jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2006/4/20 5Ob83/06a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 20.04.2006

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kuras, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Karl D*****, vertreten durch Dr. Reinhard Armster, Rechtsanwalt in Maria Enzersdorf, gegen den Antragsgegner Roland A*****, vertreten durch Mag. Günther Petzelbauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 2 MRG, über die Revisionsrekurse beider Teile gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wr. Neustadt als Rekursgericht vom 30. November 2005, GZ 17 R 383/05b-69, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch, Dr. Kuras, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Wohnrechtssache des Antragstellers Karl D*****, vertreten durch Dr. Reinhard Armster, Rechtsanwalt in Maria Enzersdorf, gegen den Antragsgegner Roland A*****, vertreten durch Mag. Günther Petzelbauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG, über die Revisionsrekurse beider Teile gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Wr. Neustadt als Rekursgericht vom 30. November 2005, GZ 17 R 383/05b-69, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die Revisionsrekurse werden zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Das Rekursgericht hat zwar gegen seine Entscheidung einen weiteren Rechtszug für zulässig erklärt, weil die im Verfahren aufgeworfene Rechtsfrage des Umfangs der Verpflichtung des Vermieters zur Durchführung „abgeleiteter Erhaltungsarbeiten" von erheblicher Bedeutung iSd § 528 Abs 1 ZPO, richtig § 62 Abs 1 AußStrG, sei.Das Rekursgericht hat zwar gegen seine Entscheidung einen weiteren Rechtszug für zulässig erklärt, weil die im Verfahren aufgeworfene Rechtsfrage des Umfangs der Verpflichtung des Vermieters zur Durchführung „abgeleiteter Erhaltungsarbeiten" von erheblicher Bedeutung iSd Paragraph 528, Absatz eins, ZPO, richtig Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG, sei.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen diesem Ausspruch, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist, sind jedoch die Revisionsrekurse mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 62 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG nicht zulässig.Entgegen diesem Ausspruch, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist, sind jedoch die

Revisionsrekurse mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG nicht zulässig.

Das ist wie folgt kurz zu begründen:

1. Zum Revisionsrekurs des Antragstellers:

Es entspricht ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass im Vollanwendungsbereich der §§ 3 und 6 MRG die Erhaltungspflicht des Vermieters im Inneren des Bestandobjekts während aufrechten Bestandverhältnisses abschließend und unverzichtbar dahin geregelt ist, dass sie nur die Behebung ernster Schäden des Hauses im Inneren des Bestandobjekts umfasst (RIS-Justiz RS0021223 T1; vgl auch RS0112725; RS0083089; RS0102183). Diese Ansicht wird auch von der Lehre geteilt (vgl Würth in Rummel³ Rz 2 zu § 3 MRG; derselbe zu 4 Ob 543/91 = wobl 1992/74; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht Rz 1 und 4 zu § 3 MRG; Call in wobl 1993, 57).Es entspricht ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung, dass im Vollanwendungsbereich der Paragraphen 3 und 6 MRG die Erhaltungspflicht des Vermieters im Inneren des Bestandobjekts während aufrechten Bestandverhältnisses abschließend und unverzichtbar dahin geregelt ist, dass sie nur die Behebung ernster Schäden des Hauses im Inneren des Bestandobjekts umfasst (RIS-Justiz RS0021223 T1; vergleiche auch RS0112725; RS0083089; RS0102183). Diese Ansicht wird auch von der Lehre geteilt vergleiche Würth in Rummel³ Rz 2 zu Paragraph 3, MRG; derselbe zu 4 Ob 543/91 = wobl 1992/74; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch Österreichisches Wohnrecht Rz 1 und 4 zu Paragraph 3, MRG; Call in wobl 1993, 57).

2. Zum Revisionsrekurs des Antragsgegners:

Dass nicht nur die Behebung von Substanzschäden der Erhaltungspflicht des Vermieters unterliegt, sondern auch jede in diesem Zusammenhang erforderliche Nach(folge)arbeit wie zB Schuttabfuhr, Wiederherstellung von Tapeten, Malerei oder Verfliesung, ist bereits durch höchstgerichtliche Rechtsprechung geklärt (MietSlg 38.659; MietSlg 41.468; vgl auch die zweitinstanzliche Rsp in MietSlg 29.245, 35.295, 46.099). Die (in ihren verallgemeinernden Aussagen) gegenteilige Entscheidung 1 Ob 228/00m (wobl 2001/61 [krit Prader]) ist in der Lehre auf Kritik gestoßen (Würth in Rummel³ Rz 3 zu § 3 MRG) und vereinzelt geblieben. Folgerichtig hat die Rechtsprechung zweiter Instanz auch die Beseitigung der durch Probeöffnungen und Sicherheitsvorkehrungen (Pölzungen) verursachten Schäden als solche Arbeiten angesehen, die im Zusammenhang mit Erhaltungsarbeiten stehen und daher wie diese zu behandeln sind (LGZ Wien MietSlg 35.295; vgl im Übrigen die zuvor zitierte Rsp).Dass nicht nur die Behebung von Substanzschäden der Erhaltungspflicht des Vermieters unterliegt, sondern auch jede in diesem Zusammenhang erforderliche Nach(folge)arbeit wie zB Schuttabfuhr, Wiederherstellung von Tapeten, Malerei oder Verfliesung, ist bereits durch höchstgerichtliche Rechtsprechung geklärt (MietSlg 38.659; MietSlg 41.468; vergleiche auch die zweitinstanzliche Rsp in MietSlg 29.245, 35.295, 46.099). Die (in ihren verallgemeinernden Aussagen) gegenteilige Entscheidung 1 Ob 228/00m (wobl 2001/61 [krit Prader]) ist in der Lehre auf Kritik gestoßen (Würth in Rummel³ Rz 3 zu Paragraph 3, MRG) und vereinzelt geblieben. Folgerichtig hat die Rechtsprechung zweiter Instanz auch die Beseitigung der durch Probeöffnungen und Sicherheitsvorkehrungen (Pölzungen) verursachten Schäden als solche Arbeiten angesehen, die im Zusammenhang mit Erhaltungsarbeiten stehen und daher wie diese zu behandeln sind (LGZ Wien MietSlg 35.295; vergleiche im Übrigen die zuvor zitierte Rsp).

Die damit im Einklang stehende Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass auch die im Zuge von Erhaltungsarbeiten notwendige Entfernung und Wiederanbringung eines Wandverbaus als Erhaltungsarbeit zu behandeln ist, wirft keine iSd § 62 Abs 1 AußStrG erhebliche Rechtsfrage auf. Sind - wie aufgezeigt - die im Anlassfall entscheidenden Rechtsfragen (hier im Zusammenhang mit der Definition von Erhaltungsarbeiten) von der Judikatur bereits grundsätzlich geklärt und hält sich die Entscheidung zweiter Instanz im Rahmen dieser Grundsätze, so bedarf nicht jede in einem solchen Zusammenhang neu auftretende Sachkonstellation wiederum der Befassung des Obersten Gerichtshofes zur Abklärung der Rechtsfolgen.Die damit im Einklang stehende Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass auch die im Zuge von Erhaltungsarbeiten notwendige Entfernung und Wiederanbringung eines Wandverbaus als Erhaltungsarbeit zu behandeln ist, wirft keine iSd Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG erhebliche Rechtsfrage auf. Sind - wie aufgezeigt - die im Anlassfall entscheidenden Rechtsfragen (hier im Zusammenhang mit der Definition von Erhaltungsarbeiten) von der Judikatur bereits grundsätzlich geklärt und hält sich die Entscheidung zweiter Instanz im Rahmen dieser Grundsätze, so bedarf nicht jede in einem solchen Zusammenhang neu auftretende Sachkonstellation wiederum der Befassung des Obersten Gerichtshofes zur Abklärung der Rechtsfolgen.

Es ist daher entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes keine Rechtsfrage von der Bedeutung des § 62 Abs 1 AußStrG, ob auch die Kosten der Demontage und Montage eines Wandverbaus im Zusammenhang mit notwendigen Erhaltungsarbeiten als solche zu werten sind.Es ist daher entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes keine Rechtsfrage von der Bedeutung des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG, ob auch die Kosten der Demontage und Montage eines Wandverbaus im Zusammenhang mit notwendigen Erhaltungsarbeiten als solche zu werten sind.

Auf die ihm vom Erstgericht auferlegte Verpflichtung zur Wiederherstellung von Malerei, Tapeten und Verfliesung ist der Antragsgegner in seinem Rekurs an die zweite Instanz nicht eingegangen, weshalb er die versäumte Rechtsrüge in der dritten Instanz nicht mehr nachholen kann (vgl 3 Ob 160/97v = EFSlg 85.726; 3 Ob 128/05b, beide zu § 15 Z 4 AußStrG aF, nunmehr gleichlautend § 66 Abs 1 Z 4 AußStrG).Auf die ihm vom Erstgericht auferlegte Verpflichtung zur Wiederherstellung von Malerei, Tapeten und Verfliesung ist der Antragsgegner in seinem Rekurs an die zweite Instanz nicht eingegangen, weshalb er die versäumte Rechtsrüge in der dritten Instanz nicht mehr nachholen kann vergleiche 3 Ob 160/97v = EFSlg 85.726; 3 Ob 128/05b, beide zu Paragraph 15, Ziffer 4, AußStrG aF, nunmehr gleichlautend Paragraph 66, Absatz eins, Ziffer 4, AußStrG).

Das hatte zur Zurückweisung beider Rechtsmittel zu führen (§ 71 Abs 1 und 3 AußStrG iVm § 62 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG).Das hatte zur Zurückweisung beider Rechtsmittel zu führen (Paragraph 71, Absatz eins und 3 AußStrG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG).

Textnummer

E80682

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2006:0050OB00083.06A.0420.000

Im RIS seit

20.05.2006

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