

TE OGH 2012/12/17 5Ob148/12v

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 außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Verein „****“, ****, vertreten durch Dr. Peter Lessky, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin K**** Privatstiftung, ****, vertreten durch Dr. Johann Gelbmann, Rechtsanwalt in Wien, 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 19. Juni 2012, GZ 40 R 475/11s-18, 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 außerstreitigen Wohnrechtssache der Antragstellerin Verein „****“, ****, vertreten durch Dr. Peter Lessky, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin K**** Privatstiftung, ****, vertreten durch Dr. Johann Gelbmann, Rechtsanwalt in Wien, 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 19. Juni 2012, GZ 40 R 475/11s-18, 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).

Text

Begründung:

Die Antragstellerin hat von der Antragsgegnerin Räumlichkeiten zum Betrieb eines Kindergartens gemietet. Zum Bestandobjekt gehören auch Souterrainräume, an denen großflächige Durchnässungsschäden an den Wänden aufgetreten sind, was auf eine mangelhafte Isolierung dieser Räumlichkeiten zurückzuführen ist.

Die Vorinstanzen haben der Antragsgegnerin nicht eine Ursachenbeseitigung durch Trockenlegung der Außenmauern aufgetragen, was auch vom Antrag gar nicht umfasst war, sondern ausschließlich ein Abschlagen des Verputzes, Neuanbringung eines Spezialverputzes und einer atmungsaktiven Farbe. Diese Arbeiten seien zur Beseitigung eines ernststen Schadens des Hauses und zur Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden Gesundheitsgefährdung erforderlich.

Durch die aufgetragenen Arbeiten wird dies - wenn auch nur für eine unbestimmte Zeit - jedenfalls verwirklicht.

Im außerordentlichen Revisionsrekurs hält die Antragsgegnerin entgegen, bei den Durchnässungsschäden handle es sich nicht um ernste Schäden des Hauses und überdies könne sie nicht zu Maßnahmen verpflichtet werden, die keine Ursachenbeseitigung zum Gegenstand hätten.

Damit werden keine Rechtsfragen von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG aufgezeigt. Damit werden keine Rechtsfragen von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG aufgezeigt:

Rechtliche Beurteilung

1. Dass Feuchtigkeitsschäden infolge Wassereintritts ins Mauerwerk einen ernsten Schaden des Hauses darstellen und die Behebung solcher Schäden zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft gehört, bedarf angesichts der umfangreichen einschlägigen Rechtsprechung keiner weiteren Erörterung (RIS-Justiz RS0083089; RS0102183; RS0069886 ua; zuletzt 5 Ob 80/12v).

2. Durch die großflächige Wassereinwirkung ins Bestandsobjekt der Antragstellerin wird nicht nur ein ernster Schaden an der Bausubstanz des Hauses bewirkt, sondern in Anbetracht der vereinbarten Benützung des Bestandsobjekts zu Zwecken des Betriebs eines Kindergartens auch eine erhebliche Gesundheitsgefährdung der Benützer.

Zutreffend haben die Vorinstanzen den zwingenden Charakter der Erhaltungspflicht des Vermieters diesfalls bejaht. Souterrainräumlichkeiten, die zum Zweck des Betriebs eines Kindergartens vermietet werden, sind bezüglich der Erhaltungspflicht im Hinblick auf bestehende Feuchtigkeitsschäden nicht anders zu beurteilen als Wohnräume. Dies geht schon aus dem Wortlaut des § 3 Abs 1 und 2 MRG, worin es um die Erhaltung der „Mietgegenstände“ geht, hervor. Zutreffend haben die Vorinstanzen den zwingenden Charakter der Erhaltungspflicht des Vermieters diesfalls bejaht. Souterrainräumlichkeiten, die zum Zweck des Betriebs eines Kindergartens vermietet werden, sind bezüglich der Erhaltungspflicht im Hinblick auf bestehende Feuchtigkeitsschäden nicht anders zu beurteilen als Wohnräume. Dies geht schon aus dem Wortlaut des Paragraph 3, Absatz eins und 2 MRG, worin es um die Erhaltung der „Mietgegenstände“ geht, hervor.

3. Dass mit der Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten immer auch die Beseitigung der Schadensursachen, die hier in der Bauweise des Hauses begründet sind, bewirkt werden müsste, ist den gesetzlichen Grundlagen nicht zu entnehmen. Der Vorwurf der Antragsgegnerin, ihr würden nur „kosmetische“ Arbeiten aufgetragen, wozu sie als Vermieterin nicht verpflichtet sei, ist unberechtigt. Nach den Feststellungen ist zwar nicht davon auszugehen, dass die beauftragten Arbeiten auf Dauer, aber immerhin für einige Zeit (im Gutachten wird, wenn auch nicht festgestellt, doch von 10 Jahren ausgegangen) wirksam sind.

4. Dem Bestandgeber steht es frei, allenfalls unter Heranziehung einer Mietzinserhöhung nach § 18 MRG eine Beseitigung der Ursachen der Feuchtigkeitseinwirkung auf die Bestandsräume durch Trockenlegungsarbeiten vorzunehmen. 4. Dem Bestandgeber steht es frei, allenfalls unter Heranziehung einer Mietzinserhöhung nach Paragraph 18, MRG eine Beseitigung der Ursachen der Feuchtigkeitseinwirkung auf die Bestandsräume durch Trockenlegungsarbeiten vorzunehmen.

5. Soweit der Revisionsrekurs erkennbar die Notwendigkeit der Fensterreparaturen in Frage stellt, ist auf die entsprechenden Feststellungen über deren Zustand zu verweisen. Außenfenster sind allgemeine Teile der Liegenschaft (4 Ob 591/89 wobl 1991/2, RIS-Justiz RS0069857; RS0069976 [T1; T6]), die jeweils im ortsüblichen Standard zu erhalten sind. Die Reparaturbedürftigkeit oder zumindest Schadensgeneigntheit der vorhandenen Fenster des Bestandsobjekts kann von der Antragsgegnerin nicht ernsthaft in Zweifel gezogen werden.

Damit wirft insgesamt das außerordentliche Rechtsmittel der Antragsgegnerin keine Rechtsfragen von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG auf. Es war daher zurückzuweisen. Damit wirft insgesamt das außerordentliche Rechtsmittel der Antragsgegnerin keine Rechtsfragen von der Qualität des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG auf. Es war daher zurückzuweisen.

Textnummer

E102957

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00148.12V.1217.000

Im RIS seit

05.02.2013

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