

TE OGH 2017/10/23 5Ob173/17b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.10.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi und Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers H***** S*****, vertreten durch Mag. Hans Sandrini, Mietervereinigung Österreichs, gegen die Antragsgegnerin Gemeinnützige W*****gesellschaft ***** GmbH, *****, vertreten durch Dr. Andreas Joklik, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 2, § 6 MRG, über den Revisionsrekurs des Antragstellers gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 21. Juni 2017, GZ 40 R 359/16i-24, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Favoriten vom 29. August 2016, GZ 7 Msch 14/15t-18, bestätigt wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Der Antragsteller ist schuldig, der Antragsgegnerin die mit 335,64 EUR (darin enthalten 55,94 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Das Rekursgericht bestätigte die Entscheidung des Erstgerichts, mit dem dieses das Begehren, der Antragsgegnerin Erhaltungsarbeiten an der Eingangstüre zum Mietobjekt des Antragstellers aufzutragen, um das dritte Schloss an der Türe sperrbar zu machen, und eine dem Stand der Technik entsprechende Einbruchssicherung herzustellen, abwies. Es erklärte den Revisionsrekurs für zulässig, weil zur Frage, ob einbruchshemmende Wohnungseingangstüren dem ortsüblichen Standard entsprechen, insbesondere wenn ein Großteil der übrigen Eingangstüren im Haus bereits im Zuge von Sanierungsmaßnahmen einbruchshemmend ausgeführt worden seien, keine höchstgerichtliche Judikatur bestehe.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden (§ 71 Abs 1 AußStrG) Ausspruch des Rekursgerichts nicht zulässig.

1. Zu Inhalt und Bedeutung des sogenannten „dynamischen (elastischen) Erhaltungsbegriffs“ auf den sich der Antragsteller zur Begründung seines Begehrens beruft, sowie zum ortsüblichen Standard von Erhaltungsarbeiten liegt bereits umfangreiche Judikatur des Obersten Gerichtshofs vor (vgl. RIS-Justiz RS0116139; RS0114109; RS0083171; RS0069971 uva). Voraussetzung einer jeden Erhaltungsarbeit ist aber, dass überhaupt eine Reparaturbedürftigkeit

vorliegt, also eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder der Brauchbarkeit, ein sonst bestehender Mangel oder doch eine Schadensgeigntheit der betreffenden Bauteile gegeben ist (RIS-Justiz RS0116998 [T3]; RS0069944 [T8]; Würth/Zingher/Kovanyi Miet- und Wohnrecht²³ § 3 MRG Rz 7). Eine Verpflichtung des Vermieters zu einer permanenten Modernisierung besteht hingegen nicht (5 Ob 106/08m; Würth/Zingher/Kovanyi aaO; T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht³ § 3 MRG Rz 9).

2. Der Antragsteller verweist in diesem Zusammenhang selbst auf die Feststellungen des Erstgerichts, wonach die Antragsgegnerin im Zuge der Durchführung von ihr in einem Verfahren nach § 18 MRG mit Entscheidung der Schlichtungsstelle aufgetragenen Erhaltungsarbeiten zur „Neuherstellung bzw Instandsetzung der Wohnungseingangstür [...]“ neben anderen Maßnahmen an der Türe ein neues Schloss angebracht hat, sodass diese nunmehr über zwei funktionierende Schlösser verfügt und ordnungsgemäß gang- und schließbar ist. Damit fehlte es im Zeitpunkt der Antragstellung im hier vorliegenden Verfahren bereits an der für die Einstufung als Erhaltungsarbeit erforderlichen Reparaturbedürftigkeit der Türe. Fragen nach dem ortsüblichen Standard, weil ein Großteil der übrigen Wohnungseingangstüren im Haus einer bestimmten Widerstandsklasse entsprechen, und danach, ob die Ausführung der Eingangstür zur Wohnung des Antragstellers im Zuge von Erhaltungsarbeiten auf diesen Standard anzuheben wäre, stellen sich damit nicht. Dass der Antragsteller bei dieser Sachlage mit seinem Begehren, auch ein drittes Schloss gängig zu machen, allenfalls einen aus dem Mietvertrag ableitbaren Anspruch geltend macht, der im streitigen Verfahren zu behandeln wäre (vgl 5 Ob 181/16b = RIS-Justiz RS0131218), nicht aber eine Erhaltungsarbeit gemäß § 3 MRG, hat bereits das Rekursgericht zutreffend erkannt.

3. Nach den Feststellungen ist in der im Verfahren nach § 18 MRG ergangenen Entscheidung (ausdrücklich) als Maßnahme der Verbesserung gemäß § 4 MRG zwar auch „Aufzahlung für den Einbau von Wohnungseingangstüren WK III“ festgehalten. Der Antragsteller verschweigt dazu, dass er den ihm angebotenen Einbau einer einbruchshemmenden Tür ausdrücklich ablehnte, weil diese nicht seinen Vorstellungen entsprach. Soweit er dessen ungeachtet meint, die tatsächlich durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen an seiner Wohnungstür würden nicht dem der Antragsgegnerin im Verfahren nach § 18 MRG vorgegebenen Standard entsprechen, macht er der Sache nach geltend, dass die Antragsgegnerin die ihr in diesem Verfahren aufgetragenen Verpflichtungen nicht erfüllt habe. Ein in den Spruch einer in einem Verfahren nach § 18 MRG ergangenen Entscheidung aufgenommenen Auftrag bildet gemäß § 6 Abs 2 MRG einen Exekutionstitel (RIS-Justiz RS0069305; RS0021160), der nach § 6 Abs 2 MRG vollstreckt werden kann (vgl 5 Ob 60/15g; Würth/Zingher/Kovanyi aaO § 18 MRG Rz 13). Maßnahmen der Verbesserung im Sinn des § 4 MRG sind hier nicht zu beurteilen, sodass auch nicht geprüft werden muss, inwieweit aus der Entscheidung im Verfahren nach § 18 MRG insoweit eine Verpflichtung (arg: „Aufzahlung“) der Antragsgegnerin und damit allenfalls eine entschiedene Rechtssache abgeleitet werden könnte. Keinesfalls ergibt sich daraus, wie der Antragsteller offensichtlich meint, die für das Vorliegen von Erhaltungsarbeiten gemäß § 3 MRG erforderliche Einschränkung der Funktionsfähigkeit im Sinne einer Reparaturbedürftigkeit der Eingangstüre zu seiner Wohnung.

4. Einer weiteren Begründung bedarf dieser Beschluss nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).

5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Die Antragsgegnerin hat auf die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses hingewiesen (5 Ob 142/14i; RIS-Justiz RS0122294 [T1]).

Textnummer

E120023

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2017:00500B00173.17B.1023.000

Im RIS seit

23.12.2017

Zuletzt aktualisiert am

15.01.2019

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