

# TE OGH 2009/11/24 5Ob156/09s

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.11.2009

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrättinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. E. Solé und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Verein \*\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Walter Reichholz, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1. T\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\*\*, 2. A\*\*\*\*\* H\*\*\*\*\*\*, 3. M\*\*\*\*\* D\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\*\*, 4. S\*\*\*\*\* K\*\*\*\*\*\*, alle vertreten durch Mag. Dr. Till Hausmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen 410,30 EUR samt Anhang, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 25. März 2009, GZ 39 R 419/08v-20, womit das Urteil des Bezirksgerichts Meidling vom 12. September 2008, GZ 8 C 861/07a-16, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Die Revision der klagenden Partei wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 539,30 EUR (darin 20 % USt 89,88 EUR) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Begründung:

Die Klägerin macht Ersatzansprüche für getätigte Kosten einer Heizthermenreparatur geltend, die ihr von Mietern des im gemeinsamen Eigentum der Beklagten stehenden Hauses abgetreten wurden.

Der gegenständliche Mietvertrag enthält in seinem § 4 unter anderem folgende Bestimmungen:

„1.) Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte, wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs- Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen zu warten, sowie insoweit instand zu halten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Gasdurchlauferhitzern, Kombithermen usgl), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt.  
(...)

6.) Beabsichtigte Arbeiten am Mietgegenstand hat der Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzugeben, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Hauses und dessen übriger Bewohner wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch des Mieters auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen diese Arbeiten nur mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investitionen verzichtet der Mieter auf alle über § 10 MRG hinausgehenden Ansprüche.“

Unstrittig unterliegt das Bestandverhältnis dem Vollanwendungsbereich des MRG.

Die bereits bei Anmietung der Wohnung im Jahr 1988 vorhandene Heiztherme wurde wegen Versagens der Heizfunktion am 25. November 2004 auf Kosten der Mieter repariert.

Das Erstgericht wies die auf Ersatz der Reparaturkosten gerichtete Klage ab.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung und erklärte die ordentliche Revision für zulässig, weil die Frage des Umfangs der Erhaltungspflicht des Vermieters im Vollanwendungsbereich des MRG in der höchstgerichtlichen Judikatur bisher nicht abschließend beantwortet worden sei.

In ihrer von den Beklagten beantworteten Revision geht die Klägerin zwar auf die jüngste Judikatur des Obersten Gerichtshofs zu der im Zulassungsausspruch genannten Rechtsfrage ein, meint aber einen Widerspruch zu einer überwiegend gegenteiligen älteren Rechtsprechung zu erkennen, die eine subsidiäre Anwendbarkeit des § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB neben § 3 MRG offenbar nicht ausgeschlossen habe.

### **Rechtliche Beurteilung**

Entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden § 508a Abs 1 ZPO) - Ausspruch des Berufungsgerichts hängt die Entscheidung nicht von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage iSd § 502 Abs 1 ZPO ab.

Zur Frage der abschließenden Regelung der Erhaltungspflicht des Vermieters in§ 3 MRG im Vollanwendungsbereich des MRG besteht mittlerweile eine als gefestigt zu betrachtende Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (5 Ob 17/09z, 5 Ob 288/08a; 9 Ob 57/08k; jüngst 6 Ob 39/09t).

Diese ausführlich begründete Rechtsprechung steht auch in keinem noch weiter erörterungsbedürftigen Widerspruch zu den in der Revision zitierten älteren Entscheidungen, zumal dort die strittigen Fragen entweder offen gelassen wurden (10 Ob 79/07a) oder überhaupt nicht zu beantworten waren, weil der Entscheidungsgegenstand Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses (5 Ob 243/05d), die Verpflichtung zur Übergabe des Mietgegenstands in brauchbarem Zustand (8 Ob 610/86), oder überhaupt Bestandverhältnisse außerhalb des Vollanwendungsbereichs des MRG (5 Ob 72/97t) betraf. Eine die Zulässigkeit der Revision begründende Uneinheitlichkeit der Rechtsprechung liegt daher nicht vor.

Die in der Revision angesprochene Frage der Wirksamkeit der in § 4 des Mietvertrags vereinbarten Überbindungsklausel ist für den vorliegenden Rechtsstreit ohne Relevanz, weil selbst ihr gänzlicher Wegfall nur zur Geltung der gesetzlichen Regelung, aber nicht zur Begründung des eingeklagten Anspruchs gegen die Vermieter führen könnte.

Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41 Abs 1, 50 Abs 1 ZPO. Da die Beklagten in ihrer Revisionsbeantwortung auf die Unzulässigkeit des Rechtsmittels hingewiesen haben, diente ihr Schriftsatz der zweckentsprechenden Rechtsverteidigung.

### **Textnummer**

E92714

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

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00156.09S.1124.000

### **Im RIS seit**

24.12.2009

### **Zuletzt aktualisiert am**

26.09.2012

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

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