

# TE OGH 2012/2/14 5Ob29/12v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 14.02.2012

## 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 der Antragstellerin M\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\*, vertreten durch Winkler, Reich-Rohrwig, Illedits, Wieger Rechtsanwälte-Partnerschaft in Wien, gegen die Antragsgegner 1. R\*\*\*\*\* reg. Genossenschaft mbH, \*\*\*\*\*, 2. Eigentümergemeinschaft des Hauses \*\*\*\*\*, beide vertreten durch DDr. Wolfgang Doppelbauer, Rechtsanwalt in Wels, wegen § 37 Abs 1 Z 2 MRG iVm §§ 3 und 6 MRG über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 22. November 2011, GZ 40 R 226/11y-33, womit infolge Rekurses der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 28. Jänner 2011, GZ 23 Msch 9/10y-26, bestätigt wurde, 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 der Antragstellerin M\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\*, vertreten durch Winkler, Reich-Rohrwig, Illedits, Wieger Rechtsanwälte-Partnerschaft in Wien, gegen die Antragsgegner 1. R\*\*\*\*\* reg. Genossenschaft mbH, \*\*\*\*\*, 2. Eigentümergemeinschaft des Hauses \*\*\*\*\*, beide vertreten durch DDr. Wolfgang Doppelbauer, Rechtsanwalt in Wels, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG in Verbindung mit Paragraphen 3 und 6 MRG über den Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 22. November 2011, GZ 40 R 226/11y-33, womit infolge Rekurses der Antragsgegner der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 28. Jänner 2011, GZ 23 Msch 9/10y-26, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs der Antragsgegner wird zurückgewiesen.

Die Antragsgegner sind schuldig, der Antragstellerin die mit 410,83 EUR bestimmten Kosten der Revisionsrekursbeantwortung (darin 68,47 EUR USt) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Begründung:

Das Rekursgericht hat den Revisionsrekurs für zulässig erklärt, weil zur Frage der Durchsetzbarkeit von Erhaltungspflichten eines Wohnungseigentumsvermieters betreffend allgemeine Teile der Liegenschaft, keine einheitliche Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs vorliege.

Entgegen diesem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts (§ 71 Abs 1 AußStrG) - ist der Revisionsrekurs der Antragsgegner nicht zulässig. Es fehlt an den Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG, was

zufolge § 71 Abs 3 letzter Satz AußStrG kurz zu begründen ist: Entgegen diesem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruch des Rekursgerichts (Paragraph 71, Absatz eins, AußStrG) - ist der Revisionsrekurs der Antragsgegner nicht zulässig. Es fehlt an den Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG, was zufolge Paragraph 71, Absatz 3, letzter Satz AußStrG kurz zu begründen ist:

### **Rechtliche Beurteilung**

1. Die behauptete Mangelhaftigkeit wurde geprüft, sie liegt jedoch nicht vor (§ 71 Abs 3 AußStrG). 1. Die behauptete Mangelhaftigkeit wurde geprüft, sie liegt jedoch nicht vor (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

2. Die vom Rekursgericht vermeintlich erkannte Widersprüchlichkeit höchstgerichtlicher Entscheidungen in der Frage der Durchsetzbarkeit von Erhaltungsansprüchen allgemeine Teile der Liegenschaft betreffend resultiert aus unterschiedlicher Rechtslage und besteht daher in Wahrheit nicht.

3.1. Während vor Inkrafttreten des § 4 Abs 1 WEG 2002 einem „Altmietler“, also einem Mieter, mit dem der Mietvertrag vor Begründung von Wohnungseigentum abgeschlossen wurde, weiterhin als Vertragsparteien alle Mit- und Wohnungseigentümer gegenüberstanden, normierte § 4 Abs 1 WEG den gesetzlichen Vertragsübergang auf den Wohnungseigentümer bei Altmietverhältnissen. 3.1. Während vor Inkrafttreten des Paragraph 4, Absatz eins, WEG 2002 einem „Altmietler“, also einem Mieter, mit dem der Mietvertrag vor Begründung von Wohnungseigentum abgeschlossen wurde, weiterhin als Vertragsparteien alle Mit- und Wohnungseigentümer gegenüberstanden, normierte Paragraph 4, Absatz eins, WEG den gesetzlichen Vertragsübergang auf den Wohnungseigentümer bei Altmietverhältnissen.

Bei Neumietverhältnissen, also solchen, die nach Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossen wurden, ergibt sich diese Rechtsfolge aus § 2 Abs 1 zweiter Satz MRG. Bei Neumietverhältnissen, also solchen, die nach Wohnungseigentumsbegründung abgeschlossen wurden, ergibt sich diese Rechtsfolge aus Paragraph 2, Absatz eins, zweiter Satz MRG.

3.2. § 4 Abs 3 WEG ermöglicht dem Altmietler eines Wohnungseigentumsobjekts - wie hier der Antragstellerin -, mietrechtliche Ansprüche, die sich auf allgemeine Teile der Liegenschaft oder auf die Liegenschaft als Gesamtheit beziehen, ungeachtet der Rechtsstellung des Wohnungseigentümers als alleinigem Vermieter, auch gegen die Eigentümergemeinschaft geltend zu machen (RIS-Justiz RS0123507). Hierbei steht dem Mieter bei unter Abs 3 fallenden Ansprüchen die Wahl frei, ob er Ansprüche nur gegen seinen Vertragspartner, nur gegen die Eigentümergemeinschaft oder gegen beide geltend macht (vgl 5 Ob 138/08t wobl 2010/32). 3.2. Paragraph 4, Absatz 3, WEG ermöglicht dem Altmietler eines Wohnungseigentumsobjekts - wie hier der Antragstellerin -, mietrechtliche Ansprüche, die sich auf allgemeine Teile der Liegenschaft oder auf die Liegenschaft als Gesamtheit beziehen, ungeachtet der Rechtsstellung des Wohnungseigentümers als alleinigem Vermieter, auch gegen die Eigentümergemeinschaft geltend zu machen (RIS-Justiz RS0123507). Hierbei steht dem Mieter bei unter Absatz 3, fallenden Ansprüchen die Wahl frei, ob er Ansprüche nur gegen seinen Vertragspartner, nur gegen die Eigentümergemeinschaft oder gegen beide geltend macht vergleiche 5 Ob 138/08t wobl 2010/32).

3.3. § 4 Abs 3 WEG führt zu einer solidarischen Haftung in der Hauptsache (RIS-Justiz RS0121465). Dies wurde auch für ein Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 2 MRG zur Durchsetzung von Erhaltungspflichten ausgesprochen (5 Ob 164/06p wobl 2007/27 [Call]). 3.3. Paragraph 4, Absatz 3, WEG führt zu einer solidarischen Haftung in der Hauptsache (RIS-Justiz RS0121465). Dies wurde auch für ein Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG zur Durchsetzung von Erhaltungspflichten ausgesprochen (5 Ob 164/06p wobl 2007/27 [Call]).

3.4. Aus § 4 Abs 3 WEG ergibt sich weiters, dass zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten, die zufolge § 4 Abs 3 WEG auch der Eigentümergemeinschaft aufgetragen wurden, die Rücklage heranzuziehen ist (5 Ob 239/07v). 3.4. Aus Paragraph 4, Absatz 3, WEG ergibt sich weiters, dass zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten, die zufolge Paragraph 4, Absatz 3, WEG auch der Eigentümergemeinschaft aufgetragen wurden, die Rücklage heranzuziehen ist (5 Ob 239/07v).

4. Auf vermeintliche Rechtsschutzdefizite, weil die analoge Anwendung von § 4 Abs 3 WEG auf „Neumietverhältnisse“ abgelehnt wird (5 Ob 243/05d), ist im hier vorliegenden Fall einer unmittelbaren Anwendbarkeit des § 4 Abs 3 WEG nicht einzugehen. 4. Auf vermeintliche Rechtsschutzdefizite, weil die analoge Anwendung von Paragraph 4, Absatz 3,

WEG auf „Neumietverhältnisse“ abgelehnt wird (5 Ob 243/05d), ist im hier vorliegenden Fall einer unmittelbaren Anwendbarkeit des Paragraph 4, Absatz 3, WEG nicht einzugehen.

Fragen der Zulässigkeit des Verfahrens nach § 37 Abs 1 Z 2 MRG für die Durchsetzung des Erhaltungsanspruchs stellen sich hier nicht (vgl auch 5 Ob 164/06p). Fragen der Zulässigkeit des Verfahrens nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG für die Durchsetzung des Erhaltungsanspruchs stellen sich hier nicht vergleiche auch 5 Ob 164/06p).

5. Soweit die Antragsgegner in Zweifel ziehen, dass es sich bei der notwendigen Beseitigung von Durchnässungen und Schimmelbildung sowie deren Ursachen um Erhaltungsarbeiten iSd § 3 Abs 2 Z 2 MRG handelt, sind ihnen die maßgeblichen Feststellungen entgegenzuhalten. Demnach ist zum einen die Gesundheitsgefährdung der Mieterin erwiesen, zum anderen, dass Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung (auch) aus der Bausubstanz bzw dem Erhaltungszustand des Hauses resultieren. 5. Soweit die Antragsgegner in Zweifel ziehen, dass es sich bei der notwendigen Beseitigung von Durchnässungen und Schimmelbildung sowie deren Ursachen um Erhaltungsarbeiten iSd Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2, MRG handelt, sind ihnen die maßgeblichen Feststellungen entgegenzuhalten. Demnach ist zum einen die Gesundheitsgefährdung der Mieterin erwiesen, zum anderen, dass Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbildung (auch) aus der Bausubstanz bzw dem Erhaltungszustand des Hauses resultieren.

Dass dann, wenn Schimmel in das Mauerwerk eindringt und deshalb nicht nur durch eine Oberflächenbehandlung beseitigt werden kann, ein Schaden des Hauses vorliegt, weil die Bausubstanz angegriffen ist, entspricht höchstgerichtlicher Rechtsprechung (5 Ob 2060/96v SZ 69/137).

Es liegen daher die Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG nicht vor. Es liegen daher die Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG nicht vor.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die Antragstellerin hat auf das Nichtbestehen der Judikaturdifferenz und damit die Unzulässigkeit des Rechtsmittels der Antragsgegner hingewiesen. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Die Antragstellerin hat auf das Nichtbestehen der Judikaturdifferenz und damit die Unzulässigkeit des Rechtsmittels der Antragsgegner hingewiesen.

**Textnummer**

E100196

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2012:0050OB00029.12V.0214.000

**Im RIS seit**

30.03.2012

**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](http://www.jusline.at)