jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1989/9/12 5Ob78/89

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 12.09.1989

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Marold als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Jensik, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Dr. Schwarz als Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Mag. Reinhard S***, Apotheker, Schwaz, Burggasse 7, vertreten durch Dr. Dietmar Ritzberger und Dr. Erich Janovsky, Rechtsanwälte in Schwaz, wider die Antragsgegnerin Elfriede W***, Geschäftsfrau, Wattens, Innsbrucker Straße 60, vertreten durch Dr. Klaus Nuener, Rechtsanwalt in Innsbruck, sowie der mitbeteiligten Hauptmieter Alfred P***, Pensionist, Schwaz, Burggasse 7, und Zika J***, Arbeiter, Schwaz, Burggasse 7, wegen Durchführung von Erhaltungsarbeiten infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgerichtes vom 13. Juni 1989, GZ 1 a R 288/89-54, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Schwaz vom 1. März 1989, GZ Msch 10/88-50, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Der angefochtene Sachbeschluß wird insoweit bestätigt, als er dem Rekurs der Antragsgegnerin gegen den Auftrag des Erstgerichtes, binnen 6 Monaten den gesamten schadhaften Verputz an den Fassaden des Haupthauses Schwaz, Burggasse 7, nämlich an den beiden Straßenfassaden (zur Burggasse und Giebelseite zum Pfundenplatz) zu entfernen, und zwar dabei in folgender Weise vorzugehen: den noch vorhandenen Verputz bis auf das Mauerwerk abzuhacken, anschließend die Fassadenflächen sauber zu reinigen und abzuwaschen, wobei das Abbruchmaterial zu beseitigen ist, keine Folge gegeben hat.

Im übrigen, d.h. insoweit, als er dem Rekurs der Antragsgegnerin

auch gegen den Auftrag des Erstgerichtes, binnen 6 Monaten die

Hohlkehlen direkt unter dem Dach des Haupthauses Schwaz, Burggasse 7

("Pfundhaus"), nämlich die Hohlkehlen sowohl an der Traufenseite zur

Burggasse als auch beim Giebel zum Pfundenplatz, zu verputzen, wobei

sie in einen ortsüblichen Standard zu versetzen sind, und zwar

durch ....., und weiters die vorerwähnten Fassaden durch

sachgerechte Anbringung eines neuen Verputzes in einen ortsüblichen

Standard zu versetzen, und zwar in folgender Weise dabei

vorzugehen: ....., wobei die Antragsgegnerin vor Durchführung

dieser Reparaturmaßnahmen um deren Bewilligung beim Bundesdenkmalamt anzusuchen und vor Baubeginn die Detailfragen wie Putzzusammensetzung und Oberflächenausführung mit dem Bundesdenkmalamt (Landeskonservatorat für Tirol) abzusprechen hat, keine Folge gegeben hat, wird der angefochtene Sachbeschluß aufgehoben und dem Rekursgericht im Umfang der Aufhebung eine neue Entscheidung aufgetragen.

Text

Begründung:

Das Haus Schwaz, Burggasse 7 ("Pfundhaus") steht seit rund 10 Jahren im Eigentum der Antragsgegnerin. Der Antragsteller ist aufgrund des Mietvertrages vom 23. Mai 1955 Mieter eines im Erdgeschoß nordwestseitig gelegenen Geschäftslokals samt Nebenräumlichkeiten und einer im 3. Stock gelegenen Wohnung samt Nebenräumlichkeiten sowie aufgrund des Mietvertrages vom 3. Oktober 1969 Mieter einer im Erdgeschoß vom Hauseingang links gelegenen Geschäftsräumlichkeit. Eine weitere Wohnung im Haus wird vom Mieter Alfred P***, eine weitere Wohnung im Haus vom Mieter Zika J*** bewohnt. Weitere Wohnungen im Haus sind derzeit nicht vermietet.

Mit dem am 1. April 1986 beim Erstgericht eingelangten Schriftsatz begehrte der Antragsteller gemäß §§ 3, 6, 37 Abs. 1 Z 2 MRG, der Antragsgegnerin aufzutragen, in Ansehung der allgemeinen Teile des Hauses Burggasse 7 EZ 138 II KG Schwaz, nämlich des Daches, des Stiegenhauses, der Haustür und des nördlichen Einfahrtstores, die zur Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard erforderlichen Erhaltungsarbeiten binnen angemessener, ein Jahr nicht übersteigender Frist durchzuführen.

Nachdem sich die Antragsgegnerin vorerst gegen die Erlassung des begehrten Auftrages ausgesprochen, Widerspruch im Sinne des § 6 Abs. 4 MRG erhoben und für den Fall, daß die übrigen Hauptmieter nicht ebenfalls mehrheitlich Widerspruch gegen die beantragten Arbeiten erheben sollten, einen Hauptmietzinserhöhungsantrag nach §§ 18, 19 MRG (vorbehaltlich einer späteren ziffernmäßigen Präzisierung) gestellt hatte und die Mieter Alfred P*** und Zika J*** keinen Widerspruch erhoben hatten, verpflichtete sie sich in der Tagsatzung vom 15. Jänner 1987 durch Vergleich, die vom Antragsteller begehrten Erhaltungsarbeiten durchzuführen. In derselben Tagsatzung stellte der Antragsteller den weiteren Antrag, der Antragsgegnerin aufzutragen, binnen einer ein Jahr nicht übersteigenden Frist die Hohlkehlen direkt unter dem Dach des Hauses zu verputzen und dadurch in einen ortsüblichen Standard zu bringen sowie die schadhaften Stellen des Verputzes an den Fassaden des Hauses zu ergänzen und dadurch die Fassaden in einen ortsüblichen Standard zu versetzen.

Die Antragsgegnerin sprach sich auch gegen die Erlassung des weiter begehrten Auftrages aus und wendete insbesondere ein: Die Erhaltungsarbeiten an Hohlkehlen und Fassaden seien nicht aus den Mietzinsreserven finanzierbar und würden eine Mietzinserhöhung erforderlich machen. Die derzeit nicht vermieteten Bestandobjekte seien unvermietbar. Die Durchführung der beantragten Erhaltungsarbeiten sei unwirtschaftlich, das Haus sei wirtschaftlich abbruchreif.

Die Mieter Alfred P*** und Zika J*** erhoben gegen die Erhaltungsarbeiten an den Hohlkehlen und Fassaden des Hauses Widerspruch.

Im ersten Rechtsgang erließ das Erstgericht den begehrten Auftrag, den Antrag der Antragsgegnerin auf Mietzinserhöhung wies es wegen ausreichender Mietzinsreserven ab.

Während der abweisliche Teil des erstgerichtlichen Sachbeschlusses in Rechtskraft erwuchs, hob das Rekursgericht den stattgebenden Teil des erstgerichtlichen Sachbeschlusses auf und verwies die Rechtssache (ohne Rechtskraftvorbehalt) zur Verfahrensergänzung und neuen Entscheidung an das Erstgericht zurück. Im zweiten Rechtsgang brachte die Antragsgegnerin vor, daß das Haus inzwischen unter Denkmalschutz gestellt worden sei. Da für die beantragten Erhaltungsarbeiten eine schriftliche Bewilligung gemäß § 5 Abs. 1 DSchG nicht vorliege, seien diese Arbeiten unzulässig. Die Hauptmietzinsreserven der letzten 7 Jahre in der Höhe von S 279.321,30 reichten bei weitem nicht aus, um die Kosten der im Vergleich übernommenen und der vom Antragsteller weiter beantragten Erhaltungsarbeiten zu decken.

Das Erstgericht erließ nunmehr nachstehenden Sachbeschluß:

"Der Antragsgegnerin wird aufgetragen, binnen 6 Monaten die Hohlkehlen direkt unter dem Dach des Haupthauses

Schwaz, Burggasse 7 ("Pfundhaus"), nämlich die Hohlkehlen sowohl an der Traufenseite zur Burggasse als auch beim Giebel zum Pfundenplatz, zu verputzen, wobei sie in einen ortsüblichen Standard zu versetzen sind, und zwar durch Herstellen der Hohlkehlen sowohl an der Traufenseite wie auch an der Giebelseite in der bestehenden Form und im bestehenden Ausmaß, wobei auf den vorhandenen Holzlatten ein Staußziegelgewebe als Putzträger aufzubringen und gut zu befestigen ist, schadhafte Latten zu erneuern sind und schließlich ein dreilagiger Putz, bestehend aus Spritzputz, Grobputz und zuletzt Feinputz herzustellen ist, wobei Größe und Form der Hohlkehlen genau dem Bestand entsprechend herzustellen sind.

Weiters wird der Antragsgegnerin aufgetragen, binnen 6 Monaten den gesamten schadhaften Verputz an den Fassaden des Haupthauses Schwaz, Burggasse 7, nämlich an den beiden Straßenfassaden (zur Burggasse und Giebelseite zum Pfundenplatz) zu entfernen und diese Fassaden durch sachgerechte Anbringung eines neuen Verputzes in einen ortsüblichen Standard zu versetzen, und zwar in folgender Weise dabei vorzugehen: den noch vorhandenen Verputz bis auf das Mauerwerk abzuhacken, anschließend die Fassadenflächen sauber zu reinigen und abzuwaschen, wobei das Abbruchmaterial zu beseitigen ist, und sodann die beiden Fassadenflächen in Form eines dreilagigen Fassadenverputzes, bestehend aus Spritzputz, Grobputz und Feinputz, neu zu verputzen, wobei alle Fensterscheinungen und Scheinungen sonstiger Öffnungen ebenfalls mit zu verputzen sind und bei Notwendigkeit aus Feinputz Fensterumrahmungen "Fatschen" herzustellen sind.

Vor Durchführung dieser Reparaturmaßnahmen hat die Antragsgegnerin um die Bewilligung dieser Reparaturmaßnahmen beim Bundesdenkmalamt anzusuchen, vor Beginn sind die Detailfragen wie Putzzusammensetzung und Oberflächenausführung mit dem Bundesdenkmalamt (Bundeskonservatorat für Tirol) abzusprechen."

Das Erstgericht stellte folgenden Sachverhalt fest:

Das Haus Schwaz, Burggasse 7 ("Pfundhaus") besteht aus einem älteren Haupthaus und einem später errichteten Anbau als Nebenhaus, wobei die beiden Bauten innen untereinander verbunden sind. Das Haupthaus besteht aus Erdgeschoß und drei Obergeschoßen, das Nebenhaus aus Erdgeschoß und zwei Obergeschoßen. Beim Haupthaus befindet sich in Richtung zum sogenannten Pfundenplatz ein eingeschoßiger Anbau, in welchem die Räume der "Marienapotheke", welche der Antragsteller unter anderem gemietet hat, untergebracht sind. Der Verputz an den beiden Straßenfassaden (zum Pfundenplatz und zur Burggasse) befindet sich in einem sehr schlechten und desolaten Zustand. Verputzflächen mußten wegen der Gefahr des Abbrechens bereits entfernt werden. Den Abschluß zu den Dachflächen bildet jeweils eine sogenannte Hohlkehle, wobei von den Hohlkehlen der Verputz teilweise abgebrochen oder abgeschlagen worden ist, sodaß der Putzträger in Form von Holzlatten sichtbar ist. Der Verputz am Haus der Antragsgegnerin ist - obwohl bereits schadhafte Verputzteile heruntergeschlagen worden sind, um Gefahren von den Passanten abzuwenden - an den vorgenannten Fassaden des Hauses so schlecht, daß immer wieder Verputzteile herunterfallen und Straßenpassanten verletzen können, wie dies auch schon durch herunterfallende Verputzteile vom Haus der Antragsgegnerin tatsächlich geschehen ist. Auch die oben genannten Hohlkehlen weisen insbesondere dort, wo First- und Dachtraufe zusammenstoßen, noch Verputzteile auf, welche herunterfallen können, sodaß auch die Reparatur der Hohlkehlen erforderlich ist, um Schäden von Personen und Sachen durch herabfallende Teile abzuwenden. Um den ortsüblichen Standard herzustellen, aber auch, um den vom Denkmalamt geforderten Zustand des denkmalgeschützten Gebäudes herzustellen, muß sowohl bei den vorgenannten Fassaden als auch bei den Hohlkehlen, welche den oberen Abschluß der Fassaden bilden, der gesamte noch vorhandene Verputz bis auf das Mauerwerk entfernt werden. Die Fassadenflächen sind sodann zu reinigen. Hernach sind die Fassaden in Form eines dreilagigen Fassadenverputzes neu zu verputzen. Auch die Hohlkehlen sind neu zu verputzen, wobei auf den vorhandenen Putzträger in Form von Holzlatten ein Staußziegelgewebe aufzubringen ist und sodann die Hohlkehlen ebenfalls mit einem dreilagigen Verputz zu versehen sind. Mit Umsatzsteuer würden diese Reparaturmaßnahmen einen Aufwand von S 211.344,-- erfordern. Die im ursprünglichen Antrag des Antragstellers vom 1. April 1986 beantragten, erst zum Teil durchgeführten Erhaltungsarbeiten, hinsichtlich welcher Einigung durch den Vergleich in der Tagsatzung vom 15. Jänner 1987 zwischen den Parteien zustandekam, erfordern einen Aufwand von rund s 83.400,--.

Die Antragsgegnerin möchte das Haus nicht mehr renovieren lassen, weil sie der Meinung ist, daß die Kosten eines Neubaues günstiger seien. Das Haus ist jedoch bewohnbar.

Der Antragsteller hat in dem Haus die Räumlichkeiten der Marienapotheke und weiters noch die Wohnung im 3. Obergeschoß im Ausmaß von 135 m2 gemietet, wofür er monatlich insgesamt mindestens S 6.300,-- an Miete bezahlt. Der weitere Mieter im Haus, Zika J***, bezahlt für seine Wohnung im 1. Obergeschoß im Ausmaß von rund 46 m2 monatlich S 1.200,-- an Miete. Der weitere Mieter Alfred P*** zahlt für seine Wohnung im 2. Geschoß im Ausmaß von 48 m2 monatlich S 326,--, was für das Jahr 1986 Mietzinseinnahmen der Antragsgegnerin von S 93.912,-- ergibt.

Im Haus Schwaz, Burggasse 7 sind jedoch - abgesehen von den Wohnungen des Antragstellers und der vorgenannten weiteren Mieter - noch 8 weitere, von der Antragsgegnerin nicht vermietete, aber vermietbare (im erstgerichtlichen Sachbeschluß näher beschriebene) Wohnungen (davon 7 Substandardwohnungen) vorhanden. Die seitens des Antragstellers beantragten Erhaltungsarbeiten sind auch im Hinblick auf den Denkmalschutz möglich und notwendig. Seitens der Baubehörde (Stadtgemeinde Schwaz) wird auch im Hinblick auf das Ortsbild von Schwaz gefordert, daß die Anbringung eines neuen Verputzes erfolgt, und es wird das Stehenlassen des Gebäudes ohne neuen Verputz nach Entfernung der alten schadhaften Verputzteile nicht genehmigt.

Das Haus Schwaz, Burggasse 7 ist mit Bescheid des Bundesdenkmalamtes vom 9. Mai 1986 unter Denkmalschutz gestellt worden. Danach bedeutet sowohl der Neuverputz als auch ein Abschlagen des bestehenden Verputzes eine Veränderung des Denkmals, welche den Bestand, die überlieferte Erscheinung und die künstlerische Wirkung des Denkmals beeinflußt und daher der schriftlichen Bewilligung des Bundesdenkmalamtes (Landeskonservatorat für Tirol) bedarf. Ein Abschlagen des Verputzes des gegenständlichen Hauses und Belassen des gegenständlichen Hauses in unverputztem Zustand kann vom Bundesdenkmalamt nicht bewilligt werden, weil dies zu einer wesentlichen optischen Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Hauses führen würde. Die oben festgestellten Maßnahmen zur Herstellung eines ortsüblichen Standards entsprechen den Vorstellungen des Bundesdenkmalamtes. Das Bundesdenkmalamt ist mit diesen geschilderten Fassadenarbeiten einverstanden. Die Bewilligung eines Antrages auf Durchführung dieser Arbeiten durch die Antragsgegnerin oder den Antragsteller (im Falle einer Ersatzvornahme) hat das Bundesdenkmalamt in Aussicht gestellt. Vor Baubeginn sind mit dem Bundesdenkmalamt (Landeskonservatorat für Tirol) lediglich Detailfragen wie Putzzusammensetzung und Oberflächenausführung abzusprechen. Auch seitens der Baubehörde (Stadtgemeinde Schwaz) besteht die Verpflichtung der Antragsgegnerin, die Sanierung von menschengefährdenden Putzschäden unverzüglich vorzunehmen und darauf die Sanierung der Fassade durchzuführen, sodaß der Mangel der Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung dieser baulichen Anlage behoben ist.

Für das Haus Schwaz, Burggasse 7 sind jedenfalls Mietzinsreserven gegeben, die den oben festgestellten Aufwand für die Reparatur der Fassaden und Hohlkehlen von S 211.344,--, welcher Betrag angemessen ist und einen üblichen Preis für eine derartige Sanierungsarbeit darstellt, weit übersteigen, sodaß diese Reparaturmaßnahmen auch durch die Mietzinsreserven gedeckt sind. Diesen Sachverhalt unterzog das Erstgericht nachstehender rechtlicher Beurteilung:

Da die Fassaden- und Hohlkehlenrenovierung im Hinblick darauf, daß durch das diesbezüglich unrenovierte Haus Schäden für Personen und Sachen drohen, notwendig sei, sei diese Fassaden- und Hohlkehlenrenovierung bereits gemäß § 3 Abs. 3 Z 2 lit. b MRG vorweg aufzutragen, wobei eine Sechsmonatsfrist im Hinblick auf die dringliche Notwendigkeit angemessen erscheine. Dabei seien diese Reparaturmaßnahmen an Fassaden und Hohlkehlen nach dem Denkmalschutzgesetz möglich; sie würden über Antrag entweder der Antragsgegnerin oder (bei Ersatzvornahme) des Antragstellers bewilligt werden. Nach dem Denkmalschutzgesetz sei die Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Verputzes sogar erforderlich. Da nach dem Denkmalschutzgesetz und nach der Auskunft des Bundesdenkmalamtes ein Belassen des Hauses nach Abschlagen des Verputzes in unverputztem Zustand keinesfalls in Frage komme, seien die gesamten Arbeiten einschließlich des Anbringens eines neuen Verputzes zur Behebung des Baugebrechens erforderlich. Der Einwand der Unwirtschaftlichkeit und der Widerspruch der Mieter seien daher nicht gerechtfertigt. Zum selben Ergebnis komme man auch nach den baurechtlichen Bestimmungen, da auch nach der Ansicht der Baubehörde auf jeden Fall die Putzschäden zu beseitigen seien und sodann die Sanierung der Fassade durchgeführt werden müsse, damit die Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes behoben sei, somit die Anbringung eines neuen Verputzes erforderlich sei und daher die Behebung der Baugebrechen nur unter gleichzeitiger Anbringung eines neuen Verputzes möglich sei.

Es sei daher bereits gemäß § 3 Abs. 3 Z 2 lit. b MRG die Erhaltungsarbeit ohne Rücksicht auf die Mietzinsreserven aufzutragen gewesen, sodaß die Frage der Höhe der Mietzinsreserven unbeachtlich sei. Allerdings deckten die Mietzinsreserven ohnedies auf jeden Fall die Reparatur an Fassaden und Hohlkehlen, zumal bloß geplante Arbeiten, für die nur ein Kostenvoranschlag vorhanden ist, die Mietzinsreserven noch nicht minderten, sodaß die

gegenständliche Reparatur auch dann ungeachtet des Einwandes der Unwirtschaftlichkeit und des Widerspruches der übrigen Mieter aufzutragen gewesen wäre, wenn Sachen und Personen durch den schadhaften Zustand der Fassade gar nicht gefährdet wären. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegnerin nicht Folge und erklärte den Revisionsrekurs an den Obersten Gerichtshof für zulässig; dies aus folgenden Erwägungen:

Zu klären sei vor allem die bedeutsame Frage, ob es sich bei den beantragten und vom Erstgericht verfügten Maßnahmen um Erhaltungsmaßnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Z 1 MRG in Verbindung mit Abs. 3 Z 2 lit. b MRG handelt, also um sogennante privilegierte Maßnahmen, deren Durchsetzung ohne Bedachtnahme auf die Mietzinsreserven der letzten 10 Kalenderjahre (und nicht 7, wie im Rekurs mehrfach unrichtig angedeutet; vgl. § 3 Abs. 3 MRG) angeordnet werden können. Daß es sich bei den streitgegenständlichen Maßnahmen um solche handle, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses gehören, sei im zweiten Rechtsgang nicht mehr strittig. Da auch das MRG den Tatbestand der wirtschaftlichen Abbruchreife kenne und als wichtigen Grund für die Aufkündigung des Mietvertrages im § 30 Abs. 2 Z 14 MRG normiere, werde dem Vermieter allgemein in einem Verfahren gemäß § 6 MRG der Einwand der Unwirtschaftlichkeit zugebilligt (RdW 1985, 338 = MietSlg. 37.255/28). Dieser Einwand versage aber dann, wenn Maßnahmen erforderlich sind, um dem Mieter bei aufrechtem Mietvertrag den bedungenen Gebrauch des Mietgegenstandes unmittelbar zu sichern. In diesem Sinne habe die MG-Novelle 1974 BGBl. 1974/409 eine Stärkung der Position des Mieters in der Weise gebracht, daß für den Fall der Unterlassung der Behebung von Baugebrechen, welche die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, oder von Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen notwendig sind, jedem Mieter oder der Gemeinde das Recht eingeräumt wurde, bei Gericht zu beantragen, daß der Vermieter zur Vornahme dieser Arbeiten verhalten werden kann, ohne daß dabei auf das Vorhandensein einer Mietzinsreserve Rücksicht zu nehmen war (§ 8 Abs. 1 Z 2 MG idF BGBl. 1974/409). Dem entspreche die nunmehrige Regelung des § 6 MRG. Danach seien die im § 3 Abs. 3 Z 2 lit. a bis c MRG angeführten sogenannten privilegierten Arbeiten vorweg aufzutragen. Einem Antrag auf Durchführung solcher Arbeiten könnten weder die anderen Hauptmieter noch der Vermieter entgegenhalten, daß diese Arbeiten eine Mietzinserhöhung nach sich zögen. Solche Arbeiten seien vielmehr ohne Rücksicht auf die Kostendeckung zu beantragen und zu bewilligen (vgl. Krejci, Handbuch zum MRG 198; Würth in Rummel, ABGB, Rz 4 zu § 6 MRG; RdW 1985, 338 = MietSlg. 37.255/28; MietSlg. 38.278). Daher spiele wegen der gebotenen Dringlichkeit solcher Arbeiten zum Zwecke der Sicherung des unmittelbaren Benützungsrechtes des Mieters am Bestandgegenstand die Frage der Unwirtschaftlichkeit ebensowenig eine Rolle wie die Frage der Deckung des dafür erforderlichen Kostenaufwandes aus der Mietzinsreserve (vgl. hiezu auch noch OGH in MietSlg. 37.255/28 = RdW 1985, 338 und LG für ZRS Wien in MietSlg. 37.252 ua).

Im Sinne dieser Ausführungen könne es wohl keine Frage darstellen, daß die Durchführung von Verputzarbeiten wie im vorliegenden Fall den privilegierten Arbeiten zu unterstellen sei, wenn der gegenwärtige Zustand eine Gefährdung für Menschen und Sachen darstellt. Durch das Abbrechen von Verputzteilen und Herunterfallen auf Passanten, wie im vorliegenden Fall dies mindestens einmal festgestellt wurde, sei diese Voraussetzung gegeben.

Als nächste Frage bleibe zu klären, ob nur das Abschlagen des Verputzes oder dies und zusätzlich die Neuanbringung eines ortsüblichen Verputzes insgesamt als privilegierte Arbeit anzusehen sei. Könnte man nämlich diese Arbeiten trennen, dann wären die privilegierten Arbeiten vorweg unter Umständen mit Teilbeschluß ohne Rücksicht auf die Kostentragung zu verfügen; hinsichtlich der übrigen Arbeiten wäre allenfalls noch eine Prüfung der Wirtschaftlichkeit bzw. Deckung der diesbezüglichen Kosten in der Mietzinsreserve vorzunehmen. Jedenfalls wäre die Bestimmung des § 3 Abs. 3 MRG zu beachten.

Dem Rekursgericht erscheine es unzulässig, eine derartige Trennung der Arbeiten vorzunehmen und die Arbeitsgänge voneinander unabhängig zu betrachten. So sei unter anderem in der Rechtsprechung ausgeführt worden, daß etwa Verputz- und Malerarbeiten als Folge der Reparatur einer Gas- und Steigleitung mit diesen Arbeiten eine Einheit bilden und zu den vorweg vorzunehmenden Arbeiten gehören, bei denen kein Widerspruch und keine Bedachtnahme auf die Mietzinsreserve erforderlich ist (MietSlg. 36.254). Bei ernsten Schäden am Mietobjekt (vgl. § 3 Abs. 1 MRG iVm § 3 Abs. 2 MRG, § 6 Abs. 1 MG) sei in der Rechtsprechung folgender Standpunkt vertreten worden: Die Erhaltung im Sinne des § 3 Abs. 1 MRG umfasse unter anderem gemäß § 3 Abs. 2 Z 2 MRG die Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind, jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt. Der Begriff der ernsten Schäden des Hauses gehe auf den letzten Absatz des § 6 Abs. 1 MG zurück. Danach sei der ernste Schaden des Hauses immer dann gegeben, wenn das Bestandobjekt infolge seines Erhaltungszustandes

oder der Unbenützbarkeit von Anlagen des Hauses zum bedungenen Gebrauch nicht mehr verwendet werden kann. Zu den ernsten Schäden des Hauses gehörten also nicht nur Feuchtigkeitsschäden in Wänden oder Fußböden (vgl. MietSlg. 29.245 ua), herabfallende Teile des Deckenverputzes (MietSlg. 8766 ua), derartige Schäden am Fußboden oder Innenverputz, daß dieser neu verlegt bzw. erneuert werden muß (MietSlg. 8767, 15.156 ua), sondern auch Schäden am Kaminschacht (MietSlg. 15.155) oder an elektrischen Gas- oder Wasserleitungen, wenn dadurch Feuer-, Explosions- oder Wasserschäden drohen (MietSlg. 15.159, 16.219, 16.220, 29.244 ua), ebenso an Gainzen sowie an Zu- und Abflußleitungen für Klosette, soweit sie sich im Mauerwerk befinden. Zur Behebung eines ernsten Schadens gehörten alle damit notwendig verbundenen Arbeiten wie Schuttabfuhr, aber auch Wiederherstellung von Tapeten, Malerei und Verfliesung. Zu den ernsten Schäden eines Hauses zählten nicht nur die schadhafte Holzdecke, sondern auch alle Schäden, die mit dieser im ursächlichen Zusammenhang stehen sowie die mit der Behebung des Schadens verbundenen notwendigen Arbeiten, weiter solche, die zur Beseitigung der zur Feststellung des Schadensausmaßes notwendigen Maßnahmen und der Sicherheitsvorkehrungen einschließlich der Schuttabfuhr und Wiederherstellung der Malerei erforderlich sind (vgl. MietSlg. 35.295). Es handle sich also bei derlei Behebungsarbeiten zum einen um solche, die der eigentlichen Schadensbehebung dienen, zum anderen um Nachfolgearbeiten, die in einem untrennbaren faktischen Zusammenhang mit der Schadensbehebung selbst stehen. Es liege wohl auf der Hand, daß eben eine etwa im Sinne des § 3 Abs. 3 Z 2 lit. c MRG vorgenommene Erneuerung einer Lichtleitung nicht schon dann vollendet ist, wenn die defekte Lichtleitung durch eine Neuinstallation ersetzt wurde, in der weiteren Folge aber die Mauerschlitze offen gelassen werden. Durch das Offenlassen der Mauerschlitze werde im Prinzip die Verwendung der Lichtleitung nicht behindert. Daraus könnte man (dies allerdings ohne Rücksichtnahme auf die Bauvorschriften) schließen, daß eben Verputzarbeiten nicht notwendig seien bzw. nur im Rahmen der nicht privilegierten Erhaltungsarbeiten zu prüfen und gegebenenfalls aufzutragen seien. Dieser Sinn könne dem Gesetz aber wohl nicht unterstellt werden, weil die in einem faktischen Zusammenhang stehenden Arbeiten wohl einheitlich zu beurteilen und demgemäß auch einheitlich als privilegierte Arbeiten anzusehen seien.

Dieselben Überlegungen hätten aber für die Behebung von Baugebrechen zu gelten. Es könne wohl nicht gefordert werden, daß Baugebrechen nur und insoferne provisorisch beseitigt werden, als dadurch die Sicherheitsgefährdung beseitigt sei. Vielmehr sei auch für die Behebung von Baugebrechen im Sinne des § 3 Abs. 3 Z 2 lit. b MRG zu verlangen, daß diese Baugebrechen vollständig und zur Gänze behoben werden. In diesem Zusammenhang dürfe vor allem nicht nur der rein faktische Zusammenhang der Arbeiten gesehen werden. Würde man nur diesen Aspekt berücksichtigen, könnte man dem Argument der Antragsgegnerin insofern beipflichten, als eben durch das Abschlagen des schadhaften Verputzes und das Stehenlassen des Hauses im unverputzten Zustand die Gefahrenquelle an sich beseitigt wäre. Im vorliegenden Fall seien aber auch die rechtlich relevanten Gegebenheiten zu betrachten und in die Gesamtbeurteilung einzubeziehen.

Vorliegendenfalls stehe das Gebäude der Antragsgegnerin unter Denkmalschutz. Diesbezüglich liege ein rechtskräftiger Bescheid der Verwaltungsbehörde vor, an welchen das Gericht gebunden sei. Das Erstgericht habe undenklich und im Einklang mit den Beweisergebnissen festgehalten, daß sowohl zur Herstellung des ortsüblichen Standards als auch zur Herstellung des vom Bundesdenkmalamt geforderten Zustandes nicht nur der schadhafte Verputz abgeschlagen werden muß, sondern auch eine Reinigung und Neuverputzung der Fassadenflächen erfolgen muß, und zwar mindestens in der im Spruch der erstgerichtlichen Entscheidung festgesetzten Form. Dazu sei ferner festzuhalten, daß sich das Bundesdenkmalamt mit Schreiben vom 28. Juli 1988 ausdrücklich mit den vom Sachverständigen dargestellten und vom Erstgericht in der Folge aufgetragenen Arbeiten einverstanden erklärt hat. Es hat sich noch vorbehalten, daß Detailfragen mit dem Bundesdenkmalamt (Landeskonservatorat für Tirol) abgesprochen werden. Eine Bewilligung eines entsprechenden Antrages werde in Aussicht gestellt. Ähnliches gelte im übrigen hinsichtlich der zuständigen Baubehörde (Stadtgemeinde Schwaz). In der gemäß § 38 MRG eingeholten Stellungnahme führt die genannte Behörde unter anderem aus, daß die Eigentümerin des Bauwerkes im gegenständlichen Fall verpflichtet sei, die Putzschäden, durch welche die Sicherheit von Menschen gefährdet ist, unverzüglich beheben zu lassen und darauffolgend die Sanierung der Fassade durchzuführen, sodaß der Mangel der Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes der baulichen Anlage behoben wird.

Ausgehend von diesen Stellungnahmen, die das Erstgericht im Rahmen seiner Sachverhaltsfeststellungen auch verwertet hat, sei somit festzustellen, daß die vom Erstgericht aufgetragenen Arbeiten nicht nur die Herstellung des ortsüblichen Standards betreffen, sondern insgesamt eine Einheit darstellen. Die Arbeiten umfassen somit ohne die

Möglichkeit, sie aus rechtlichen Gesichtspunkten zu trennen, sowohl das Abschlagen des alten Verputzes als auch die Neuanbringung eines entsprechenden neuen Verputzes. Diesen rechtlichen Zusammenhang habe das Erstgericht hinreichend deutlich zum Ausdrck gebracht.

Nach Klärung der rechtlichen Gegebenheiten bezüglich des Denkmalschutzes und der baurechtlichen Vorschriften sei somit davon auszugehen, daß Reparatur und Neuanbringung des Verputzes eine untrennbare Einheit darstellen. Schon aus rechtlichen Gegebenheiten sei es also notwendig und erforderlich, die Behebung der festgestellten Baugebrechen in umfassender Form vorzunehmen und nicht nur im Sinne einer provisorischen Maßnahme durch Abschlagen des Verputzes und Stehenlassen des Hauses in unverputztem Zustand. Insgesamt gesehen seien also die vom Erstgericht aufgetragenen Maßnahmen als privilegierte Arbeiten im Sinne der zitierten Gesetzesstelle anzusehen. Damit erübrige es sich, auf die weiteren Rekursausführungen der Antragsgegnerin betreffend die Mietzinsreserven und den Einwand der Unwirtschaftlichkeit einzugehen. Hinsichtlich des Ausspruches über die Zulässigkeit des Revisionsrekurses sei auszuführen, daß die Frage des Umfanges der privilegierten Arbeiten, soweit ersichtlich, in der oberstgerichtlichen Rechtsprechung noch nicht behandelt worden sei. Diese Frage erscheine nicht nur für den vorliegenden Einzelfall von Bedeutung, sondern hypothetisch auch für den gesamten Bereich der Sanierung von Altbauten insgesamt.

Gegen den Sachbeschluß des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag, den angefochtenen Beschluß im Sinne einer Abweisung des gesamten Antrages des Antragstellers abzuändern. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsteller beantragt in seiner Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist teilweise berechtigt.

Die Antragsgegnerin macht zunächst geltend, daß ihr die beantragten Erhaltungsarbeiten erst nach deren schriftlicher Bewilligung durch das Bundesdenkmalamt aufgetragen hätten werden dürfen; daß das Bundesdenkmalamt die Erteilung dieser Bewilligung in Aussicht gestellt hat, genüge nicht. Sodann meint sie, daß nur das Abschlagen des Verputzes (an den Fassaden) als privilegierte Arbeit im Sinne des § 3 Abs. 3 Z 2 lit. b MRG angesehen werden könne. Dazu ist wie folgt Stellung zu nehmen:

Gemäß Satz 1 des § 44 Abs. 1 TBO hat der Eigentümer einer bewilligungspflichtigen baulichen Anlage dafür zu sorgen, daß diese Anlage in einem der Bewilligung entsprechenden Zustand erhalten wird. Nach Satz 2 dieser Gesetzesstelle hat der Eigentümer Baugebrechen, durch die die Standfestigkeit, die Feuersicherheit, die Sicherheit und Gesundheit von Menschen und die Sicherheit des Eigentums gefährdet oder das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage beeinträchtigt wird, zu beheben. Kommt der Eigentümer seinen Verpflichtungen nach § 44 Abs. 1 TBO nicht nach, so hat ihm die Behörde gemäß § 44 Abs. 2 TBO die Instandsetzung innerhalb einer angemessenen Frist aufzutragen oder, soweit die Voraussetzungen des § 44 Abs. 3 TBO vorliegen, den Abbruch der baulichen Anlage anzuordnen. Nach § 44 Abs. 3 TBO hat die Behörde den Abbruch einer baulichen Anlage innerhalb einer angemessenen Frist anzuordnen, wenn lit. b) die bauliche Anlage durch das Baugebrechen die Sicherheit und Gesundheit von Menschen, insbesondere aufgrund bestehender Feuer- und Einsturzgefahr, gefährdet oder den Interessen des Schutzes des Orts-, Straßen- oder Landschaftsbildes widerspricht und eine Instandsetzung technisch nicht möglich ist oder deren Kosten in Anbetracht des Wertes des Gebäudes unverhältnismäßig hoch wären. Bei Denkmalen, bei denen - wie bei dem gegenständlichen Haus - das öffentliche Interesse an der Erhaltung gemäß § 3 Abs. 1 DSchG festgestellt wurde, ist gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG die Zerstörung sowie jede Veränderung, die den Bestand, die überlieferte Erscheinung oder künstlerische Wirkung beeinflussen könnte (wozu nach Auffassung des Bundesdenkmalamtes sowohl das Abschlagen des Verputzes als auch der Neuverputz gehört: siehe ON 38), ohne Bewilligung gemäß § 5 Abs. 1 DSchG verboten. Unbedingt notwendige Sicherungsmaßnahmen, die Handlungen im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 1 DSchG darstellen, können gemäß § 4 Abs. 1 Satz 3 DSchG bei Gefahr im Verzug ohne vorherige Zustimmung des Bundesdenkmalamtes bei gleichzeitiger Anzeige an dieses Amt getroffen werden. Die Zerstörung sowie jede Veränderung eines Denkmals gemäß § 4 Abs. 1 DSchG bedarf gemäß § 5 Abs. 1 DSchG der schriftlichen Bewilligung des Bundesdenkmalamtes, es sei denn, es handelt sich um eine Maßnahme bei Gefahr im Verzug (§ 4 Abs. 1 Satz 3 DSchG). Besteht Gefahr, daß Denkmale entgegen den der §§ 4 und 5 DSchG zerstört oder verändert werden und dadurch das Interesse der Denkmalpflege wesentlich geschädigt wird, so hat die zuständige Bezirksverwaltungsbehörde gemäß § 7 Abs. 1 DSchG auf Antrag des

Bundesdenkmalamtes die jeweils geeigneten Maßnahmen und Verfügungen zur Abwendung dieser Gefahren zu treffen, so etwa unter anderem bauliche Maßnahmen anzuordnen. Zuwiderhandlungen gegen die vorgenannten Bestimmungen sind nach § 14 DSchG strafbar. Auf Antrag des Bundesdenkmalamtes kann die zuständige Bezirksverwaltungsbehörde gemäß § 14 Abs. 6 DSchG verfügen, daß der Schuldtragende auf seine Kosten den der letzten oder den schon einer früher von ihm verschuldeten widerrechtlichen Änderung oder Zerstörung unmittelbar vorausgegangenen Zustand des Denkmals, soweit dies nach der jeweiligen Sachlage möglich ist, wiederherzustellen hat. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 MRG hat der Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen (wozu vor allem die verwaltungsrechtlichen Vorschriften des Baurechtes, insbesondere die Bauordnungen und das Denkmalschutzgesetz gehören; vgl MietSlg. 37.249 mwN), wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, daß das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten werden. Die Erhaltung im Sinne des § 3 Abs. 1 MRG umfaßt gemäß § 3 Abs. 2 Z 1 MRG die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses (wozu unbestrittenermaßen die Hohlkehlen unter dem Dach und die Fassaden des gegenständlichen Hauses zählen) einschließlich der Hausbesorgerdienstwohnung (unter Beachtung insbesondere auch der Vorschriften der Bauordnungen und des Denkmalschutzgesetzes) erforderlich sind. Innerhalb des durch § 3 Abs. 1 und 2 MRG umschriebenen Begriffes der Erhaltungsarbeiten sind hinsichtlich ihrer Durchsetzung nach § 6 MRG privilegierte und nicht privilegierte Arbeiten zu unterscheiden, wobei die Privilegierung darin besteht, daß der Vermieter gegen die beantragte Vornahme ersterer weder die mangelnde Kostendeckung noch die Unwirtschaftlichkeit wegen bevorstehenden Abbruches einwenden kann und in Ansehung privilegierter Arbeiten auch ein Widerspruch im Sinne des § 6 Abs. 4 MRG nicht zulässig ist (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 12 zu§ 3 MRG, Rz 3 und 4 zu§ 6 MRG; MietSlg. 37.255/28, 38.278; 5 Ob 39/89).

Daß die verfahrensgegenständlichen Arbeiten im Sinne des § 3 Abs. 3 Z 2 lit. a MRG privilegiert, also kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages (d.h. eines rechtskräftigen, die Gerichte bindenden Bescheides einer Verwaltungsbehörde; vgl. dazu Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht, Rz 13 zu § 3 MRG; hier käme etwa ein Bauauftrag im Sinne des § 44 Abs. 2 TBO oder ein Bescheid im Sinne des § 7 DSchG in Betracht) vorzunehmen wären, hat der Antragsteller nicht behauptet und ist auch im Verfahren nicht hervorgekommen. Die bisherigen Meinungsäußerungen der Baubehörde und des Bundesdenkmalamtes zu der Frage, was in Ansehung der verfahrensgegenständlichen Arbeiten nach der TBO und dem DSchG rechtens sei und wie sie in Zukunft vorgehen werden, können rechtskräftige Bescheide nicht ersetzen. Eine Unterstellung der verfahrensgegenständlichen Arbeiten unter § 3 Abs. 3 Z 2 lit. c MRG scheidet aus.

Zu untersuchen bleibt daher, ob bzw. in welchem Umfang die verfahrensgegenständlichen Arbeiten (ohne daß ein behördlicher Auftrag vorliegt, sodaß die maßgeblichen Umstände im gerichtlichen Verfahren zu prüfen sind; vgl. dazu Würth-Zingher aaO) der Behebung von Baugebrechen dienen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden. Diese Frage ist entgegen der Auffassung der Vorinstanzen nur hinsichtlich der aufgetragenen Entfernung des gesamten schadhaften Verputzes an den beiden Straßenfassaden des Hauses einschließlich Reinigen und Abwaschen der Fassadenflächen und Beseitigung des Abbruchmaterials zu bejahen. Die Anbringung eines neuen Verputzes an den Hohlkehlen und an den Straßenfassaden, möge sie auch nach Ansicht der Baubehörde (ON 40) zur Vermeidung einer Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes der baulichen Anlage im Sinne des § 44 Abs. 1 TBO und nach Auffassung des Bundesdenkmalamtes (ON 39), weil ein Belassen des Hauses in unverputztem Zustand wegen wesentlicher optischer Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes nicht gemäß § 5 Abs. 1 DSchG bewilligt werden könnte, erforderlich sein, dient nicht mehr der Beseitigung einer Gefahr für die Sicherheit von Personen oder Sachen im Sinne des § 3 Abs. 3 Z 2 lit. b MRG (bzw. für die Sicherheit und Gesundheit von Personen und die Sicherheit des Eigentums im Sinn des § 44 Abs. 1 TBO). Dies geht auch aus den Ausführungen des Gerichtssachverständigen hervor (AS 93 f), wonach die Entfernung des gesamten Putzes erforderlich ist, um Gefahren von Passanten abzuwenden, und das Stehenbleiben der bloßen unverputzten Steinmauern des Hauses dessen Bausubstanz nicht gefährdet, diese Vorgangsweise aber wegen des Ortsbildes von Schwaz nicht möglich ist (vgl. auch Krzizek, System des österr. Baurechts III 92). Es wäre auch nicht sachgerecht, die zur Hintanhaltung einer Gefahr für die Sicherheit von Personen oder Sachen nicht erforderliche Anbringung eines Neuverputzes von Hohlkehlen und Straßenfassaden ohne Rücksicht auf Kostendeckung und Wirtschaftlichkeit aufzutragen. Die vom Rekursgericht zur Beantwortung der Frage, ob auch der Neuverputz der Hohlkehlen und Fassaden im gegenständlichen Fall zu den privilegierten Arbeiten im Sinn des § 3 Abs. 2 Z 1 und Abs. 3 Z 2 lit. b MRG gehört, herangezogene Rechtsprechung zu der Frage, welche zur Erhaltung der

Mietgegenstände erforderlichen Arbeiten der Behebung ernster Schäden des Hauses dienen (§ 3 Abs. 2 Z 2 MRG), sowie zu der Frage des Umfanges privilegierter Arbeiten im Sinne des § 3 Abs. 3 Z 2 lit. c MRG ist auf den gegenständlichen Fall nicht anwendbar. Die hier zu entscheidende Frage betrifft innerhalb der dem Vermieter obliegenden Erhaltungsarbeiten die Abgrenzung der privilegierten von den nicht privilegierten Arbeiten, während die erstgenannte Rechtsprechung die dem Vermieter obliegenden Arbeiten von den dem Mieter obliegenden Arbeiten abgrenzt. Was den Umfang der im Sinn des § 3 Abs. 3 Z 2 lit. c MRG privilegierten Arbeiten anlangt, so spielt dort die hier bedeutsame Unterscheidung zwischen die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährdenden Baugebrechen und das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage beeinträchtigenden Baugebrechen keine entscheidende Rolle.

Diese Erwägungen führen zu nachstehendem Ergebnis:

Da die Entfernung des gesamten schadhaften Verputzes an den beiden Straßenfassaden des Hauses einschließlich Reinigen und Abwaschen der Fassadenflächen und Beseitigung des Abbruchmaterials eine erforderliche privilegierte Erhaltungsarbeit im Sinne des § 3 Abs. 3 Z 2 lit. b MRG und eine unbedingt notwendige, der vorherigen Zustimmung des Bundesdenkmalamtes nicht bedürftige Sicherungsmaßnahme im Sinne des § 4 Abs. 1 Satz 3 DSchG ist, war der Sachbeschluß des Rekursgerichtes in dem aus dem Spruch ersichtlichen Umfang zu bestätigen.

Da der Neuverputz der Hohlkehlen und der Straßenfassaden keine privilegierte Erhaltungsarbeit im vorerwähnten Sinn ist, sind die von der Antragsgegnerin gegen den erstgerichtlichen Auftrag zu dessen Vornahme im Rekurs erhobenen Einwände der mangelnden Kostendeckung und der Unwirtschaftlichkeit zu prüfen. Es war daher in diesem Umfang der Sachbeschluß des Rekursgerichtes aufzuheben und dem Rekursgericht eine neue Entscheidung aufzutragen. Bei der neuen Entscheidung wird das Rekursgericht gegebenenfalls zu beachten haben, daß nach den bisherigen Verfahrensergebnissen ein Widerspruch der Mehrheit der Hauptmieter im Sinne des § 6 Abs. 4 MRG, berechnet nach der Anzahl der im Zeitpunkt des Widerspruches vermieteten Mietgegenstände, nicht vorliegt, weil der Antragsteller zumindest über zwei, wenn nicht sogar über drei Mietgegenstände verfügt. Sollte das Rekursgericht neuerlich zu dem Ergebnis gelangen, daß der Antragsgegnerin auch der Auftrag zu erteilen ist, die Hohlkehlen und die Straßenfassaden neu zu verputzen, so wird dem Erfordernis der schriftlichen Bewilligung nach § 4 Abs. 1 und § 5 Abs. 1 DSchG angesichts der bereits in Aussicht gestellten Bewilligung entgegen der Auffassung der Antragsgegnerin durch den vom Erstgericht gewählten Spruch ("vor Durchführung dieser Reparaturmaßnahmen hat die Antragsgegnerin um die Bewilligung dieser Reparaturmaßnahmen beim Bundesdenkmalamt anzusuchen, vor Baubeginn sind die Detailfragen wie Putzzusammensetzung und Oberflächenausführung mit dem Bundesdenkmalamt - Landeskonservatorat für Tirol abzusprechen") ausreichend Rechnung getragen.

Anmerkung

E18544

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1989:0050OB00078.89.0912.000

Dokumentnummer

JJT_19890912_OGH0002_0050OB00078_8900000_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