

# TE OGH 2009/8/26 90b83/08h

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 26.08.2009

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Rohrer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Spenling, Dr. Hradil und Dr. Hopf sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Glawischnig als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Verein für Konsumenteninformation, Linke Wienzeile 18, 1061 Wien, vertreten durch Dr. Walter Reichholf, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagten Parteien 1.) Christina L\*\*\*\*\* und 2.) Werner L\*\*\*\*\*, beide \*\*\*\*\*, beide vertreten durch MMag. Dr. Franz Pechmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen 1.575 EUR sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 5. August 2008, GZ 41 R 124/08a-15, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Fünfhaus vom 10. April 2008, GZ 9 C 796/07z-11, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 370,28 EUR (darin 61,71 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen bei Exekution zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Pascal P\*\*\*\*\* und Maja S\*\*\*\*\* sind Mieter der von den Beklagten vermieteten Wohnung T\*\*\*\*\*gasse 31/11-13, \*\*\*\*\*. Das Mietverhältnis fällt in den Vollanwendungsbereich des MRG. Die schon bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandene Gastherme wurde schadhaft, eine Reparatur wäre unwirtschaftlich gewesen. Die Mieter ließen daher eine neue Gastherme im Mietobjekt installieren und begehrten von den Vermieter die dafür in Höhe des Klagsbetrags aufgewendeten Kosten, was diese ablehnten. Der Mietvertrag enthält eine Klausel (§ 4), die auszugsweise lautet: „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 instandzuhalten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Gasdurchlauferhitzern, Combithermen, usw.), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. ....“.

Die Mieter traten ihren behaupteten Anspruch gegenüber den Beklagten auf Ersatz der Kosten der Neuinstallation einer Gastherme an den Kläger, einen im § 29 KSchG genannten Verband, zur Geltendmachung ab.

Der Kläger begehrte den Zuspruch von 1.575 EUR sA. Trotz Anwendbarkeit des § 3 MRG treffe die beklagten Vermieter auch weiterhin die Erhaltungspflicht nach § 1096 Abs 1 ABGB, die auch die Erhaltung bzw das Bereitstellen einer brauchbaren Gastherme umfasse. Die Vertragsklausel zu Lasten der Mieter sei gemäß § 879 Abs 3 ABGB bzw wegen Intransparenz nach § 6 Abs 3 KSchG unwirksam.

Die Beklagten bestritten ihre Verpflichtung zum Ersatz der von den Mietern für die neue Therme aufgewendeten Kosten.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab.

Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Es verneinte zutreffend den Zahlungsanspruch der Mieter. Auf die Richtigkeit der Begründung in der angefochtenen Entscheidung kann verwiesen werden (§ 510 Abs 3 ZPO).

### **Rechtliche Beurteilung**

Lediglich ergänzend ist den Ausführungen des Revisionswerbers entgegenzuhalten:

Der erkennende Senat hat sich - im Anschluss an die Vorentscheidung5 Ob 17/09z - eingehend mit der (Teil-)Anwendbarkeit des § 1096 Abs 1 ABGB für den Fall auseinandergesetzt, dass ein Mietverhältnis dem Vollanwendungsbereich des MRG unterliegt und somit auch § 3 MRG zur Anwendung gelangt (9 Ob 57/08k). Dabei wurde ausgesprochen, dass im Geltungsbereich des § 3 MRG keine gesetzliche Verpflichtung des Vermieters zur Erneuerung einer schadhaft gewordenen Therme und damit auch kein sofort fälliger Ersatzanspruch nach § 1097 iVm § 1036 ABGB eines Mieters besteht, der diese Arbeiten auf eigene Kosten vorgenommen hat. An dieser Rechtsprechung ist auch im vorliegenden, vergleichbaren Fall festzuhalten.

Besteht aber keine gesetzliche bzw vertragliche Grundlage, die den Vermieter zur Vornahme dieser Arbeiten bzw zu deren Ersatz verpflichtet, könnte - wie schon vom Berufungsgericht zutreffend aufgezeigt - auch der Wegfall der vom Kläger bekämpften Vertragsklausel zu keinem anderen Ergebnis führen, sodass eine Auseinandersetzung damit mangels Entscheidungserheblichkeit unterbleiben kann.

Die Entscheidung über die Kosten des Revisionsverfahrens gründet sich auf §§ 41, 50 ZPO. Zu berücksichtigen war aber, dass Kostenbemessungsgrundlage nicht ein Betrag von 4.500 EUR, sondern nur das Klagepunktum von 1.575 EUR ist. Allein der Umstand, dass hier gemäß § 502 Abs 5 Z 3 ZPO die Revisionszulässigkeit nicht von der Höhe des Streitwerts abhängt, führt nicht zu einem von der Höhe des eingeklagten Betrags unabhängigen Bewertungsrecht der Parteien. Vielmehr ist in Anwendung der §§ 3, 4 RATG iVm §§ 54 ff JN der begehrte Kapitalbetrag als Bemessungsgrundlage maßgebend.

### **Textnummer**

E91607

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

ECLI:AT:OGH0002:2009:0090OB00083.08H.0826.000

### **Im RIS seit**

25.09.2009

### **Zuletzt aktualisiert am**

02.10.2012

**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)