

TE OGH 2014/5/20 5Ob60/14f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.05.2014

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätin Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth, Dr. Brenn und Mag. Wurzer als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin A***** KG, *****, vertreten durch Dr. Erwin Köll, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die Antragsgegnerin E*****, vertreten durch K-B-K Kreibich Bukovc Kleibel Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, wegen § 37 Abs 1 Z 2 MRG iVm § 3 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 18. Dezember 2013, GZ 22 R 374/13y-20, womit über Rekurs der Antragsgegnerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 9. September 2013, GZ 16 Msch 23/12g-14, in seinem Punkt 1.2 und in seinem Punkt 2. (Kostenentscheidung) aufgehoben wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätin Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth, Dr. Brenn und Mag. Wurzer als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin A***** KG, *****, vertreten durch Dr. Erwin Köll, Rechtsanwalt in Innsbruck, gegen die Antragsgegnerin E*****, vertreten durch K-B-K Kreibich Bukovc Kleibel Rechtsanwälte GmbH in Salzburg, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG in Verbindung mit Paragraph 3, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 18. Dezember 2013, GZ 22 R 374/13y-20, womit über Rekurs der Antragsgegnerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 9. September 2013, GZ 16 Msch 23/12g-14, in seinem Punkt 1.2 und in seinem Punkt 2. (Kostenentscheidung) aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Mieterin eines Bestandsobjekts in dem der Antragsgegnerin gehörigen Haus. Sie betreibt dort eine Apotheke. Zum Mietobjekt gehören Lagerräumlichkeiten im Keller. Tragende Wände des Keller-, Erd- und ersten Obergeschoßes des unter Denkmalschutz stehenden Hauses stammen aus dem 12. Jahrhundert.

Im Kellergeschoß ist massiver Schimmelbefall aufgetreten. Die dadurch verursachte Schimmel-sporenbelastung erstreckt sich auf die im Erdgeschoß betriebene Apotheke, wodurch eine Gesundheits-beeinträchtigung der Angestellten bzw der Kunden der Apotheke nicht ausgeschlossen werden kann.

Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens ist nur noch der Antrag der Antragstellerin auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten im Kellergeschoß des Hauses.

Diesem Antrag gab das Erstgericht statt und verpflichtete die Antragsgegnerin, binnen einer Frist von einem Jahr eine näher beschriebene „spezifische Totalsanierung“ vorzunehmen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin Folge, hob den erstgerichtlichen Sachbeschluss in diesem Umfang auf und trug dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf.

Den ordentlichen Revisionsrekurs erklärte das Rekursgericht für zulässig, weil seine Entscheidung zwar in Einklang mit höchstgerichtlicher Rechtsprechung aus jüngerer Zeit (5 Ob 92/13k) stehe, aus der Entscheidung 5 Ob 148/12v jedoch auch eine differenziertere Betrachtungsweise abgeleitet werden könne.

Das Rekursgericht begründete seinen Aufhebungsbeschluss damit, dass es weder der gesetzlichen Regelung noch der höchstgerichtlichen Rechtsprechung entspreche, dass mit der Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten immer auch die Beseitigung der Schadensursache verbunden sein müsse, die hier in der - historischen - Bauweise des Hauses liege. Die von der Antragstellerin begehrten und vom Erstgericht aufgetragenen Erhaltungsarbeiten seien derart weitgehend, dass damit Korrekturen an der historischen Bauweise des Hauses vorgenommen würden. Das gelte insbesondere für die vom Erstgericht aufgetragene Trockenlegung durch Einbau einer horizontalen Feuchtigkeitssperre und für den Einbau einer Flächen-Feuchtigkeitssperre über die Gesamtfläche der Außenwände unter Beachtung der Querwandenbindungen und Gewölbeanbindungen mittels Kunstharzinjektionen und für die aufgetragene Trockenlegung des gesamten Kellergeschossbodens sowie für den Auftrag zur Nachrüstung einer Raumbel- und -entlüftung sowie zum Einbau einer automatisch öffnenden/schließenden Tür im Bereich des oberen Stiegenendes. Diese aufgetragenen Maßnahmen überschritten den Beseitigungsanspruch der Antragstellerin jedenfalls dann, wenn weniger tiefgreifende wirtschaftliche und technische Möglichkeiten bestünden, die Schimmelbildung im Bestandsobjekt zu beseitigen. Das Erstgericht werde daher im fortgesetzten Verfahren zu prüfen haben, ob andere Maßnahmen, etwa das Abschlagen des Verputzes bzw die Neuanbringung eines Spezialverputzes und gegebenenfalls einer atmungsaktiven Farbe, geeignet seien, die Schimmelbildung für einen überschaubaren Zeitraum von rund zehn Jahren hintanzuhalten.

In ihrem dagegen erhobenen Revisionsrekurs macht die Antragstellerin geltend, dass das Rekursgericht zu Unrecht einen ernsten Schaden des Hauses verneint habe. Aus dem eingeholten Sachverständigengutachten - dessen Inhalt das Rekursgericht durch ergänzende Feststellungen hätte verwerten können - sei abzuleiten, dass nur die vom Erstgericht aufgetragenen Maßnahmen geeignet seien, nachhaltig die Gefahr weiterer Schimmelbildung zu beseitigen.

Die Antragsgegnerin beteiligte sich am Revisionsrekursverfahren nicht.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeits-ausspruchs des Rekursgerichts (§ 71 Abs 1 AußStrG) mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage nicht zulässig. Der Revisionsrekurs ist ungeachtet des den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeits-ausspruchs des Rekursgerichts (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG) mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage nicht zulässig.

1. Entgegen der im Revisionsrekurs vertretenen Auffassung ging das Rekursgericht nicht davon aus, dass der festgestellte Schimmelbefall im Kellergeschoß des Hauses keinen ernsten Schaden des Hauses darstelle (vgl dazu 5 Ob 2060/96v SZ 69/137; 5 Ob 155/01g; 5 Ob 148/12v immolex 2013/20 [Pfiel]; RIS-Justiz RS0102183; allgemein zu Feuchtigkeitsschäden in Folge eines Wassereintritts ins Mauerwerk RIS-Justiz RS0083089). Es ließ diese Frage vielmehr offen, weil der festgestellte Schimmelbefall gesundheitsgefährdend iSd § 3 Abs 2 zweiter Fall MRG sei und seine Beseitigung daher in die Erhaltungspflicht der Antragsgegnerin falle. 1. Entgegen der im Revisionsrekurs vertretenen Auffassung ging das Rekursgericht nicht davon aus, dass der festgestellte Schimmelbefall im Kellergeschoß des Hauses keinen ernsten Schaden des Hauses darstelle vergleiche dazu 5 Ob 2060/96v SZ 69/137; 5 Ob 155/01g; 5 Ob 148/12v immolex 2013/20 [Pfiel]; RIS-Justiz RS0102183; allgemein zu Feuchtigkeitsschäden in Folge eines Wassereintritts ins Mauerwerk RIS-Justiz RS0083089). Es ließ diese Frage vielmehr offen, weil der festgestellte Schimmelbefall gesundheitsgefährdend iSd Paragraph 3, Absatz 2, zweiter Fall MRG sei und seine Beseitigung daher in die Erhaltungspflicht der Antragsgegnerin falle.

2. Unabhängig davon, ob die Gesundheitsgefährdung, die von dem Schimmelbefall im Kellergeschoß ausgeht,

überdies einen ernsten Schaden des Hauses iSd § 3 Abs 2 MRG darstellt, ist die Frage nach dem Ausmaß der die Antragsgegnerin treffenden Behebungspflicht zu beantworten. 2. Unabhängig davon, ob die Gesundheitsgefährdung, die von dem Schimmelbefall im Kellergeschoß ausgeht, überdies einen ernsten Schaden des Hauses iSd Paragraph 3, Absatz 2, MRG darstellt, ist die Frage nach dem Ausmaß der die Antragsgegnerin treffenden Behebungspflicht zu beantworten.

Diese Frage hat das Rekursgericht im Einklang mit der höchstgerichtlichen Rechtsprechung dahin gelöst, dass die Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten nicht immer damit verbunden sein muss, dass auch die Schadensursache selbst beseitigt wird. Zutreffend hat das Rekursgericht darauf verwiesen, dass zu prüfen ist, ob nicht andere technische Möglichkeiten bestehen, die geeignet sind, den Schaden zwar nicht auf Dauer, aber für einen relevanten Zeitraum (5 Ob 148/12v immolex 2013/20 [Pfiel] - 10 Jahre; 5 Ob 92/13k immolex 2013/87 [Prader]) zu beseitigen.

3. Erachtet aber das Rekursgericht aufgrund einer zutreffenden rechtlichen Beurteilung die Tatsachengrundlagen für ergänzungsbedürftig, so kann dem der Oberste Gerichtshof, der auch im Außerstreitverfahren nicht Tatsacheninstanz ist, nicht entgegenreten (RIS-Justiz RS0007236 [T5]; zum wohnrechtlichen Außerstreitverfahren 5 Ob 179/08x). Entgegen der im Revisionsrekurs vertretenen Auffassung wurde im erstinstanzlichen Verfahren nicht geprüft, ob eine im Sinne der Entscheidungen 5 Ob 148/12v und 5 Ob 92/13k mögliche Alternative zu der von der Antragstellerin angestrebten gänzlichen Beseitigung der Schadensursache, die in der Bauweise der aus dem 12. Jahrhundert stammenden Wände der Kellergeschoß-räumlichkeiten begründet ist, besteht.

4. Der Revisionsrekurs ist daher mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG zurückzuweisen. 4. Der Revisionsrekurs ist daher mangels Vorliegens der Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückzuweisen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG (RIS-Justiz RS0123011 [T1]). Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG (RIS-Justiz RS0123011 [T1]).

Schlagworte

Außerstreitiges Wohnrecht

Textnummer

E107787

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2014:0050OB00060.14F.0520.000

Im RIS seit

10.07.2014

Zuletzt aktualisiert am

22.02.2016

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