

# TE OGH 1991/6/11 50b61/91

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 11.06.1991

## **Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Zehetner, Dr. Klinger, Dr. Schwarz und Dr. Floßmann als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Ing. Gerd G\*\*\*\*\*\*, Baumeister, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Peter Rohracher, Rechtsanwalt in Lienz, wider die Antragsgegner 1.) Dipl.Ing. Franz C\*\*\*\*\*\*, Kaufmann, und

2.) Gisela C\*\*\*\*\*\*, Hausfrau, beide O\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Herwig Grosch, Dr. Günther Harasser und Dr. Simon Brüggl, Rechtsanwälte in Kitzbühel, wegen Durchführung von Erhaltungsarbeiten, infolge außerordentlichen Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 1.Februar 1991, GZ 3 a R 19/91-37, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Kitzbühel vom 29.Oktober 1990, GZ MSch 30/88-33, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## **Spruch**

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden aufgehoben. Die Rechtssache wird zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückverwiesen. Der Antrag beider Parteien auf Zuspruch von Kosten rechtsfreundlicher Vertretung im Revisionsrekursverfahren wird abgewiesen.

## **Text**

Begründung:

Die Antragsgegner sind auf Grund des Kaufvertrages vom 26.8.1987 je zur Hälfte Miteigentümer der Liegenschaften EZ \*\*\*\*\* und \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\*, auf welchen sich ein Haupthaus mit Wohnungs- und Büroräumen \*\*\*\*\*, ein Lagergebäude (Grundstück Nr 200) und ein Zwischentrakt zwischen diesen Gebäuden befindet. Der Antragsteller ist auf Grund des Mietvertrages vom 28.12.1941 unter anderem Mieter der im Erdgeschoß des Haupthauses befindlichen Geschäfts- und Büroräume, des Lagergebäudes sowie des Erdgeschoßes des Zwischentraktes. Seit etwa 1983 gibt es auf der Liegenschaft keine weiteren Hauptmieter mehr.

Mit dem am 5.8.1988 erhobenen Antrag begehrte der Antragsteller, den Antragsgegnern gemäß § 6 Abs. 1 MRG folgende Arbeiten als im Sinne des § 3 Abs. 2 Z 1 bis 3 MRG privilegiert sofort aufzutragen, und zwar

- a) die "Erneuerung bzw die Reparatur des Daches über dem gesamten Gebäude und insbesondere über dem Lagergebäude",
- b) die Vornahme von entsprechenden Spenglerarbeiten betreffend Dachrinnen,

- c) notwendige Verputzarbeiten der gesamten Hausfassade,
- d) die nach diesen Arbeiten notwendigen Maler- und Anstreicherarbeiten,
- e) die Sanierung der Sanitäranlage (Abortanlage) sowie die Verkleidung von Wasserleitungen, um das Abfrieren im Winter hintanzuhalten,
- f) die Behebung von Feuchtigkeitsschäden und
- g) die "Behebung von schadhaften Fußböden bzw Decken."

Seit Jahren unterließen die Antragsgegner die Durchführung von notwendigen Erhaltungsarbeiten. Sie sorgten insbesondere nicht dafür, daß das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen in dem in Kitzbühel ortsüblichen Standard erhalten werden. Da die damit begehrten Arbeiten mit der in den letzten zehn Jahren erzielten Mietzinsreserve nicht zu finanzieren sein werden, erkläre sich der Antragsteller jetzt schon mit einer Erhöhung des Hauptmietzinses gemäß § 18 MRG zur Deckung der notwendigen Erhaltungsarbeiten einverstanden. In der Tagsatzung vom 13.7.1989 "präzisierte der Antragsteller das Begehrn dahin, daß lediglich die unter Punkt a) und b) angeführten Arbeiten als privilegierte Arbeiten anzusehen seien.

Die Antragsgegner beantragten die Abweisung des Antrages. Der Antragsteller sei nur mehr Mieter im Wohn- und Bürogebäude \*\*\*\*\*, weil die übrigen Mietobjekte sowohl technisch als auch wirtschaftlich abbruchreif und damit rechtlich als untergegangen anzusehen seien. Soweit die verlangten Erhaltungsarbeiten untergegangene Teile des Bestandobjektes beträfen, seien sie überhaupt nicht vorzunehmen; im übrigen stellten die begehrten Arbeiten lediglich nützliche Verbesserungen dar, für die die wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten fehlten. Außerdem stellten die Antragsgegner den Zwischenantrag auf Feststellung, daß die Bestandrechte des Antragstellers am Lagergebäude und am Zwischentrakt infolge Untergangs des Bestandobjektes erloschen seien.

Das Erstgericht trug den Antragsgegnern gemäß § 6 Abs. 1 MRG die Vornahme der "Reparatur der Dachkonstruktion" des Lagergebäudes auf dem Grundstück Nr \*\*\*\*\* der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* Grundbuch \*\*\*\*\*, der "Reparatur der Stahlbetondecke" des südostseitigen Kellerraumes im Wohn- und Bürohaus \*\*\*\*\* auf dem Grundstück Nr \*\*\*\*\* der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* GB \*\*\*\*\* und die "Reparatur der eingestürzten Decke" im Zwischentrakt zwischen dem Wohn- und Bürohaus sowie dem Lagergebäude auf Grundstück Nr \*\*\*\*\* der Liegenschaft EZ \*\*\*\*\* GB \*\*\*\*\* binnnen einer Frist von drei Monaten auf (Punkt 1 lit a bis c des Spruches), wies das die übrigen Arbeiten betreffende Mehrbegehren ab (Punkt 2 lit a bis g des Spruches) und wies 3. den von den Antragsgegnern gestellten Zwischenfeststellungsantrag zurück. Die vom Erstgericht über den bereits wiedergegebenen Sachverhalt hinaus getroffenen Feststellungen lassen sich im wesentlichen wie folgt zusammenfassen:

Das Wohn- und Bürogebäude \*\*\*\*\* ist statisch standsicher. Der aus Sparrenpfetten, Kopfbändern und Stehern bestehende Dachstuhl befindet sich in relativ gutem Zustand, lediglich die Dacheindeckung, die Abdeckungen der Windläden, Dachrinnen und Ablaufrohre sind so stark beschädigt, daß eine Reparatur lediglich durch eine vollständige Erneuerung erfolgen kann. Durch die schadhaften Dacheindeckungen ist es bereits zu Wassereintritten gekommen, die insbesondere an den Außenmauern bzw im ersten Obergeschoß und im Dachgeschoß zu Feuchtigkeitsschäden geführt haben. Der Bau- und Instandhaltungszustand der vom Antragsteller benützten Büroräume im Erdgeschoß einschließlich Gang und WC ist relativ gut. Weder mit der schadhaften Dacheindeckung, noch mit den schadhaften Dachrinnen und Ablaufrohren, oder mit den Feuchtigkeitsschäden der Außenmauern und unter dem Dach ist eine Einsturzgefährdung oder eine sonstige Gefährdung von Personen oder Sachen verbunden. Lediglich die Stahlbetondecke unterhalb des südostseitigen Büroraumes des Antragstellers ist infolge starker Durchfeuchtung von Boden und Wänden des südostseitigen Kellerraumes und der daraus resultierenden Verrostung der Bewehrungsseisen und mangelhafter Druckfestigkeit des Betons einsturzgefährdet, was mit einer Gefahr für den Mieter und für die in seinem Betrieb mitarbeitenden Personen einhergeht. Auch die Balkonkonstruktion im ersten Stock ist derart schadhaft, daß eine Sanierung nur durch Neuerrichtung erfolgen kann; bei der schadhaften Balkonkonstruktion besteht Einsturzgefahr. Die sanitären Anlagen in dem vom Antragsteller benutzten Mietobjekt sind ebenso intakt wie die bestehenden Wasserleitungen. Das nicht unterkellerte Lagerobjekt ist im Erdgeschoß aus Bruchsteinwänden gemauert und im ersten Obergeschoß als Holzriegelbau ausgeführt. Das mit Dachpappe und im Firstbereich mit einer beschichteten Alubahn eingedecktes Satteldach über dem Lagergebäude weist zahlreiche Löcher und mehrfache Ausbesserungen auf. Insbesondere im Bereich des Überganges zur Blechbedachung des Zwischentraktes zeigen Mauerwerk und Verputz starke Durchfeuchtungen. Der Dachsparren im Vordachbereich ist beschädigt; die

Vordachschalung an der nordwestseitigen Fassade zeigt Durchfaulungen, an der Nordwestseite fehlt die Dachrinne und an der Südwestseite der Windladen. Infolge der undichten Dacheindeckung sind Wassereintritte sichtbar. Im ersten Obergeschoß des Lagergebäudes befindet sich das Baumateriallager des Antragstellers. Wegen der bestehenden Gefahr von Wassereintritten durch das undichte Dach liegt eine Gefährdung der gelagerten Baumaterialien vor. Der Zwischentrakt enthält im Erdgeschoß die Garage und diverse Nebenräume. Die Räume im ersten Stock sind nicht vom Mietverhältnis des Antragstellers erfaßt. Die Decken bzw die Bedachung des Zwischentraktes ist so schadhaft, daß es bei starkem Regen zu Wassereintritten kommen muß; das Blechdach ist stark durchrostet. Auf Grund der "am Haus und insbesondere am Mietgegenstand" vorhandenen Schäden wären für eine Sanierung folgende Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich und dringend durchzuführen:

Die Erneuerung der gesamten Dacheindeckung des Wohn- und Bürohauses, des Verbindungstraktes und des Lagerobjektes, die Vornahme von Erneuerungsarbeiten an der Dachschalung und dem konstruktiven Teil der Dachstühle, die Erneuerung der Kellerdecke über dem südostseitigen Kellerraum des Wohn- und Bürohauses, die vollständige Erneuerung der Dachkonstruktion des Lagergebäudes und der Balkonkonstruktion des Wohn- und Bürohauses, die Behebung von Feuchtigkeitsschäden insbesondere in den verputzten Fassaden und im Hausinneren im Erdgeschoß und Kellergeschoß, die Erneuerung des Fassadenverputzes sowie die Erneuerung von Fenstern, Türen und Fußböden. Die Kosten für die vom Antragsteller begehrten Erhaltungsarbeiten können aus den in den vorausgegangenen zehn Jahren erzielten Mietzinsreserven zuzüglich der Summe der in den nächsten zehn Jahren anfallenden Hauptmietzinse nicht gedeckt werden. Die Durchführung der angeführten erforderlichen Erhaltungsarbeiten wäre mit Kosten von ca 2,5 Millionen Schilling verbunden. Eine Erhöhung des Hauptmietzinses auf jenen Betrag, der zur Deckung der Zinsen für ein Darlehen über 2,5 Millionen Schilling monatlich notwendig ist, würde die Unvermietbarkeit der angeführten Objekte bewirken. Bereits die Kosten der Erneuerung der Dachkonstruktion über dem Lagergebäude und der Kellerdecke über dem südostseitigen Kellerraum sind durch die Mietzinsreserve der letzten zehn Jahre und der Mieteinnahmen der nächsten zehn Jahre nicht gedeckt. Ein Abbruchsbescheid hinsichtlich der vom Antrag umfaßten Bestandgegenstände liegt nicht vor.

Rechtlich vertrat das Erstgericht den Standpunkt, daß es sich lediglich bei den unter Punkt 1 lit a bis c des Spruches angeführten Arbeiten um privilegierte Arbeiten handle, für die weder der Einwand der mangelnden Mietzinsreserve noch jener der Unwirtschaftlichkeit gelte. Zur Durchführung dieser privilegierten Arbeiten sei eine Frist von drei Monaten angemessen. Die mit Zwischenantrag begehrte Feststellung sei mangels Anführung im § 37 Abs. 1 MRG dem Rechtsweg vorbehalten.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem von den Antragsgegnern gegen den stattgebenden Teil sowie die Zurückweisung des Zwischenfeststellungsantrages erhobenen Rekurs - der abweisliche Teil blieb unangefochten - nicht Folge und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Das Rekursgericht schloß sich bei seiner rechtlichen Beurteilung des vom Erstgericht festgestellten Sachverhaltes den Rechtsausführungen des Erstgerichtes an und erachtete die Rechtsmittelausführungen der Antragsgegner als nicht stichhäftig. Die Rekursausführungen, mit welchen die Antragsgegner eine Anwendung des § 7 MRG anstrebten, seien unzutreffend, weil es hier um einen Auftrag zur Durchführung verschiedener vom Vermieter bisher unterlassener Erhaltungsarbeiten nach § 6 Abs. 1 MRG gehe, die der Vermieter im Sinne des § 3 Abs. 1 MRG nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten hätte vornehmen müssen. Könnten - so wie im vorliegenden Fall - die Kosten aller Erhaltungsarbeiten aus der vorhandenen Mietzinsreserve bzw aus künftigen Mietzinseinnahmen nicht gedeckt werden, so seien die Erhaltungsarbeiten nach Maßgabe ihrer bautechnischen Dringlichkeit zu reihen und durchzuführen; jedenfalls seien aber Arbeiten, die der Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährdeten, dienten, vorweg durchzuführen (§ 3 Abs. 3 Z 2 lit b MRG). Soweit es um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses gehe, habe der Mieter einen unverzüglichen Anspruch auf Wiederherstellung des brauchbaren Zustandes. Privilegierte Arbeiten seien ohne Rücksicht auf eine bestehende Deckung unverzüglich vorzunehmen; auf den Einwand der Unwirtschaftlichkeit sei nicht Bedacht zu nehmen, und zwar bis zur tatsächlichen Beendigung des Mietverhältnisses. Damit stünden dem Vermieter gegen die beantragte Vornahme privilegierter Arbeiten - abgesehen davon, daß sie nicht erforderlich wären oder mit deren Durchführung schon begonnen worden sei - praktisch keine Einwendungen zu. Der Auftrag des Erstgerichtes an die Antragsgegner, die unter Punkt 1 lit a bis c des Spruches aufgezählten Reparaturarbeiten durchzuführen, entspreche somit den Bestimmungen des MRG, handle es sich doch durchwegs um Arbeiten, die nach den Ergebnissen des

Sachverständigengutachtens dazu dienten, solche Baugebrechen zu beheben, die die Sicherheit von Personen und Sachen gefährdeten. Der Antragsteller begehrte lediglich die Erhaltung des ortsüblichen Standards, um seine an dem gesamten Bestandobjekt nach wie vor bestehenden Mietrechte ungestört und ohne Einschränkungen ausüben zu können, zumal nach der für die rechtliche Beurteilung maßgeblichen Sachlage im Zeitpunkt der erstinstanzlichen Entscheidung weder die Benützungsbewilligung noch das Mietrecht des Antragstellers erloschen gewesen sei. Dem Einwand der Rekurswerber, die Decke zwischen dem Erdgeschoß und dem ersten Stock mit Zwischentrakt sei nicht Teil des Bestandobjektes und auch nicht den allgemeinen Teilen zuzuordnen, hielt das Rekursgericht entgegen, daß ein gemieteter Raum nicht lediglich aus den vier Wänden, sondern auch aus Boden und Decke bestehe. Die Instandhaltung des Daches einer vermieteten Räumlichkeit gehöre daher ebenfalls zur Erhaltung im Sinne des § 3 MRG, wobei es dahingestellt bleiben könne, ob die Arbeiten zur Erhaltung allgemeiner Teile des Hauses § 3 Abs. 2 Z 1 MRG) oder zur Erhaltung des Mietgegenstandes erforderlich seien; auch in diesem Fall wären die Arbeiten nach § 3 Abs. 2 Z 2 MRG vom Vermieter auszuführen, weil es sich um die Behebung ernster Schäden des Hauses, also von Schäden handle, die den bedungenen Gebrauch des Mietgegenstandes hinderten. Das Rekursgericht erachtete auch die weitere Rüge der Rekurswerber, der Reparaturauftrag bezüglich der Stahlbetondecke des südostseitigen Kellerraumes (Punkt 1. lit b) gehe zu weit, nicht für stichhäftig, weil das Erstgericht eine bestimmte Art und Weise der Reparatur dem Vermieter nicht aufgetragen habe; auf welche Weise der brauchbare Zustand bzw der ortsübliche Standard geschaffen werde, sei Sache des Vermieters. Sollte eine fachgerechte Unterpolzung der Decke in dem nicht vom Mietvertrag umfaßten Kellerraum ausreichen, werde dagegen seitens des Mieters nichts einzuwenden sein. Letztlich billigte das Rekursgericht auch die vom Erstgericht gesetzte Leistungsfrist im Hinblick auf die Notwendigkeit, möglichen Gefahren gegen die Sicherheit von Personen und Sachen vorzubeugen, als angemessen.

Den Ausspruch über die Unzulässigkeit des ordentlichen Revisionsrekurses gründete das Rekursgericht auf § 37 Abs. 3 Z 18 MRG idF des Revisionsrekursanpassungsgesetzes. Eine erhebliche Rechtsfrage liege hier nicht vor, es sei vielmehr über einen Einzelfall unter Zugrundelegung der oberstgerichtlichen Judikatur entschieden worden.

Gegen diesen rechtsgerichtlichen Sachbeschuß - inhaltlich in seinem den Auftrag zur Durchführung von Arbeiten betreffenden Teil - richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner mit dem Antrag, die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen im Sinne der Abweisung des Antrages abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsteller machte von der ihm eingeräumten Möglichkeit, eine Rechtsmittelgegenschrift zu erstatten, Gebrauch und beantragte, dem außerordentlichen Revisionsrekurs keine Folge zu geben.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes zulässig, weil zur Frage der Individualisierung des auf § 6 Abs. 1 MRG gestützten Antrages hinsichtlich privilegierter Arbeiten, die der Behebung von die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährdenden Baugebrechen dienen (§ 3 Abs. 3 Z 2 lit b MRG) eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes fehlt; der Revisionsrekurs ist auch im Sinne des hilfsweise gestellten Aufhebungsantrages berechtigt.

In ihrem Revisionsrekurs vertreten die Antragsgegner in erster Linie den Standpunkt, der erstgerichtliche Sachbeschuß bilde keine hinreichend bestimmte Grundlage für seine zwangsweise Durchsetzung. Der Begriff "Reparatur" lasse nicht erkennen, ob damit nur die Beseitigung der Gefahr für die Sicherheit von Personen oder Sachen (§ 3 Abs. 3 Z 2 lit b MRG) zu verstehen sei, oder eine technische Wiederherstellung im Sinne des Wortbegriffes "reparare". Es könne nicht dem Grundsatz der Prozeßökonomie entsprechen, es dem Exekutionsverfahren zu überlassen, Zweifel darüber auszuräumen.

Es entspricht wohl der Lehre und Rechtsprechung, daß die Anforderungen an eine entsprechende Individualisierung des Leistungsbegehrungs nicht überspannt werden dürfen und es bei anderen Ansprüchen als Geldforderungen unter Bedachtnahme auf § 7 Abs. 1 EO genügt, wenn für das Leistungsbegehr eine Fassung gewählt wird, aus der sich unter Berücksichtigung des Sprach- und Ortsgebrauches sowie der Verkehrsauffassung entnehmen läßt, zu welcher Leistung der Verpflichtete verhalten ist (Fasching, Kommentar III 25; MietSlg 30.717, 35.761, 37.742 ua). Daß die technische Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nicht umschrieben ist, macht ein Begehr an sich nicht

unbestimmt, weil doch davon ausgegangen werden darf, daß die Leistungen den Bestimmungen und Vorschriften sowie den im betreffenden Geschäftszweig herrschenden Grundsätzen entsprechend ausgeführt werden (Heller-Berger-Stix 192; MietSlg 35.761 ua). Damit ist aber im vorliegenden Fall nichts gewonnen.

Im Verfahren ist nicht mehr strittig, daß die Durchführung aller Erhaltungsarbeiten, die erforderlich wären, die Gebäude in einen dem ortsüblichen Standard entsprechenden Zustand zu versetzen, aus der Mietzinsreserve und künftigen Mietzinseinnahmen nicht finanziert wären (§ 3 Abs. 3 Z 1 MRG) und die Unvermietbarkeit der Bestandräumlichkeiten zur Folge hätte. Unter diesen Umständen ist die Erhaltungspflicht der Antragsgegner auf die sogenannten privilegierten Arbeiten eingeschränkt und nur in diesem Umfang durchsetzbar. Im Sinne des Antrages kommen somit nur Arbeiten in Frage, die der Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen (§ 3 Abs. 3 Z 2 lit b MRG; vgl WoBl 1990, 96). Können den Antragsgegnern somit nur mehr Arbeiten aufgetragen werden, die der Beseitigung dieser Gefahren dienen, so ist das bloß auf "Reparatur einer Dachkonstruktion, einer Stahlbetondecke oder einer eingestürzten Decke" gerichtete Leistungsbegehren und dementsprechend auch der darauf gerichtete gerichtliche Leistungsauftrag nicht hinlänglich individualisiert. Dies kommt auch in den Ausführungen des Rekursgerichtes zum Ausdruck, wenn es meint, es sei eine Sache des Vermieters, auf welche Weise der brauchbare Zustand bzw der ortsübliche Standard geschaffen werde, und seitens des Mieters gegen eine ausreichende, fachgerechte Unterpolzung der Stahlbetondecke in dem nicht vom Mietvertrag umfaßten Kellerraum nichts einzuwenden sein werde. Will ein Mieter Arbeiten durchsetzen, die der Beseitigung einer Gefahr für die Sicherheit von Personen oder Sachen im Sinne des § 3 Abs. 3 Z 2 lit b MRG dienen, so ist es im Hinblick darauf, daß diese Arbeiten vom Vermieter selbst dann unverzüglich vorgenommen werden müssen, wenn ihre finanzielle Deckung nicht gesichert ist und sie auch unwirtschaftlich sind, notwendig, die Arbeiten nach Art und Umfang näher zu umschreiben. In solchen Fällen darf nämlich - entgegen der Ansicht des Rekursgerichtes - vom Vermieter nicht verlangt werden, das Haus, die Mietgegenstände oder die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen in den jeweils ortsüblichen Standard zu versetzen, weil die Erhaltungspflicht des Vermieters bei einer solchen Sachlage eben nur eingeschränkt ist, nämlich im Sinne der Schaffung jenes Zustandes des bestehenden Hauses, des Mietgegenstandes sowie der gemeinsamen Anlagen, bei dem die genannten Gefahren nicht mehr bestehen. Mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 MRG (zumindest teilweise Unbrauchbarkeit des Bestandgegenstandes durch Zufall, Anspruch auf Leistungen aus einer bestehenden Versicherung) - ein entsprechendes Vorbringen wurde auch gar nicht

erstattet - besteht jedenfalls keine Verpflichtung der Antragsgegner, unbrauchbare Teile des Bestandgegenstandes (der Bestandgegenstände) im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit und der bautechnischen Möglichkeit wiederherzustellen. Die Verpflichtung, privilegierte Arbeiten durchzuführen, ist aber vom Vorliegen der Voraussetzungen des § 7 MRG nicht abhängig.

Da dem den Antragsgegnern hier erteilten Leistungsauftrag durch Vornahme von "Reparaturen" selbst unter Berücksichtigung des Sprach- und Ortsgebrauches sowie der Verkehrsauffassung einschließlich der im Baugewerbe herrschenden Grundsätze nicht zu entnehmen ist, zu welchen Leistungen sie tatsächlich verpflichtet wurden, ist die Aufhebung der Sachbeschlüsse der Vorinstanzen unumgänglich.

Im fortgesetzten Verfahren wird daher mit den Parteien unter neuerlicher Beziehung des Sachverständigen zu klären sein, welche konkreten Arbeiten in welcher Ausführung im einzelnen erforderlich sind, um jene Baugebrechen zu beseitigen, die hier tatsächlich die Sicherheit von Personen und Sachen gefährden. Es darf den Antragsgegnern unter den gegebenen Umständen - wie sie in ihrem Rechtsmittel auch zutreffend erkennen - nicht überlassen werden, ob sie Zwischendecken abtragen und erneuern oder bloß deren Abstützung vornehmen lassen, zumal dabei allenfalls auch die Frage der Zumutbarkeit von Pölzungen in Bestandräumlichkeiten selbst eine Rolle spielen kann; ebensowenig etwa auch die Frage, welche Festigkeit eine Decke haben muß, die bloß den Abschluß des Bestandgegenstandes nach oben oder Schutz gegen Witterungseinflüsse gewähren soll, im übrigen aber - mangels Benützung der darüber befindlichen Räume - keine besondere Tragfähigkeit aufzuweisen braucht. Schließlich sei noch darauf hingewiesen, daß der Oberste Gerichtshof die vom Rekursgericht vertretene Ansicht billigt, daß die im § 3 Abs. 3 Z 2 MRG aufgezählten sogenannten privilegierten Arbeiten vom Vermieter bis zur tatsächlichen Beendigung der Benützung des Mietgegenstandes vorzunehmen sind (vgl auch Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 12 zu § 3 MRG).

Der Revisionsrekurs erweist sich damit im Sinne des Aufhebungsantrages als berechtigt.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs. 3 Z 19 MRG. Barauslagen wurden nicht verzeichnet.

**Anmerkung**

E25960

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1991:0050OB00061.91.0611.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19910611\_OGH0002\_0050OB00061\_9100000\_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](http://www.jusline.at)