

TE OGH 2002/9/12 5Ob219/02w

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 12.09.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Jaqueline H*****, wider den Antragsgegner DI Lubomir K*****, vertreten durch Dr. Peter Amhof, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. April 2002, GZ 41 R 30/02v-12, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 11. Oktober 2001, GZ 4 Msch 125/01k-9, bestätigt wurde, den BeschlussDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann und Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Jaqueline H*****, wider den Antragsgegner DI Lubomir K*****, vertreten durch Dr. Peter Amhof, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG infolge Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 23. April 2002, GZ 41 R 30/02v-12, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Döbling vom 11. Oktober 2001, GZ 4 Msch 125/01k-9, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs des Antragsgegners 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 Revisionsrekurs des Antragsgegners 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).

Text

Begründung:

Das Rekursgericht hat in seinem Ausspruch, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist, den Revisionsrekurs gemäß § 528 Abs 2 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 18 MRG für zulässig erklärt, weil eine gesicherte Rechtsprechung zur Bemängelungspflicht eines Mieters im Fall der Unbrauchbarkeit der Wohnung (mit nur erheblichem Kostenaufwand zu beseitigende Gefährlichkeit elektrischer Anlagen) fehle. Dies vor allem im Hinblick auf die Entscheidungen 5 Ob 120/00h = WoBl 2001/40 [Würth] und 5 Ob 44/02k.Das Rekursgericht hat in seinem Ausspruch, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist, den Revisionsrekurs gemäß Paragraph 528, Absatz 2, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 18, MRG für zulässig erklärt, weil eine gesicherte Rechtsprechung zur

Bemängelungspflicht eines Mieters im Fall der Unbrauchbarkeit der Wohnung (mit nur erheblichem Kostenaufwand zu beseitigende Gefährlichkeit elektrischer Anlagen) fehle. Dies vor allem im Hinblick auf die Entscheidungen 5 Ob 120/00h = WoBl 2001/40 [Würth] und 5 Ob 44/02k.

Rechtliche Beurteilung

Die Voraussetzungen des § 528 Abs 2 ZPO liegen jedoch nicht vor. Die Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz 2, ZPO liegen jedoch nicht vor.

Das ist wie folgt kurz zu begründen:

In 5 Ob 120/00h hat der Oberste Gerichtshof bei einem gänzlich anders gelagerten Sachverhalt, nämlich bei Beurteilung einer Bemängelungspflicht eines in ein Mietrecht eintretenden nahen Angehörigen eine Bemängelungspflicht des Mieters bejaht, weil die Unbrauchbarkeit der Elektroinstallationen im Lauf des Mietverhältnisses eingetreten war und daher dem Vermieter die Möglichkeit gegeben werden musste, durch Sanierung der Mängel auf seine Kosten die Mietzinsanhebungsmöglichkeit nach § 46 Abs 2 MRG zu wahren. In 5 Ob 120/00h hat der Oberste Gerichtshof bei einem gänzlich anders gelagerten Sachverhalt, nämlich bei Beurteilung einer Bemängelungspflicht eines in ein Mietrecht eintretenden nahen Angehörigen eine Bemängelungspflicht des Mieters bejaht, weil die Unbrauchbarkeit der Elektroinstallationen im Lauf des Mietverhältnisses eingetreten war und daher dem Vermieter die Möglichkeit gegeben werden musste, durch Sanierung der Mängel auf seine Kosten die Mietzinsanhebungsmöglichkeit nach Paragraph 46, Absatz 2, MRG zu wahren.

In 5 Ob 44/02k hat der erkennende Senat eine Bemängelungspflicht des Mieters hinsichtlich der Unbrauchbarkeit des Objekts (auch dort wegen der Gefährlichkeit elektrischer Leitungen) bejaht, doch war dies eindeutig auf den Einzelfall abgestellt. Es hätte dort gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstoßen, wenn ein Mieter, dem während der Zeit der Sanierungsarbeiten Mietzinsfreiheit zugesagt und gewährt worden war, den Vermieter nicht auf den maßgeblichen Umstand der Gefährlichkeit elektrischer Leitungen hingewiesen hätte. Als Voraussetzung für die Vermeidung einer endgültigen Einordnung des Objekts in die Ausstattungskategorie D wurde allerdings klargestellt, dass der Vermieter diesfalls dem Mieter die Kosten der Herstellung einer gefahrlos benützbaren Anlage zu ersetzen hat. In dieser Entscheidung führte der erkennende Senat aus, dass bedenkenswert wäre, in Anlehnung an Würth zu WoBl 2001/40 bei nicht ins Auge fallenden Mängeln der Stromleitungsanlage, die deren Gefährlichkeit bedingen, doch eine Bemängelungspflicht des Mieters zu statuieren. Abschließend musste dazu aber nicht Stellung genommen werden. Zu einem, dem gegenständlichen Fall zu vergleichenden Sachverhalt hat der erkennende Senat erst kürzlich (5 Ob 304/01v vom 9. 4. 2002) klargestellt, dass, wie bereits in 5 Ob 120/00h ausgeführt, die Rügeobliegenheit eines Mieters bei Abschluss eines neuen Mietvertrages grundsätzlich nicht nach den gleichen Grundsätzen wie im Fall eines Mietrechtseintritts zu beurteilen ist. Fälle, in denen der Vermieter die elektrische Anlage trotz offenkundiger schwerwiegender Mängel überhaupt nicht einer Überprüfung unterziehe und sozusagen riskiere, dass sie sich allenfalls in einem unbrauchbaren und gefährlichen Zustand befinde, der nur mit größerem Aufwand beseitigt werden könne und eine allfällige Rüge des einen höheren Mietzins zahlenden Mieters abwarte, rechtfertigten kein Abgehen von der bisherigen Judikatur. In einem solchen Fall bestehe keine Bemängelungspflicht des Mieters, es sei von der Unbrauchbarkeit der Wohnung auszugehen.

Eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 528 Abs 2 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 18 MRG liegt daher nicht vor. Das hatte zur Zurückweisung des Rechtsmittels zu führen. Eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des Paragraph 528, Absatz 2, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 18, MRG liegt daher nicht vor. Das hatte zur Zurückweisung des Rechtsmittels zu führen.

Die Antragstellerin hatte sich am Revisionsrekursverfahren nicht beteiligt.

Anmerkung

E67209 5Ob219.02w

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00219.02W.0912.000

Dokumentnummer

JJT_20020912_OGH0002_0050OB00219_02W0000_000

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