

Kündigung eines Mieters wegen Verweigerung der Zustimmung zur Verlegung einer WC-Anlage für einen Lifteinbau ? Eine Entscheidung des OGH vom 29.6.2022 (7 Ob 56/22v)

Description

Date Created

15.08.2022

Meta Fields

Inhalt : Immer wieder werden Vermieter, die Umbaumaßnahmen ihres Gebäudes planen, mit dem Problem konfrontiert, dass eine Umbaumaßnahme in einen Mietgegenstand eingreifen und den Mietgegenstand dauerhaft verändern würde. Für derartige Konstellationen sieht das Mietrechtsgesetz (MRG) unter bestimmten Voraussetzungen Duldungspflichten des Mieters vor (vgl. § 8 MRG; OGH 5 Ob 73/12i; OGH 5 Ob 57/21z). Die Immobilienpraxis will schon bei Mietvertragsabschluss auf vorhersehbare Umbaumaßnahmen Bedacht nehmen, indem in den Mietvertrag sachgerechte Regelungen aufgenommen werden, die regelmäßig auch eine Vorwegzustimmung des Mieters zu einer Umbaumaßnahme beinhalten. In diesem Zusammenhang ist aber beachtlich, dass Vorwegzustimmungen Grenzen gesetzt sind (vgl. z.B. OGH 7 Ob 78/06 f [Klausel 27]), die für den jeweiligen Einzelfall geprüft werden müssen. Der rezenten Entscheidung des OGH vom 29.6.2022, 7 Ob 56/22v, lag nun ein solcher Fall zugrunde. Im verfahrensgegenständlichen Mietvertrag wurde eine Regelung für einen späteren Lifteinbau aufgenommen, weil dafür eine Verlegung der WC-Anlage des Mietgegenstandes notwendig war (*„Festgehalten wird, dass bezüglich des Personenaufzuges eine separate Vereinbarung zu treffen sein wird. Der Mieter stimmt einer allfälligen Verlegung der WC-Anlage auf Kosten der Vermieterin zu“*). Der Mieter verweigerte trotz vertraglicher Regelung die Verlegung der WC-Anlage, woraufhin der Vermieter das Mietverhältnis wegen erheblich nachteiligen Gebrauchs (§ 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG) und wegen unleidlichen Verhaltens (§ 30 Abs 2 Z 3 zweiter Fall MRG) aufkündigte. Der OGH verneinte jedoch das Vorliegen des Kündigungsgrundes des erheblich nachteiligen Gebrauchs, weil sich der Vermieter in der Aufkündigung nur auf die beharrliche Verweigerung zur Zustimmung der Verlegung stützte. Bei einem Verstoß gegen vertragliche Verpflichtungen liegt ein Kündigungsgrund aber nur vor, wenn wichtige Interessen des Vermieters in einer Weise verletzt werden, dass sie einer Gefährdung der wirtschaftlichen Existenz des Vermieters gleichkommen, was ein Vermieter schon in der Aufkündigung darum muss (OGH RS0070227). Ob eine solche Gefährdung vorliegt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab und wird m.E. regelmäßig schwer zu beweisen sein. Auch das Vorliegen des Kündigungsgrundes des unleidlichen Verhaltens wurde verworfen: Zwar wird in der Rechtsprechung die vertragswidrige Ausdehnung der Benützung auf nicht gemietete Bereiche mitunter als Kündigungsgrund qualifiziert (OGH 1 Ob 39/12k), allerdings ging es im konkreten Fall wohl weniger um die Ausdehnung der Benützung, sondern um die Einhaltung vertraglicher Pflichten. Hinzu kommt, dass die vertragliche Regelung insoweit auslegungsbedürftig sein könnte, als die Zustimmung des Vermieters möglicherweise von einer gesonderten Vereinbarung abhängig gemacht wurde (ErwGr 3.3.). Für den OGH war der Inhalt der Vertragsregelung aber nicht entscheidend, weil ohnedies nicht jede gesetzwidrige oder vertragswidrige Verwendung des Bestandgegenstands durch den Mieter zur Aufkündigung berechtigte, wenn diesem Verhalten auch mit einer Klage auf Vertragszuhaltung oder Unterlassung begegnet werden könnte (vgl OGH 1 Ob 33/16h; 1 Ob 151/20t). Der Ansicht des OGH ist m.E. grundsätzlich zuzustimmen, wiewohl in der Praxis auch besondere Konstellationen denkbar sind, in denen aufgrund der Umstände des Einzelfalls anderes gelten könnte. Konkret wurde aber so der Hinweis in der Begründung des oberstgerichtlichen Urteils - ohnedies auf Vertragszuhaltung geklagt. Obsiegt der Vermieter und verweigert der Mieter die Vertragszuhaltung weiterhin beharrlich, so könnte m.E. wieder eine Aufkündigung des Mietvertrages in Erwägung gezogen werden (vgl OGH 3 Ob 120/17v).

- Zusammengefasst zeigt dieser Fall auf, dass vor einem geplanten Lifteinbau die Vorteile einer Neuvermietung eines vom Einbau betroffenen Mietgegenstandes sorgfältig mit den mit der Neuvermietung verbundenen Risiken abgewogen werden müssen.