübergabe entsprochen. Kann der Mieter trotz abhanden gekommener Schlüssel den Zugang zum Bestandobjekt gewähren, ist die Rückstellung erfolgt.	LGZ Wien 41 R 906/85	MietSlg 37.163
	LGZ Wien 41 R 100/82	MietSlg 34.235
Trotz abhanden gekommener Schlüssel kommt	LGZ Wien 48 R 511/86	MietSlg 38.189

der Bestandnehmer seiner Räumungsverpflichtung nach, wenn er nach Entfernung der Fahrnisse auf andere Weise dem Bestandgeber die Innehabung und tatsächliche Verfügungsmöglichkeit über das Bestandsobjekt einräumt.		
Mitwirkungspflicht des Vermieters		
Den Vermieter trifft bei Schlüsselübergabe ein gewisses Maß an Mitwirkungspflicht, indem er das Bestandsobjekt, das ihm rechtzeitig in gesetzes- und vertragskonformer Weise angeboten wird, auch tatsächlich zu übernehmen hat.	LGZ Wien 41 R 14/86	MietSlg 38.188
	LGZ Wien 48 R 726/88	MietSlg 40.158
Der Vermieter gerät in Annahmeverzug, wenn er den ihm gesetzmäßig angebotenen von allen Fahrnissen geräumten Mietgegenstand zum vereinbarten Rückstellungstermin nicht übernimmt.	LGZ Wien 41 R 669/84	MietSlg 36.168
	6 Ob 663/86	MietSlg 38.186
Übernimmt der Vermieter nach Ablauf der vereinbarten Mietdauer nicht den von allen Fahrnissen geräumten Mietgegenstand, so gerät er in Annahmeverzug.	1 Ob 195/01k	MietSlg 53.164
	LGZ Wien 39 R 374/11f	MietSlg 64.172

Mag. *Michaela Schinnagl* ist leitende Juristin der Mietervereinigung Österreichs.

Mag. *Valerie Groeschl* ist Juristin der Mietervereinigung Österreichs.

Die Durchsetzbarkeit von Erhaltungsansprüchen nach dem WEG

Der Durchsetzung von Erhaltungsansprüchen durch einen Wohnungseigentümer kommt im Bereich der Minderheitenrechte des WEG eine zentrale Bedeutung zu. Doch inwieweit es tatsächlich berechtigt ist in diesem Zusammenhang von einem „Durchsetzungsanspruch“ zu sprechen, soll an dieser Stelle etwas näher beleuchtet werden.

Hans Sandrini

Vorausgeschickt wird, dass es sich bei der ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft um eine Angelegenheit der ordentlichen Verwaltung im Sinne des § 28 WEG handelt. Die Entscheidungskompetenz für solche Maßnahmen kommt somit der Eigentümergemeinschaft zu, die dabei von der Mehrheit der Wohnungseigentümer vertreten wird.

Gemäß § 30 Abs 1 Z 1 WEG hat jeder Wohnungseigentümer das Recht, mit einem gegen die übrigen Wohnungseigentümer des

Hauses (!) gerichteten Antrag die Entscheidung des Gerichts darüber zu verlangen, dass Arbeiten im Sinne des § 28 Abs 1 Z 1 WEG binnen einer angemessenen Frist durchgeführt werden. Es handelt sich dabei um ein Individualrecht jedes Wohnungseigentümers. Voraussetzung für die Anrufung des Gerichts ist die Untätigkeit der Mehrheit oder des Verwalters, entweder durch die Unterlassung einer Beschlussfassung oder die Ablehnung einer Erhaltungsarbeit (vgl 5 Ob 182/13w). Ein wesentliches Kriterium für die Durchsetzbarkeit der von einem Woh-

nungseigentümer nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG 2002 begehrten Erhaltungsmaßen ist deren Dringlichkeit. (RS0123169). Dem Verwalter kommt im Verfahren nach § 30 Abs 1 Z 1 WEG keine Parteistellung zu (5 Ob 63/09i). Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 37 Abs 5 WEG steht dieses Recht im Übrigen bereits einem Wohnungseigentumsbewerber zu.

Der Anspruch umfasst dabei sowohl die ordnungsgemäße Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses als auch die Behebung ernster Schäden im Inneren eines Wohnungseigentumsobjekts. Das Recht eines Wohnungseigentümers Erhaltungsarbeiten einzufordern, ist daher grundsätzlich deckungsgleich mit den Ansprüchen eines (Haupt-) Mieters gemäß § 3 MRG idF vor der WRN 2006. Die Behebung einer vom Wohnungseigentumsobjekt ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung ist im Bereich des WEG dabei also nicht mitumfasst.

Ein weiterer wesentlicher Unterschied zur Situation im MRG ist aber vor allem auch darin zu erblicken, dass gemäß § 4 Abs 3 WEG ein „Altmierer“ die Möglichkeit hat, seine Erhaltungsansprüche gegen die Eigentümergemeinschaft geltend zu machen. Die hauptsächliche Konsequenz aus dieser Unterscheidung liegt darin, dass der Hauptmieter (Altmierer!) in einem mietrechtlichen Außerstreitverfahren nach § 37 MRG einen gerichtlichen Auftrag zur Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten erwirken kann, der bei unterbliebener fristgerechter Umsetzung gemäß § 6 Abs 2 MRG mittels Antrag auf Bestellung eines Zwangsverwalters - wiederum im außerstreitigen Rechtsweg - vollstreckbar (exekutierbar) ist.

Im Bereich des WEG hat der OGH aber bereits mehrfach ausgesprochen, dass ein Wohnungseigentümer nicht die exekutive Durchführung von Erhaltungsarbeiten gegenüber den anderen Wohnungseigentümern im außerstreitigen Verfahren durchsetzen kann:

Die Durchführung von Erhaltungsarbeiten fällt in die Kompetenz der Eigentümergemeinschaft, die dabei von ihrem Verwalter vertreten wird. Da die Eigentümergemeinschaft nicht Partei des allein zwischen den Wohnungseigentümern abzuführenden Verfahrens nach § 30 Abs 1 Z 1 iVm § 52 Abs 1 Z 3 WEG 2002 ist, kann weder gegen die Eigentümergemeinschaft noch gegen die vom Antragsteller belangten (übrigen) Wohnungseigentümer ein Leistungsbefehl zur Durchführung der begehrten Erhaltungsarbeiten ergehen. Das Gericht hat vielmehr durch eine rechtsgestaltende Entscheidung den von der Eigentümergemein-

inschaft abgelehnten oder versäumten Mehrheitsbeschluss zu ersetzen. An die Entscheidung, die Erhaltungsarbeiten durchzuführen, ist der Verwalter iSd § 20 Abs 1 WEG 2002 gebunden. (RS0123170)

Selbst ein in einem solchen Verfahren geschlossener Vergleich kann nicht so ausgestaltet werden, dass diesem eine Vollstreckbarkeit zukommt:

Ein im Zuge eines Verfahrens nach § 30 Abs 1 WEG unter Beteiligung sämtlicher Wohnungseigentümer geschlossener Vergleich ist nichts anderes als ein Mehrheitsbeschluss. Ihm kommt weder Vollstreckbarkeit noch ein erhöhter Bestandsschutz, weder gegen abweichende neuerliche Beschlussfassung noch gegen hinhaltenden Widerstand oder schlichte Untätigkeit der Mehrheit, zu. (5 Ob 42/09a)

Insgesamt erweist sich daher die mit § 30 Abs 1 Z 1 WEG eingeräumte Möglichkeit des einzelnen Wohnungseigentümers auf gerichtliche Durchsetzung notwendiger Erhaltungsarbeiten mangels Vollstreckbarkeit als äußerst unbefriedigend. Dies resultierend aus dem Umstand, dass der Antrag aufgrund der gesetzlichen Regelung nicht gegen die an sich zuständige Eigentümergemeinschaft zu richten ist, sondern gegen die übrigen Wohnungseigentümer des Hauses.

Anzumerken ist noch, dass gegen die Eigentümergemeinschaft zu richtende Anträge eines Wohnungseigentümers dem wohnungseigentumsrechtlichen Außerstreitverfahren des § 52 WEG an sich nicht fremd sind. So kann beispielsweise ein durch duldungspflichtige Erhaltungsarbeiten beeinträchtigter Wohnungseigentümer seine vermögensrechtlichen Nachteile sehr wohl gegenüber der Eigentümergemeinschaft gemäß § 16 Abs 3 WEG geltend machen.

Es erscheint daher überlegenswert, die gesetzliche Regelung dahingehend zu ändern, dass Anträge gemäß § 52 WEG auf Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten auch gegen die Eigentümergemeinschaft gerichtet werden können und dabei um ein außerstreitiges Vollstreckungsverfahren ergänzt werden.

Mag. Hans Sandrini ist Jurist der Mietervereinigung Österreichs mit langjähriger Beratungserfahrung in sämtlichen Bereichen des österreichischen Wohnrechts und Vertretungstätigkeit in allen Angelegenheiten des wohnrechtlichen Außerstreitverfahrens.

Rechtsprechung aus der Praxis für die Praxis

Mietrecht

§§ 4, 8, 24 MRG

Duldung, Verbesserung, Gemeinschaftsanlage, insbesondere Lifteinbau

1. Zur Frage der Notwendigkeit, Zweckmäßigkeit, Zumutbarkeit einer nützlichen Verbesserung
2. Rechte der Mieter nach der Wr. Bauordnung, AVG und MRG

In einer aktuellen Entscheidung vom 26.9.2014, 5 Ob 105/14y, verneinte der OGH das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage im Falle der Errichtung eines zweiten Personenaufzuges in einem Wohnhaus vor den Fenstern von Mietern nur für das neu ausgebaute Dachgeschoß und bestätigte damit die Entscheidungen der Vorinstanzen, dass Mieter nicht verpflichtet sind, alles dulden zu müssen was ein Vermieter möchte und die Baubehörde genehmigt.

Leitsatz: Mieter müssen einen Eingriff in ihr Mietrecht nur dulden, wenn die geplante Maßnahme notwendig, zweckmäßig und zumutbar ist und einer nützlichen Verbesserung dient; die Errichtung eines Aufzuges, der keine Gemeinschaftsanlage ist, muss nicht geduldet werden. (OGH 26.09.2014, 5 Ob 105/14y)

Die Antragsteller sind Hauptmieter, der Antragsgegner ist Eigentümer eines Hauses an der Wiener Ringstraße. Der Antragsgegner beabsichtigte, das Dachgeschoß auszubauen und für die neu geschaffenen Wohnungen einen Liftschacht im Hof vor der Außenfassade des Hauses vor den Fenstern der Antragsgegner zu errichten. Gleichzeitig ließ er den schon vorhandenen Aufzug im Stiegenhaus durch einen neuen ersetzen, ohne ihn jedoch - trotz baulicher und technischer Möglichkeit - in das Dachgeschoß zu verlängern.

Die Antragsteller beehrten, den Lift im Hof wegen Beeinträchtigung durch Licht-Schatteneffekte und Einblicke in ihre Privatsphäre nicht dulden zu müssen; das Dachgeschoß könne auch durch Verlängerung des ohnehin zu tauschenden Aufzuges im Stiegenhaus erschlossen

werden.

Der Antragsgegner wendete ein, nach der Wr. Bauordnung verpflichtet zu sein, das Dachgeschoß mit einem barrierefreien, behindertengerechten Aufzug mit einem Kabinenmaß von 140 x 110 cm erschließen zu müssen. Dementsprechend habe er das Bauprojekt eingereicht, das von der Baubehörde auch so bewilligt worden sei. Im Zuge des Verfahrens stellte ein Sachverständiger fest, dass das Stiegenhaus ein Kabinenmaß von 120 x 85 cm gestatte, das zwar rollstuhl-, aber nicht behindertengerecht sei. Die 8 Stufen im Erdgeschoß könnten durch einen Treppenlift überwunden werden.

Aus der Begründung:

Das Erstgericht gab dem Antrag der Antragsteller statt und traf nachstehende Feststellungen:

Eine Verlängerung des vorhandenen Lifts im Stiegenhaus um eine weitere Haltestelle in das ausgebaute Dachgeschoß sei möglich und könne technisch umgesetzt werden.

Der neue Lift im Hof könnte nur von den Bewohnern des Dachgeschoßes benutzt werden, da nur Haltestellen im Erdgeschoß und im Dachgeschoß vorhanden wären.

Den Antragstellern drohe durch den zweiten Lift ein Eingriff in ihre Mietrechte, insbesondere durch eine erhöhte Einsichtsmöglichkeit und eine verschlechterte Belichtungssituation.

Gemäß § 8 Abs. 2 MRG habe ein Mieter die Veränderung seines Mietgegenstandes zuzulassen, wenn und soweit ein solcher Eingriff zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses notwendig oder zweckmäßig ist.

Das Schonungsprinzip besage in beiden Fällen, dass der Eingriff so durchzuführen ist, dass eine möglichste Schonung des

Mietrechtes gewährleistet ist.

Rechtliche Beurteilung:

Als Vorfrage sei zu prüfen, ob die Voraussetzungen nach § 4 MRG vorliegen, ob es sich bei der geplanten Neuerrichtung überhaupt um eine Verbesserung i.S.d. Gesetzes handle; dies erfordere eine Beurteilung im Einzelfall.

Der Katalog des § 4 Abs. 2 MRG ist taxativ, die Einstufung als Verbesserungsarbeit setze einen Verbesserungszweck voraus. Darunter falle beispielsweise die Errichtung und Ausgestaltung von Gemeinschaftsanlagen i.S.d. § 24 MRG, wie ein Personenaufzug, der der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses diene; rechtlich dürfe kein Mieter von der Benützung der Gemeinschaftsanlage ausgeschlossen werden. Die Grenze für die Festlegung des Rechts zur Benützung sei die objektive Benützungsmöglichkeit, die jedenfalls bei Fehlen eines Anschlusses an die Liftanlage nicht gegeben sei.

Der geplante Lift schließe 14 von 17 Bestandobjekten im Haus absolut aus. Daher könne von einer gemeinsamen Benützung dieser Anlage überhaupt nicht die Rede sein. Daher liege auch keine Gemeinschaftsanlage i.S.d. § 24 MRG vor, sodass die geplante Liftanlage im Hof keine nützliche Verbesserung nach § 4 Abs. 2 Zif. 2 MRG darstelle und die Mieter nicht verpflichtet seien, die Errichtung dieser Liftanlage nach § 8 Abs. 2 MRG zu dulden.

Außerdem fehle der Verbesserungszweck, weil der vorhandene Lift in der Stiegenhausspindel in technischer und baulicher Hinsicht bis in das Dachgeschoß verlängert werden könne, sodass für die Bewohner der dortigen neuen Wohnungen eine Liftbenützung möglich wäre.

Gemäß § 111 Abs. 1 BauO für Wien müssen alle Geschoße in Gebäuden wie diesem miteinander durch Personenaufzüge verbunden sein. Gemäß § 68 Abs. 5 BauO für Wien sind die Bestimmungen über die Fahrkorbabmessungen von Personenaufzügen bei nicht zwingend notwendigen Personenaufzügen nicht anzuwenden, wenn durch den erforderlichen Aufzugsschacht die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse von Wohnungen beeinträchtigt würden.

Im vorliegenden Fall bestehe bereits ein Personenaufzug in der Stiegenhausspindel, sodass es sich bei einer Verlängerung in das Dachgeschoß um einen nachträglichen Aufzugszubau handle.

Für das gegenständliche Haus sei die Errichtung einer barrierefreien Liftanlage nicht zwingend vorgeschrieben. Da die geplante Liftanlage im Innenhof ohnedies nur das Erd- mit dem Dachgeschoß verbinden würde, stelle die geplante Bauführung keine Verbesserung i.S.d. § 4 MRG dar.

Zudem sei die geplante Liftanlage gerade nicht zweckmäßig, weil sie nur den Bewohnern des Dachgeschoßes zugute käme, und da ihre Errichtung hinsichtlich der Barrierefreiheit nicht zwingend erforderlich sei, scheidet die Duldungspflicht der Mieter auch unter diesem Aspekt aus.

Dem Rekurs des Antragsgegners gab das Landesgericht für ZRS Wien nicht Folge: Das Rekursgericht bestätigte, dass außer für die Bewohner des Dachgeschoßes für keinen anderen Mieter eine objektiv sinnvolle Möglichkeit zur Benützung einer Liftanlage im Hof gegeben ist, wenn lediglich im Erdgeschoß und im Dachgeschoß eine Einstiegsmöglichkeit vorhanden ist.

Das Rekursgericht verdeutlichte darüber hinaus, dass einerseits die Verbesserungspflicht des Vermieters gemäß § 4 MRG mit der Duldungspflicht des Mieters gemäß § 8 MRG korrespondiere **und** andererseits die Duldungspflicht – nur – notwendige und zweckmäßige Gemeinschaftsanlagen umfasse, die der Mieter, den die Duldungspflicht treffen würde, auch in sinnvoller Weise benützen könne.

Das Rekursgericht hat daher zutreffend die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit i.S.d. MRG verneint.

Weiters führte das Rekursgericht aus, dass aus dem Bescheid der Baubehörde über die Bewilligung der Anlage „die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit und damit die Berechtigung für die geplante Maßnahme nicht abgeleitet werden kann, weil er sich nur auf das eingereichte Projekt

beziehe und die, die Antragsteller nicht beeinträchtigende, Alternativvariante der Verlängerung des bestehenden Liftes in das Dachgeschoß gar nicht geprüft wurde. Aus der baubehördlichen Bewilligung einer Maßnahme ergibt sich bloß deren Zulässigkeit nach den Bauvorschriften, aber weder deren Notwendigkeit noch deren Zweckmäßigkeit. Aus ihr ergibt sich auch nicht, dass nicht eine andere – allenfalls sogar zweckmäßigere – Variante nicht jedenfalls bewilligungsfähig wäre.“

Auch die Bewilligung des neuen Liftes erfordere eine Anwendung des § 68 Abs. 5 der BauO für Wien. Nicht einmal gemeinsam würden der bestehende Lift in der Stiegenhausspindel und der geplante Lift im Innenhof die Voraussetzungen des § 111 Abs. 1 der BauO für Wien, nämlich die Verbindung sämtlicher Geschoße und die notwendige Fahrkorbabmessungen, erfüllen. Wenn aber der geplante Lift im Innenhof auch nicht dem § 111 Abs. 1 der BauO für Wien entspreche, dann schließe die Tatsache, dass seine Errichtung möglich sei, die Anwendung der Ausnahmebestimmung für Fahrkorbabmessungen des § 68 Abs. 5 der BauO für Wien auf den bestehenden Aufzug **nicht** aus, und es bliebe bei der Frage, ob die Errichtung eines zweiten Liftes notwendig und zweckmäßig und darüber hinaus den übrigen Mietern zumutbar sei.

Diese Voraussetzungen seien auch unter dem Gesichtspunkt des § 8 Abs. 2 Zif. 2 MRG zu verneinen. Der zusätzliche Lift im Hof sei weder notwendig noch zweckmäßig, weil eine Anbindung der Dachgeschoßwohnungen auch durch eine Verlängerung und Adaptierung des bestehenden Liftes möglich sei.

Darüber hinaus sei der Lift im Hof den Antragstellern schon wegen der zu erwartenden Störgeräusche und der Beleuchtung, insbesondere in der Nacht, und wegen der Einsichtsmöglichkeit in deren Mietobjekte auch nicht zumutbar. Das Rekursgericht bewegte sich in seiner Entscheidung im Rahmen der höchstgerichtlichen Rechtssprechung.

5 Ob 257/08t:

Das Bestehen einer Duldungspflicht des Mieters setzt nicht bloß die Notwendigkeit

und Zweckmäßigkeit des Eingriffs auf Seiten des Vermieters voraus, sondern zusätzlich auch dessen Zumutbarkeit für den Mieter.

5 Ob 160/09d:

Die Neuerrichtung und der Ausbau des alten Personenaufzugs (Anmerkung: im gegenständlichen Fall erfolgte die Neuerrichtung ohne Ausbau/Verlängerung) stellt eine Verbesserungsarbeit i.S.d. § 8 Abs. 2 Zif. 1 MRG dar. Im Falle einer solchen Maßnahme ist deren Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit in dem Sinn zu prüfen, dass nicht mehr als unbedingt nötig in die Rechte des Mieters eingegriffen wird.

5 Ob 152/11f:

Auch im Fall einer Verbesserungsarbeit durch Errichtung eines Lifts gilt das Schonungsprinzip. Die mit den beabsichtigten Maßnahmen verbundenen Vor- und Nachteile sind einander gegenüber zu stellen. Stellt sich dabei die beabsichtigte (Erhaltungs- oder Verbesserungs-) Arbeit als zweckmäßigere, möglicherweise einfachere und wirtschaftlichere Maßnahme heraus, hat der Mieter den Eingriff in sein Mietrecht zu dulden.

5 Ob 73/12i:

Es kommt auf die Prüfung an, ob der Eingriff im Hinblick auf die Zielsetzung der Arbeiten, insbesondere im Vergleich zu anderen Gestaltungsmöglichkeiten, notwendig oder zweckmäßig ist. Das Schonungsprinzip ist – nur – anzuwenden, wenn überhaupt ein zulässiger Eingriff vorliegt. Bei dieser Beurteilung ist dem Gericht ein Wertungsspielraum eingeräumt. Dabei ist ein objektiver Prüfmaßstab anzusetzen. Zu prüfen ist, ob die Arbeiten, insbesondere im Vergleich zu anderen Gestaltungsmöglichkeiten, notwendig oder zweckmäßig sind. § 8 Abs. 2 Zif. 1 MRG lässt den Eingriff zu, wenn er sich als zweckmäßigere, möglicherweise einfachere, wirtschaftlichere und bessere Maßnahme zur Erreichung des Arbeitsziels herausstellt. 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.

Ergebnisanalyse:

Die Verpflichtung des Mieters gemäß § 8 Abs. 2 MRG, eine Veränderung seines Mietgegenstandes zulassen zu müssen, hängt von der Voraussetzung ab, ob eine Verbesserung gemäß § 4 Abs. 2 MRG vorliegt, dessen Katalog taxativ ist (Würth/Zingher/Kovany, Miet- und Wohnrecht I²² § 4 RZ 3). Betrifft die Veränderung **nicht** eine Gemeinschaftsanlage, liegt keine Verbesserung vor. Von der Benützung einer Gemeinschaftsanlage darf kein Mieter ausgeschlossen sein. Die Duldungspflicht des Mieters gemäß § 8 Abs. 2 Zif. 1 MRG betrifft nur solche Verbesserungsmaßnahmen, die in § 4 MRG genannt sind. (A. Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ RZ 32 zu § 8 MRG).

Zu erwartende Störgeräusche und Beleuchtung, insbesondere in der Nacht, und Einsichtsmöglichkeit (aus einem Aufzug) in Mietobjekte sind nicht zumutbar.

Der Antragsgegner/Hauseigentümer/Vermieter wäre gut beraten gewesen, einen Antrag auf Duldung zu stellen. Statt den Dialog mit den Mietern, seinen Vertragspartnern, zu suchen, setzte er darauf, durch Einreichung eines Projektes im Bauverfahren, in dem Mieter keine Rechte als Partei oder Beteiligte geltend machen können, noch dazu ohne Geltendmachung einer die Mieter berücksichtigenden

Ausnahmebestimmung der Bauordnung, das Projekt durchzusetzen.

Die Gerichte erster und zweiter Instanz stellten ihre übereinstimmenden Entscheidungen weniger auf die Argumente der Verfahrensbeteiligten, wie auf eine Verpflichtung barrierefrei zu bauen oder die baubehördliche Genehmigung (Antragsgegner) bzw. Lichteinfall und Nutzung der Räume (Antragsteller) etc., ab, sondern primär auf die Auslegung der anzuwendenden Bestimmungen des Mietrechtsgesetzes und deren Verhältnis zueinander.

Die klaren Aussagen, was notwendig, zweckmäßig, nützlich und zumutbar ist, sind ein erfreuliches Ergebnis für Mieter, deren Rechte von der Bauordnung nur unzureichend berücksichtigt werden und gleichzeitig ein wichtiger Hinweis für Bauherren und Architekten, sich bei der Projektierung von Bauvorhaben nicht einfach auf die Bauordnung zu verlassen. Gleichzeitig zeigt das Ergebnis exemplarisch auf, dass die Schwächen der Bauordnung durch zivilgerichtlichen Schutz ausgeglichen werden können.

Dr. Eric Agstner ist selbständiger Rechtsanwalt mit über 30 Jahren Erfahrung auf dem Gebiet des Miet- und Wohnrechts und Mitautor des Buches „Bauherren- und Architektenhaftung“ (Agstner/Hummer, Verlag Österreich 2009)

Elektronischer Rechtsverkehr

§ 448 Abs. 4 Geo

„Sonstige Grundbuchsachen“ und Web-ERV

Oftmals ist man nicht ganz sicher, in welcher Form ein Anbringen an Gerichte zu richten ist. Eines davon ist die „sonstige Grundbuchsache“ iS des § 448 Abs. 4 Geo (Geschäftsordnung der Gerichte I. Instanz).

Grundsätzlich ist die Regel, dass Eingaben (von Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälten) an Gerichte per elektronischem Rechtsverkehr (Web-ERV) erfolgen müssen. Davon gibt es jedoch insoweit Ausnahmen, als dass manche Anbringen per se nicht via Web-ERV einzubringen sind. Gemäß § 10 Abs. 1 ERV 2006 iVm § 448 Abs. 4 Geo sind das etwa

„sonstige Grundbuchsachen“, also solche Grundbuchsachen, die „zu anderen Akten gehören“.

Im konkreten Fall handelte es sich um die Eingabe eines Exekutionsantrages, womit, neben anderem, die Zwangsversteigerung einer Liegenschaft beantragt wurde. Der Antrag – bezogen auf die Zwangsversteigerung – war also eine „sonstige Grundbuchsache“, eine Grundbuchsache, die eigentlich zu einem anderen Akt (einem Exekutionsakt) gehört. Also wäre die Einbringung per Web-ERV nicht zulässig gewesen, fand aber doch statt. Allerdings wurde

korrekterweise der Exekutionstitel im Original vorgelegt. Das Exekutionsgericht gab dem Antrag auch statt und genehmigte die Zwangsversteigerung.

Der Schuldner erhob gegen die Exekutionsbewilligung Rekurs und brachte vor, dass die Bewilligung des Exekutionsantrages rechtswidrig erfolgte, da der Antrag entgegen § 10 Abs. 1 ERV 2006 iVm § 448 Abs. 4 Geo elektronisch eingebracht wurde. Die Bewilligung sei daher aufzuheben.

Das Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht sprach hingegen aus, dass kein relevanter Verfahrensmangel vorlag. Ein solcher liegt nämlich nur vor, wenn er abstrakt geeignet ist, eine andere Entscheidung herbeizuführen. Wenn aber ein Exekutionsantrag elektronisch eingebracht wird (und der Exekutionstitel im Original vorgelegt wird), liegt darin kein Unterschied, als wenn der Antrag postalisch eingebracht worden wäre: Das Exekutionsgericht macht ja auch nichts anderes, als die elektronische Eingabe

auf Papier auszudrucken, welche dann denselben Inhalt hätte wie ein postalisch übermittelter Antrag.

Es lag daher weder eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens noch ein anderer Rechtsmittelgrund vor. Im Ergebnis war die Antragstellung wohl nicht ganz korrekt, deren Bewilligung aber nicht zu beanstanden.

Offenbar, zumindest nach Ansicht des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien, kann ein Exekutionsantrag auf Bewilligung der Zwangsversteigerung einer Liegenschaft – obwohl „sonstige Grundbuchsache“ – auch elektronisch eingebracht werden. Davon unberührt bleibt das Erfordernis der Vorlage des Exekutionstitels im Original. **(46 R 59/14p, LG für ZRS Wien)**

Mag. *Melanie Perchtold* ist seit 2009 Rechtsanwältin für Immobilienrecht bei Specht Böhm Rechtsanwalt GmbH.

WOHNAKADEMIE ÖSTERREICH

SEMINARÜBERSICHT MÄRZ 2015

ERHALTUNGSPFLICHTEN IM MIET- UND WOHNUNGSEIGENTUMSRECHT

4. März 2015, 9.00 - 18.00 Uhr

Martin Gruber; Mag. Cornelius Riedl

BEENDIGUNG EINES MIETVERHÄLTNISSSES UND RÜCKSTELLUNG DES MIETOBJEKTS

5. März 2015, 9.00 - 18.00 Uhr

Martin Gruber; MMag.^a Doris Obereder

WISSENSMANAGEMENT IN DER IMMOBILIENBRANCHE

17. März 2015, 9.00 - 13.00 Uhr

Mag.(FH) Martin Kraus

ENTGELTBILDUNG IM WOHNUNGSGEMEINNÜTZIGKEITSRECHT

19. März 2015, 9.00 - 17.00 Uhr

Dr. Georg Arthold; Mag. Ronald Geppel

VOM WGG- ZUM WE-OBJEKT: DIE BEGRÜNDUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM, DER ERWERB UND DIE KAUFPREISERMITTLUNG

20. März 2015, 9.00 - 14.00 Uhr

Mag. Markus Reithofer, MSc; Mag. Michael Rudnigger; MinR Dr. Andreas Sommer

DAS WICHTIGSTE RUND UM DEN MIETVERTRAGSABSCHLUSS: VOM INSERAT BIS ZUR ZULÄSSIGKEIT ODER UNWIRKSAMKEIT VON MIETVERTAGSKLAUSELN

23. März 2015, 9.00 - 18.00 Uhr

Dr. Philipp Fidler; Mag. Walter Rosifka

KONFLIKTE IM WOHNHAUS - NACHBARSCHAFTSSTREITIGKEITEN: RECHTLICHE ASPEKTE, MEDIATION UND KONFLIKTMANAGEMENT

24. März 2015, 9.00 - 18.00 Uhr

Mag. Josef Cser; Martin Gruber

INFORMATION/ANMELDUNG

Nähere Informationen zu unseren Seminaren, den Vortragenden, dem Veranstaltungsort und den Teilnahmegebühren entnehmen Sie bitte unserer Homepage unter www.wohnakademie.at.

Anmeldungen sind direkt über die Homepage der Wohnakademie Österreich, per E-Mail, Fax, Post oder Telefon möglich.

Wohnakademie Österreich
Reichsratsstraße 15, 1010 Wien
Tel: +43 1 402 32 22 04
Fax: +43 1 402 32 22 10
E-Mail: office@wohnakademie.at
Web: www.wohnakademie.at