

TE OGH 2004/5/11 5Ob87/04m

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 11.05.2004

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Marion P******, vertreten durch Dr. Romana Aron, Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs, Antonsplatz 22, 1100 Wien, wider die Antragsgegner 1. Ilse P******, 2. Willibald P******, beide ***** beide vertreten durch Dr. Friedrich Fuchs, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 2 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 16. Dezember 2003, GZ 39 R 407/03x-20, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofes Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Marion P******, vertreten durch Dr. Romana Aron, Mieter-Interessens-Gemeinschaft Österreichs, Antonsplatz 22, 1100 Wien, wider die Antragsgegner 1. Ilse P******, 2. Willibald P******, beide ***** beide vertreten durch Dr. Friedrich Fuchs, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 16. Dezember 2003, GZ 39 R 407/03x-20, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16-18 MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO). Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 &, #, 45 ;, 18, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Nur soweit, wie im Bereich des MG eine freie Mietzinsvereinbarung zulässig war, konnte die Instandhaltungspflicht des Vermieters wirksam abbedungen werden (WoBl 1990/81; RIS-Justiz RS0021233; 0069563 ua).

Die in § 11 des Hauptmietvertrages vom 16. September 1974 vorgenommene Überwälzung der Instandhaltungspflicht

des Bestandobjektes, aber auch allgemeiner Teile des Hauses wie im Konkreten der Fenster, ist daher zufolge eines Verstoßes gegen zwingende Bestimmungen des MG nichtig. Sie wurde auch nicht durch das Inkrafttreten des MRG geheilt (WoBl 1990/81 ua). Im Anwendungsbereich des § 3 MRG ist die gesetzliche Erhaltungspflicht des Vermieters hinsichtlich der in Abs 2 genannten Arbeiten überdies im Voraus unabdingbar (vgl zuletzt immolex 2000/70 = MietSlg 51.243/27 ua), soweit nicht im Zeitpunkt der Vereinbarung freie Mietzinsbildung bestanden hat (JBl 1988, 525; MietSlg 43.081 ua). Die in Paragraph 11, des Hauptmietvertrages vom 16. September 1974 vorgenommene Überwälzung der Instandhaltungspflicht des Bestandobjektes, aber auch allgemeiner Teile des Hauses wie im Konkreten der Fenster, ist daher zufolge eines Verstoßes gegen zwingende Bestimmungen des MG nichtig. Sie wurde auch nicht durch das Inkrafttreten des MRG geheilt (WoBl 1990/81 ua). Im Anwendungsbereich des Paragraph 3, MRG ist die gesetzliche Erhaltungspflicht des Vermieters hinsichtlich der in Absatz 2, genannten Arbeiten überdies im Voraus unabdingbar vergleiche zuletzt immolex 2000/70 = MietSlg 51.243/27 ua), soweit nicht im Zeitpunkt der Vereinbarung freie Mietzinsbildung bestanden hat (JBl 1988, 525; MietSlg 43.081 ua).

Das Gesetz bietet keine Anhaltspunkt dafür, dass die Unwirksamkeit einer übernommenen Erhaltungspflicht analog § 16 Abs 8 MRG innerhalb von drei Jahren geltend gemacht werden müsste, auch wenn nach der Rechtsprechung die Präklusionsregelungen des § 16 Abs 8 MRG für alle Mietzinsbestandteile des § 15 MRG gelten (5 Ob 52/02m). Daran ändert auch der Umstand nichts, dass bei freier Mietzinsbildung die vertragliche Übernahme von Instandhaltungspflichten durch den Mieter als bestimmbares (weiteres) Entgelt für die Zurverfügungstellung eines Mietgegenstandes angesehen wird (RIS-Justiz RS0069563; RS0021525; zuletzt 7 Ob 184/03i). Das bedeutet nämlich nur, dass die Wirksamkeit der Übernahme von Instandhaltungsverpflichtungen durch den Mieter von der zulässigen Mietzinshöhe abhängt, nicht aber, dass die Vereinbarung selbst Mietzins im engeren Sinn des § 15 MRG ist. Das Gesetz bietet keine Anhaltspunkt dafür, dass die Unwirksamkeit einer übernommenen Erhaltungspflicht analog Paragraph 16, Absatz 8, MRG innerhalb von drei Jahren geltend gemacht werden müsste, auch wenn nach der Rechtsprechung die Präklusionsregelungen des Paragraph 16, Absatz 8, MRG für alle Mietzinsbestandteile des Paragraph 15, MRG gelten (5 Ob 52/02m). Daran ändert auch der Umstand nichts, dass bei freier Mietzinsbildung die vertragliche Übernahme von Instandhaltungspflichten durch den Mieter als bestimmbares (weiteres) Entgelt für die Zurverfügungstellung eines Mietgegenstandes angesehen wird (RIS-Justiz RS0069563; RS0021525; zuletzt 7 Ob 184/03i). Das bedeutet nämlich nur, dass die Wirksamkeit der Übernahme von Instandhaltungsverpflichtungen durch den Mieter von der zulässigen Mietzinshöhe abhängt, nicht aber, dass die Vereinbarung selbst Mietzins im engeren Sinn des Paragraph 15, MRG ist.

Die Ansicht der Revisionsrekurswerber, dass die Erneuerung des Anstrichs der Fenster nur eine Beseitigung eines optischen Mangels darstelle und daher der Erhaltungspflicht des Vermieters nicht unterliege, ist unrichtig.

Zum einen beruhen die Feststellungen der Vorinstanzen, dass auch der Fensteranstrich eine notwendige Erhaltungsarbeit darstelle, auf den entsprechenden Ergebnissen des Gutachtens der MA 25. Zum anderen stellt § 3 Abs 1 MRG klar, dass die Erhaltung "im jeweils ortsüblichen Standard" zu erfolgen hat, was für die Abgrenzung der Erhaltung von der Verbesserung von Bedeutung ist (RIS-Justiz RS0114109). Dieser "dynamische" Erhaltungsbegriff gebietet die Rücksichtnahme auf Entwicklungen der Bautechnik und auf eine zeitgemäße Wohnkultur (RIS-Justiz RS0116713). Damit kann wohl keinem Zweifel unterliegen, dass ein Neuanstrich von Fenstern nach der Durchführung von Reparaturen an diesen keine Verbesserung, sondern eine Erhaltungsmaßnahme im Sinn des § 3 Abs 1 MRG ist. Zum einen beruhen die Feststellungen der Vorinstanzen, dass auch der Fensteranstrich eine notwendige Erhaltungsarbeit darstelle, auf den entsprechenden Ergebnissen des Gutachtens der MA 25. Zum anderen stellt Paragraph 3, Absatz eins, MRG klar, dass die Erhaltung "im jeweils ortsüblichen Standard" zu erfolgen hat, was für die Abgrenzung der Erhaltung von der Verbesserung von Bedeutung ist (RIS-Justiz RS0114109). Dieser "dynamische" Erhaltungsbegriff gebietet die Rücksichtnahme auf Entwicklungen der Bautechnik und auf eine zeitgemäße Wohnkultur (RIS-Justiz RS0116713). Damit kann wohl keinem Zweifel unterliegen, dass ein Neuanstrich von Fenstern nach der Durchführung von Reparaturen an diesen keine Verbesserung, sondern eine Erhaltungsmaßnahme im Sinn des Paragraph 3, Absatz eins, MRG ist.

Textnummer

E73609

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0050OB00087.04M.0511.000

Im RIS seit

10.06.2004

Zuletzt aktualisiert am

29.02.2012

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