

RS OGH 2000/9/26 5Ob64/00y, 5Ob210/01w, 5Ob286/01x, 5Ob157/02b, 5Ob223/02h, 5Ob297/02s, 5Ob159/02x,

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 26.09.2000

Norm

MRG §3 Abs1

WEG 1975 idF 3.WÄG §14 Abs1 Z1

WEG 2002 §28 Abs1 Z1

WEG 2002 §29 Abs1

Rechtssatz

Durch die Verweisung auf § 3 Abs 1 MRG ist klargestellt, dass die Erhaltung "im jeweils ortsüblichen Standard" für die Abgrenzung der Erhaltung von der Verbesserung von Bedeutung ist, sodass zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zur Erhaltung gehören, auch wenn es sich um die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands handelt oder es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kommt und dabei sogar Veränderungen vorgenommen werden.

Entscheidungstexte

- 5 Ob 64/00y
Entscheidungstext OGH 26.09.2000 5 Ob 64/00y
- 5 Ob 210/01w
Entscheidungstext OGH 11.12.2001 5 Ob 210/01w
Veröff: SZ 74/194
- 5 Ob 286/01x
Entscheidungstext OGH 11.12.2001 5 Ob 286/01x
Vgl auch
- 5 Ob 157/02b
Entscheidungstext OGH 27.08.2002 5 Ob 157/02b
- 5 Ob 223/02h
Entscheidungstext OGH 05.11.2002 5 Ob 223/02h
Vgl auch; Beisatz: Die Judikatur, wonach auch eine den wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten entsprechende Erneuerung (Verbesserung) schadhaft gewordener Teile des Hauses als Erhaltungsarbeit im Sinn des § 3 Abs 2 MRG qualifiziert werden kann ("dynamischer Erhaltungsbegriff"), hatte immer die Schaffung eines

adäquaten Ersatzes (den substanzerhaltenden Austausch) zum Gegenstand. Dass der Vermieter die ihm obliegende Erhaltung eines schadhafte (gefährliche) Kamins durch einen Fernwärmeanschluss des Hauses (der Wohnung des betroffenen Mieters) abwenden will, fällt nicht darunter. Insoweit liegt keine vom Mieter im Sinn des § 8 Abs 2 Z 1 MRG zu dulden Erhaltung- beziehungsweise Verbesserungsarbeit vor. (T1)

- 5 Ob 297/02s

Entscheidungstext OGH 21.01.2003 5 Ob 297/02s

Vgl auch; Beis wie T1 nur: Die Judikatur, wonach auch eine den wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten entsprechende Erneuerung (Verbesserung) schadhafte gewordener Teile des Hauses als Erhaltungarbeit im Sinn des § 3 Abs 2 MRG qualifiziert werden kann ("dynamischer Erhaltungsbegriff"), hatte immer die Schaffung eines adäquaten Ersatzes (den substanzerhaltenden Austausch) zum Gegenstand. Dass der Vermieter die ihm obliegende Erhaltung eines schadhafte (gefährliche) Kamins durch einen Fernwärmeanschluss des Hauses (der Wohnung des betroffenen Mieters) abwenden will, fällt nicht darunter. (T2)

- 5 Ob 159/02x

Entscheidungstext OGH 20.11.2002 5 Ob 159/02x

Auch; Beisatz: Selbst die erstmalige Herstellung eines ordnungsgemäßen Zustands kann die ordnungsgemäße Erhaltung sprengen, wenn über den Erhaltungszweck hinausgehende bauliche Änderungen umfasst sind und den Miteigentümern zusätzliche Kosten entstehen können. (T3)

- 5 Ob 289/03s

Entscheidungstext OGH 29.03.2004 5 Ob 289/03s

- 5 Ob 256/07v

Entscheidungstext OGH 20.11.2007 5 Ob 256/07v

Vgl

- 5 Ob 92/08b

Entscheidungstext OGH 14.05.2008 5 Ob 92/08b

Auch

- 5 Ob 106/08m

Entscheidungstext OGH 26.08.2008 5 Ob 106/08m

Beisatz: Das bedeutet aber keine Verpflichtung zur permanenten Modernisierung der zu erhaltenden Hausteile und Anlagen, weil die Anpassung an den heutigen technischen Standard immer die Bejahung von Wirtschaftlichkeit und Dringlichkeit im Sinn einer Notwendigkeit der Arbeiten voraussetzt. (T4)

Beisatz: Neben anderen Kriterien, wie etwa dem der Wirtschaftlichkeit, muss stets eine Reparaturbedürftigkeit oder zumindest Schadensgeneigntheit vorliegen, um überhaupt noch von einer Erhaltungarbeit sprechen zu können. (T5)

Beisatz: Ein solcher Mangel ist aber dann zu verneinen, wenn eine Gemeinschaftsanlage stets nur bestimmte Funktionen erfüllen konnte, die auch nach wie vor erfüllt werden können. Die Ergänzung dieser Funktion durch eine weitere Funktion der Anlage stellt, auch wenn dies bei Neuerrichtung dem ortsüblichen Zustand entsprechen würde, eine echte Verbesserung dar, die nur unter den Voraussetzungen des § 4 MRG durchsetzbar ist. (T6)

Beisatz: Hier: Störungsfreie, funktionsfähige, mit baubehördlichen Bestimmungen nicht im Widerspruch stehende Aufzugsanlage, die Personen lediglich hinauf befördert, nicht aber wieder herunter; Begehren auf Neuherstellung einer dem heutigen Stand entsprechenden Aufzugsanlage. (T7)

- 5 Ob 271/08a

Entscheidungstext OGH 28.04.2009 5 Ob 271/08a

Beisatz: Dazu wurde aber auch ausgesprochen, dass als Voraussetzung für die Qualifikation als Erhaltungarbeit, auch im Rahmen dynamischer Erhaltung, ein Mangel im Sinn einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit oder zumindest einer Schadensgeneigntheit feststehen muss. (T8)

Beisatz: Will man überschießende Konsequenzen des dynamischen Erhaltungsbegriffs beim Individualrecht des einzelnen Wohnungseigentümers und der ihm sonst eingeräumten Möglichkeit, den anderen Wohnungseigentümern eine „permanente Modernisierung“ der Liegenschaft aufzuzwingen, vermeiden, ist dem Erhaltungsbegriff im Kontext des § 3 Abs 1 MRG und des § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 ein restriktives Verständnis zu unterlegen. (T9)

- 5 Ob 127/09a
Entscheidungstext OGH 07.07.2009 5 Ob 127/09a
Auch; Beisatz: Jede Erhaltung im weiten Sinn des § 3 MRG setzt eine Reparaturbedürftigkeit, Schadensgeneigntheit oder Funktionseinschränkung voraus. (T10)
- 5 Ob 129/10x
Entscheidungstext OGH 21.10.2010 5 Ob 129/10x
Vgl; Beisatz: Für die Frage, ob eine vom Vermieter iSd § 3 MRG vorzunehmende Erhaltungsarbeit vorliegt, kommt es nicht grundsätzlich darauf an, dass ein bestehender Mangel unbedingt auf im Lauf der Zeit eingetretene Verschlechterungen zurückzuführen sein muss. Auch eine erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands kann nach der Rechtsprechung Erhaltungsarbeit sein. (T11)
- 5 Ob 199/10s
Entscheidungstext OGH 02.12.2010 5 Ob 199/10s
Auch; Beis wie T9
- 2 Ob 215/10x
Entscheidungstext OGH 27.02.2012 2 Ob 215/10x
Vgl; Beisatz: § 3 Abs 1 MRG enthält einen „dynamischen Erhaltungsbegriff“. (T12)
Beisatz: Die Erneuerung einer Steigleitung bei unzureichender elektrischer Anschlussleistung ist nicht bloß als nützliche Verbesserung des Hauses (§ 4 MRG), sondern als Erhaltungsarbeit zu qualifizieren. (T13)
Veröff: SZ 2012/20
- 5 Ob 24/12h
Entscheidungstext OGH 20.03.2012 5 Ob 24/12h
Auch; Beis ähnlich wie T11
- 5 Ob 144/12f
Entscheidungstext OGH 17.12.2012 5 Ob 144/12f
- 5 Ob 247/12b
Entscheidungstext OGH 21.03.2013 5 Ob 247/12b
Auch; Beis wie T4
- 5 Ob 136/13f
Entscheidungstext OGH 27.11.2013 5 Ob 136/13f
Auch; Beisatz: „Fertigstellung“ kann nicht als „Erhaltung“ im § 28 Abs 1 Z 1 WEG 2002 qualifiziert werden. (T14)
- 5 Ob 60/14f
Entscheidungstext OGH 20.05.2014 5 Ob 60/14f
Vgl auch; Beisatz: Die Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten muss nicht immer damit verbunden sein, dass auch die Schadensursache selbst beseitigt wird. Zu prüfen ist, ob nicht andere technische Möglichkeiten bestehen, die geeignet sind, den Schaden zwar nicht auf Dauer, aber für einen relevanten Zeitraum zu beseitigen. (T15)
- 5 Ob 212/13g
Entscheidungstext OGH 20.05.2014 5 Ob 212/13g
Auch; Veröff: SZ 2014/53
- 5 Ob 88/14y
Entscheidungstext OGH 25.07.2014 5 Ob 88/14y
Vgl auch; Beisatz: Dauer des zur Behebung der gesundheitsgefährdenden Bleikonzentration erforderlichen Wasservorlaufs. (T16)
- 5 Ob 143/14m
Entscheidungstext OGH 18.11.2014 5 Ob 143/14m
Vgl auch; Beis wie T15; Beisatz: Die vertraglich vereinbarte Nutzungsart als Garage erfordert grundsätzlich keine an Wohnräumen gemessene Erhaltungspflicht. Diese hat sich vielmehr am ortsüblichen Standard für Bestandsobjekte mit einer vergleichbaren Widmung zu orientieren. (T17)
- 5 Ob 107/16w
Entscheidungstext OGH 25.10.2016 5 Ob 107/16w
Vgl auch

- 5 Ob 5/17x
Entscheidungstext OGH 23.01.2017 5 Ob 5/17x
Auch; Beis wie T5
- 5 Ob 153/17m
Entscheidungstext OGH 29.08.2017 5 Ob 153/17m
nur: Zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten an bestehenden Anlagen gehören damit noch zur Erhaltung, selbst wenn es dadurch zu einer vollständigen Erneuerung kommt oder sogar Veränderungen vorgenommen werden müssen. (T18)
- 5 Ob 198/17d
Entscheidungstext OGH 20.11.2017 5 Ob 198/17d
Beis wie T1
- 5 Ob 230/17k
Entscheidungstext OGH 13.02.2018 5 Ob 230/17k
Auch; Beisatz: Hier: Austausch der Fundamentplatte unabhängig davon, ob sie bei Errichtung dem Stand der Technik entsprach oder nicht. (T19)
- 6 Ob 101/18y
Entscheidungstext OGH 28.06.2018 6 Ob 101/18y
- 5 Ob 213/18m
Entscheidungstext OGH 13.12.2018 5 Ob 213/18m
Auch
- 5 Ob 149/19a
Entscheidungstext OGH 22.10.2019 5 Ob 149/19a
Beis wie T4; Beis wie T11
- 5 Ob 103/19m
Entscheidungstext OGH 27.11.2019 5 Ob 103/19m
Vgl; Beis wie T8; Veröff: SZ 2019/108
- 5 Ob 212/20t
Entscheidungstext OGH 01.03.2021 5 Ob 212/20t

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:RS0114109

Im RIS seit

26.10.2000

Zuletzt aktualisiert am

28.07.2021

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