

TE OGH 2012/3/20 5Ob24/12h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.03.2012

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 der Antragstellerin Mag. M***** S*****, vertreten durch Mag. Brigitte Wagner, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratstraße 15, 1010 Wien, wider die Antragsgegnerin Stadt W*****, vertreten durch Dr. Peter Rudeck, Dr. Gerhard Schlager, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 2 iVm §§ 3, 6 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 16. November 2011, GZ 38 R 172/11t-51, 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 der Antragstellerin Mag. M***** S*****, vertreten durch Mag. Brigitte Wagner, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratstraße 15, 1010 Wien, wider die Antragsgegnerin Stadt W*****, vertreten durch Dr. Peter Rudeck, Dr. Gerhard Schlager, Rechtsanwälte in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, in Verbindung mit Paragraphen 3, 6, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 16. November 2011, GZ 38 R 172/11t-51, 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:

Das Erstgericht trug der Antragsgegnerin gemäß § 6 Abs 1 MRG iVm § 3 MRG die Verlegung des Regeneinlaufs der Kastenrinne vom Nahbereich eines Dachflächenfensters der von der Antragstellerin angemieteten Wohnung zumindest bis an die Außenecke des Gebäudes sowie die damit in Zusammenhang stehenden Vor- und Nacharbeiten auf. Die Regenrohreinmündung wirke faktisch als Kanalentlüftung (Hauptentlüftung), wodurch es im Inneren des Objekts der Antragstellerin durch das Eindringen von Kanalgerüchen zu Geruchsbelästigungen auch bei geschlossenem Fenster komme. Das Erstgericht trug der Antragsgegnerin gemäß Paragraph 6, Absatz eins, MRG in Verbindung mit Paragraph 3, MRG die Verlegung des Regeneinlaufs der Kastenrinne vom Nahbereich eines Dachflächenfensters der von der Antragstellerin angemieteten Wohnung zumindest bis an die Außenecke des

Gebäudes sowie die damit in Zusammenhang stehenden Vor- und Nacharbeiten auf. Die Regenrohrreinmündung wirke faktisch als Kanalentlüftung (Hauptentlüftung), wodurch es im Inneren des Objekts der Antragstellerin durch das Eindringen von Kanalgerüchen zu Geruchsbelästigungen auch bei geschlossenem Fenster komme.

Gegen den diese Entscheidung bestätigenden Sachbeschluss des Rekursgerichts richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin, der keine Rechtsfragen von erheblicher Bedeutung aufzeigt.

Rechtliche Beurteilung

1. Die Revisionsrekurswerberin bezweifelt nicht, dass das Abwassersystem und damit auch die Ableitungen für das Regenwasser sowie die der Kanalentlüftung dienenden Anlagen zu den allgemeinen Teilen des Hauses zählen. Sie meint aber, diese würden der Baubewilligung und der zur Zeit deren Erteilung geltenden Ö-Norm entsprechen, sodass es an der für die Vornahme von Erhaltungsarbeiten notwendigen Schadhafteigkei fehlte; „bloÙe Unannehmlichkeiten eines Mieters von nicht näher festgestellter Intensität und Häufigkeit“ könnten nicht Gegenstand eines Erhaltungsauftrags sein.

2. Nach § 3 Abs 1 Satz 1 MRG ist der Vermieter zur Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard verpflichtet. Mit diesem Begriff wird eine elastische, sich dem jeweiligen zeitlichen und örtlichen Komfortvorstellungen anpassende Obergrenze der Erhaltung normiert (RIS-Justiz RS0069944). Das Eindringen von Kanalgerüchen in ein Bestandobjekt entspricht ohne Zweifel nicht dem ortsüblichen Standard. Richtig ist jedoch, dass für die Qualifikation als Erhaltungsarbeit ein Mangel im Sinn einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit oder zumindest einer Schadensgeneigtheit feststehen muss (RIS-Justiz RS0116998, RS0069944 [T8], 5 Ob 271/08a). Dies ist hier auch der Fall. 2. Nach Paragraph 3, Absatz eins, Satz 1 MRG ist der Vermieter zur Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard verpflichtet. Mit diesem Begriff wird eine elastische, sich dem jeweiligen zeitlichen und örtlichen Komfortvorstellungen anpassende Obergrenze der Erhaltung normiert (RIS-Justiz RS0069944). Das Eindringen von Kanalgerüchen in ein Bestandobjekt entspricht ohne Zweifel nicht dem ortsüblichen Standard. Richtig ist jedoch, dass für die Qualifikation als Erhaltungsarbeit ein Mangel im Sinn einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit oder zumindest einer Schadensgeneigtheit feststehen muss (RIS-Justiz RS0116998, RS0069944 [T8], 5 Ob 271/08a). Dies ist hier auch der Fall.

3. Nach den Feststellungen wirkt die unmittelbar unterhalb des Dachflächenfensters der Antragstellerin situierte Regenrinneneinmündung de facto als Hauptentlüftung für die Fäkalleitungen, wodurch es zu der festgestellten Geruchsbelästigung im Objekt der Antragstellerin kommt. Damit ist jedenfalls eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der eigentlichen Hauptentlüftung gegeben. Nicht notwendig ist für das Vorliegen einer Erhaltungsarbeit, dass eine solche Einschränkung auf eine im Laufe der Zeit eingetretenen Verschlechterung zurückzuführen ist. Selbst die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands kann eine Erhaltungsarbeit darstellen (vgl 5 Ob 129/10x = MietSlg 62.235; RIS-Justiz RS0114109). 3. Nach den Feststellungen wirkt die unmittelbar unterhalb des Dachflächenfensters der Antragstellerin situierte Regenrinneneinmündung de facto als Hauptentlüftung für die Fäkalleitungen, wodurch es zu der festgestellten Geruchsbelästigung im Objekt der Antragstellerin kommt. Damit ist jedenfalls eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der eigentlichen Hauptentlüftung gegeben. Nicht notwendig ist für das Vorliegen einer Erhaltungsarbeit, dass eine solche Einschränkung auf eine im Laufe der Zeit eingetretenen Verschlechterung zurückzuführen ist. Selbst die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands kann eine Erhaltungsarbeit darstellen vergleiche 5 Ob 129/10x = MietSlg 62.235; RIS-Justiz RS0114109).

4. Eine Baubewilligung schafft lediglich die (öffentlich-rechtlichen) Voraussetzungen für entsprechende Baumaßnahmen (vgl RIS-Justiz RS0070301). Die Bauausführung entsprechend der Baubewilligung begründet aber noch nicht das tatsächliche Funktionieren der (Haupt-)Entlüftung für das kombinierte Regen- und Abwassersystem, sodass das Vorliegen einer Baubewilligung den aufgetragenen Erhaltungsarbeiten auch nicht entgegengehalten werden kann. Dass die aufgetragenen Arbeiten baubehördlich nicht genehmigungsfähig wären, wurde nicht behauptet. 4. Eine Baubewilligung schafft lediglich die (öffentlich-rechtlichen) Voraussetzungen für entsprechende Baumaßnahmen vergleiche RIS-Justiz RS0070301). Die Bauausführung entsprechend der Baubewilligung begründet aber noch nicht das tatsächliche Funktionieren der (Haupt-)Entlüftung für das kombinierte Regen- und Abwassersystem, sodass das Vorliegen einer Baubewilligung den aufgetragenen Erhaltungsarbeiten auch nicht entgegengehalten werden kann. Dass die aufgetragenen Arbeiten baubehördlich nicht genehmigungsfähig wären, wurde nicht behauptet.

5. Die vom Erstgericht angeordnete Baumaßnahme ist nach den Feststellungen eine technisch geeignete Variante, um

die durch die Geruchsbelästigung hervorgerufene Mangelhaftigkeit im Bestandsobjekt der Antragstellerin zu beseitigen. Durch diese Maßnahme wird der Abstand der Regenrinneneinmündung zum Dachflächenfenster insgesamt vergrößert. Dass die angeordnete Baumaßnahme wegen eines (dennoch) zu geringen seitlichen Abstands nicht der nunmehr geltenden Ö-Norm entsprechen mag, kann nicht dazu führen, dass sich die Antragsgegnerin insgesamt ihrer Erhaltungspflicht entledigt. Der Oberste Gerichtshof hat in anderem Zusammenhang bereits ausgesprochen, dass aus dem Umstand, dass ein Bauen nach den einschlägigen Ö-Normen dem Stand der Technik entspricht, nicht der Umkehrschluss gezogen werden kann, ein Bauen, das bestimmten Ö-Normen nicht entspricht, würde schon allein deshalb dem Stand der Technik nicht genügen (2 Ob 221/08a). Mit ihrem Verweis auf die „derzeit geltende“ Ö-Norm zeigt die Antragsgegnerin daher keine vom Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung auf. Sie behauptet auch gar nicht, dass die aufgetragenen Arbeiten aus anderen Gründen nicht dem Stand der Technik entsprechen würden, sodass ihr außerordentliches Rechtsmittel insgesamt zurückzuweisen ist.

Textnummer

E100378

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00024.12H.0320.000

Im RIS seit

18.04.2012

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