

TE OGH 2022/11/2 5Ob153/22v

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 02.11.2022

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in den verbundenen wohnrechtlichen Außerstreitsachen des Antragstellers und Antragsgegners (in der Folge nur: Antragsteller) J*, vertreten durch Dr. Harald Friedl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin und Antragstellerin (in der Folge nur: Antragsgegnerin) F* reg GenmbH, *, vertreten durch Dr. Michael Brunner, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 3 WGG iVm § 8 Abs 2 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. April 2022, GZ 40 R 240/21x-25, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Floridsdorf vom 8. Juni 2021, GZ 25 Msch 5/16t-17, aufgehoben wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Jensik als Vorsitzenden sowie die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi, die Hofrätin Dr. Weixelbraun-Mohr und den Hofrat Dr. Steger als weitere Richter in den verbundenen wohnrechtlichen Außerstreitsachen des Antragstellers und Antragsgegners (in der Folge nur: Antragsteller) J*, vertreten durch Dr. Harald Friedl, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin und Antragstellerin (in der Folge nur: Antragsgegnerin) F* reg GenmbH, *, vertreten durch Dr. Michael Brunner, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 3, WGG in Verbindung mit Paragraph 8, Absatz 2, MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 28. April 2022, GZ 40 R 240/21x-25, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Floridsdorf vom 8. Juni 2021, GZ 25 Msch 5/16t-17, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind Kosten des weiteren Verfahrens.

Text

Begründung:

[1] Der Antragsteller ist nach Eintritt in das seit 1. 5. 1989 bestehende Mietverhältnis seiner Rechtsvorgängerin seit 1. 6. 2012 Hauptmieter einer Wohnung im Haus der Antragsgegnerin, einer gemeinnützigen Bauvereinigung, das diese im Jahr 1975 errichtet hat. Auf das Bestandverhältnis sind unstrittig die Bestimmungen des WGG (in ihrer Fassung vor der WGG-Novelle 2016 BGBl 157/2015) anzuwenden. Im Herbst 2014 plante die Antragsgegnerin – den Mietern und daher auch dem Antragsteller samt voraussichtlicher Kosten bekanntgegebene – Dacharbeiten, eine Dämmung der obersten Geschossdecke und Reparaturen an einzelnen Loggien sowie im Inneren des Hauses. Nachdem sie Anfang 2015 bei den Stiegen 1 und 2 ein Gerüst aufgestellt hatten, erkannten Mitarbeiter der Antragsgegnerin aber

sanierungsbedürftige Fassadenschäden im Bereich der Anschlüsse der Fenster an die Fassaden im Bereich der Fensterlaibungen. Da nach dem heutigen Stand der Technik bei einer Sanierung der Fensterlaibungen eine Wärmedämmung angebracht und die Fassade neu verputzt werden müsste, entschied sich die Antragsgegnerin dafür, die Wärmedämmung an der gesamten Fassade anzubringen und alle Fenster zu erneuern, was den Mietern mit Schreiben vom 11. 5. 2015 mitgeteilt wurde. Eine Förderung für die Thewosan-Sanierung beantragte die Antragsgegnerin nicht, weil dies eine wesentlich stärkere Dämmung auf der Fassade erfordert hätte als 10 cm Polystyrol, wodurch sich die Fenster weiter verkleinert hätten und der Lichteinfall noch mehr verringert worden wäre als es ohnedies der Fall gewesen wäre. Mehrere Mieter – so auch der Antragsteller – waren mit dieser Vorgangsweise nicht einverstanden, zumal sie selbst bereits auf eigene Kosten Fenster getauscht hatten. [1] Der Antragsteller ist nach Eintritt in das seit 1. 5. 1989 bestehende Mietverhältnis seiner Rechtsvorgängerin seit 1. 6. 2012 Hauptmieter einer Wohnung im Haus der Antragsgegnerin, einer gemeinnützigen Bauvereinigung, das diese im Jahr 1975 errichtet hat. Auf das Bestandsverhältnis sind unstrittig die Bestimmungen des WGG (in ihrer Fassung vor der WGG-Novelle 2016 Bundesgesetzblatt 157 aus 2015,) anzuwenden. Im Herbst 2014 plante die Antragsgegnerin – den Mietern und daher auch dem Antragsteller samt voraussichtlicher Kosten bekanntgegebene – Dacharbeiten, eine Dämmung der obersten Geschossdecke und Reparaturen an einzelnen Loggien sowie im Inneren des Hauses. Nachdem sie Anfang 2015 bei den Stiegen 1 und 2 ein Gerüst aufgestellt hatten, erkannten Mitarbeiter der Antragsgegnerin aber sanierungsbedürftige Fassadenschäden im Bereich der Anschlüsse der Fenster an die Fassaden im Bereich der Fensterlaibungen. Da nach dem heutigen Stand der Technik bei einer Sanierung der Fensterlaibungen eine Wärmedämmung angebracht und die Fassade neu verputzt werden müsste, entschied sich die Antragsgegnerin dafür, die Wärmedämmung an der gesamten Fassade anzubringen und alle Fenster zu erneuern, was den Mietern mit Schreiben vom 11. 5. 2015 mitgeteilt wurde. Eine Förderung für die Thewosan-Sanierung beantragte die Antragsgegnerin nicht, weil dies eine wesentlich stärkere Dämmung auf der Fassade erfordert hätte als 10 cm Polystyrol, wodurch sich die Fenster weiter verkleinert hätten und der Lichteinfall noch mehr verringert worden wäre als es ohnedies der Fall gewesen wäre. Mehrere Mieter – so auch der Antragsteller – waren mit dieser Vorgangsweise nicht einverstanden, zumal sie selbst bereits auf eigene Kosten Fenster getauscht hatten.

[2] In einem am 26. 5. 2015 bei der Schlichtungsstelle eingebrachten Antrag begehrte der Antragsteller – sowie andere Mieter der Wohnhausanlage – auszusprechen, dass er die Benützung oder Veränderung seines Mietgegenstands für die geplanten Arbeiten der Antragsgegnerin nicht zu dulden habe. Seinen Antrag präziserte er noch vor der Schlichtungsstelle dahin, dass er nicht verpflichtet sei,

1. die thermische Sanierung der Fassade einschließlich dem Aufbringen einer Wärmedämmung an den Umfassungsmauern der Loggien zu dulden;
2. den Austausch der Fenster ihrer Wohnung einschließlich des Tausches von Loggiatüren und -fenstern zu dulden;
3. den Austausch der Fenster im Stiegenhaus zu dulden sowie
4. die Antragsgegner zur Beseitigung und Wiederherstellung des vorherigen Zustands zu verhalten.

[3] Gegen die abweisende Entscheidung der Schlichtungsstelle rief der Antragsteller das Gericht an.

[4] Er begründet seinen Antrag im Wesentlichen damit, die Außenfassade sei in Ordnung, sie bedürfe nur eines Neuanstrichs und einer fachgerechten Sanierung. Die Anbringung eines Vollwärmeschutzes sei nicht notwendig und unwirtschaftlich. Die angestrebte Senkung des Energieverbrauchs sei nur dann eine Verbesserungsmaßnahme, wenn die erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses stünden. Eine Amortisierung in mehr als 60 Jahren sei wirtschaftlich unvernünftig. Es liege weder eine Erhaltungs- noch eine Verbesserungsarbeit vor, die der Antragsteller zu dulden habe. Der Fenstertausch und die Veränderung der Geometrie der Loggien führe zu einer dramatischen Verringerung des Lichteinfalls und Verschlechterung der Wohnqualität. Da nur mehr ein Fensterflügel kippbar sein werde, komme es zu einer massiven Reduktion des Luftangebots. Außenrollos seien zwingend vorgeschrieben, sodass selbst angeschaffte Innenjalousien und Insektengitter nutzlos würden. Der Fenstertausch sei weder Erhaltungs- noch Verbesserungsarbeit, weil die – vom Antragsteller auf eigene Kosten bereits getauschten – Fenster nicht schadhaft seien.

[5] Die Antragsgegnerin wendete ein, sie habe gemäß § 14a Abs 1 WGG dafür zu sorgen, dass die Baulichkeit, die vermieteten oder zur Nutzung überlassenen Wohnungen und Geschäftsräume und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner der Baulichkeit dienenden Anlagen gemäß ihrem ortsüblichen Standard erhalten werden. Dies betreffe

auch die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen der Baulichkeit, von einzelnen Teilen der Baulichkeit oder von einzelnen Wohnungen oder Geschäftsräumen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit und den zu erwartenden Einsparungen stehen. Überdies habe sie gemäß § 14b Abs 1 WGG auch nützliche Verbesserungen der Baulichkeit oder einzelner Miet- oder Nutzungsgegenstände nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten durchzuführen, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit zweckmäßig sei. Ziel der seit Mai 2015 durchgeführten thermischen Sanierung der Fassaden der Wohnhausanlage sei die Errichtung eines Wärmedämmverbundsystems, das den Heizwärmeenergieverbrauch des gesamten Objekts von derzeit 137 kW/h pro m² und Jahr auf 40 kW/h pro m² und Jahr senke, was jedes Mietobjekt energieeffizienter und für die Mieter günstiger mache. Diese Sanierung der Fassaden entspreche dem ortsüblichen Standard der allgemeinen Teile des Objekts. Die MA 25 habe das Sanierungsprojekt befundet und festgestellt, dass die gewählten Materialien von hoher Qualität seien und die Ausführung dem Stand der Technik entspreche. Eine Instandsetzung der Fassade gemäß Altbestand ohne Fenstertausch für Objekte dieser Bauart und dieses Baujahrs entspreche nicht dem Stand der Technik. [5] Die Antragsgegnerin wendete ein, sie habe gemäß Paragraph 14 a, Absatz eins, WGG dafür zu sorgen, dass die Baulichkeit, die vermieteten oder zur Nutzung überlassenen Wohnungen und Geschäftsräume und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner der Baulichkeit dienenden Anlagen gemäß ihrem ortsüblichen Standard erhalten werden. Dies betreffe auch die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen der Baulichkeit, von einzelnen Teilen der Baulichkeit oder von einzelnen Wohnungen oder Geschäftsräumen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit und den zu erwartenden Einsparungen stehen. Überdies habe sie gemäß Paragraph 14 b, Absatz eins, WGG auch nützliche Verbesserungen der Baulichkeit oder einzelner Miet- oder Nutzungsgegenstände nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten durchzuführen, soweit dies im Hinblick auf den allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit zweckmäßig sei. Ziel der seit Mai 2015 durchgeführten thermischen Sanierung der Fassaden der Wohnhausanlage sei die Errichtung eines Wärmedämmverbundsystems, das den Heizwärmeenergieverbrauch des gesamten Objekts von derzeit 137 kW/h pro m² und Jahr auf 40 kW/h pro m² und Jahr senke, was jedes Mietobjekt energieeffizienter und für die Mieter günstiger mache. Diese Sanierung der Fassaden entspreche dem ortsüblichen Standard der allgemeinen Teile des Objekts. Die MA 25 habe das Sanierungsprojekt befundet und festgestellt, dass die gewählten Materialien von hoher Qualität seien und die Ausführung dem Stand der Technik entspreche. Eine Instandsetzung der Fassade gemäß Altbestand ohne Fenstertausch für Objekte dieser Bauart und dieses Baujahrs entspreche nicht dem Stand der Technik.

[6] Die Antragsgegnerin begehrte ihrerseits vor der Schlichtungsstelle, den Antragsteller zu verpflichten, Eingriffe in sein Mietrecht zu dulden, die zur Durchführung folgender Arbeiten notwendig sind:

a) hinsichtlich der Fassade:

- (1) zur Ausmessung und zum Tausch sämtlicher Fenster
- (2) zum Freischneiden sämtlicher Fensterlaibungen
- (3) zur Herstellung eines Glattstrichs und Aufbringung eines Dichtbandes rund um die Fenster
- (4) zur Herstellung des Wärmedämmverbundsystems in den Fensterlaibungen einschließlich des ordnungsgemäßen Anschlusses an die Fenster und Einbindung in die Fassadendämmung
- (5) zur Endbeschichtung der Fassaden und Laibungsflächen
- (6) zur Montage der Fensterbänke
- (7) zur Schutzabdeckung der Fenster mit Folie (für die erforderliche Dauer der Arbeiten)
- (8) zur Errichtung des Fassadengerüsts samt Staubnetzen vor den jeweiligen Gebäudeteilen
- (9) sowie alle damit in Zusammenhang stehenden Arbeiten

b) hinsichtlich der Loggia:

- (1) zur Ausmessung sämtlicher Fenster und der Loggientüre
 - (2) zur Entfernung sämtlicher auf der Loggia befindlichen Fahrnisse einschließlich Demontage (wie Möbel, Lampen, Klimageräte) für die Dauer der erforderlichen Arbeiten und zu deren Zurückstellung bzw Wiedermontage
 - (3) zur Herstellung eines Glatstrichs rund um die Fenster und die Loggiatüre
 - (4) zur Abtragung und Entsorgung des kompletten Fußbodenaufbaus bis zur Rohdecke und des Brüstungsgeländers
 - (5) zum Freischneiden der Fenster- und Türleibungen
 - (6) zum Tausch der Fenster und der Loggiatüre
 - (7) zur Herstellung des Wärmedämmverbund-systems an den Wänden und der Decke, in den Fenster- und Türleibungen einschließlich des Anschlusses an die Fenster und Loggiatüre und Einbindung in die Fassadendämmung samt sämtlicher Vorbereitungs-, Schutz- und Abdeckungsarbeiten, Schutzabdeckung der Fenster und Loggiatüre mit Folie für die erforderliche Dauer der Arbeiten, Reinigung der Wand- und Eckenflächen, Aufbringung eines Dichtbandes rund um Fenster und Loggiatüre
 - (8) zur Herstellung des neuen Fußbodenaufbaus, der Abdichtung, Dämmung, des Estrichs, Bodenbelages und Aufbringung der Fliesen
 - (9) zur Herstellung des ordnungsgemäßen Abdichtungsanschlusses an die Loggiatüre
 - (10) zur Montage der Unterkonstruktion für das neue Brüstungsgeländer der Loggia
 - (11) zur Montage des neuen Brüstungsgeländers samt Blumenkästen und Durchstiegssperre über die Regenrinne
 - (12) zur Montage der Fensterbänke
 - (13) zur Sperre der Loggia für die erforderliche Dauer der Sanierung
 - (14) sowie alle damit in Zusammenhang stehenden Arbeiten, sowie
- c) den Antragsteller schuldig zu erkennen, die durch die Vollendung der unter a) und b) genannten Arbeiten herbeigeführten Veränderungen an seinem Mietgegenstand zu dulden.

[7] Die Schlichtungsstelle wies diesen Antrag mit der Begründung zurück, das Verfahren sei materiell-rechtlich ident mit dem vom Antragsteller eingeleiteten, bereits bei Gericht anhängigen Verfahren.

[8] Gegen diese Entscheidung der Schlichtungsstelle rief die Antragsgegnerin das Gericht an, das beide Verfahren zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung verband.

[9] Das Erstgericht wies die Anträge des Antragstellers ab und gab jenen der Antragsgegnerin statt. Es stellte fest, dass die gesamte Außenhülle samt den darin befindlichen Fenster- und Türkonstruktionen vor dem Beginn der thermischen Sanierung nicht mehr in funktionsfähigem Zustand gewesen ist, wodurch teilweise bereits massive Schäden an der Außenhülle aufgetreten waren. Grund dafür sind die nicht auf dem Stand der Technik befindlichen Dämmwerte des Gesamtsystems der Außenhaut des Gebäudes bestehend aus Fassade und Fenstern einschließlich der Anschlüsse der Fenster und Balkontüren an das Mauerwerk. Ebenso stellte es fest, dass die Nutzungsdauer des Gebäudes durch umfassende Sanierungsarbeiten, die es an den Stand der Technik heranführen, verlängert werden könne. Der Heizwärmebedarf vor der Sanierung betrug 134,5 kW/h pro m² und Jahr, nach der Sanierung hingegen 31,2 kW/h pro m² und Jahr. (Diese Feststellungen wurden im Rekursverfahren mittels Beweisrüge bekämpft, die das Rekursgericht aus rechtlichen Gründen nicht erledigt hat.) Zu den Fenstern der Wohnung des Antragstellers stellte es fest, dass dieser sie (gemeinsam mit seiner Rechtsvorgängerin) im Jahr 1993 und 1996 auf Kunststofffenster mit Zweifachverglasung tauschte. Die Flügel dieser Fenster reiten teilweise auf dem Rahmen auf und lassen sich daher nur schwer öffnen und schließen.

[10] Rechtlich verwies das Erstgericht zur Duldungspflicht der Mieter auf § 22 Abs 1 Z 3 WGG und § 8 Abs 2 MRG. Den hier anzuwendenden Bestimmungen für die Erhaltung in § 14a Abs 2 WGG idF vor der WGG-Novelle 2016 und § 3 MRG liege ein dynamischer Erhaltungsbegriff zugrunde, weshalb eine den wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten entsprechende Erneuerung Erhaltungsarbeit sei. Die Abgrenzung des Hauses nach außen einschließlich der Fenster betreffe allgemeine Teile des Hauses. Die Anbringung des Wärmeschutzes an der Fassade sei nicht nur nach § 3 Abs 2 Z 5 MRG bzw § 14a Abs 2 Z 5 WGG zu beurteilen, sondern – ausgehend vom dynamischen Erhaltungsbegriff – auch

nach § 3 Abs 2 Z 1 MRG. Da es der Sanierung der Anschlüsse der Fenster, der Böden und Decken und Fassadenbereiche bei den Loggien und der Sanierung der Außenfenster samt Erneuerung der Außenfensterbänke bedürfe, seien dies Erhaltungsarbeiten. Da dies der Erhaltung im ursprünglichen und zeitgemäßen Standard entspreche, sei auch eine Wärmedämmung anzubringen, weshalb es näherer Erörterungen der Frage der Wirtschaftlichkeit nach § 3 Abs 2 Z 5 MRG bzw § 14a Abs 2 Z 5 WGG nicht bedürfe. Die geplanten Maßnahmen seien vom Antragsteller zu dulddende Erhaltungsarbeiten. Die dadurch bewirkten Veränderungen seien zumutbar. Der Antrag des Antragstellers sei daher abzuweisen, während dem die zu dulddenden Arbeiten konkretisierenden Antrag der Antragsgegnerin stattzugeben sei. [10] Rechtlich verwies das Erstgericht zur Duldungspflicht der Mieter auf Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 3, WGG und Paragraph 8, Absatz 2, MRG. Den hier anzuwendenden Bestimmungen für die Erhaltung in Paragraph 14 a, Absatz 2, WGG in der Fassung vor der WGG-Novelle 2016 und Paragraph 3, MRG liege ein dynamischer Erhaltungsbegriff zugrunde, weshalb eine den wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten entsprechende Erneuerung Erhaltungsarbeit sei. Die Abgrenzung des Hauses nach außen einschließlich der Fenster betreffe allgemeine Teile des Hauses. Die Anbringung des Wärmeschutzes an der Fassade sei nicht nur nach Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 5, MRG bzw Paragraph 14 a, Absatz 2, Ziffer 5, WGG zu beurteilen, sondern – ausgehend vom dynamischen Erhaltungsbegriff – auch nach Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG. Da es der Sanierung der Anschlüsse der Fenster, der Böden und Decken und Fassadenbereiche bei den Loggien und der Sanierung der Außenfenster samt Erneuerung der Außenfensterbänke bedürfe, seien dies Erhaltungsarbeiten. Da dies der Erhaltung im ursprünglichen und zeitgemäßen Standard entspreche, sei auch eine Wärmedämmung anzubringen, weshalb es näherer Erörterungen der Frage der Wirtschaftlichkeit nach Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 5, MRG bzw Paragraph 14 a, Absatz 2, Ziffer 5, WGG nicht bedürfe. Die geplanten Maßnahmen seien vom Antragsteller zu dulddende Erhaltungsarbeiten. Die dadurch bewirkten Veränderungen seien zumutbar. Der Antrag des Antragstellers sei daher abzuweisen, während dem die zu dulddenden Arbeiten konkretisierenden Antrag der Antragsgegnerin stattzugeben sei.

[11] Das Rekursgericht gab dem dagegen erhobenen Rekurs des Antragstellers aus rechtlichen Gründen Folge und hob diesen Sachbeschluss auf. Die erstmalige Herstellung einer Vollwärmeschutzfassade sei keine Erhaltungsarbeit iSd § 3 Abs 2 Z 1 MRG und auch nicht über den „dynamischen Erhaltungsbegriff“ dieser Bestimmung zu unterstellen. Träfe diese Ansicht zu, wäre immer dann, wenn sich an einer noch nicht wärmegeämmten Fassade Reparaturbedarf ergebe, die Anbringung eines Vollwärmeschutzes als Erhaltungsmaßnahme gerechtfertigt und auch gegen den Vermieter durchsetzbar, selbst wenn der allgemeine Erhaltungszustand des Hauses wichtigere Erhaltungsarbeiten erforderte, die voraussichtliche Restlebensdauer des Gebäudes eine solche Investition nicht rechtfertige und der Vollwärmeschutz Kosten in vielfacher Höhe gegenüber jenen erforderte, die für die bloße Reparatur aufzuwenden seien und eine Amortisation dieser Kosten durch Energieeinsparungen in angemessener Zeit ausgeschlossen sei. § 3 Abs 2 Z 5 MRG bzw § 14a Abs 2 Z 5 WGG sei dann nur in jenen Fällen anzuwenden, in denen keine Reparatur erforderlich sei. Anders als wenn eine bereits vorhandene Wärmeschutzfassade zu sanieren sei, was hier nur eine einzige Hauswand in der gesamten Anlage betreffe und zweifellos Erhaltungsmaßnahme sei, sei bei der erstmaligen Herstellung eines Vollwärmeschutzes daher gemäß § 3 Abs 2 Z 5 MRG und § 14a Abs 2 Z 5 WGG erforderlich, dass die hierfür aufzuwendenden Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses (der Baulichkeit) und den zu erwartenden Einsparungen stehen, andernfalls sei dies keine Erhaltungsmaßnahme. [11] Das Rekursgericht gab dem dagegen erhobenen Rekurs des Antragstellers aus rechtlichen Gründen Folge und hob diesen Sachbeschluss auf. Die erstmalige Herstellung einer Vollwärmeschutzfassade sei keine Erhaltungsarbeit iSd Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG und auch nicht über den „dynamischen Erhaltungsbegriff“ dieser Bestimmung zu unterstellen. Träfe diese Ansicht zu, wäre immer dann, wenn sich an einer noch nicht wärmegeämmten Fassade Reparaturbedarf ergebe, die Anbringung eines Vollwärmeschutzes als Erhaltungsmaßnahme gerechtfertigt und auch gegen den Vermieter durchsetzbar, selbst wenn der allgemeine Erhaltungszustand des Hauses wichtigere Erhaltungsarbeiten erforderte, die voraussichtliche Restlebensdauer des Gebäudes eine solche Investition nicht rechtfertige und der Vollwärmeschutz Kosten in vielfacher Höhe gegenüber jenen erforderte, die für die bloße Reparatur aufzuwenden seien und eine Amortisation dieser Kosten durch Energieeinsparungen in angemessener Zeit ausgeschlossen sei. Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 5, MRG bzw Paragraph 14 a, Absatz 2, Ziffer 5, WGG sei dann nur in jenen Fällen anzuwenden, in denen keine Reparatur erforderlich sei. Anders als wenn eine bereits vorhandene Wärmeschutzfassade zu sanieren sei, was hier nur eine einzige Hauswand in der gesamten Anlage betreffe und zweifellos Erhaltungsmaßnahme sei, sei bei der erstmaligen Herstellung eines Vollwärmeschutzes daher gemäß Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 5, MRG und Paragraph 14 a, Absatz 2, Ziffer 5, WGG erforderlich, dass die hierfür

aufzuwendenden Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses (der Baulichkeit) und den zu erwartenden Einsparungen stehen, andernfalls sei dies keine Erhaltungsmaßnahme.

[12] Die Frage, ob eine energiesparende Maßnahme, die dem Rentabilitätsgebot nicht standhalte und daher nicht Erhaltungsmaßnahme sei, eine Verbesserung iSd § 4 Abs 2 Z 3 MRG (bzw § 14b Abs 2 Z 3 WGG) sein könne, sei dahin zu beantworten, dass auch für eine Verbesserungsarbeit deren Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit zu fordern sei. Für die Frage der Duldungspflicht des Mieters in Bezug auf die Maßnahme mache es daher keinen substantiellen Unterschied, wenn man eine Subsumtion unter § 4 Abs 2 Z 3 MRG bzw § 14b Abs 2 Z 3 WGG als zulässig ansehe. Dass sich das Erstgericht mit der Frage der Wirtschaftlichkeit der Herstellung der Wärmeschutzfassade nicht befasst und dazu keine Feststellungen getroffen habe, werde daher zu Recht als sekundärer Feststellungsmangel gerügt. Die Feststellung über die Reduktion des Heizwärmebedarfs reiche für die Beurteilung nicht aus. Zur diesbezüglichen Ergänzung des Verfahrens sei der Sachbeschluss aufzuheben. [12] Die Frage, ob eine energiesparende Maßnahme, die dem Rentabilitätsgebot nicht standhalte und daher nicht Erhaltungsmaßnahme sei, eine Verbesserung iSd Paragraph 4, Absatz 2, Ziffer 3, MRG (bzw Paragraph 14 b, Absatz 2, Ziffer 3, WGG) sein könne, sei dahin zu beantworten, dass auch für eine Verbesserungsarbeit deren Zweckmäßigkeit und Wirtschaftlichkeit zu fordern sei. Für die Frage der Duldungspflicht des Mieters in Bezug auf die Maßnahme mache es daher keinen substantiellen Unterschied, wenn man eine Subsumtion unter Paragraph 4, Absatz 2, Ziffer 3, MRG bzw Paragraph 14 b, Absatz 2, Ziffer 3, WGG als zulässig ansehe. Dass sich das Erstgericht mit der Frage der Wirtschaftlichkeit der Herstellung der Wärmeschutzfassade nicht befasst und dazu keine Feststellungen getroffen habe, werde daher zu Recht als sekundärer Feststellungsmangel gerügt. Die Feststellung über die Reduktion des Heizwärmebedarfs reiche für die Beurteilung nicht aus. Zur diesbezüglichen Ergänzung des Verfahrens sei der Sachbeschluss aufzuheben.

[13] Feststellungen seien auch dazu zu treffen, inwieweit wegen der Wärmeschutzfassade ein Tausch der Fenster und Loggiaturen erforderlich ist, dies sei bisher nicht geklärt. In der Wohnung des Antragstellers sei nach den Feststellungen das Wärmeverbundsystem nämlich bereits fachgerecht an die bestehenden Fenster (bis auf den Bereich der Loggia) angeschlossen worden, die Fensterlaibungen seien verbreitert und neue Außenfensterbänke angebracht. Sollte ein Fenstertausch wegen der Wärmedämmfassade nicht notwendig sein, sei zu klären, ob die festgestellten Schäden an den Fenstern des Antragstellers für sich allein einen Austausch erfordern.

[14] Den Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht zu, weil gesicherte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage fehle, ob das erstmalige Anbringen einer Wärmeschutzfassade im Zug von Erhaltungsarbeiten im Weg des „dynamischen Erhaltungsbegriffs“ unter § 3 Abs 2 Z 1 MRG subsumierbar sei, was die Entscheidung 5 Ob 198/17d naheulegen scheine. [14] Den Revisionsrekurs ließ das Rekursgericht zu, weil gesicherte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur Frage fehle, ob das erstmalige Anbringen einer Wärmeschutzfassade im Zug von Erhaltungsarbeiten im Weg des „dynamischen Erhaltungsbegriffs“ unter Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG subsumierbar sei, was die Entscheidung 5 Ob 198/17d naheulegen scheine.

[15] Dagegen richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin, in dem sie die Abänderung im Sinn einer Wiederherstellung des erstinstanzlichen Sachbeschlusses beantragt.

[16] Der Antragsteller beantragt in seiner Revisionsrekursbeantwortung, den Revisionsrekurs als unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[17] Der Revisionsrekurs ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig, er ist im Ergebnis aber nicht berechtigt.

[18] In ihrem Revisionsrekurs beruft sich die Antragsgegnerin auf den dynamischen Erhaltungsbegriff, nach dem auch eine den wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten entsprechende Erneuerung (Verbesserung) bei Reparaturbedürftigkeit schadhaft gewordener Teile des Hauses Erhaltungsarbeit iSd § 3 Abs 2 MRG sei. Zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten seien selbst dann noch Erhaltung, wenn es dadurch zu einer vollständigen Erneuerung komme oder Veränderungen vorgenommen werden müssen. Dies habe der Oberste Gerichtshof zu 5 Ob 198/17d so ausgesprochen und die Anbringung des Vollwärmeschutzes an der Fassade dort – ausgehend von einem dynamischen Erhaltungsbegriff – entweder § 3 Abs 2 Z 1 MRG oder – bei Vorliegen der dort geforderten Voraussetzungen – § 3 Abs 2 Z 5 MRG unterstellt. [18] In ihrem Revisionsrekurs beruft sich die Antragsgegnerin auf den dynamischen Erhaltungsbegriff, nach dem auch eine den wirtschaftlichen und technischen

Gegebenheiten entsprechende Erneuerung (Verbesserung) bei Reparaturbedürftigkeit schadhaft gewordener Teile des Hauses Erhaltungsarbeit iSd Paragraph 3, Absatz 2, MRG sei. Zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten seien selbst dann noch Erhaltung, wenn es dadurch zu einer vollständigen Erneuerung komme oder Veränderungen vorgenommen werden müssen. Dies habe der Oberste Gerichtshof zu 5 Ob 198/17d so ausgesprochen und die Anbringung des Vollwärmeschutzes an der Fassade dort – ausgehend von einem dynamischen Erhaltungsbegriff – entweder Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG oder – bei Vorliegen der dort geforderten Voraussetzungen – Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 5, MRG unterstellt.

Hiezu wurde erwogen:

[19] 1.1. Der Antragsteller und die Antragsgegnerin stützen ihre Anträge (zumindest der Sache nach) auf § 8 Abs 2 MRG. Gemäß § 20 Abs 1 Z 1 lit b WGG in der hier maßgeblichen Fassung vor BGBl 157/2015 ist § 8 MRG im Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit anzuwenden. Gemäß § 22 Abs 1 Z 3 WGG ist über derartige Ansprüche im wohnrechtlichen Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden. Dies gilt nach ständiger Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0070525; 5 Ob 176/15s; 5 Ob 262/15p; 5 Ob 129/19k) auch für den Antrag eines Mieters, der nach eigenmächtiger Vornahme von Änderungsarbeiten durch den Vermieter die Wiederherstellung des früheren Zustands anstrebt. [19] 1.1. Der Antragsteller und die Antragsgegnerin stützen ihre Anträge (zumindest der Sache nach) auf Paragraph 8, Absatz 2, MRG. Gemäß Paragraph 20, Absatz eins, Ziffer eins, Litera b, WGG in der hier maßgeblichen Fassung vor Bundesgesetzblatt 157 aus 2015, ist Paragraph 8, MRG im Bereich der Wohnungsgemeinnützigkeit anzuwenden. Gemäß Paragraph 22, Absatz eins, Ziffer 3, WGG ist über derartige Ansprüche im wohnrechtlichen Verfahren außer Streitsachen zu entscheiden. Dies gilt nach ständiger Rechtsprechung (RIS-Justiz RS0070525; 5 Ob 176/15s; 5 Ob 262/15p; 5 Ob 129/19k) auch für den Antrag eines Mieters, der nach eigenmächtiger Vornahme von Änderungsarbeiten durch den Vermieter die Wiederherstellung des früheren Zustands anstrebt.

[20] 1.2. Auch im Außerstreitverfahren liegt Identität des Entscheidungsgegenstands vor, wenn der mit dem neuen Antrag geltend gemachte Anspruch sowohl hinsichtlich des Begehrens als auch des rechtserzeugenden Sachverhalts, also des Anspruchsgrundes, ident mit jenem des anderen Verfahrens ist (RS0127546). Einer näheren Erörterung der Frage, ob der negative Feststellungsantrag des Antragstellers tatsächlich völlig ident mit dem Duldungsantrag der Antragsgegnerin ist, bedarf es aber nicht.

[21] 1.3. Der auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren anwendbare § 12 Abs 2 AußStrG sieht eine spezifische Art des Umgangs mit einer der Streitanhängigkeit im streitigen Verfahren entsprechenden Verfahrenskonstellation vor. Es liegt – im Gegensatz zum Zivilprozess – diesfalls kein Prozesshindernis vor, sondern es hat zu einer „Vereinigung“ aller Anträge zu kommen (RS0116910 [T1] = 5 Ob 154/09x [zu einem Verfahren nach § 8 Abs 3 MRG]; vgl auch 5 Ob 146/09w; 5 Ob 38/16y), wobei nach § 12 Abs 2 AußStrG bei mehreren Anträgen das Zuvorkommen entscheidet (RS0125903; Kodek in Gitschthaler/Höllwerth, AußStrG I² § 12 Rz 10 ff). Die Vorgangsweise des Erstgerichts, die beiden Anträge zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden und über beide inhaltlich zu entscheiden, entspricht diesen Vorgaben. [21] 1.3. Der auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren anwendbare Paragraph 12, Absatz 2, AußStrG sieht eine spezifische Art des Umgangs mit einer der Streitanhängigkeit im streitigen Verfahren entsprechenden Verfahrenskonstellation vor. Es liegt – im Gegensatz zum Zivilprozess – diesfalls kein Prozesshindernis vor, sondern es hat zu einer „Vereinigung“ aller Anträge zu kommen (RS0116910 [T1] = 5 Ob 154/09x [zu einem Verfahren nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG]; vergleiche auch 5 Ob 146/09w; 5 Ob 38/16y), wobei nach Paragraph 12, Absatz 2, AußStrG bei mehreren Anträgen das Zuvorkommen entscheidet (RS0125903; Kodek in Gitschthaler/Höllwerth, AußStrG I² Paragraph 12, Rz 10 ff). Die Vorgangsweise des Erstgerichts, die beiden Anträge zur gemeinsamen Verhandlung und Entscheidung zu verbinden und über beide inhaltlich zu entscheiden, entspricht diesen Vorgaben.

[22] 2.1. Gemäß § 8 Abs 2 MRG hat der Hauptmieter das Betreten des Mietgegenstands durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind; er hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstands zuzulassen, [22] 2.1. Gemäß Paragraph 8, Absatz 2, MRG hat der Hauptmieter das Betreten des Mietgegenstands durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind; er hat die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstands zuzulassen,

a) wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Mietshauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses oder zur Erhaltung einer mitvermieteten Heiztherme, eines mitvermieteten Warmwasserboilers oder eines sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräts in seinem oder in einem anderen Mietgegenstand notwendig oder zweckmäßig ist;

b) wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Gegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist im besonderen anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahmen oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat.

[23] 2.2. § 8 Abs 2 MRG erfasst nach der Rechtsprechung (RS0069346) auch eine dauernde Veränderung des Mietgegenstands jenes Mieters, dessen Duldungspflicht nach dieser Gesetzesstelle zu beurteilen ist. Die Duldungspflicht gemäß § 8 Abs 2 Z 1 MRG betreffend Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen sieht – im Gegensatz zu § 8 Abs 2 Z 2 MRG – keine Interessensabwägung vor (RS0069319; RS0101796 [T8]). Auch für eine Maßnahme nach § 8 Abs 2 Z 1 MRG gilt das Schonungsprinzip des § 8 Abs 3 MRG, sodass deren Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit in dem Sinn zu prüfen ist, dass nicht mehr als unbedingt nötig in die Rechte des Mieters eingegriffen wird: eine weitergehende Interessensabwägung (im Sinn einer Prüfung der Zumutbarkeit) findet jedoch nicht statt (RS0069474 [T4]). [23] 2.2. Paragraph 8, Absatz 2, MRG erfasst nach der Rechtsprechung (RS0069346) auch eine dauernde Veränderung des Mietgegenstands jenes Mieters, dessen Duldungspflicht nach dieser Gesetzesstelle zu beurteilen ist. Die Duldungspflicht gemäß Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG betreffend Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen sieht – im Gegensatz zu Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer 2, MRG – keine Interessensabwägung vor (RS0069319; RS0101796 [T8]). Auch für eine Maßnahme nach Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG gilt das Schonungsprinzip des Paragraph 8, Absatz 3, MRG, sodass deren Notwendigkeit oder Zweckmäßigkeit in dem Sinn zu prüfen ist, dass nicht mehr als unbedingt nötig in die Rechte des Mieters eingegriffen wird: eine weitergehende Interessensabwägung (im Sinn einer Prüfung der Zumutbarkeit) findet jedoch nicht statt (RS0069474 [T4]).

[24] 3. Zur Relevanz der vom Rekursgericht als erheblich bezeichneten Rechtsfrage der Abgrenzung zwischen Erhaltungsarbeiten nach § 3 Abs 2 Z 1 MRG bzw § 14a Abs 2 Z 1 WGG und § 3 Abs 2 Z 5 MRG bzw § 14a Abs 2 Z 5 WGG für die Entscheidung ist vorzuschicken, dass die Parteien – wie auch die Vorinstanzen – übereinstimmend davon ausgehen, dass eine Duldungspflicht des antragstellenden Mieters nur dann bestehen kann, wenn die Voraussetzungen der §§ 3, 4 MRG bzw §§ 14a, 14b WGG vorliegen. Dies entspricht der herrschenden Lehre (vgl H. Böhm/Pletzer in GeKo Wohnrecht I § 8 MRG Rz 101; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht4 § 8 MRG Rz 32; Beer/Vospernik in Illedits/Reich-Rohrwig Wohnrecht3 § 8 MRG Rz 8), wonach das Vorliegen der Voraussetzungen der §§ 3 oder 4 MRG Vorfrage für das Bestehen der Duldungspflicht nach § 8 MRG ist. Dies entspricht auch der höchstgerichtlichen Rechtsprechung (RS0101796). Dass es darauf nicht ankäme, behauptet der Antragsteller im Revisionsrekurs auch gar nicht. Davon ist daher auszugehen. [24] 3. Zur Relevanz der vom Rekursgericht als erheblich bezeichneten Rechtsfrage der Abgrenzung zwischen Erhaltungsarbeiten nach Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG bzw Paragraph 14 a, Absatz 2, Ziffer eins, WGG und Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 5, MRG bzw Paragraph 14 a, Absatz 2, Ziffer 5, WGG für die Entscheidung ist vorzuschicken, dass die Parteien – wie auch die Vorinstanzen – übereinstimmend davon ausgehen, dass eine Duldungspflicht des antragstellenden Mieters nur dann bestehen kann, wenn die Voraussetzungen der Paragraphen 3, 4, MRG bzw Paragraphen 14 a, 14 b, WGG vorliegen. Dies entspricht der herrschenden Lehre vergleiche H. Böhm/Pletzer in GeKo Wohnrecht römisch eins Paragraph 8, MRG Rz 101; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Wohnrecht4 Paragraph 8, MRG Rz 32; Beer/Vospernik in Illedits/Reich-Rohrwig Wohnrecht3 Paragraph 8, MRG Rz 8), wonach das Vorliegen der Voraussetzungen der Paragraphen 3, oder 4 MRG Vorfrage für das Bestehen der Duldungspflicht nach Paragraph 8, MRG ist. Dies entspricht auch der höchstgerichtlichen Rechtsprechung (RS0101796). Dass es darauf nicht ankäme, behauptet der Antragsteller im Revisionsrekurs auch gar nicht. Davon ist daher auszugehen.

[25] 4. Maßgeblich für den Erhaltungsbegriff ist hier § 14a Abs 1 WGG idF vor BGBl 157/2015. Danach hat die Bauvereinigung bei der Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraums aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen

Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass die Baulichkeit, die vermieteten oder zur Nutzung überlassenen Wohnungen oder Geschäftsräume und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner der Baulichkeit dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten werden. Die Erhaltung im Sinn des Abs 1 umfasst gemäß § 14a Abs 2 Z 1 WGG die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Baulichkeit erforderlich sind, sowie gemäß § 14a Abs 2 Z 5 WGG idF vor BGBl 157/2015 die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen der Baulichkeit, von einzelnen Teilen der Baulichkeit oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit und den zu erwartenden Einsparungen stehen. Die Bestimmung ist nahezu wortgleich zu § 3 Abs 2 Z 1 und Z 5 MRG, sodass die hiezu ergangene Rechtsprechung sinngemäß heranzuziehen ist. [25] 4. Maßgeblich für den Erhaltungsbegriff ist hier Paragraph 14 a, Absatz eins, WGG in der Fassung vor Bundesgesetzblatt 157 aus 2015,. Danach hat die Bauvereinigung bei der Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraums aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass die Baulichkeit, die vermieteten oder zur Nutzung überlassenen Wohnungen oder Geschäftsräume und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner der Baulichkeit dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten werden. Die Erhaltung im Sinn des Absatz eins, umfasst gemäß Paragraph 14 a, Absatz 2, Ziffer eins, WGG die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Baulichkeit erforderlich sind, sowie gemäß Paragraph 14 a, Absatz 2, Ziffer 5, WGG in der Fassung vor Bundesgesetzblatt 157 aus 2015, die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen der Baulichkeit, von einzelnen Teilen der Baulichkeit oder von einzelnen Mietgegenständen, wenn und insoweit die hierfür erforderlichen Kosten in einem wirtschaftlich vernünftigen Verhältnis zum allgemeinen Erhaltungszustand der Baulichkeit und den zu erwartenden Einsparungen stehen. Die Bestimmung ist nahezu wortgleich zu Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins und Ziffer 5, MRG, sodass die hiezu ergangene Rechtsprechung sinngemäß heranzuziehen ist.

[26] 5.1. § 3 Abs 1 MRG enthält den „dynamischen Erhaltungsbegriff“ (RS0069944 [T13]), weshalb auch eine den wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten entsprechende Erneuerung (Verbesserung) schadhaft gewordener Teile des Hauses Erhaltungsarbeit iSd § 3 Abs 2 Z 1 MRG ist (5 Ob 198/17d; vgl auch RS0070000). Voraussetzung für die Qualifikation als Erhaltungsarbeit – auch im Rahmen des dynamischen Erhaltungsbegriffs – ist ein Mangel im Sinn einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit oder zumindest einer Schadensgeneigtheit (RS0069944 [T11]). Dies gilt allerdings nicht für die sogenannten „fiktiven“ Erhaltungsarbeiten nach § 3 Abs 2 Z 4–6 MRG (vgl 5 Ob 169/19t; Pletzer in GeKo Wohnrecht I § 3 MRG Rz 32, 36, 85 ff). [26] 5.1. Paragraph 3, Absatz eins, MRG enthält den „dynamischen Erhaltungsbegriff“ (RS0069944 [T13]), weshalb auch eine den wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten entsprechende Erneuerung (Verbesserung) schadhaft gewordener Teile des Hauses Erhaltungsarbeit iSd Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG ist (5 Ob 198/17d; vergleiche auch RS0070000). Voraussetzung für die Qualifikation als Erhaltungsarbeit – auch im Rahmen des dynamischen Erhaltungsbegriffs – ist ein Mangel im Sinn einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit oder Brauchbarkeit oder zumindest einer Schadensgeneigtheit (RS0069944 [T11]). Dies gilt allerdings nicht für die sogenannten „fiktiven“ Erhaltungsarbeiten nach Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 4 –, 6, MRG vergleiche 5 Ob 169/19t; Pletzer in GeKo Wohnrecht römisch eins Paragraph 3, MRG Rz 32, 36, 85 ff).

[27] 5.2. Für die Abgrenzung der Erhaltung von der Verbesserung ist die Erhaltung „im jeweils ortsüblichen Standard“ von Bedeutung, sodass zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zur Erhaltung gehören, selbst wenn es sich um die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands handelt oder es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kommt und dabei sogar Veränderungen vorgenommen werden (RS0114109). Der in § 3 Abs 2 Z 3 zweiter HS MRG normierte Grundsatz, dass der Ersatz einer nur mit unwirtschaftlichem Aufwand reparaturfähigen Anlage durch eine gleichartige neue noch Erhaltung (und nicht Verbesserung) ist, ist verallgemeinerungsfähig und gilt überall dort, wo sich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit die Frage der (Teil-)Erneuerung statt der bloßen Ausbesserung stellt (RS0070000). Die Erneuerung ist daher dann noch Erhaltungsarbeit, wenn die Reparatur nicht mehr möglich oder wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist (vgl zum Ersatz von Holzrahmen- durch Kunststofffenster RS0069979, RS0101796 [T3]; 5 Ob 286/01x [Aufzug]; Pletzer in GeKo Wohnrecht I § 3 MRG Rz 32) und die damit einhergehende Anhebung auf den ortsüblichen und technischen Standard dem sonstigen Erhaltungszustand des Hauses entspricht (RS0069971). Bei notwendigem Ersatz ist daher eine Anpassung auf Entwicklungen der Bautechnik und zeitgemäße Wohnkultur vorzunehmen (5 Ob 106/08m

mwN). Ist hingegen die Reparatur der schadhafte Gebäudeteile möglich und wirtschaftlich vertretbar, wird dem ortsüblichen Standard auch dann entsprochen, wenn dadurch nicht die heutigen Anforderungen des Wärme- und Schallschutzes erzielt werden können (5 Ob 189/01g = RS0020937 [T2], vgl auch § 28 Abs 1 Z 1 WEG). Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Vertretbarkeit der Reparatur ist unter Berücksichtigung der zu erwartenden restlichen Lebensdauer ein Vergleich zwischen deren Kosten und denen der Erneuerung anzustellen (vgl 5 Ob 203/07z). [27] 5.2. Für die Abgrenzung der Erhaltung von der Verbesserung ist die Erhaltung „im jeweils ortsüblichen Standard“ von Bedeutung, sodass zweckmäßige und wirtschaftlich gebotene Erneuerungsarbeiten zur Erhaltung bestehender Anlagen noch zur Erhaltung gehören, selbst wenn es sich um die erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands handelt oder es dabei zu einer vollständigen Erneuerung kommt und dabei sogar Veränderungen vorgenommen werden (RS0114109). Der in Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 3, zweiter HS MRG normierte Grundsatz, dass der Ersatz einer nur mit unwirtschaftlichem Aufwand reparaturfähigen Anlage durch eine gleichartige neue noch Erhaltung (und nicht Verbesserung) ist, ist verallgemeinerungsfähig und gilt überall dort, wo sich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit die Frage der (Teil-)Erneuerung statt der bloßen Ausbesserung stellt (RS0070000). Die Erneuerung ist daher dann noch Erhaltungsarbeit, wenn die Reparatur nicht mehr möglich oder wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist vergleiche zum Ersatz von Holzrahmen- durch Kunststofffenster RS0069979, RS0101796 [T3]; 5 Ob 286/01x [Aufzug]; Pletzer in GeKo Wohnrecht römisch eins Paragraph 3, MRG Rz 32) und die damit einhergehende Anhebung auf den ortsüblichen und technischen Standard dem sonstigen Erhaltungszustand des Hauses entspricht (RS0069971). Bei notwendigem Ersatz ist daher eine Anpassung auf Entwicklungen der Bautechnik und zeitgemäße Wohnkultur vorzunehmen (5 Ob 106/08m mwN). Ist hingegen die Reparatur der schadhafte Gebäudeteile möglich und wirtschaftlich vertretbar, wird dem ortsüblichen Standard auch dann entsprochen, wenn dadurch nicht die heutigen Anforderungen des Wärme- und Schallschutzes erzielt werden können (5 Ob 189/01g = RS0020937 [T2], vergleiche auch Paragraph 28, Absatz eins, Ziffer eins, WEG). Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Vertretbarkeit der Reparatur ist unter Berücksichtigung der zu erwartenden restlichen Lebensdauer ein Vergleich zwischen deren Kosten und denen d

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