

TE OGH 2012/12/17 5Ob144/12f

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.12.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Dr. A***** Z*****, vertreten durch MMag. Alexander Edelhauser, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin L***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, unter Beiziehung der H***** M***** und C***** M*****, beide *****, und der weiteren Mieter des Hauses *****, wegen § 37 Abs 1 Z 2 MRG iVm § 6 Abs 1 MRG über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 16. Mai 2012, GZ 38 R 190/11i-37, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Dr. A***** Z*****, vertreten durch MMag. Alexander Edelhauser, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin L***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, unter Beiziehung der H***** M***** und C***** M*****, beide *****, und der weiteren Mieter des Hauses *****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG in Verbindung mit Paragraph 6, Absatz eins, MRG über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 16. Mai 2012, GZ 38 R 190/11i-37, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG). Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Der Schriftsatz der H***** M***** und der C***** M***** vom 16. August 2012 wird zurückgewiesen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

1. Einen Einwand der Unwirtschaftlichkeit der Durchführung der beantragten Erhaltungsarbeiten iSd § 6 Abs 4 MRG (vgl. RIS-Justiz RS0020813) hat die Antragsgegnerin im erstinstanzlichen Verfahren tatsächlich nicht erhoben, sodass die Vorinstanzen mit Recht davon Abstand nahmen, den Einwand der Unwirtschaftlichkeit von Erhaltungsarbeiten wegen Unvermietbarkeit des ganzen Hauses bzw die Frage zu prüfen, ob die Kosten aus den verrechenbaren Hauptmietzinsreserven und den effektiv und fiktiv zu erwartenden Einnahmen aus künftigen Hauptmietzinsen gedeckt

werden können. 1. Einen Einwand der Unwirtschaftlichkeit der Durchführung der beantragten Erhaltungsarbeiten iSd Paragraph 6, Absatz 4, MRG (vergleiche RIS-Justiz RS0020813) hat die Antragsgegnerin im erstinstanzlichen Verfahren tatsächlich nicht erhoben, sodass die Vorinstanzen mit Recht davon Abstand nahmen, den Einwand der Unwirtschaftlichkeit von Erhaltungsarbeiten wegen Unvermietbarkeit des ganzen Hauses bzw die Frage zu prüfen, ob die Kosten aus den verrechenbaren Hauptmietzinsreserven und den effektiv und fiktiv zu erwartenden Einnahmen aus künftigen Hauptmietzinsen gedeckt werden können.

2. Den Einwand, dass eine Reparatur der alten Aufzugsanlage unwirtschaftlich und, vielmehr die Herstellung einer neuen Aufzugsanlage geboten sei, haben die Vorinstanzen hingegen geprüft.

Zu Inhalt und Bedeutung des am ortsüblichen Standard zu orientierenden Erhaltungsbegriffs (sogenannter dynamischer oder elastischer Erhaltungsbegriff) liegt umfangreiche Judikatur des Obersten Gerichtshofs vor (vgl RIS-Justiz RS0069944 uva). Demnach gehören auch zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten an bestehenden Anlagen noch zur Erhaltung, selbst wenn es dadurch zu einer vollständigen Erneuerung kommt oder sogar Veränderungen vorgenommen werden (RIS-Justiz RS0114109). Der in § 3 Abs 2 Z 3 zweiter Halbsatz MRG normierte Grundsatz, dass der Ersatz einer nur mit unwirtschaftlichem Aufwand reparaturfähigen Anlage durch eine gleichartige neue noch Erhaltung (und nicht Verbesserung) darstellt, ist durchaus verallgemeinerungsfähig und gilt überall dort, wo sich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit die Frage der Erneuerung statt einer bloßen Ausbesserung stellt (RIS-Justiz RS0070000). Deshalb ist die Erneuerung einer mit wirtschaftlich nicht mehr vertretbaren Mitteln zu reparierenden Aufzugsanlage noch Erhaltungsarbeit iSd § 3 Abs 2 Z 3 MRG (5 Ob 286/01x). Zu Inhalt und Bedeutung des am ortsüblichen Standard zu orientierenden Erhaltungsbegriffs (sogenannter dynamischer oder elastischer Erhaltungsbegriff) liegt umfangreiche Judikatur des Obersten Gerichtshofs vor (vergleiche RIS-Justiz RS0069944 uva). Demnach gehören auch zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten an bestehenden Anlagen noch zur Erhaltung, selbst wenn es dadurch zu einer vollständigen Erneuerung kommt oder sogar Veränderungen vorgenommen werden (RIS-Justiz RS0114109). Der in Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3, zweiter Halbsatz MRG normierte Grundsatz, dass der Ersatz einer nur mit unwirtschaftlichem Aufwand reparaturfähigen Anlage durch eine gleichartige neue noch Erhaltung (und nicht Verbesserung) darstellt, ist durchaus verallgemeinerungsfähig und gilt überall dort, wo sich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit die Frage der Erneuerung statt einer bloßen Ausbesserung stellt (RIS-Justiz RS0070000). Deshalb ist die Erneuerung einer mit wirtschaftlich nicht mehr vertretbaren Mitteln zu reparierenden Aufzugsanlage noch Erhaltungsarbeit iSd Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3, MRG (5 Ob 286/01x).

Nach den erstinstanzlichen Feststellungen ist die Reparatur der bestehenden Aufzugsanlage durch einen Aufwand von 24.000 EUR zu bewerkstelligen, wohingegen die Kosten der Neuerrichtung mit 141.500 EUR zu veranschlagen sind.

Das Argument der Revisionsrekurswerberin, dass trotz der aufgetragenen Reparatur in absehbarer Zeit (zwischen 2013 bis 2018) mit weiteren Kosten zu rechnen sei, damit die von der Behörde geforderten Sicherheitsstandards erfüllt werden, ist bei Wirtschaftlichkeitsüberlegungen nicht außer Acht zu lassen. Dennoch ergibt sich - selbst nach Berechnung der Antragsgegnerin -, dass diesfalls noch nicht einmal ein Kostenaufwand in Höhe der Hälfte der Neuerrichtungskosten erreicht würde.

Wenn bei dieser Sachlage die Vorinstanzen noch von der Wirtschaftlichkeit einer Reparatur der Anlage ausgingen, stellt das jedenfalls noch keine vom Obersten Gerichtshof zu korrigierende Fehlbeurteilung des Einzelfalls dar.

3. Das Argument der Antragsgegnerin, im Zuge der Generalsanierung des Hauses würden ohnedies zwei neue Aufzugsanlagen errichtet, wäre hingegen nur von Bedeutung, wenn die Antragsgegnerin die Errichtung einer neuen Aufzugsanlage innerhalb einer bestimmten Frist in durchsetzbarer Weise zugesagt hätte.

Als Begründung für eine Abweisung des verfahrenseinleitenden Antrags auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten iSd § 3 Abs 2 Z 3 und § 6 Abs 1 MRG eignen sich diese Behauptungen nicht. Als Begründung für eine Abweisung des verfahrenseinleitenden Antrags auf Durchführung von Erhaltungsarbeiten iSd Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3 und Paragraph 6, Absatz eins, MRG eignen sich diese Behauptungen nicht.

Im Übrigen steht es der Antragsgegnerin frei, anstelle der aufgetragenen Reparaturarbeiten eine Erneuerung der Aufzugsanlage vorzunehmen und - sollte es zu einem Verfahren nach § 6 Abs 3 MRG zur zwangsweisen Durchsetzung der Erhaltungspflicht kommen - nachzuweisen, dass sie die Erhaltungsarbeiten in absehbarer Zeit selbst durchführen und finanzieren werde. Im Übrigen steht es der Antragsgegnerin frei, anstelle der aufgetragenen Reparaturarbeiten eine Erneuerung der Aufzugsanlage vorzunehmen und - sollte es zu einem Verfahren nach Paragraph 6, Absatz 3, MRG

zur zwangsweisen Durchsetzung der Erhaltungspflicht kommen - nachzuweisen, dass sie die Erhaltungsarbeiten in absehbarer Zeit selbst durchführen und finanzieren werde.

Insgesamt werden im Rechtsmittel der Antragsgegnerin keine Rechtsgründe von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG aufgezeigt. Das hatte zur Zurückweisung des außerordentlichen Revisionsrekurses zu führen. Insgesamt werden im Rechtsmittel der Antragsgegnerin keine Rechtsgründe von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG aufgezeigt. Das hatte zur Zurückweisung des außerordentlichen Revisionsrekurses zu führen.

Der Schriftsatz der Mieterinnen H***** und C***** M*****, der nicht verfahrensgegenständliche Fragen betrifft, erweist sich als im Rechtsmittelverfahren unzulässig. Er war daher zurückzuweisen.

Textnummer

E103070

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00144.12F.1217.000

Im RIS seit

24.02.2013

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