

TE OGH 2012/7/26 50b67/12g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 26.07.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Ing. H***** F*****, vertreten durch Mag. Alexandra Perchtold, diese vertreten durch Mag. Michaela Schinnagl, beide Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegner 1. Mag. A***** W*****, vertreten durch Thiery & Ortenburger, Rechtsanwälte OG in Wien, und 2. H***** W*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Spitzky, Dr. Esther Lenzinger, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 2 MRG (§§ 3, 6 MRG) über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 7. Dezember 2011, GZ 39 R 245/11k-20, womit infolge Rekurses des Antragstellers der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 17. Juni 2011, GZ 56 Msch 16/10k-14, teilweise abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers Ing. H***** F*****, vertreten durch Mag. Alexandra Perchtold, diese vertreten durch Mag. Michaela Schinnagl, beide Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, Reichsratsstraße 15, 1010 Wien, gegen die Antragsgegner 1. Mag. A***** W*****, vertreten durch Thiery & Ortenburger, Rechtsanwälte OG in Wien, und 2. H***** W*****, vertreten durch Dr. Wolfgang Spitzky, Dr. Esther Lenzinger, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG (Paragraphen 3, 6, MRG) über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 7. Dezember 2011, GZ 39 R 245/11k-20, womit infolge Rekurses des Antragstellers der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 17. Juni 2011, GZ 56 Msch 16/10k-14, teilweise abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller ist schuldig, den Antragsgegnerinnen jeweils die mit 373,68 EUR (darin enthalten 62,28 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Das Rekursgericht wies - soweit für das Revisionsrekursverfahren noch von Bedeutung -, den Antrag, die Antragsgegnerinnen als Vermieterinnen zur „Behebung der Feuchtigkeitsschäden im Gang samt den dazugehörigen Vor- und Folgearbeiten“ zu verpflichten, ab.

Rechtliche Beurteilung

Der dagegen vom Antragsteller erhobene Revisionsrekurs ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts (§ 71 Abs 1 AußStrG) nicht zulässig, weil die vom Rekursgericht als erheblich bezeichnete Rechtsfrage nach der Wirksamkeit der vom Mieter im Mietvertrag vom 19. 1. 1978 übernommenen Verpflichtung, den Mietgegenstand unter einvernehmlichem Ausschluss des § 1096 ABGB auf seine Kosten in gutem Zustand zu erhalten, wobei alle wie immer gearteten Reparaturen zu Lasten des Mieters gehen sollten, hier nicht zu beantworten ist: Der dagegen vom Antragsteller erhobene Revisionsrekurs ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG) nicht zulässig, weil die vom Rekursgericht als erheblich bezeichnete Rechtsfrage nach der Wirksamkeit der vom Mieter im Mietvertrag vom 19. 1. 1978 übernommenen Verpflichtung, den Mietgegenstand unter einvernehmlichem Ausschluss des Paragraph 1096, ABGB auf seine Kosten in gutem Zustand zu erhalten, wobei alle wie immer gearteten Reparaturen zu Lasten des Mieters gehen sollten, hier nicht zu beantworten ist:

1. Im Vollenwendungsbereich des MRG ist nach gefestigter Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs die Erhaltungspflicht des Vermieters abschließend in § 3 MRG geregelt (5 Ob 17/09z = ecolex 2009/260 = EvBl 2009/111 = JBl 2009, 585 = wobl 2009/79 [Riss]; 5 Ob 156/09s; 2 Ob 73/10i = JBl 2011, 175 [Mayerhofer] = immolex 2011/25 [Prader/Böhm] = ecolex 2011/81; RIS-Justiz RS0124632). Eine subsidiäre Geltung des § 1096 Abs 1 erster Satz ABGB für Erhaltungspflichten ist aufgrund der Systematik und des Wortlauts der Bestimmung des § 3 MRG auszuschließen (2 Ob 73/10i; 1 Ob 55/11m ua). 1. Im Vollenwendungsbereich des MRG ist nach gefestigter Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs die Erhaltungspflicht des Vermieters abschließend in Paragraph 3, MRG geregelt (5 Ob 17/09z = ecolex 2009/260 = EvBl 2009/111 = JBl 2009, 585 = wobl 2009/79 [Riss]; 5 Ob 156/09s; 2 Ob 73/10i = JBl 2011, 175 [Mayerhofer] = immolex 2011/25 [Prader/Böhm] = ecolex 2011/81; RIS-Justiz RS0124632). Eine subsidiäre Geltung des Paragraph 1096, Absatz eins, erster Satz ABGB für Erhaltungspflichten ist aufgrund der Systematik und des Wortlauts der Bestimmung des Paragraph 3, MRG auszuschließen (2 Ob 73/10i; 1 Ob 55/11m ua).

2. Auf § 3 MRG kann der Antragsteller seinen Sachantrag nicht erfolgreich stützen 2. Auf Paragraph 3, MRG kann der Antragsteller seinen Sachantrag nicht erfolgreich stützen:

2.1 Der vom Antragsteller geltend gemachte (und allein noch revisionsrekursgegenständliche) Mangel besteht in einem Verputzschaden an der Gangseite der Trennwand zum Badezimmer seines Bestandobjekts, der eine Größe von ca 1 m² aufweist und sich seit seinem ersten Auftreten vor ungefähr einem Jahr nicht verändert hat. Ursächlich dafür sind gesprungene Fliesen im Bereich der Badewannenarmatur sowie geöffnete Fugen im Badezimmer des vom Antragsteller gemieteten Objekts.

2.2 Zur Sanierung dieses Verputzschadens am Gang sind nach der Stellungnahme der MA 25 Maßnahmen an der Oberflächengestaltung der Wand im Badezimmer des Antragstellers erforderlich und betreffen damit in erster Linie Arbeiten innerhalb des Mietgegenstands. Dass mit der schadhafte Wandoberfläche im Badezimmer ein ernster Schaden des Hauses verbunden oder eine vom Mietgegenstand ausgehende erhebliche Gesundheitsgefährdung zu beseitigen wäre, wurde vom Antragsteller schon nach dem Inhalt seines Antrags, der sich nur auf den Gang bezieht, nicht geltend gemacht.

2.3 Schon aus diesem Grund kommt es auf die im Revisionsrekurs angesprochene Frage nach der Wirksamkeit der vereinbarten Überbindungsklausel, die der Antragsteller unter Berufung auf die sogenannten „mietrechtlichen Klauselentscheidungen“, insbesondere die Entscheidung 2 Ob 73/10i, seine Stellung als Verbraucher und die Anwendung des § 9 KSchG bzw § 879 ABGB bezweifelt, ebenso wenig an, wie auf die vom Rekursgericht thematisierte Frage der Rückwirkung des KSchG auf den vor dessen Inkrafttreten abgeschlossenen Mietvertrag. 2.3 Schon aus diesem Grund kommt es auf die im Revisionsrekurs angesprochene Frage nach der Wirksamkeit der vereinbarten Überbindungsklausel, die der Antragsteller unter Berufung auf die sogenannten „mietrechtlichen Klauselentscheidungen“, insbesondere die Entscheidung 2 Ob 73/10i, seine Stellung als Verbraucher und die Anwendung des Paragraph 9, KSchG bzw Paragraph 879, ABGB bezweifelt, ebenso wenig an, wie auf die vom Rekursgericht thematisierte Frage der Rückwirkung des KSchG auf den vor dessen Inkrafttreten abgeschlossenen Mietvertrag.

2.4 Zwar zählt die Trennwand zwischen dem Mietgegenstand des Antragstellers und dem Gang zweifelsfrei zu den allgemeinen Teilen des Hauses (vgl RIS-Justiz RS0117707). Für das Vorliegen einer Erhaltungsarbeit iSd § 3 Abs 2 Z 1

MRG muss aber generell ein Mangel im Sinn einer Reparaturbedürftigkeit, eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit oder zumindest einer Schadensgeneigtheit feststehen (RIS-Justiz RS0116998, RS0069944 [T8], 5 Ob 271/08a; 5 Ob 24/12h). Diese Voraussetzungen liegen bei einem reinen Oberflächenschaden im Gangbereich im Ausmaß von 1 m², der sich seit seinem Auftreten nicht veränderte und zu keiner Funktionsbeeinträchtigung führt und der somit lediglich einen optischen „Mangel“ bewirkt, nicht vor.^{2.4} Zwar zählt die Trennwand zwischen dem Mietgegenstand des Antragstellers und dem Gang zweifelsfrei zu den allgemeinen Teilen des Hauses (vergleiche RIS-Justiz RS0117707). Für das Vorliegen einer Erhaltungsarbeit iSd Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG muss aber generell ein Mangel im Sinn einer Reparaturbedürftigkeit, eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit oder zumindest einer Schadensgeneigtheit feststehen (RIS-Justiz RS0116998, RS0069944 [T8], 5 Ob 271/08a; 5 Ob 24/12h). Diese Voraussetzungen liegen bei einem reinen Oberflächenschaden im Gangbereich im Ausmaß von 1 m², der sich seit seinem Auftreten nicht veränderte und zu keiner Funktionsbeeinträchtigung führt und der somit lediglich einen optischen „Mangel“ bewirkt, nicht vor.

3. Der Revisionsrekurs ist daher wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 71 Abs 3 AußStrG zurückzuweisen, ohne dass es eines Eingehens auf die Bestimmtheit des Sachantrags bedürfte.³ Der Revisionsrekurs ist daher wegen Fehlens einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG zurückzuweisen, ohne dass es eines Eingehens auf die Bestimmtheit des Sachantrags bedürfte.

4. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die Antragsgegnerinnen haben in ihren Revisionsrekursbeantwortungen auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels des Antragstellers hingewiesen, sodass es der Billigkeit entspricht, ihnen den Ersatz der Kosten der Rechtsmittelbeantwortungen zuzusprechen.⁴ Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Die Antragsgegnerinnen haben in ihren Revisionsrekursbeantwortungen auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels des Antragstellers hingewiesen, sodass es der Billigkeit entspricht, ihnen den Ersatz der Kosten der Rechtsmittelbeantwortungen zuzusprechen.

Textnummer

E101676

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00067.12G.0726.000

Im RIS seit

07.09.2012

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