

# TE OGH 2022/3/3 5Ob6/22a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.03.2022

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer, Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache des Antragstellers J\*, vertreten durch Mag. M\*, Mietervereinigung Österreichs, \*, gegen die Antragsgegner 1. H\*, 2. T\*, 3. A\*, 4. E\*, 5. S\*, alle vertreten durch Mag. Rudolf Siegel, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 2 iVm § 3 und § 6 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 17. November 2021, GZ 38 R 134/21v-26, den Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen.

Begründung:

## Rechtliche Beurteilung

[1] 1.1 Nach ständiger Rechtsprechung und herrschender Lehre gehören zu den vom Vermieter durchzuführenden Erhaltungsarbeiten auch die notwendigen oder zumindest zweckmäßigen Vor- und Nacharbeiten (für viele 5 Ob 143/14m; 5 Ob 181/16b je mWN). Die Wiederherstellung von Tapeten, der Malerei oder Verfließungsarbeiten in diesem Sinn als adäquate Folgearbeit zu qualifizieren (RIS-Justiz RS0114553 [T1] = RS0083228 [T3] = RS0083089 [T8]; 5 Ob 143/14m).

[2] 1.2 Ob solche nachfolgenden Tätigkeiten vorliegen, ist aus dem funktionellen Zusammenhang mit der eigentlichen Erhaltungsarbeit zu erschließen. Sie dienen dazu, den ursprünglichen Zustand nach Abschluss der Erhaltungsarbeit wiederherzustellen (RS0114553 [T4] = RS0083089 [T14]) und sind damit Folge der eigentlichen Erhaltungsarbeit, selbst aber nicht ein Teil derselben (5 Ob 143/14m). Damit im Zusammenhang stehende Fragen sind in Rechtsprechung geklärt, sodass nicht jede neu auftretende Sachkonstellation der Befassung des Obersten Gerichtshofs bedarf (vgl nur 5 Ob 83/06a).

[3] 2.1 Die Entscheidung des Rekursgerichts, mit der es den Antragsgegnern auftrag, in den Bereichen der bereits durchgeführten und der noch durchzuführenden Verputzinstandsetzungen auch die Malerei an sämtlichen betroffenen Wand- und Deckenbereichen dem Bestand entsprechend zu erneuern, wirft entgegen deren Ansicht in ihrem außerordentlichen Rechtsmittel keine Rechtsfrage gemäß § 62 Abs 1 AußStrG auf.

[4] 2.2 Das Rekursgericht ging auf tatsächlicher Ebene davon aus, dass im Stiegenhaus Verputzausbesserungen wegen Feuchtigkeitschäden erfolg(t)en und wegen der Erneuerung der Elektroinstallationen Stemmarbeiten

stattgefunden haben. Wenn es daraus folgte, dass die Malerei nicht bloß punktuell zu ergänzen, sondern in den von den Arbeiten betroffenen Bereichen zu erneuern ist, liegt darin keine im Einzelfall durch den Obersten Gerichtshof aufzugreifende Fehlbeurteilung. Soweit die Antragsgegner monieren, damit werde ein Ausmalen des Stiegenhauses auf räumliche Bereiche ausgedehnt, die gar nicht verändert wurden, stellen sie erkennbar darauf ab, dass eine solche Nachbearbeitung der Oberfläche räumlich ausschließlich auf jene Stellen zu beschränken wäre, die von Ausbesserungen oder Stemmaarbeiten unmittelbar betroffen waren. Damit verkennen sie aber das Wesen einer solchen Nacharbeit, die das Bild vor dem Zustand, der die Erhaltungsarbeit erforderlich machte, möglichst wiederherstellen soll. Dass dem ein bloß auf die unmittelbaren Eingriffsstellen beschränktes „Ausmalen“ adäquat wäre, können sie nicht plausibel machen. Zudem kann der angefochtenen Entscheidung ohnedies nicht entnommen werden, wie die Antragsgegner offenbar unterstellen, dass etwa auch die Decke auszumalen wäre, wenn dort überhaupt keine Eingriffe stattgefunden haben, weil sie die Nacharbeit ausdrücklich auf Bereiche beschränkt, in denen Ausbesserungen des Verputzes oder Stemmaarbeiten erfolg(t)en. Die Entscheidung zu 1 Ob 228/00m, auf die sich die Antragsteller beziehen, wurde vom Fachsenat bereits wiederholt als vereinzelt abgelehnt (vgl 5 Ob 83/06a; 5 Ob 238/08y ua).

[5] 3. Soweit die Antragsgegner geltend machen, die ihnen aufgetragenen Arbeiten seien mangels Bestimmtheit nicht exequierbar, zeigen sie schon deshalb keine erhebliche Rechtsfrage auf, weil die hierin Rede stehenden Nacharbeiten jedenfalls „ihrer Art nach“ bezeichnet sind. Die Rechtsprechung geht aber insgesamt davon aus, dass an die Bestimmtheit der Beschreibung von Handlungspflichten keine übertriebenen Anforderungen zu stellen sind und eine Beschreibung aller Ausführungsdetails nicht verlangt werden kann (vgl RS0000808; RS0070562 [T22]). Davon gehen letztlich offenbar auch die Antragsgegner aus, wenn sie zur Bestimmbarkeit des Gerichtsauftrags fordern, dass die Wiederherstellung der Malerei auf jene Bereiche zu beschränken sei, wo Verputzarbeiten vorgenommen worden oder noch durchzuführen seien.

[6] 4. Einer weiteren Begründung bedarf es nicht (§ 71 Abs 3 AußStrG).

**Textnummer**

E134785

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2022:0050OB00006.22A.0303.000

**Im RIS seit**

24.05.2022

**Zuletzt aktualisiert am**

24.05.2022

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