

TE OGH 2003/3/31 50b45/03h

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 31.03.2003

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofs Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragsteller 1. Carmen F*****, 2. F***** GesmbH, ebendort, beide vertreten durch Dr. Madeleine Zingher, Rechtsanwältin in Wien, wider die Antragsgegner 1. Verlassenschaft nach Margarete P*****, vertreten durch Christiane L*****, und Hannelore R*****, als erbserklärte Erbinnen, 2. Christiane L*****, wie oben, 3. Hannelore R*****, wie oben, alle vertreten durch Binder Grösswang, Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 2 MRG iVm § 6 MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegnerinnen gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. November 2002, GZ 39 R 317/02k-17, denDer Oberste Gerichtshof hat durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofs Hon. Prof. Dr. Langer als Vorsitzende sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragsteller 1. Carmen F*****, 2. F***** GesmbH, ebendort, beide vertreten durch Dr. Madeleine Zingher, Rechtsanwältin in Wien, wider die Antragsgegner 1. Verlassenschaft nach Margarete P*****, vertreten durch Christiane L*****, und Hannelore R*****, als erbserklärte Erbinnen, 2. Christiane L*****, wie oben, 3. Hannelore R*****, wie oben, alle vertreten durch Binder Grösswang, Rechtsanwälte OEG in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG in Verbindung mit Paragraph 6, MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegnerinnen gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 20. November 2002, GZ 39 R 317/02k-17, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerinnen wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis 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 Antragsgegnerinnen wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, bis 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).

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Einwendungen des Vermieters gegen einen Auftrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten sind auf die aus den §§ 3, 4 MRG abzuleitenden Sachverhalte beschränkt. Ansprüche oder Einwendungen, die auf Vereinbarungen gestützt sind, sind grundsätzlich auf dem Rechtsweg geltend zu machen und können nicht im Verfahren nach § 37 MRG

durchgesetzt werden. Ebenso wenig wie die Erfüllung vertraglicher Zusagen auf Vornahme von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten im außerstreitigen Rechtsweg durchgesetzt werden kann (WoBl 1991, 190/113 = MietSlg 42.374), kann der Einwand, der Mieter habe selbst die Erhaltungspflicht übernommen, im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 6 iVm § 6 MRG angebracht werden. Das gilt nach ständiger Rechtsprechung auch für die Prüfung der Ursache des Mangels oder ein allfälliges Verschulden des Mieters daran (vgl WoBl 1991, 76/61; WoBl 2000, 105/47 ua). Einwendungen des Vermieters gegen einen Auftrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten sind auf die aus den Paragraphen 3, 4 MRG abzuleitenden Sachverhalte beschränkt. Ansprüche oder Einwendungen, die auf Vereinbarungen gestützt sind, sind grundsätzlich auf dem Rechtsweg geltend zu machen und können nicht im Verfahren nach Paragraph 37, MRG durchgesetzt werden. Ebenso wenig wie die Erfüllung vertraglicher Zusagen auf Vornahme von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten im außerstreitigen Rechtsweg durchgesetzt werden kann (WoBl 1991, 190/113 = MietSlg 42.374), kann der Einwand, der Mieter habe selbst die Erhaltungspflicht übernommen, im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 6, in Verbindung mit Paragraph 6, MRG angebracht werden. Das gilt nach ständiger Rechtsprechung auch für die Prüfung der Ursache des Mangels oder ein allfälliges Verschulden des Mieters daran vergleiche WoBl 1991, 76/61; WoBl 2000, 105/47 ua).

In Übereinstimmung mit ständiger Rechtsprechung unterblieb daher eine Auseinandersetzung mit der Frage, ob und inwieweit die Mieterin die Erhaltungspflicht an allgemeinen Teilen des Gebäudes übernommen hätte.

Was den Umfang der Erhaltungspflicht betrifft, ziehen die Revisionsrekurswerber nicht mehr in Zweifel, dass diese nach ständiger und einheitlicher Rechtsprechung, die sich am Wortlaut des Gesetzes orientiert, allgemeine Teile des Hauses betrifft. Als erhebliche Rechtsfrage sei jedoch zu klären, ob Außenfassaden eines Hauses auch dann allgemeine Teile bleiben, wenn sie an einen mitgemieteten Hof grenzen.

Nun trifft es zwar zu, dass die "allgemeinen Teile" eines Hauses von der Rechtsprechung auch danach definiert werden, dass sie sich außerhalb eines Mietgegenstandes befinden (vgl WoBl 1991, 192/115; RIS-Justiz RS0069976 ua). Das heißt jedoch, dass alles, was nicht funktional nur einem einzigen oder einer begrenzten Zahl von Mietgegenständen zugeordnet ist, allgemeiner Teil des Hauses ist. So werden multifunktionale Einrichtungen wie Trennwände oder Decken zwischen Mietgegenständen (WoBl 1992, 246/163), Steigleitungen (WoBl 1991, 11/5) oder Abwasserstränge (MietSlg 38.275) zu allgemeinen Teilen des Hauses gezählt. Funktional bleibt also eine Außenwand allgemeiner Teil des Hauses, selbst wenn sich daran ein vom Mieter gemieteter Hof anschließt. Nun trifft es zwar zu, dass die "allgemeinen Teile" eines Hauses von der Rechtsprechung auch danach definiert werden, dass sie sich außerhalb eines Mietgegenstandes befinden vergleiche WoBl 1991, 192/115; RIS-Justiz RS0069976 ua). Das heißt jedoch, dass alles, was nicht funktional nur einem einzigen oder einer begrenzten Zahl von Mietgegenständen zugeordnet ist, allgemeiner Teil des Hauses ist. So werden multifunktionale Einrichtungen wie Trennwände oder Decken zwischen Mietgegenständen (WoBl 1992, 246/163), Steigleitungen (WoBl 1991, 11/5) oder Abwasserstränge (MietSlg 38.275) zu allgemeinen Teilen des Hauses gezählt. Funktional bleibt also eine Außenwand allgemeiner Teil des Hauses, selbst wenn sich daran ein vom Mieter gemieteter Hof anschließt.

In Anbetracht des durch die Rechtsprechung gedeckten funktionalen Verständnisses von allgemeinen Teilen des Hauses (vgl insbesondere WoBl 1992, 246/163) weist die von den Revisionsrekurswerberinnen aufgeworfene Frage keine erhebliche Bedeutung im Sinn des § 528 ZPO auf. In Anbetracht des durch die Rechtsprechung gedeckten funktionalen Verständnisses von allgemeinen Teilen des Hauses vergleiche insbesondere WoBl 1992, 246/163) weist die von den Revisionsrekurswerberinnen aufgeworfene Frage keine erhebliche Bedeutung im Sinn des Paragraph 528, ZPO auf.

Ihr außerordentliches Rechtsmittel war daher zurückzuweisen.

Textnummer

E69156

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2003:00500B00045.03H.0331.000

Im RIS seit

30.04.2003

Zuletzt aktualisiert am

29.12.2021

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at