

TE OGH 2016/6/14 5Ob249/15a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.06.2016

Kopf

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 K***** K*****, gegen die Antragsgegner 1. A***** K*****, 2. KR R***** P*****, 3. Dipl.-Ing. R***** P*****, sämtliche vertreten durch Dr. Horst Auer, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 2 MRG iVm §§ 3, 6 Abs 1 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. April 2015, GZ 38 R 85/15d-28, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 27. Mai 2015, GZ 38 R 85/15d-30, mit dem infolge Rekurses der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 14. Jänner 2015, GZ 3 MSch 4/14s-22, teilweise bestätigt und teilweise aufgehoben wurde, denDer 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 K***** K*****, gegen die Antragsgegner 1. A***** K*****, 2. KR R***** P*****, 3. Dipl.-Ing. R***** P*****, sämtliche vertreten durch Dr. Horst Auer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG in Verbindung mit Paragraphen 3, 6, Absatz eins, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 8. April 2015, GZ 38 R 85/15d-28, in der Fassung des Berichtigungsbeschlusses vom 27. Mai 2015, GZ 38 R 85/15d-30, mit dem infolge Rekurses der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 14. Jänner 2015, GZ 3 MSch 4/14s-22, teilweise bestätigt und teilweise aufgehoben wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden dahingehend abgeändert, dass der Sachbeschluss des Erstgerichts unter Berücksichtigung der in Rechtskraft erwachsenen Aufhebung eines Teils des erstgerichtlichen Sachbeschlusses wie folgt lautet:

„Den Antragsgegnern wird gemäß § 6 Abs 1 MRG aufgetragen, nachstehend angeführte Arbeiten im Haus *****, binnen 14 Tagen nach Rechtskraft der Entscheidung in Angriff zu nehmen und danach binnen einer Frist von weiteren vier Wochen durchzuführen;„Den Antragsgegnern wird gemäß Paragraph 6, Absatz eins, MRG aufgetragen, nachstehend angeführte Arbeiten im Haus *****, binnen 14 Tagen nach Rechtskraft der Entscheidung in Angriff zu nehmen und danach binnen einer Frist von weiteren vier Wochen durchzuführen:

Die Außenfenster der Wohnung Top 37-38 in diesem Haus sind instand zu setzen, dies indem die Fenster samt Stöcken tischlermäßig zu übergehen sind, sämtliche Flügel gang- und schließbar zu richten sind und die Beschläge durch den

Beschlagschlosser richten zu lassen sind. Die gebrochenen Gläser im Schlafzimmerfenster der Wohnung links sind von einem Glaser zu erneuern. Die schadhaften Holzteile sind bis auf das gesunde Holz abzuschleifen, die schadhafte Beschichtung ist bis auf festen Grund zu entfernen und die Beschichtung samt Grundierung des rohen Holzes ist neu aufzubauen. Wo notwendig, ist Farbluft zu hobeln, sodass die Flügel ordnungsgemäß gangbar sind. Die Fugen zwischen Fensterstöcken und Außenverputz sind niederschlagsdicht und vorzugsweise dauerelastisch zu verschließen.

Die Antragsgegner sind zu ungeteilten Händen schuldig, der Antragstellerin deren mit 404,40 EUR bestimmten Verfahrenskosten binnen 14 Tagen zu bezahlen.“

Die Antragsgegner haben die Kosten ihrer Rechtsmittelschriften selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Mieterin, die Antragsgegner sind Vermieter der Wohnung Top 37-38 im Haus *****. Die Außenfenster dieser Wohnung weisen starke Schäden infolge Bewitterung und mangelnder Instandhaltung auf.

Die Antragstellerin stellte – soweit für das Revisionsrekursverfahren noch von Relevanz – den Antrag, den Antragsgegnern gemäß § 6 Abs 1 MRG aufzutragen, die Fenster der Wohnung durch Erneuerung, Instandsetzung bzw Reparatur samt den dazugehörigen begleitenden Vor- und Nacharbeiten zu erhalten. Die Antragstellerin stellte – soweit für das Revisionsrekursverfahren noch von Relevanz – den Antrag, den Antragsgegnern gemäß Paragraph 6, Absatz eins, MRG aufzutragen, die Fenster der Wohnung durch Erneuerung, Instandsetzung bzw Reparatur samt den dazugehörigen begleitenden Vor- und Nacharbeiten zu erhalten.

Die Antragsgegner bestritten und beantragten die Abweisung des Antrags. Die Fenster seien in einem brauchbaren Zustand. Die tatsächlich bestehenden Schäden in Form von Rissen und Setzungen seien auf das Bauvorhaben der Wiener Linien (U-Bahnbau) zurückzuführen. Im Übrigen befände sich die Hauptmietzinsreserve der vergangenen 10 Kalenderjahre in einem Minus.

Das Erstgericht verpflichtete die Antragsgegner, im Spruch seiner Entscheidung detailliert beschriebene Arbeiten durchzuführen. Unter anderen hätten sie in den Flügeln des einfachen WC-Fensters eine passende Dichtung einzubauen und „die Innenflügel gegen die Raumluft dicht herzustellen“. Die den Antragsgegnern aufgetragenen Arbeiten seien zur Erhaltung der Fenster und damit zur Erhaltung von allgemeinen Teilen des Hauses iSd § 3 Abs 2 Z 1 MRG erforderlich. Zwar sei ein Widerspruch gegen diese Arbeiten möglich, wenn zur Finanzierung der Kosten die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses (§§ 18, 19 MRG) erforderlich sei; Voraussetzung sei jedoch, dass nicht nur der Vermieter den Arbeiten widerspreche, sondern auch die Mehrheit der Hauptmieter, was die Antragsgegner aber nicht behauptet hätten. Das Erstgericht verpflichtete die Antragsgegner, im Spruch seiner Entscheidung detailliert beschriebene Arbeiten durchzuführen. Unter anderen hätten sie in den Flügeln des einfachen WC-Fensters eine passende Dichtung einzubauen und „die Innenflügel gegen die Raumluft dicht herzustellen“. Die den Antragsgegnern aufgetragenen Arbeiten seien zur Erhaltung der Fenster und damit zur Erhaltung von allgemeinen Teilen des Hauses iSd Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG erforderlich. Zwar sei ein Widerspruch gegen diese Arbeiten möglich, wenn zur Finanzierung der Kosten die Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses (Paragraphen 18, 19, MRG) erforderlich sei; Voraussetzung sei jedoch, dass nicht nur der Vermieter den Arbeiten widerspreche, sondern auch die Mehrheit der Hauptmieter, was die Antragsgegner aber nicht behauptet hätten.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegner (nur) teilweise Folge und hob den Sachbeschluss des Erstgerichts im Umfang der Verpflichtung der Antragsgegner, in den Flügeln des einfachen WC-Fensters eine passende Dichtung einzubauen, ersatzlos auf. Den Antragsgegnern sei zuzugestehen, dass die Parteien in einem anderen Verfahren vor dem Erstgericht in Bezug auf die Erhaltung des WC-Fensters der Wohnung bereits einen Vergleich abgeschlossen hätten. Damit sei in diesem Umfang bereits ein Exekutionstitel iSd §§ 3 und 6 Abs 1 MRG gegeben, der Einwand der entschiedenen Rechtssache berechtigt und der Sachbeschluss des Erstgerichts in diesem Umfang ersatzlos aufzuheben. Im Übrigen sei der Rekurs nicht berechtigt. Die Erhaltungspflichten des Vermieters seien nicht auf den Fall einer ausreichenden Mietzinsreserve beschränkt. Der von den Rekurswerbern erwähnte Widerspruch gegen Arbeiten könne nach § 6 Abs 4 MRG nur durch die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses gemeinsam mit dem Vermieter erfolgen. Weder sei ein gemeinsamer Widerspruch in diesem Sinne erfolgt, noch hätten die Antragsgegner einen Antrag nach § 18 MRG gestellt. Den von den Rekurswerbern kritisierten Auftrag, die Innenflügel gegen die

Raumluft dicht herzustellen, habe das Erstgericht zu Recht erteilt. Die Erhaltungspflicht an Innenflügeln obliege zwar, sofern es sich nicht um einen ernsten Schaden des Hauses handle, grundsätzlich nicht dem Vermieter. Das Erstgericht habe hier aber festgestellt, dass die Arbeiten an den Innenflügeln erforderlich seien, um den Bestand der instandgesetzten Außenflügel sicherzustellen und eine nachhaltige Sanierung die dichte Instandsetzung der Innenfenster umfasse. Demnach dürften die Außenfenster nicht luftdicht sein, damit eingedrungene bzw kondensierte Feuchtigkeit nach außen ablüften könne. Daraus sei die Frage abzuleiten, ob die Innenflügel im konkreten Zusammenhang als Teil der Außenhaut anzusehen seien, oder ob es sich allenfalls um einen ernsten Schaden des Hauses im Inneren des Mietgegenstands handle. Bei der Beurteilung, was im Einzelnen zur „Außenhaut“ gehöre, habe die Rechtsprechung bislang neben räumlichen, auch (ansatzweise) funktionelle (wertende) Kriterien einfließen lassen. Folge man den Feststellungen, wonach es sich bei den hier vorhandenen Innenflügeln gemeinsam mit den Außenflügeln um eine „bauphysikalische Einheit“ handle, die daher wie Verbundfenster auch in rechtlicher Hinsicht einheitlich behandelt werden müsse, seien diese zur Gänze zur Außenhaut des Gebäudes zu zählen. Daran knüpfe sich die Rechtsfolge, dass es auf das Vorliegen eines ernsten Schadens nicht ankäme. Sobald nämlich nicht bloß die bloße Oberflächengestaltung anstehe, sondern in funktioneller Betrachtung die Verhinderung von Kondensat und damit das neuerliche Auftreten von Schäden an den Außenfenstern, ergebe auch die Subsumtion unter § 3 Abs 2 Z 2 MRG die Erhaltungspflicht des Vermieters. Aufgrund der auch in der Realität gegebenen Anordnung im Inneren des Mietgegenstands und der damit verbundenen, alleinigen Disposition über das Öffnen und Schließen durch den Mieter sei eine Zuordnung zur Z 2 des § 3 Abs 2 MRG gegenüber der Z 1 der Vorzug zu geben. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegner (nur) teilweise Folge und hob den Sachbeschluss des Erstgerichts im Umfang der Verpflichtung der Antragsgegner, in den Flügeln des einfachen WC-Fensters eine passende Dichtung einzubauen, ersatzlos auf. Den Antragsgegnern sei zuzugestehen, dass die Parteien in einem anderen Verfahren vor dem Erstgericht in Bezug auf die Erhaltung des WC-Fensters der Wohnung bereits einen Vergleich abgeschlossen hätten. Damit sei in diesem Umfang bereits ein Exekutionstitel iSd Paragraphen 3 und 6 Absatz eins, MRG gegeben, der Einwand der entschiedenen Rechtssache berechtigt und der Sachbeschluss des Erstgerichts in diesem Umfang ersatzlos aufzuheben. Im Übrigen sei der Rekurs nicht berechtigt. Die Erhaltungspflichten des Vermieters seien nicht auf den Fall einer ausreichenden Mietzinsreserve beschränkt. Der von den Rekurswerbern erwähnte Widerspruch gegen Arbeiten könne nach Paragraph 6, Absatz 4, MRG nur durch die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses gemeinsam mit dem Vermieter erfolgen. Weder sei ein gemeinsamer Widerspruch in diesem Sinne erfolgt, noch hätten die Antragsgegner einen Antrag nach Paragraph 18, MRG gestellt. Den von den Rekurswerbern kritisierten Auftrag, die Innenflügel gegen die Raumluft dicht herzustellen, habe das Erstgericht zu Recht erteilt. Die Erhaltungspflicht an Innenflügeln obliege zwar, sofern es sich nicht um einen ernsten Schaden des Hauses handle, grundsätzlich nicht dem Vermieter. Das Erstgericht habe hier aber festgestellt, dass die Arbeiten an den Innenflügeln erforderlich seien, um den Bestand der instandgesetzten Außenflügel sicherzustellen und eine nachhaltige Sanierung die dichte Instandsetzung der Innenfenster umfasse. Demnach dürften die Außenfenster nicht luftdicht sein, damit eingedrungene bzw kondensierte Feuchtigkeit nach außen ablüften könne. Daraus sei die Frage abzuleiten, ob die Innenflügel im konkreten Zusammenhang als Teil der Außenhaut anzusehen seien, oder ob es sich allenfalls um einen ernsten Schaden des Hauses im Inneren des Mietgegenstands handle. Bei der Beurteilung, was im Einzelnen zur „Außenhaut“ gehöre, habe die Rechtsprechung bislang neben räumlichen, auch (ansatzweise) funktionelle (wertende) Kriterien einfließen lassen. Folge man den Feststellungen, wonach es sich bei den hier vorhandenen Innenflügeln gemeinsam mit den Außenflügeln um eine „bauphysikalische Einheit“ handle, die daher wie Verbundfenster auch in rechtlicher Hinsicht einheitlich behandelt werden müsse, seien diese zur Gänze zur Außenhaut des Gebäudes zu zählen. Daran knüpfe sich die Rechtsfolge, dass es auf das Vorliegen eines ernsten Schadens nicht ankäme. Sobald nämlich nicht bloß die bloße Oberflächengestaltung anstehe, sondern in funktioneller Betrachtung die Verhinderung von Kondensat und damit das neuerliche Auftreten von Schäden an den Außenfenstern, ergebe auch die Subsumtion unter Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2, MRG die Erhaltungspflicht des Vermieters. Aufgrund der auch in der Realität gegebenen Anordnung im Inneren des Mietgegenstands und der damit verbundenen, alleinigen Disposition über das Öffnen und Schließen durch den Mieter sei eine Zuordnung zur Ziffer 2, des Paragraph 3, Absatz 2, MRG gegenüber der Ziffer eins, der Vorzug zu geben.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Revisionsrekurs hinsichtlich der Bestätigung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses zulässig sei, weil die Erhaltungspflicht von Innenflügeln bei Fenstern bisher den Mietern zugeordnet worden sei, deren Behandlung als ernster Schaden des Hauses bisher nicht erfolgt sei und im Zusammenhang mit der

bauphysikalischen Einheit lediglich Rechtsprechung zu Verbundfenstern vorliege.

Gegen den den Sachbeschluss des Erstgerichts bestätigenden Teil dieser Entscheidung richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegner mit dem Antrag, die angefochtene Entscheidung des Rekursgerichts dahin abzuändern, dass dem Rekurs der Antragsgegner (mit seinem Antrag auf Abänderung des erstgerichtlichen Sachbeschlusses in eine Antragsabweisung) Folge gegeben werde.

Die Revisionrekursbeantwortung der Antragstellerin hat das Erstgericht rechtskräftig zurückgewiesen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und teilweise auch berechtigt.

1.1 Die Antragsgegner bestreiten in ihrem Revisionsrekurs ihre Verpflichtung zur Instandsetzung der Außenfenster grundsätzlich. Dies in erster Linie mit dem Argument, dass die Arbeiten angesichts der festgestellten negativen Hauptmietzinsreserve auch nicht durch Aufnahme von Fremdkapital iSd § 3 Abs 3 Z 1 MRG möglich sei. Die mangelnde Finanzierbarkeit müsse bei zutreffender rechtlicher Beurteilung dazu führen, dass der Anspruch der Antragstellerin derzeit als nicht „fällig“ zu behandeln und der Antrag zurückzuweisen sei. 1.1 Die Antragsgegner bestreiten in ihrem Revisionsrekurs ihre Verpflichtung zur Instandsetzung der Außenfenster grundsätzlich. Dies in erster Linie mit dem Argument, dass die Arbeiten angesichts der festgestellten negativen Hauptmietzinsreserve auch nicht durch Aufnahme von Fremdkapital iSd Paragraph 3, Absatz 3, Ziffer eins, MRG möglich sei. Die mangelnde Finanzierbarkeit müsse bei zutreffender rechtlicher Beurteilung dazu führen, dass der Anspruch der Antragstellerin derzeit als nicht „fällig“ zu behandeln und der Antrag zurückzuweisen sei.

1.2 Die Verpflichtung des Vermieters, die im Gesetz aufgezählten Arbeiten als Erhaltungsarbeiten durchzuführen, hängt jedoch nicht von ihrer Finanzierbarkeit nach § 3 Abs 3 MRG ab. Der Einwand der mangelnden Kostendeckung durch den Vermieter ist nur im Fall und mit der Maßgabe des § 6 Abs 4 MRG zu prüfen (RIS-JustizRS0114401). Danach kann bei nicht privilegierten Arbeiten die Mehrheit der Hauptmieter der vermieteten Mietgegenstände des Hauses zusammen mit dem Vermieter dann Widerspruch erheben, wenn eine Mietzinserhöhung nach den §§ 18, 19 MRG erforderlich ist. Die mangelnde Kostendeckung kann also nur im Fall des Widerspruchs (sowohl der Vermieter als auch) der Mehrheit der Hauptmieter zur Abweisung des Antrags führen. Ansonsten hat der Vermieter, will er nicht die Kosten der Erhaltungsarbeiten aus eigenen Mitteln bezahlen oder zumindest vorfinanzieren, einen Antrag auf Mietzinserhöhung nach den §§ 18, 19 MRG zu stellen, der mit dem Auftrag auf Durchführung der Arbeiten zu verbinden ist (RIS-JustizRS0020813 [T3]). Diesen Voraussetzungen entspricht der von den Antragsgegnern im Verfahren vor dem Erstgericht erhobene Einwand einer negativen Hauptmietzinsabrechnung nicht (vgl 5 Ob 156/12w). 1.2 Die Verpflichtung des Vermieters, die im Gesetz aufgezählten Arbeiten als Erhaltungsarbeiten durchzuführen, hängt jedoch nicht von ihrer Finanzierbarkeit nach Paragraph 3, Absatz 3, MRG ab. Der Einwand der mangelnden Kostendeckung durch den Vermieter ist nur im Fall und mit der Maßgabe des Paragraph 6, Absatz 4, MRG zu prüfen (RIS-JustizRS0114401). Danach kann bei nicht privilegierten Arbeiten die Mehrheit der Hauptmieter der vermieteten Mietgegenstände des Hauses zusammen mit dem Vermieter dann Widerspruch erheben, wenn eine Mietzinserhöhung nach den Paragraphen 18, 19, MRG erforderlich ist. Die mangelnde Kostendeckung kann also nur im Fall des Widerspruchs (sowohl der Vermieter als auch) der Mehrheit der Hauptmieter zur Abweisung des Antrags führen. Ansonsten hat der Vermieter, will er nicht die Kosten der Erhaltungsarbeiten aus eigenen Mitteln bezahlen oder zumindest vorfinanzieren, einen Antrag auf Mietzinserhöhung nach den Paragraphen 18, 19, MRG zu stellen, der mit dem Auftrag auf Durchführung der Arbeiten zu verbinden ist (RIS-JustizRS0020813 [T3]). Diesen Voraussetzungen entspricht der von den Antragsgegnern im Verfahren vor dem Erstgericht erhobene Einwand einer negativen Hauptmietzinsabrechnung nicht vergleiche 5 Ob 156/12w).

2.1 Die Antragsgegner machen in ihrem Revisionsrekurs zudem geltend, dass dem vom Erstgericht erteilten Auftrag auch die – im Verhältnis zu anderen Möglichkeiten anzunehmende – Unzumutbarkeit der aufgetragenen Arbeiten entgegen stehe. Nach § 6 Abs 1a MRG könnten nur jene Arbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung aufgetragen werden, ohne die sich die Gesundheitsgefährdung nicht, also nicht durch andere zumutbare Maßnahmen, abwenden lasse. Diese „Zumutbarkeitsbestimmung“ müsse noch mehr für Arbeiten gelten, die nicht zur Abwehr von erheblichen Gesundheitsgefährdungen erforderlich seien. 2.1 Die Antragsgegner machen in ihrem Revisionsrekurs zudem geltend, dass dem vom Erstgericht erteilten Auftrag auch die – im Verhältnis zu anderen Möglichkeiten anzunehmende – Unzumutbarkeit der aufgetragenen Arbeiten entgegen stehe. Nach Paragraph 6,

Absatz eins a, MRG könnten nur jene Arbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung aufgetragen werden, ohne die sich die Gesundheitsgefährdung nicht, also nicht durch andere zumutbare Maßnahmen, abwenden lasse. Diese „Zumutbarkeitsbestimmung“ müsse noch mehr für Arbeiten gelten, die nicht zur Abwehr von erheblichen Gesundheitsgefährdungen erforderlich seien.

2.2 Auf die in diesem Zusammenhang erstmals im Revisionsrekurs aufgestellten Behauptungen ist schon wegen des im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren ausnahmslos geltenden Neuerungsverbots nicht näher einzugehen (RIS-Justiz RS0070461). Bei dem in § 6 Abs 1a MRG idF WRN 2006 positivierten Gedanken der Zumutbarkeit von Maßnahmen zur Abwendung der erheblichen Gesundheitsgefährdung geht es aber auch gar nicht um den Aufwand der Maßnahme selbst, sondern darum, dass andere Maßnahmen, die den Bewohnern des Hauses zumutbar sind, die Gesundheitsgefährdung abwenden können, also um effektive Alternativmaßnahmen (RIS-Justiz RS0126324). § 6 Abs 1a MRG spricht also nur die Zumutbarkeit für die Bewohner an (5 Ob 88/14y).

2.2 Auf die in diesem Zusammenhang erstmals im Revisionsrekurs aufgestellten Behauptungen ist schon wegen des im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren ausnahmslos geltenden Neuerungsverbots nicht näher einzugehen (RIS-Justiz RS0070461). Bei dem in Paragraph 6, Absatz eins a, MRG in der Fassung WRN 2006 positivierten Gedanken der Zumutbarkeit von Maßnahmen zur Abwendung der erheblichen Gesundheitsgefährdung geht es aber auch gar nicht um den Aufwand der Maßnahme selbst, sondern darum, dass andere Maßnahmen, die den Bewohnern des Hauses zumutbar sind, die Gesundheitsgefährdung abwenden können, also um effektive Alternativmaßnahmen (RIS-Justiz RS0126324). Paragraph 6, Absatz eins a, MRG spricht also nur die Zumutbarkeit für die Bewohner an (5 Ob 88/14y).

3.1 Im Besonderen rügen die Antragsgegner die Rechtsansicht des Rekursgerichts, wonach sie auch die Erhaltungspflicht für Innenflügel der Fenster treffe. Es sei zwar technisch zutreffend, dass bei aus Innen- und Außenflügeln bestehenden Fenstern die Innenflügel dicht sein müssten, während die Außenflügel nicht luftdicht sein dürften, damit eingedrungene Feuchtigkeit nach außen ablüften könne. Aus diesem bei jedem derartigen Fenster bestehenden bauphysikalischen Zusammenhang zwischen Innen- und Außenflügeln lasse sich jedoch keine rechtliche Einheit ableiten. Es habe daher bei Fenstern mit Innen- und Außenflügeln bei der Judikatur des Obersten Gerichtshofs zu bleiben, wonach den Vermieter die Erhaltungspflicht iSd § 3 MRG nur bezüglich der Außenflügel treffe.

3.1 Im Besonderen rügen die Antragsgegner die Rechtsansicht des Rekursgerichts, wonach sie auch die Erhaltungspflicht für Innenflügel der Fenster treffe. Es sei zwar technisch zutreffend, dass bei aus Innen- und Außenflügeln bestehenden Fenstern die Innenflügel dicht sein müssten, während die Außenflügel nicht luftdicht sein dürften, damit eingedrungene Feuchtigkeit nach außen ablüften könne. Aus diesem bei jedem derartigen Fenster bestehenden bauphysikalischen Zusammenhang zwischen Innen- und Außenflügeln lasse sich jedoch keine rechtliche Einheit ableiten. Es habe daher bei Fenstern mit Innen- und Außenflügeln bei der Judikatur des Obersten Gerichtshofs zu bleiben, wonach den Vermieter die Erhaltungspflicht iSd Paragraph 3, MRG nur bezüglich der Außenflügel treffe.

3.2 Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass Außenfenster zu den allgemeinen Teilen des Hauses gehören (RIS-Justiz RS0069976 [T1, T6], RS0024526 [T2], RS0083334 [T10]) und daher in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen (RIS-Justiz RS0024526). Auch Verbundfenster, bei denen Außen- und Innenteile zu einer Einheit verbunden sind, sodass sie funktional nur in dieser Einheit geöffnet und geschlossen werden können, fallen als Teil der „Außenhaut“ insgesamt, das heißt sowohl hinsichtlich ihrer Außenflügel als auch hinsichtlich ihrer Innenflügel, in die Erhaltungspflicht des Vermieters iSd § 3 Abs 2 Z 1 MRG (5 Ob 123/10i = RIS-Justiz RS0126206). Anderes gilt bei einem Kastenfenster, bei dem an einer Zarge zwei Fenster hintereinander montiert sind. Hier obliegt die Erhaltung der Innenfensterflügel als Teil des Mietobjekts grundsätzlich nicht dem Vermieter, sofern es sich nicht um einen ernsten Schaden des Hauses handelt (5 Ob 107/97i mwN = RIS-Justiz RS0024526 [T1]).

3.2 Es entspricht der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs, dass Außenfenster zu den allgemeinen Teilen des Hauses gehören (RIS-Justiz RS0069976 [T1, T6], RS0024526 [T2], RS0083334 [T10]) und daher in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen (RIS-Justiz RS0024526). Auch Verbundfenster, bei denen Außen- und Innenteile zu einer Einheit verbunden sind, sodass sie funktional nur in dieser Einheit geöffnet und geschlossen werden können, fallen als Teil der „Außenhaut“ insgesamt, das heißt sowohl hinsichtlich ihrer Außenflügel als auch hinsichtlich ihrer Innenflügel, in die Erhaltungspflicht des Vermieters iSd Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG (5 Ob 123/10i = RIS-Justiz RS0126206). Anderes gilt bei einem Kastenfenster, bei dem an einer Zarge zwei Fenster hintereinander montiert sind. Hier obliegt die Erhaltung der Innenfensterflügel als Teil des Mietobjekts grundsätzlich nicht dem Vermieter, sofern es sich nicht um einen ernsten Schaden des Hauses handelt (5 Ob 107/97i mwN = RIS-Justiz RS0024526 [T1]).

3.3 Das Rekursgericht wirft zunächst die Frage auf, ob die vom Erstgericht festgestellte „bauphysikalische Einheit“ der Außen- und Innenflügeln es rechtfertige, diese gleich den Verbundfenstern insgesamt als Teil der „Außenhaut“ und damit als allgemeiner Teil des Hauses zu qualifizieren. Unter Hinweis auf einzelne für diese Zuordnung nach der Rechtsprechung maßgebliche räumliche und funktionelle Kriterien (vgl. RIS-Justiz RS0069976 [T4]) hat es dies aber letztlich erkennbar verneint. Nach den Feststellungen des Erstgerichts besteht hier auch tatsächlich keine über die allgemeine bauphysikalische Funktionsweise eines Kastenfensters hinausgehende Verbindung zwischen den Außen- und Innenflügeln. Insbesondere weisen sie ihrer Konstruktion nach sowohl räumliche als auch funktionelle Trennung auf. Die Innenfensterflügel sind daher auch hier nicht als Teil der „Außenhaut“, sondern als Teile des Mietobjekts zu qualifizieren, deren Erhaltung grundsätzlich nicht dem Vermieter obliegt.

3.3 Das Rekursgericht wirft zunächst die Frage auf, ob die vom Erstgericht festgestellte „bauphysikalische Einheit“ der Außen- und Innenflügeln es rechtfertige, diese gleich den Verbundfenstern insgesamt als Teil der „Außenhaut“ und damit als allgemeiner Teil des Hauses zu qualifizieren. Unter Hinweis auf einzelne für diese Zuordnung nach der Rechtsprechung maßgebliche räumliche und funktionelle Kriterien vergleiche RIS-Justiz RS0069976 [T4]) hat es dies aber letztlich erkennbar verneint. Nach den Feststellungen des Erstgerichts besteht hier auch tatsächlich keine über die allgemeine bauphysikalische Funktionsweise eines Kastenfensters hinausgehende Verbindung zwischen den Außen- und Innenflügeln. Insbesondere weisen sie ihrer Konstruktion nach sowohl räumliche als auch funktionelle Trennung auf. Die Innenfensterflügel sind daher auch hier nicht als Teil der „Außenhaut“, sondern als Teile des Mietobjekts zu qualifizieren, deren Erhaltung grundsätzlich nicht dem Vermieter obliegt.

3.4 Zu den vom Vermieter durchzuführenden Erhaltungsarbeiten gehören zwar auch die Vor- und Nacharbeiten. Ob solche (bloß) vorbereitende, begleitende oder nachfolgende Tätigkeiten vorliegen, ist aus deren funktionellem Zusammenhang mit der eigentlichen Erhaltungsarbeit zu erschließen. Sie sind zu deren Durchführung notwendig, ermöglichen oder erleichtern sie oder dienen dazu, den ursprünglichen Zustand nach Abschluss der Erhaltungsarbeit wiederherzustellen. Diesen „abgeleiteten“ Erhaltungsarbeiten ist gemeinsam, dass sie als notwendige Folge der eigentlichen Erhaltungsarbeit in direktem Zusammenhang mit dieser stehen, selbst aber nicht Teil der eigentlichen Erhaltungsmaßnahme sind (5 Ob 143/14m mwN). Nach den Feststellungen des Erstgerichts sind die Innenflügel gegen die Raumluft dicht herzustellen, um den „Bestand der instandgesetzten Außenflügel sicherzustellen“. Eine „nachhaltige Sanierung“ umfasse auch die dichte Instandsetzung der Innenfenster. Die Herstellung der Dichtheit der Innenfenster soll daher zwar einen erneuten Schadenseintritt verhindern, steht aber mit den Erhaltungsarbeiten an den Außenfenstern nicht in dem Sinn in einem direkten Zusammenhang, als sie zu deren Durchführung notwendig oder förderlich wäre oder dazu dienen würde, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Die vom Erstgericht aufgetragene Herstellung der Dichtheit der Innenfenster kann daher auch nicht als von der Erhaltungspflicht des Vermieters umfasste Nacharbeit qualifiziert werden. Die Undichtheit der Innenfenster ist im Übrigen auch nicht die Ursache der aktuell zu sanierenden Schäden an den Außenfenstern (vgl. zur Problematik der Beseitigung der Schadensursache 5 Ob 143/14m mwN); nach den Feststellungen des Erstgerichts stellen diese vielmehr Zeitschäden dar, die durch mangelnde Wartung oder unfachgemäßen Einbau entstanden sind.

3.4 Zu den vom Vermieter durchzuführenden Erhaltungsarbeiten gehören zwar auch die Vor- und Nacharbeiten. Ob solche (bloß) vorbereitende, begleitende oder nachfolgende Tätigkeiten vorliegen, ist aus deren funktionellem Zusammenhang mit der eigentlichen Erhaltungsarbeit zu erschließen. Sie sind zu deren Durchführung notwendig, ermöglichen oder erleichtern sie oder dienen dazu, den ursprünglichen Zustand nach Abschluss der Erhaltungsarbeit wiederherzustellen. Diesen „abgeleiteten“ Erhaltungsarbeiten ist gemeinsam, dass sie als notwendige Folge der eigentlichen Erhaltungsarbeit in direktem Zusammenhang mit dieser stehen, selbst aber nicht Teil der eigentlichen Erhaltungsmaßnahme sind (5 Ob 143/14m mwN). Nach den Feststellungen des Erstgerichts sind die Innenflügel gegen die Raumluft dicht herzustellen, um den „Bestand der instandgesetzten Außenflügel sicherzustellen“. Eine „nachhaltige Sanierung“ umfasse auch die dichte Instandsetzung der Innenfenster. Die Herstellung der Dichtheit der Innenfenster soll daher zwar einen erneuten Schadenseintritt verhindern, steht aber mit den Erhaltungsarbeiten an den Außenfenstern nicht in dem Sinn in einem direkten Zusammenhang, als sie zu deren Durchführung notwendig oder förderlich wäre oder dazu dienen würde, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Die vom Erstgericht aufgetragene Herstellung der Dichtheit der Innenfenster kann daher auch nicht als von der Erhaltungspflicht des Vermieters umfasste Nacharbeit qualifiziert werden. Die Undichtheit der Innenfenster ist im Übrigen auch nicht die Ursache der aktuell zu

sanierenden Schäden an den Außenfenstern vergleiche zur Problematik der Beseitigung der Schadensursache 5 Ob 143/14m mwN); nach den Feststellungen des Erstgerichts stellen diese vielmehr Zeitschäden dar, die durch mangelnde Wartung oder unfachgemäßen Einbau entstanden sind.

3.5 Das Rekursgericht begründet die Erhaltungspflicht der Antragsgegner letztlich erkennbar damit, dass die Erhaltung der Innenfensterflügel der Behebung eines ernsten Schadens des Hauses diene. Aber nur ein Schaden, der einerseits die ordentliche Benützung des Bestandobjekts unmöglich macht, und andererseits ein außergewöhnliches Ausmaß erreicht, kann als „ernst“ angesehen werden (RIS-Justiz RS0102183 [T8]). Der Einfluss des Schadens auf die Brauchbarkeit des Mietobjekts ist dabei auch nicht allein ausschlaggebend (RIS-Justiz RS0102183 [T6]). Die Behebungspflicht im Inneren des Bestandgegenstands ist dem Vermieter vielmehr nur insoweit zugewiesen, als der Schaden nicht ohne geringen Aufwand jederzeit beseitigt werden kann und es sich andererseits um einen Schaden des Hauses handelt, also um einen Mangel, der Auswirkungen auf den Bauzustand des Gebäudes hat (RIS-Justiz RS0102183 [T7]). Die festgestellte Undichtheit der Innenfenster stellt für sich genommen keinen ernsten Schaden des Hauses dar und ist als solche von der Schadhaftigkeit der Außenfenster – faktisch und rechtlich – zu trennen (vgl zur Qualifikation von Schäden an den Außenfenstern als ernste Schäden des Hauses RIS-Justiz RS0069857).

3.5 Das Rekursgericht begründet die Erhaltungspflicht der Antragsgegner letztlich erkennbar damit, dass die Erhaltung der Innenfensterflügel der Behebung eines ernsten Schadens des Hauses diene. Aber nur ein Schaden, der einerseits die ordentliche Benützung des Bestandobjekts unmöglich macht, und andererseits ein außergewöhnliches Ausmaß erreicht, kann als „ernst“ angesehen werden (RIS-Justiz RS0102183 [T8]). Der Einfluss des Schadens auf die Brauchbarkeit des Mietobjekts ist dabei auch nicht allein ausschlaggebend (RIS-Justiz RS0102183 [T6]). Die Behebungspflicht im Inneren des Bestandgegenstands ist dem Vermieter vielmehr nur insoweit zugewiesen, als der Schaden nicht ohne geringen Aufwand jederzeit beseitigt werden kann und es sich andererseits um einen Schaden des Hauses handelt, also um einen Mangel, der Auswirkungen auf den Bauzustand des Gebäudes hat (RIS-Justiz RS0102183 [T7]). Die festgestellte Undichtheit der Innenfenster stellt für sich genommen keinen ernsten Schaden des Hauses dar und ist als solche von der Schadhaftigkeit der Außenfenster – faktisch und rechtlich – zu trennen vergleiche zur Qualifikation von Schäden an den Außenfenstern als ernste Schäden des Hauses RIS-Justiz RS0069857).

4.1 Der Revisionsrekurs ist somit teilweise berechtigt. Der in Bezug auf die Detaillierung des Auftrags (vgl RIS-Justiz RS0070562) und die Leistungsfrist unbeanstandet gebliebene Sachbeschluss des Erstgerichts war daher dahingehend abzuändern, dass der auf die Innenfenster bezogene Auftrag entfällt.

4.1 Der Revisionsrekurs ist somit teilweise berechtigt. Der in Bezug auf die Detaillierung des Auftrags vergleiche RIS-Justiz RS0070562) und die Leistungsfrist unbeanstandet gebliebene Sachbeschluss des Erstgerichts war daher dahingehend abzuändern, dass der auf die Innenfenster bezogene Auftrag entfällt.

4.2 Die Kostenentscheidung für das Verfahren vor dem Erstgericht und für die Rechtsmittelverfahren gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Es entspricht der Billigkeit, der Antragsstellerin keinen Kostenersatz aufzuerlegen. In der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise hat sie trotz des weiteren Teilerfolgs der Antragsgegner im Revisionsrekursverfahren nach wie vor nur zu einem geringfügigen Teil nicht obsiegt.

4.2 Die Kostenentscheidung für das Verfahren vor dem Erstgericht und für die Rechtsmittelverfahren gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Es entspricht der Billigkeit, der Antragsstellerin keinen Kostenersatz aufzuerlegen. In der gebotenen wirtschaftlichen Betrachtungsweise hat sie trotz des weiteren Teilerfolgs der Antragsgegner im Revisionsrekursverfahren nach wie vor nur zu einem geringfügigen Teil nicht obsiegt.

Textnummer

E115058

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2016:0050OB00249.15A.0614.000

Im RIS seit

17.07.2016

Zuletzt aktualisiert am

29.12.2021

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

© 2026 JUSLINE

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

www.jusline.at