jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1992/12/15 5Ob1098/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 15.12.1992

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als weitere Richter in der Rechtssache der Antragstellerin P*****gesellschaft m.b.H., *****, vertreten durch Dr.Helmut Winkler, Dr.Otto Reich-Rohrwig und Dr.Udo Elsner, Rechtsanwälte in Wien, wider die Antragsgegner 1) Gabriele R*****, Tür 1, 2) Kütük A*****, Tür 2, 3) Gruja T*****, Tür 3, 4) Mehmet E*****, Tür 4, 5) Lutfu K*****, Tür 5, 6) Karl S*****, Tür 6, 7) Ivan V*****, Tür 7, 8) Rosa M*****, Tür 8, 9) Ho Chung G*****, Tür 9, 10) Radmila K*****, Tür 10, 11) Markus R*****, Tür 11, 12) Lavinel S*****, Tür 12, 13) Anna D*****, Tür 13, 14) Susanne B*****, Tür 14,

15) Gerhard T*****, Tür 15, 16) Elisabeth S*****, Tür 16, 17) Wilhelmine K*****, Tür 17, 18) Otto W*****, Tür 18, 19) Dr.Herbert T*****, Tür 19, 20) Johanna H*****, Tür 20, sämtliche Hauptmieter im Hause J*****gasse 29, ***** Wien, die 2. bis 5., 7. bis 14., 17., 18. und 20.Antragsgegner vertreten durch den 19.Antragsgegner, wegen § 37 Abs. 1 Z 10 MRG iVm § 18a Abs. 1 MRG infolge außerordentlichen Rekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgericht vom 16.April 1992, GZ 41 R 119/92-18, den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der außerordentliche Rekurs der Antragsgegner wird gemäß § 37 Abs. 3 Z 16 bis Z 18 MRG iVm § 526 Abs. 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 258 Abs. 1 ZPO zurückgewiesen (§ 528a ZPO iVm § 510 Abs. 3 ZPO).

Text

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Richtig ist, daß die Erhaltungspflicht des Vermieters, die wiederum den Kreis jener Arbeiten umschreibt, für die eine Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß §§ 18 ff MRG beansprucht werden kann, in der Unwirtschaftlichkeit der Gebäudeerhaltung ihre Grenze findet (MietSlg 40/27; SZ 62/36 ua). In diesem Rahmen ist allerdings auch die Reparatur von Schäden unter gleichzeitiger Anhebung des Ausstattungszustandes auf den ortsüblichen Standard als Erhaltungsarbeit anzusehen (MietSlg 37.249; Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 3 zu § 3 MRG; Würth in Rummel II2, Rz 2 zu § 3 MRG); selbst die Erneuerung von Hausbestandteilen (etwa von Fenstern) wär als Erhaltungsarbeit anzuerkennen, wenn die bloße Ausbesserung aus wirtschaftlichen Gründen nicht mehr in Frage kommt (Wobl 1992, 109/76). Für privilegierte Arbeiten iSd § 3 Abs. 3 Z 2 MRG gilt nicht einmal diese Wirtschaftlichkeitsgrenze (SZ 62/209; vgl auch WoBl 1991/5; WoBl 1991/101; 5 Ob 1023/91).

Daraus folgt, daß das Alter eines Hauses für sich allein nichts darüber aussagt, ob eine vom Vermieter geplante (oder

auch schon durchgeführte) Investition als Erhaltungsarbeit iSd §§ 3 und 18 MRG anzusehen ist. Auch der Zeitwert des Hauses gibt hierüber keine verläßliche Auskunft, weil es auch darauf ankommt, ob die Kosten der Erhaltungsarbeiten im (voraussichtlichen) Wert des wiederinstandgesetzten Hauses Deckung finden.

Der "aktenkundige Hinweis auf Alter und Wert des verfahrensgegenständlichen Hauses" erschöpft sich im gegenständlichen Fall auf einen Satz in der Stellungnahme der MA 25 zum Mietzinserhöhungsantrag, in der zwar der Umfang der notwendigen Erhaltungsarbeiten mit S 2,019.152 bestätigt, aber auf einen "laut durchgeführter Hausbewertung" möglicherweise nur "gerechtfertigten Erhaltungsaufwand von S 1,263.000,--" aufmerksam gemacht wurde (S 296 des Aktes Schli 1/88 der MA 50). Wenn dieser Umstand von keiner der Vorinstanzen zum Anlaß genommen wurde, eine Überschreitung der Grenzen der Wirtschaftlichkeit der geplanten (oder bereits durchgeführten) Erhaltungsarbeiten anzunehmen, ist dies zumindest nach den Maßstäben einer dem § 528 Abs. 1 ZPO zu unterstellenden auffallenden Fehlbeurteilung nicht zu beanstanden, da konkrete Anhaltspunkte für die Annahme fehlen, die Investitionen würden sich nicht in einer entsprechenden Wertsteigerung des Hauses niederschlagen.

Anmerkung

E34109

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB01098.92.1215.000

Dokumentnummer

JJT_19921215_OGH0002_0050OB01098_9200000_000

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