

# TE OGH 1992/9/15 50b8/92

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 15.09.1992

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Kropfitsch, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Floßmann als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin Auguste T\*\*\*\*\*, Pensionistin, \*\*\*\*\* vertreten durch Mag. Regina Holzinger, Angestellte des Mieterschutzverbandes Österreichs, Museumstraße 5, 4020 Linz, gegen die Antragsgegnerin G\*\*\*\*\* Wohnungsgesellschaft mbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Aldo Frischenschlager, Rechtsanwalt in Linz, wegen § 22 Abs 1 Z 1 WGG infolge Revisionsrekuses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgerichtes vom 5. September 1991, GZ 18 R 430/91-30, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 22. März 1991, GZ 29 Msch 12/89-22, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

## Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Mieterin einer Wohnung des Hauses der Antragsgegnerin, in Linz, \*\*\*\*\* das von der Antragsgegnerin errichtet wurde und das über eine zentrale Wärmeversorgungsanlage verfügt. Der ursprünglich im Wohnzimmer vorhandene Stahlblech - Rippenheizkörper wurde von einem von der Antragstellerin beauftragten Installationsunternehmen gegen einen neuen Stahlblech - Radiator ausgetauscht. Die Antragsgegnerin hatte sich nämlich geweigert, diesen 24 Jahre alten Stahlblech - Rippenheizkörper, der wegen Durchrostung undicht geworden und daher vom Hausbesorger sogleich abmontiert worden war, durch einen neuen zu ersetzen. Die Reparatur wäre teurer gewesen als die Erneuerung.

Die Antragstellerin beehrte daher - nach vorausgegangenem Verfahren bei der Schlichtungsstelle - es möge festgestellt werden, daß es sich bei diesem im Jahre 1988 erfolgten Austausch um eine nach § 14 Abs 2 WGG vorweg aufzutragende Erhaltungsarbeit handle, sowie den Auftrag an die Antragsgegnerin, diese Erhaltungsarbeit binnen 14 Tagen durchzuführen.

Die Antragsgegnerin wendete im wesentlichen ein, die Heizkörper im inneren des Mietgegenstandes seien von der Mieterin zu warten und instand zu halten, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handle. Sie habe daher den Heizkörper zu erneuern, wenn Gefahr bestehe, daß Wasser austreten könnte.

Das Erstgericht wies im zweiten Rechtsgang - wegen bereits erfolgter Durchführung der Arbeiten - das Leistungsbegehren ab und gab dem Feststellungsantrag statt (zur grundsätzlichen Zulässigkeit des

Feststellungsbegehrens nach Durchführung der Arbeiten s die im ersten Rechtsgang ergangene Entscheidung 5 Ob 11/90, der insoweit ein anders gearteter Sachverhalt als zu 5 Ob 110/92 zu grunde liegt).

Das Erstgericht beurteilte den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt dahin, der notwendige Austausch des Heizkörpers falle in die Instandhaltungspflicht der Vermieterin.

Das Rekursgericht bestätigte diese Entscheidung in der Hauptsache und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig ist.

Das Rekursgericht führte zu dem allein noch verfahrensgegenständlichen Feststellungsbegehren der Antragstellerin im wesentlichen folgendes aus:

Gemäß § 14 a Abs 2 Z 2 WGG umfasse die Erhaltungspflicht der Antragsgegnerin Arbeiten, die (unter anderem) zur Erhaltung der Wohnungen erforderlich seien, sofern es sich dabei (im Falle bereits erfolgter Vermietung) um die Behebung von ernsten Schäden der Baulichkeit handle. Ernste Schäden des Hauses seien solche, die den bedungenen Gebrauch des Mietgegenstandes hindern. Da im vorliegenden Fall die Beheizung zum bedungenen Gebrauch des Mietgegenstandes gehöre, handle es sich bei den funktionsuntüchtigen Heizkörper um einen Schaden, der den bedungenen Gebrauch des Mietgegenstandes hindere. Für dieses Ergebnis spreche auch der letzte Satz des § 14 Abs 2 WGG, wonach jene Arbeiten vorweg durchzuführen seien, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Beheizungsanlagen (einschließlich zentraler Wärmeversorgungsanlagen) erforderlich seien. Der Heizkörper sei Teil der Beheizungsanlage; der Austausch desselben sei daher zur Aufrechterhaltung des Betriebes derselben erforderlich.

Wenn die Antragsgegnerin meine, daß es dann zu einer ungerechten Verlagerung der Instandhaltungspflicht von der Mieterin auf die Vermieterin komme, wenn die Instandhaltung am wirtschaftlichsten durch den Austausch des Heizkörpers erfolge, übersehe sie, daß der Austausch nur deshalb wirtschaftlicher sei, weil der Heizkörper im konkreten Fall bereits 26 Jahre alt und total durchrostet sei. Ansonsten wären sehr wohl Reparaturen an Heizkörpern möglich, die in die Instandhaltungspflicht des Mieters fielen, die also neben der Erhaltungspflicht des Vermieters bestehen könnte. Im übrigen sei die Antragsgegnerin mehr als 20 Jahre nicht mit der Erneuerung belastet worden.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil zu der entscheidungswesentlichen und erheblichen Rechtsfrage, ob die Erneuerung eines durchrosteten Heizkörpers in die Erhaltungspflicht des Vermieters fällt, eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehle.

Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes, soweit damit der dem Feststellungsbegehren der Antragstellerin stattgebende Sachbeschluß des Erstgerichtes bestätigt wurde, richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag, ihn dahin abzuändern, daß auch das Feststellungsbegehren der Antragstellerin abgewiesen werde.

Die Antragstellerin beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Gemäß § 14 a Abs 2 Z 3 WGG umfaßt die im § 14 a Abs 1 WGG definierte Erhaltungspflicht der Vermieterin unter anderem auch Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes einer zentralen Wärmeversorgungsanlage dienen. Eine zentrale Wärmeversorgungsanlage ist die Gesamtheit der zur Erzeugung, Weiterleitung und Abgabe der Wärme dienenden Einrichtungen in einem konkreten Haus. Der Begriff "Zentrale Wärmeversorgungsanlage" umfaßt daher alle ihre Bestandteile, also auch die in ihrem Verlauf in den einzelnen Räumen montierten, vom Heißwasser zwecks Wärmeabgabe durchflossenen Radiatoren. Ein solcher Radiator ist kein bloßes Verbrauchergerät, wie zum Beispiel ein an die Wasser- und Gasleitung angeschlossenen Durchlauferhitzer bzw. ein an die Energiequelle angeschlossener Gasherd ect.

Die gemäß § 20 Abs 1 WGG iVm § 1 Abs 3 MRG auf dieses Mietverhältnis anzuwendende Bestimmung des § 8 Abs 1 MRG sieht vor, daß der Mieter den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, insbesondere zentrale Wärmeversorgungsanlagen, zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt, so instand zu halten hat, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Daraus folgt, daß die Antragsgegnerin den in der Wohnung der Antragstellerin durchgerosteten

Radiator nur dann als Folge ihrer Erhaltungspflicht durch einen neuen zu ersetzen hat, wenn es sich dabei um die Behebung eines ernststen Schadens des Hauses handelt. Eine solche Erhaltungspflicht der Antragsgegnerin ist aufgrund des festgestellten Sachverhaltes aus folgenden Gründen zu bejahen:

Ein ernster Schaden liegt hier vor, weil - selbstverständlich für den Fall des Weiterbetriebes ohne Schadensbehebung (vgl MietSlg 41.190) - durch das aus dem durchgerosteten Radiator austretende Wasser eine Durchfeuchtung des Fußboden und der darunter befindlichen Decke mit allen negativen Folgen (Durchmorschung von Holzbestandteilen; Ablösen von Tapeten und Verputz in der Wohnung darunter ect.) ebenso drohen wie wegen des mit dem Wasseraustritt verbundenen periodischen Druckabfalles in der Heizanlage möglicherweise eine ernstliche Beeinträchtigung der Heizleistung in allen anderen Wohnungen.

Selbstverständlich kann eine Behebung des Schadens nicht dadurch erfolgen, daß die vorhandene zentrale Wärmeversorgungsanlage durch Herausnahme des schadhaften Radiators verkleinert wird. Eine Beseitigung der Anlage, wenn auch nur teilweise, ist keine Behebung des Schadens: davon kann nur dann gesprochen werden, wenn nach der Behebung die (vorher schadhafte) Anlage wieder in ordnungsgemäßem Zustand vorhanden ist.

Dem Revisionsrekurs war daher der Erfolg zu versagen.

**Anmerkung**

E30594

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00008.92.0915.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19920915\_OGH0002\_0050OB00008\_9200000\_000

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

© 2024 JUSLINE

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

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)