

# TE OGH 2009/9/18 6Ob39/09t

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.09.2009

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Pimmer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schramm, Dr. Gitschthaler, Univ.-Prof. Dr. Kodek sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1.) Gerhard N\*\*\*\*\*, 2.) Renate N\*\*\*\*\*, beide \*\*\*\*\*, vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Illedits Rechtsanwälte Partnerschaft in Wien, gegen die beklagte Partei „Ö\*\*\*\*“, \*\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Walter Lichal, Rechtsanwalt in Wien, wegen 4.335,12 EUR, über die Revision der klagenden Parteien gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 3. September 2008, GZ 38 R 141/08d-14, womit das Urteil des Bezirksgerichts Liesing vom 5. März 2008, GZ 2 C 232/07x-9, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagenden Parteien sind schuldig, der beklagten Partei binnen 14 Tagen die mit 588,48 EUR (darin 98,08 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Die Kläger sind Mieter einer Genossenschaftswohnung. Sie begehren von der beklagten Genossenschaft die Kosten für den Austausch der im Bestandobjekt befindlichen Therme. Die im Mietvertrag enthaltene Klausel, wonach sämtliche Gas-, Elektro- und Wasserinstallationen samt Geräten im betriebsfähigen Zustand zu erhalten und im Falle von Störungen sach- und fachgemäß auf eigene Kosten instand zu setzen seien, sei unzulässig.

Das Erstgericht wies die Klage ohne Durchführung eines Beweisverfahrens ab. Bei aufrechtem Bestandvertrag bestehe nach § 14a WGG sowie § 20 Abs 5 WGG kein Anspruch auf Ersatz der Kosten des Thermen austauschs. Die Anwendbarkeit des § 1097 ABGB scheitere, weil dessen Restitutionspflicht einen Aufwand voraussetze, der vom Vermieter zu tragen wäre. Außerdem sei nach dieser Bestimmung nur ein Anspruch bei Beendigung des Mietverhältnisses gegeben.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Die Erhaltung oder Erneuerung einer Therme sei nicht unter die in § 3 Abs 2 MRG bzw § 14a Abs 2 WGG geregelten Erhaltungspflichten des Vermieters zu subsumieren. Diese beschränkten sich nur auf die Behebung im Mietobjekt liegender ernster Schäden für das Haus oder erheblicher Gesundheitsgefährdungen. Traditionell sei die Erhaltungspflicht des Vermieters im MRG stark eingeschränkt, um die für die Mieter erheblichen Vorteile des Bestandschutzes und der Mietpreisobergrenze zu kompensieren. Auch die Wohnrechtsnovelle 2006 zeige, dass der Gesetzgeber hinsichtlich des Umfangs der Erhaltungspflichten am Bestandobjekt durch den Vermieter nach wie vor von einer völligen Verdrängung des § 1096 ABGB durch § 3 MRG

ausgehe.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil es sich bei der Beurteilung des Umfangs der Erhaltungspflicht des Vermieters im Anwendungsbereich des WGG um eine Rechtsfrage des materiellen Rechts, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt, handle.

### **Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist aus dem vom Berufungsgericht angeführten Grund zulässig; sie ist aber nicht berechtigt.

Mittlerweile hat der 5. Senat des Obersten Gerichtshofs in einer eingehend begründeten Entscheidung 5 Ob 17/09z; immolex 2009/80 = AnwBl 2009, 308 = RdW 2009/428 = Zak 2009/297; zustimmend Böhm, OGH 5 Ob 17/09z; Ein Pyrrhussieg für die Vermieter, immolex 2009, 198; kritisch Rosifka, 5 Ob 17/09z; Konsequenzen und Kritik; immolex 2009, 206) dargelegt, dass im Geltungsbereich des § 14a WGG bzw des § 3 MRG keine gesetzliche Verpflichtung des Vermieters zur Erneuerung einer schadhaft gewordenen Heiztherme bestehe. § 3 MRG bzw § 14a WGG sei insoweit lex specialis zu § 1096 ABGB. Dies untermauerte der 5. Senat in der zitierten Entscheidung durch eingehende historische und dogmatische Überlegungen. Dabei wurde insbesondere auf den untrennbaren synallagmatischen Zusammenhang zwischen Mietzinsbildung einerseits und Umfang der Erhaltungspflicht des Vermieters andererseits verwiesen.

Ergänzend verwies der 5. Senat in dieser Entscheidung darauf, dass das 3. WÄG dem Vermieter einen Zuschlag zum Richtwertmietzins zugestand, wenn er sich zur Erhaltung einer von ihm errichteten oder bezahlten Etagenheizung verpflichte (§ 16 Abs 2 Z 3 MRG idF 3. WÄG). Die Honorierung einer den Vermieter aber ohnedies treffenden Pflicht durch einen Zuschlag zum Richtwertmietzins spreche dafür, dass der Gesetzgeber davon ausgehe, dass andernfalls eine derartige gesetzliche Erhaltungspflicht des Vermieters nicht bestehe. Zuletzt sei durch die Novellierung des § 10 Abs 3 Z 1 MRG durch WRN 2006 dem Mieter, der eine bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandene, aber schadhaft gewordene Therme oder einen Warmwasserboiler erneuere, ein - wenn auch durch die Benützungzeit abgewerteter - Ersatzanspruch eingeräumt worden. Diese Regelung wäre aber systemwidrig, wenn dem Mieter, der solche Arbeiten selbst vornehme, ohnedies ein sofort fälliger Ersatzanspruch in voller Höhe gemäß §§ 1097 und 1036 ABGB zustünde.

Mangels gesetzlicher Verpflichtung des Vermieters zur Erneuerung der schadhaft gewordenen Therme bestehe daher auch kein sofort fälliger Anspruch nach § 1097 iVm § 1036 ABGB. Den Mieter selbst treffe gleichfalls keine Pflicht zur Erneuerung der schadhaft gewordenen Heiztherme, sofern er den Defekt nicht verschuldet hat. Ihm stehe jedoch für die Dauer und in dem Maß der durch den Heizungsausfall eingetretenen Unbrauchbarkeit des Mietobjekts der Mietzinsminderungsanspruch nach § 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB zu.

Dieser mittlerweile mehrfach veröffentlichten Entscheidung hat sich der Oberste Gerichtshof zwischenzeitig in weiteren Entscheidungen angeschlossen (5 Ob 288/08a; 9 Ob 57/08k).

Auch der erkennende Senat schließt sich diesen Entscheidungen an. Der in der Revision vertretenen gegenteiligen Auffassung ist daher nicht zu folgen.

Damit erweisen sich die Entscheidungen der Vorinstanzen aber als frei von Rechtsirrtum, sodass der unbegründeten Revision ein Erfolg zu versagen war.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO.

### **Textnummer**

E91904

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

ECLI:AT:OGH0002:2009:0060OB00039.09T.0918.000

### **Im RIS seit**

18.10.2009

### **Zuletzt aktualisiert am**

20.09.2012

**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)