jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1999/4/27 5Ob116/99s

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.04.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragsteller 1. Peter S*****, 2. Manuela T*****, 3. Beate W*****, 4. Dr. Andreas D*****, 5. Sigrun D*****, 6. Robert H*****, 7. Birgit H*****, alle vertreten durch Dr. Thomas Prader, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Friedrich T*****, vertreten durch Dr. Axel Friedberg, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 2 MRG iVm §§ 3, 6 Abs 1 MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Korneuburg als Rekursgericht vom 19. Jänner 1999, GZ 22 R 117/98f-30, womit infolge Rekurses des Antragsgegners der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Klosterneuburg vom 15. Juli 1998, GZ 4 Msch 3/96i-22, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache der Antragsteller 1. Peter S*****, 2. Manuela T*****, 3. Beate W*****, 4. Dr. Andreas D*****, 5. Sigrun D*****, 6. Robert H*****, 7. Birgit H*****, alle vertreten durch Dr. Thomas Prader, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Friedrich T*****, vertreten durch Dr. Axel Friedberg, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG in Verbindung mit Paragraphen 3,, 6 Absatz eins, MRG, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragsgegners gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Korneuburg als Rekursgericht vom 19. Jänner 1999, GZ 22 R 117/98f-30, womit infolge Rekurses des Antragsgegners der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Klosterneuburg vom 15. Juli 1998, GZ 4 Msch 3/96i-22, bestätigt wurde, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs des Antragsgegners wird gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18b MRG in Verbindung mit § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a ZPO in Verbindung mit § 510 Abs 3 ZPO).Der Revisionsrekurs des Antragsgegners wird gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18 b, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen (Paragraph 528 a, ZPO in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Text

Begründung:

Der Antragsgegner erwarb im Jahr 1992 im Wege einer Zwangsversteigerung die Liegenschaft EZ ***** KG W***** mit der Grundstücksadresse T*****straße 5, ***** S*****, auf der ein Altbau mit Erd- und Obergeschoß und ausgebautem Dachgeschoß errichtet ist.

Zu diesem Zeitpunkt waren die Antragsteller bereits Mieter von Wohnungen in diesem Haus.

Weil es im Winter 1995/96 zum Eindringen von Flugschnee in den Spitzboden und dadurch zu Durchnässungen in den Wohnungen im Dachgeschoß kam, begehrten die Mieter, dem Antragsteller bestimmte Arbeiten zur Sanierung des Blechdaches, zur Be- und Entlüftung des Dachraums, zur Sanierung der Zangendecke und der Dämmung zum Feuchtigkeits- und Brandschutz aufzutragen sowie die vorhandenen Feuchtigkeitsschäden zu beheben. Die Durchnässung und mangelhafte Belüftung ziehe die Gefahr nach sich, daß sich die Decke löse und in die Wohnräume stürze. Die Sicherheit von Personen und Sachen sei gefährdet.

Der Antragsgegner sprach sich gegen einen Auftrag zur Durchführung der bezeichneten Erhaltungsarbeiten mit der Begründung aus, die Antragsteller hätten selbst den Ausbau des nunmehrigen Dachgeschoßes vorgenommen, für das Haus bestehe keine baubehördliche Benützungsbewilligung und eine solche sei auch wegen der Flächenwidmung und der baulichen Ausgestaltung des Gesamtgebäudes nicht zu erzielen (der Einwand, der zu erwartende Kostenaufwand sei durch die Mietzinsreserve nicht gedeckt, wird im Revisionsverfahren nicht mehr aufrecht erhalten).

Die Vorinstanzen trugen dem Antragsgegner gemäß § 6 Abs 1 MRG die Durchführung der im Spruch des erstinanzlichen Sachbeschlusses näher bezeichneten Erhaltungsarbeiten auf. Zwar sei derzeit keine konkrete Gefährdung der Substanz des Hauses oder der Mieter erwiesen, doch handle es sich bei den notwendigen Erhaltungsarbeiten am Dach und Dachboden und den darunterliegenden Wohnungen um Arbeiten im Sinn des § 3 Abs 2 Z 1 und 2 MRG. Fragen der Verursachung und des Verschuldens seien im Verfahren zur Durchsetzung der Erhaltungspflicht des Vermieters nicht zu prüfen. Es sei daher rechtlich ohne Relevanz, ob die durchzuführenden Arbeiten durch von den Mietern in vermieteten Bestandobjekten vorgenommene Um- oder Ausbaumaßnahmen verursacht worden seien. Die Erhaltungspflicht des Vermieters bestehe unabhängig davon, ob für die in Bestand gegebenen Objekte eine - ohnedies vom Liegenschaftseigentümer zu erwirkende - Bau- oder Benützungsbewilligung vorliege.Die Vorinstanzen trugen dem Antragsgegner gemäß Paragraph 6, Absatz eins, MRG die Durchführung der im Spruch des erstinanzlichen Sachbeschlusses näher bezeichneten Erhaltungsarbeiten auf. Zwar sei derzeit keine konkrete Gefährdung der Substanz des Hauses oder der Mieter erwiesen, doch handle es sich bei den notwendigen Erhaltungsarbeiten am Dach und Dachboden und den darunterliegenden Wohnungen um Arbeiten im Sinn des Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins und 2 MRG. Fragen der Verursachung und des Verschuldens seien im Verfahren zur Durchsetzung der Erhaltungspflicht des Vermieters nicht zu prüfen. Es sei daher rechtlich ohne Relevanz, ob die durchzuführenden Arbeiten durch von den Mietern in vermieteten Bestandobjekten vorgenommene Um- oder Ausbaumaßnahmen verursacht worden seien. Die Erhaltungspflicht des Vermieters bestehe unabhängig davon, ob für die in Bestand gegebenen Objekte eine - ohnedies vom Liegenschaftseigentümer zu erwirkende - Bau- oder Benützungsbewilligung vorliege.

Das Rekursgericht erklärte den ordentlichen Revisionsrekurs für nicht zulässig.

Rechtliche Beurteilung

Gegen diesen Sachbeschluß richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners, der nicht zulässig ist.

Auch noch im Revisionsrekursverfahren beharrt der Antragsgegner auf seinem Rechtsstandpunkt, er sei zur Behebung ernster Schäden an der Dachkonstruktion und der Zangendecke nicht verpflichtet, weil die Antragsteller das Dachgeschoß selbst - konsenswidrig - ausgebaut hätten und keine Benützungsbewilligung für das Haus vorliege.

Dieser Einwand ist nicht gerechtfertigt. Nach ständiger Rechtsprechung kommt es für die Frage der Erhaltungspflicht nicht auf die Ursachen der Mängel, nicht einmal auf ein allfälliges Verschulden des Mieters an. Schäden als Folge unsachgemäßer Arbeiten des Mieters könnten nur zu einem Schadenersatzanspruch des Vermieters gegen den Mieter führen (WoBl 1991/61 = MietSlg 42.200; 48.215).

Abgesehen davon liefern die maßgeblichen Feststellungen keinen Hinweis darauf, daß die Ursache der ernsten Schäden durch Um- oder Ausbauarbeiten der Mieter gesetzt wurde, sondern vielmehr, daß als Folge des Dachausbaus der ernste Schaden an der Dachkonstruktion in den Bestandobjekten der Antragsteller seine Auswirkungen zeitigt. Daß die Antragsteller vertragswidrig den Ausbau des Dachgeschoßes vorgenommen hätten, wurde nicht einmal behauptet.

Steht aber wie im vorliegenden Fall fest, daß den Antragstellern Bestandobjekte im Haus vermietet wurden, liegt im

Fehlen der baubehördlichen Benützungsbewilligung des Hauses bzw der Mietobjekte ein Rechtsmangel, für den der Vermieter einzustehen hat (vgl 5 Ob 214/72 = MietSlg 24.138/18; WoBl 1993/104). Ganz allgemein trifft für Fragen der Erhaltungspflicht des Vermieters diesen die Beweislast, alle ihm zu Gebote stehenden Mittel ausgeschöpft zu haben, um dem Mieter den bedungenen Gebrauch zu verschaffen, wovon auch die Erwirkung einer baurechtlichen Benützungsbewilligung umfaßt ist (SZ 67/112).Steht aber wie im vorliegenden Fall fest, daß den Antragstellern Bestandobjekte im Haus vermietet wurden, liegt im Fehlen der baubehördlichen Benützungsbewilligung des Hauses bzw der Mietobjekte ein Rechtsmangel, für den der Vermieter einzustehen hat vergleiche 5 Ob 214/72 = MietSlg 24.138/18; WoBl 1993/104). Ganz allgemein trifft für Fragen der Erhaltungspflicht des Vermieters diesen die Beweislast, alle ihm zu Gebote stehenden Mittel ausgeschöpft zu haben, um dem Mieter den bedungenen Gebrauch zu verschaffen, wovon auch die Erwirkung einer baurechtlichen Benützungsbewilligung umfaßt ist (SZ 67/112).

Das Begehren der Antragsteller auf Durchsetzung der Erhaltungspflicht des Vermieters an allgemeinen Teilen des Hauses, insbesondere an der Dachkonstruktion des Hauses ist daher selbst dann nicht rechtsmißbräuchlich, wenn für das Haus keine baubehördliche Benützungsbewilligung bestünde und die Mieter den Ausbau des Dachbodens des Hauses selbst durchgeführt hätten.

In Übereinstimmung mit der dargestellten Rechtsprechung haben die Vorinstanzen daher dem Antragsgegner die Durchführung der näher bezeichneten Erhaltungsmaßnahmen aufgetragen, ohne daß darüber hinaus eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des § 528 Abs 1 ZPO zu lösen wäre.In Übereinstimmung mit der dargestellten Rechtsprechung haben die Vorinstanzen daher dem Antragsgegner die Durchführung der näher bezeichneten Erhaltungsmaßnahmen aufgetragen, ohne daß darüber hinaus eine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung im Sinn des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zu lösen wäre.

Der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsgegners ist daher nicht zulässig.

Textnummer

E53826

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0050OB00116.99S.0427.000

Im RIS seit

27.05.1999

Zuletzt aktualisiert am

15.05.2017

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