

# RS OGH 1996/6/12 5Ob2060/96v, 5Ob2151/96a, 6Ob88/98d, 1Ob228/00m, 5Ob206/00f, 7Ob218/00k, 5Ob155/01g

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 12.06.1996

## Norm

MRG §3

MRG §3 Abs2 Z2

MRG §6

MRG §8

WEG 2002 §28 Abs1 Z1

## Rechtssatz

Nur ein Schaden, der einerseits die ordentliche Benützung des Bestandobjektes unmöglich macht, andererseits ein außergewöhnliches Ausmaß erreicht, kann als "ernst" angesehen werden. Mängel, die ohne besonderen Aufwand jederzeit beseitigt werden können (und deshalb auch die Brauchbarkeit des Bestandobjekts gar nicht beeinträchtigen), fallen nicht darunter. Dringt Schimmel in ein Mauerwerk ein, und kann er deshalb nicht allein durch eine Behandlung der Oberfläche (etwa einen Neuanstrich mit desinfizierender Farbe) beseitigt werden, liegt ein Schaden des Hauses vor, weil die Bausubstanz angegriffen ist. Dazu genügt ein Befall des Verputzes, weil auch er zur Bausubstanz gehört. In einem solchen Fall hängt die Erhaltungspflicht des Vermieters davon ab, ob eine großflächige Erneuerung des Verputzes notwendig ist. Kleinere Ausbesserungen des Verputzes, wie sie bei Malerarbeiten und Tapezierarbeiten oder bei Einrichtung der Wohnung durchaus üblich sind, obliegen nach dem Gesagten - wie dies beispielsweise auch für die Ausbesserung eines defekten Fußbodens vertreten wird - dem Mieter, während die großflächige Erneuerung des Wandverputzes oder Deckenverputzes in die Erhaltungspflicht des Vermieters fällt.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 2060/96v

Entscheidungstext OGH 12.06.1996 5 Ob 2060/96v

Veröff: SZ 69/137

- 5 Ob 2151/96a

Entscheidungstext OGH 12.06.1996 5 Ob 2151/96a

Vgl auch; Beisatz: Hier: § 14 Abs 1 Z 1 WEG, Fußbodensanierung: der Estrich, also ein Teil der

Fußbodenkonstruktion, muss entfernt und wieder aufgetragen werden; damit wird die Erhaltungsarbeit sogar an gemeinsamen Teilen des Hauses geleistet, zu denen Böden und Decken einzelner Wohnungen, ebenso zu zählen

sind wie tragende Wände und andere konstruktive Teile des Hauses. (T1)

- 6 Ob 88/98d

Entscheidungstext OGH 07.05.1998 6 Ob 88/98d

Auch; Veröff: SZ 71/85

- 1 Ob 228/00m

Entscheidungstext OGH 28.11.2000 1 Ob 228/00m

Vgl auch; Beisatz: Unter ernsten Schäden des Hauses sind Schäden der Bausubstanz zu verstehen. Der Einfluss des Schadens auf die Brauchbarkeit des Mietobjekts ist nicht allein ausschlaggebend. Die reine Oberflächengestaltung im Inneren eines Mietobjekts durch Malerei, Tapeten etc kann selbst bei größtem Kostenaufwand nicht in die gesetzliche Erhaltungspflicht des Vermieters fallen. (T2)

- 5 Ob 206/00f

Entscheidungstext OGH 15.05.2001 5 Ob 206/00f

Vgl auch; Beisatz: Zu den vom Vermieter zu behebenden Schäden gehören insbesondere jene, die Auswirkungen auf den Bauzustand hätten, wie etwa wegen nachhaltiger Schimmelbildung (MietSlg 50.153/20; SZ 69/137 ua). (T3)

- 7 Ob 218/00k

Entscheidungstext OGH 11.07.2001 7 Ob 218/00k

Vgl auch; Beisatz: Schäden im Aufbau der Bodenkonstruktion sind "ernster Schaden des Hauses". (T4)

- 5 Ob 155/01g

Entscheidungstext OGH 13.11.2001 5 Ob 155/01g

Vgl auch

- 5 Ob 42/02s

Entscheidungstext OGH 26.02.2002 5 Ob 42/02s

Vgl auch; nur: Nur ein Schaden, der einerseits die ordentliche Benützung des Bestandobjektes unmöglich macht, andererseits ein außergewöhnliches Ausmaß erreicht, kann als "ernst" angesehen werden. Mängel, die ohne besonderen Aufwand jederzeit beseitigt werden können (und deshalb auch die Brauchbarkeit des Bestandobjekts gar nicht beeinträchtigen), fallen nicht darunter. (T5)

Beis wie T2 nur: Der Einfluss des Schadens auf die Brauchbarkeit des Mietobjekts ist nicht allein ausschlaggebend. (T6)

Beisatz: Die Behebungspflicht im Inneren des Bestandgegenstandes ist dem Vermieter nur insoweit zugewiesen, als der Schaden die Qualifikation "ernst" erfüllt, also nicht ohne geringen Aufwand jederzeit beseitigt werden kann und es sich andererseits um einen Schaden des Hauses handelt, also um einen Mangel, der Auswirkungen auf den Bauzustand des Gebäudes hat. (T7)

- 5 Ob 233/04g

Entscheidungstext OGH 07.12.2004 5 Ob 233/04g

Vgl auch; Beis wie T2

- 8 Ob 153/06t

Entscheidungstext OGH 18.12.2006 8 Ob 153/06t

Ähnlich; nur: Nur ein Schaden, der einerseits die ordentliche Benützung des Bestandobjektes unmöglich macht, andererseits ein außergewöhnliches Ausmaß erreicht, kann als "ernst" angesehen werden. (T8)

Beisatz: Das Auftreten von Schimmelflecken rund um zwei Steckdosen, reicht nicht für die Annahme einer nachhaltigen Schimmelbildung mit Auswirkungen auf die Bausubstanz aus. (T9)

- 1 Ob 55/11m

Entscheidungstext OGH 24.05.2011 1 Ob 55/11m

Vgl auch; nur T8; Beis wie T2 nur: Unter ernsten Schäden des Hauses sind Schäden der Bausubstanz zu verstehen. (T10)

Beisatz: Hier: Erneuerung der schadhaft gewordenen Badewanne. (T11)

- 5 Ob 148/12v

Entscheidungstext OGH 17.12.2012 5 Ob 148/12v

Auch

- 5 Ob 92/13k

Entscheidungstext OGH 16.07.2013 5 Ob 92/13k

Vgl; Beisatz: Hier: Hohe Konzentration von Schimmelpilzsporen in der Raumluft als eine vom Mietgegenstand ausgehende erhebliche Gesundheitsgefährdung. (T12)

- 5 Ob 60/14f

Entscheidungstext OGH 20.05.2014 5 Ob 60/14f

Auch; Beisatz: Hier: Schimmelbefall im Kellergeschoß des Hauses. (T13)

- 5 Ob 143/14m

Entscheidungstext OGH 18.11.2014 5 Ob 143/14m

Vgl; 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. (T14)

- 5 Ob 80/15y

Entscheidungstext OGH 28.04.2015 5 Ob 80/15y

Auch

- 5 Ob 45/15a

Entscheidungstext OGH 19.05.2015 5 Ob 45/15a

Vgl auch; Beis ähnlich wie T3; Beis ähnlich wie T9; Beis wie T12; Beis ähnlich wie T13

- 5 Ob 249/15a

Entscheidungstext OGH 14.06.2016 5 Ob 249/15a

Vgl auch; Beis wie T6; Beis wie T7; nur T8

- 5 Ob 142/19x

Entscheidungstext OGH 24.09.2019 5 Ob 142/19x

Beisatz: Hier: § 28 Abs 1 Z 1 WEG. (T15)

- 5 Ob 177/19v

Entscheidungstext OGH 16.01.2020 5 Ob 177/19v

Vgl; nur T5; nur T8; Beis wie T6; Beis wie T7; Beis wie T15

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1996:RS0102183

#### **Im RIS seit**

15.06.1997

#### **Zuletzt aktualisiert am**

11.03.2020

**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)