

# RS OGH 1989/6/20 5Ob65/88, 5Ob219/98m, 1Ob183/00v, 1Ob228/00m, 5Ob289/03s, 5Ob83/06a, 4Ob86/08p, 5Ob

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 20.06.1989

## Norm

MRG §3 Abs2 Z2

WEG 1975 §14

WEG 2002 §28 Abs1

## Rechtssatz

Feuchtigkeitsschäden infolge ständigen Wassereintrittes in Mauerwerk stellen einen ernsten Schaden des Hauses dar und die Behebung dieser Schäden gehört zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft. Werden im Zuge der Behebung solcher Schäden Arbeiten in den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten, wie etwa die Beseitigung schadhafte Wandverputzes sowie dessen Erneuerung einschließlich Malen oder Tapezieren der Wände - notwendig, so gehören auch diese Maßnahmen zur Behebung eines ernsten Schadens und fallen die damit verbundenen Kosten in die Zahlungspflicht der Gemeinschaft.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 65/88

Entscheidungstext OGH 20.06.1989 5 Ob 65/88

- 5 Ob 219/98m

Entscheidungstext OGH 11.05.1999 5 Ob 219/98m

Auch; nur: Feuchtigkeitsschäden infolge Wassereintrittes in Mauerwerk stellen einen ernsten Schaden des Hauses dar und die Behebung dieser Schäden gehört zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft. Werden im Zuge der Behebung solcher Schäden Arbeiten in den einzelnen Wohnungseigentumsobjekten notwendig, so gehören auch diese Maßnahmen zur Behebung eines ernsten Schadens und fallen die damit verbundenen Kosten in die Zahlungspflicht der Gemeinschaft. (T1)

Beisatz: Mit § 14 Abs 1 Z 1 WEG ist der Erhaltungsbegriff des MRG auch für die WE-Gemeinschaft verbindlich geworden. (T2) Beisatz: Hier: Kellerabteile, die Zubehör zum Wohnungseigentum sind. (T3)

- 1 Ob 183/00v

Entscheidungstext OGH 24.10.2000 1 Ob 183/00v

Ähnlich; Beisatz: Risse an Wohnungswänden und sonstige Schäden innerhalb der Wohnungen sind von deren Eigentümern (nur) zu tragen, wenn es sich dabei um rein optische Probleme - also um "Schönheitsfehler" -

handelt, die "durch Übermalen beziehungsweise Ausmalen behoben werden können". Hingegen sind ernste Schäden des Hauses auf Kosten der Miteigentümergeinschaft zu beheben. Darunter können auch Schäden innerhalb der einzelnen Wohnungen fallen. (T4)

Veröff: SZ 73/160

- 1 Ob 228/00m

Entscheidungstext OGH 28.11.2000 1 Ob 228/00m

Gegenteilig; Beisatz: Die Schäden an der Malerei oder an Tapeten sind gewiss keine Schäden an der Substanz des Hauses, sodass der Vermieter zu deren Behebung nicht verpflichtet ist. Es ist vielmehr allein Sache des Mieters, die Malerei oder die Tapeten nach seinem eigenen Gutdünken zu gestalten beziehungsweise zu erneuern. Sind die ernstesten Schäden eines Hauses - hier: die Setzungsrisse - erst einmal behoben, so ist der Erhaltungspflicht des Vermieters Genüge getan, und es obliegt nun dem Mieter, die Innengestaltung des von ihm gemieteten Objekts vorzunehmen. (T5)

- 5 Ob 289/03s

Entscheidungstext OGH 29.03.2004 5 Ob 289/03s

Auch; nur: Feuchtigkeitsschäden infolge ständigen Wassereintrittes in Mauerwerk stellen einen ernstesten Schaden des Hauses dar und die Behebung dieser Schäden gehört zur ordnungsgemäßen Erhaltung der Liegenschaft. (T6)

- 5 Ob 83/06a

Entscheidungstext OGH 20.04.2006 5 Ob 83/06a

Auch; Beisatz: Hier: § 3 MRG. (T7)

Beisatz: Nicht nur die Behebung von Substanzschäden unterliegt der Erhaltungspflicht des Vermieters, sondern auch jede in diesem Zusammenhang erforderliche Nacharbeit (Nachfolgearbeit) wie zum Beispiel Schuttabfuhr, Wiederherstellung von Tapeten, Malerei oder Verfliesung. (Ausdrücklich gegenteilig zu 1 Ob 228/00m.) (T8)

- 4 Ob 86/08p

Entscheidungstext OGH 08.07.2008 4 Ob 86/08p

Ähnlich; Beis wie T7; Beis wie T8

- 5 Ob 238/08y

Entscheidungstext OGH 04.11.2008 5 Ob 238/08y

Vgl; Beis ähnlich wie T8; Beisatz: Die Entscheidung 1 Ob 228/00m ist vereinzelt geblieben. Aus einer Einzelentscheidung kann keine Uneinheitlichkeit der Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs abgeleitet werden. (T9)

- 5 Ob 113/10v

Entscheidungstext OGH 02.12.2010 5 Ob 113/10v

Auch; Beis wie T7; Beis ähnlich wie T8; Beisatz: Funktioneller und adäquater Zusammenhang zwischen den „eigentlichen“ und den „abgeleiteten“ Erhaltungsarbeiten kann dabei Abgrenzungshilfe sein. (T10)

Beisatz: Umfang der (Vor? und Nach?)Arbeiten nach §§ 3 f MRG steht im Zusammenhang mit dem Verständnis der „Duldungspflichten“ des Mieters nach § 8 Abs 2 MRG und dessen Entschädigungsanspruch nach § 8 Abs 3 MRG. (T11)

- 5 Ob 170/11b

Entscheidungstext OGH 13.12.2011 5 Ob 170/11b

Vgl auch; Beisatz: Die Behebung eines ernstesten Schadens iSd § 28 Abs 1 Z 1 WEG des Hauses oder an einem Wohnungseigentumsobjekt ist stets ordentliche Verwaltung und fällt damit in die Zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft, die dafür auch zahlungspflichtig ist. (T12)

- 5 Ob 148/12v

Entscheidungstext OGH 17.12.2012 5 Ob 148/12v

Auch; nur T6

- 5 Ob 247/12b

Entscheidungstext OGH 21.03.2013 5 Ob 247/12b

Auch; Auch Beis wie T3

- 5 Ob 60/14f

Entscheidungstext OGH 20.05.2014 5 Ob 60/14f

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

- 5 Ob 143/14m  
Entscheidungstext OGH 18.11.2014 5 Ob 143/14m  
Vgl auch; Beis wie T7; Beis wie T8; Beis wie T11; Beisatz: Ob bloß vorbereitende, begleitende oder nachfolgende Tätigkeiten vorliegen, ist aus deren funktionellem Zusammenhang mit der eigentlichen Erhaltungsarbeit zu erschließen. Sie sind zu deren Durchführung notwendig, ermöglichen oder erleichtern sie oder dienen dazu, den ursprünglichen Zustand nach Abschluss der Erhaltungsarbeit wiederherzustellen. (T14)
- 5 Ob 230/14f  
Entscheidungstext OGH 27.01.2015 5 Ob 230/14f  
Vgl auch; Beis wie T12
- 6 Ob 3/14f  
Entscheidungstext OGH 29.06.2015 6 Ob 3/14f  
Auch; Beis wie T12
- 3 Ob 85/15v  
Entscheidungstext OGH 16.03.2016 3 Ob 85/15v  
Auch; Beis wie T8; Veröff: SZ 2016/30
- 5 Ob 181/16b  
Entscheidungstext OGH 23.01.2017 5 Ob 181/16b  
Vgl auch; Beis wie T14
- 6 Ob 101/18y  
Entscheidungstext OGH 28.06.2018 6 Ob 101/18y  
Auch; nur T6; Beis ähnlich wie T13
- 5 Ob 57/19x  
Entscheidungstext OGH 21.05.2019 5 Ob 57/19x  
Auch; Beis wie T12
- 5 Ob 178/21v  
Entscheidungstext OGH 15.11.2021 5 Ob 178/21v  
Vgl; nur T6
- 5 Ob 6/22a  
Entscheidungstext OGH 03.03.2022 5 Ob 6/22a  
Vgl; Beis wie T8; Beis wie T14

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

ECLI:AT:OGH0002:1989:RS0083089

#### **Im RIS seit**

15.06.1997

#### **Zuletzt aktualisiert am**

25.05.2022

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