jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2011/6/7 5Ob34/11b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 07.06.2011

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin J*****, vertreten durch Dr. Nikolaus Schirnhofer, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin L***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Erich Kafka, Dr. Manfred Palkovic, Rechtsanwälte in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 9 MRG iVm § 17 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 14. Dezember 2010, GZ 41 R 241/08g-122, womit infolge Rekurses der Antragsgegnerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 26. September 2008, GZ 48 Msch 5/05a-102, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

I) Die Bezeichnung der Antragsgegnerin wird von „L***** & Co. Ges.m.b.H." auf „L***** GmbH" richtiggestellt.

II) Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin hat die Kosten ihrer Revisionsrekursbeantwortung selbst zu tragen.

Begründung:

Rechtliche Beurteilung

Zu I):

Die - von der Antragsgegnerin und Rechtsmittelwerberin im Rubrum ihres Revisionsrekurses bereits vorgenommene - Richtigstellung ihrer Parteibezeichnung ergibt sich aus dem offenen Firmenbuch (FN *****; zur Anwendbarkeit des § 235 Abs 5 ZPO auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren siehe 5 Ob 93/07y).

Zu II):

Das Rekursgericht hat den Revisionsrekurs gegen seine Entscheidung für zulässig erklärt, weil noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, wie sich eine absichtliche Unbrauchbarmachung von Bestandobjekten durch den Vermieter oder die Verletzung gesetzlicher Erhaltungspflichten des Vermieters auf den Nutzflächenschlüssel des § 17 MRG auswirke.

Entgegen diesem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG) - Ausspruch des Rekursgerichts liegen die Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG nicht vor, was wie folgt kurz zu begründen ist (§ 71 Abs 3 AußStrG):

1.) Die für die Aufteilung der Bewirtschaftungskosten eines Hauses maßgebliche Nutzflächenrelevanz von Räumen hängt von deren Vermietbarkeit ab, die wiederum nach objektiven Kriterien zu beurteilen ist (RIS-Justiz RS0070105;

RS0069814; RS0116999). Um die notwendige Stabilität des Aufteilungsschlüssels zu gewährleisten, ist dabei eine langfristige Betrachtung angezeigt. Das bedeutet, dass eine bloß vorübergehende, nur bis zur Durchsetzung der Erhaltungspflicht dauernde Unbrauchbarkeit eines Mietgegenstands den Verteilungsschlüssel für laufende Kosten des Hauses nicht zu beeinflussen vermag (5 Ob 1025/93 = MietSlg 45.296; 5 Ob 300/98y = wobl 1999/156; 5 Ob 12/01b = wobl 2001/177).

2.) Zur Vornahme „privilegierter" Erhaltungsmaßnahmen ist ein Vermieter im Rahmen des § 3 Abs 3 Z 2 MRG unabhängig von einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung verpflichtet. Gemäß § 3 Abs 3 Z 2 lit b MRG besteht eine solche privilegierte Erhaltungspflicht des Vermieters dann, wenn sie zur Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen, wozu zweifellos die von der Revisionsrekurswerberin ins Treffen geführten Maßnahmen zur Hintanhaltung von Brandgefährdung gehören (vgl RIS-Justiz RS0069990).

3.) Dass die Frage der Erhaltungspflicht dann anders zu beurteilen ist, wenn ein Abbruchauftrag ergangen ist (vgl 5 Ob 192/07g = wobl 2008/99; 9 Ob 96/06t = MietSlg 59.160), bedeutet kein Abgehen von der Unbeachtlichkeit der Unwirtschaftlichkeit, sondern beruht darauf, dass sich ein Bestandnehmer infolge „rechtlichen Untergangs" des Mietobjekts im Falle eines Abbruchauftrags auf solche Erhaltungspflichten nicht berufen kann. Dieser Fall liegt aber hier gerade nicht vor. Es wurde weder ein Abbruchauftrag erteilt noch bestehen baubehördliche Aufträge.

4.) Dass die vom Vermieter in einzelnen Objekten durchgeführten Arbeiten (Herausreißen von Zwischenwänden, Türen, Fußbodenaufbau etc) der notwendigen Reduktion der Belastung einsturzgefährdeter Decken bzw der Reduktion einer möglichen Brandlast gedient hätten, ist mit den maßgeblichen Feststellungen ebenso wenig in Einklang zu bringen wie die im Revisionsrekurs aufgestellte Behauptung der technischen bzw wirtschaftlichen Abbruchreife des Hauses aufgrund statischer Mängel. Dass die schuldhafte Herbeiführung der Unvermietbarkeit eines Objekts durch den Vermieter den Verteilungsschlüssel für die laufenden Kosten des Hauses nicht zu beeinflussen vermag, wurde bereits ausgesprochen (5 Ob 12/01b = wobl 2001/177; LGZ Wien 39 R 216/04k = MietSlg 56.310; E. M. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 17 zu § 17 MRG).

Die vom Rekursgericht als erheblich erachtete Rechtsfrage ist damit bereits durch Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs beantwortet.

Weitere Rechtsfragen von der Qualität des § 62 Abs 1 AußStrG werden von der Revisionsrekurswerberin nicht aufgezeigt. Dies hat daher zur Zurückweisung des Rechtsmittels der Antragsgegnerin zu führen.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG, wobei maßgeblich war, dass die Antragstellerin auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels nicht hingewiesen hat.

Schlagworte

8 außerstreitige Wohnrechtssachen,

Textnummer

E97675

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2011:0050OB00034.11B.0607.000

Im RIS seit

24.07.2011

Zuletzt aktualisiert am

11.02.2013

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