

TE OGH 2026/1/29 5Ob199/25p

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 29.01.2026

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. S*, 2. J*, ebenda, beide vertreten durch Dr. Günther Schmied, Rechtsanwalt in Graz, gegen die Antragsgegner, 1. D*, 2. Eigentümergemeinschaft EZ *, beide vertreten durch Mag. Michael Medwed, Mag. Johann Sparowitz, Rechtsanwälte in Graz, wegen § 37 Abs 1 Z 2 iVm §§ 3 und 6 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 22. Oktober 2025, GZ 5 R 147/25m-117 denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1. S*, 2. J*, ebenda, beide vertreten durch Dr. Günther Schmied, Rechtsanwalt in Graz, gegen die Antragsgegner, 1. D*, 2. Eigentümergemeinschaft EZ *, beide vertreten durch Mag. Michael Medwed, Mag. Johann Sparowitz, Rechtsanwälte in Graz, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, in Verbindung mit Paragraphen 3 und 6 MRG, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 22. Oktober 2025, GZ 5 R 147/25m-117 den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen. Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Antragsteller sind seit 1993 Mieter einer Dachgeschosswohnung in einem Haus auf einer Liegenschaft, wobei erst danach Wohnungseigentum begründet wurde. Der Erstantragsgegner ist der Rechtsnachfolger der Vermieterin, die Zweitantragsgegnerin die Eigentümergemeinschaft. Das Mietverhältnis unterliegt unstrittig dem Vollenwendungsbereich des MRG.

[2] Das Erstgericht trug den Antragsgegnern die Sanierung des Hausdaches durch Beseitigung bzw Reparatur der im Spruchpunkt 1.1 bis 1.7 seines Sachbeschlusses konkret bezeichneten Mängel auf. Gegenstand des Rechtsmittelverfahrens sind nur mehr die Aufträge zur Sanierung der lückenhaften Dämmung im Bereich der Dachschräge im Dachboden über Top 7 (Pkt 1.4), der strömungsdichte Abschluss der teilweise freiliegenden Mineralwolle mit der Dampfbremse Richtung Unterdach beim Spitzboden Top 7, Giebelwand zu Top 6 (Pkt 1.5), die

Beseitigung des mangelhaften Zustands an der Luftdichtebene bzw Dampfbremse über Top 6 (Pkt 1.6) und die Beseitigung des mangelhaften Zustands an der Luftdichtebene über Top 7 (Pkt 1.7).

[3] Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragsgegner nicht Folge, bewertete den Entscheidungsgegenstand mit 10.000 EUR übersteigend und ließ den Revisionsrekurs nicht zu.

Rechtliche Beurteilung

[4] Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegner zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

[5] 1.1. Dass das Rekursgericht – wie schon das Erstgericht – davon ausging, Einwendungen, die sich auf Vereinbarung stützten, seien im außerstreitigen Wohnrechtsverfahren nach § 37 Abs 1 Z 2 MRG unbeachtlich, entspricht der ständigen Rechtsprechung. Nicht nur Ansprüche, die sich auf konkrete Vereinbarungen gründen, sondern auch Einwendungen, die auf Vereinbarung gestützt werden, sind nach der Rechtsprechung des Fachsenats (RS0117706; RS0131218) nämlich auf dem streitigen Rechtsweg geltend zu machen. Demgemäß sind Einwendungen des Vermieters gegen einen Auftrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten auf die aus den §§ 3, 4 MRG abzuleitenden Sachverhalte beschränkt, sodass der Einwand, der Mieter hatte selbst die Erhaltungspflicht übernommen, im Verfahren nach § 37 Abs 1 Z 2 iVm § 6 MRG nicht (erfolgreich) angebracht werden kann (RS0131218; RS0117706). Nicht maßgeblich für die Frage der Erhaltungspflicht nach §§ 3, 6 MRG ist auch, ob die zu erhaltenden Gebäudeteile oder Einrichtungen vom Vermieter geschaffen wurden oder vom Mieter (5 Ob 122/17b [Pkt 4.2] mwN). Fragen der Verursachung und des Verschuldens sind im Verfahren zur Durchsetzung der Erhaltungspflicht des Vermieters betreffend allgemeine Teile des Hauses nach § 3 Abs 2 Z 1 MRG nicht zu prüfen (5 Ob 122/17b [Pkt 3.3]). [5] 1.1. Dass das Rekursgericht – wie schon das Erstgericht – davon ausging, Einwendungen, die sich auf Vereinbarung stützten, seien im außerstreitigen Wohnrechtsverfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG unbeachtlich, entspricht der ständigen Rechtsprechung. Nicht nur Ansprüche, die sich auf konkrete Vereinbarungen gründen, sondern auch Einwendungen, die auf Vereinbarung gestützt werden, sind nach der Rechtsprechung des Fachsenats (RS0117706; RS0131218) nämlich auf dem streitigen Rechtsweg geltend zu machen. Demgemäß sind Einwendungen des Vermieters gegen einen Auftrag zur Durchführung von Erhaltungsarbeiten auf die aus den Paragraphen 3, 4, MRG abzuleitenden Sachverhalte beschränkt, sodass der Einwand, der Mieter hatte selbst die Erhaltungspflicht übernommen, im Verfahren nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, in Verbindung mit Paragraph 6, MRG nicht (erfolgreich) angebracht werden kann (RS0131218; RS0117706). Nicht maßgeblich für die Frage der Erhaltungspflicht nach Paragraphen 3, 6, MRG ist auch, ob die zu erhaltenden Gebäudeteile oder Einrichtungen vom Vermieter geschaffen wurden oder vom Mieter (5 Ob 122/17b [Pkt 4.2] mwN). Fragen der Verursachung und des Verschuldens sind im Verfahren zur Durchsetzung der Erhaltungspflicht des Vermieters betreffend allgemeine Teile des Hauses nach Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer eins, MRG nicht zu prüfen (5 Ob 122/17b [Pkt 3.3]).

[6] 1.2. Die Entscheidung des Rekursgerichts – das entgegen der Auffassung der Revisionsrekurswerber nicht davon ausging, die von ihnen behauptete Vereinbarung im Sinn eines Verzichts auf die Erhaltungspflicht sei mietrechtlich unzulässig, sondern nur deren Prüfung im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren ablehnte – entspricht diesen Rechtsprechungsgrundsätzen. Auch der Schikaneeinwand stützte sich nur auf die behauptete Vereinbarung, er war im Übrigen nicht Thema des Rekursverfahrens und ist auch deshalb nicht näher zu behandeln (vgl RS0043338 [T11; T13; RS0043352 [T27]). Von fehlender höchstgerichtlicher Rechtsprechung kann keine Rede sein. [6] 1.2. Die Entscheidung des Rekursgerichts – das entgegen der Auffassung der Revisionsrekurswerber nicht davon ausging, die von ihnen behauptete Vereinbarung im Sinn eines Verzichts auf die Erhaltungspflicht sei mietrechtlich unzulässig, sondern nur deren Prüfung im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren ablehnte – entspricht diesen Rechtsprechungsgrundsätzen. Auch der Schikaneeinwand stützte sich nur auf die behauptete Vereinbarung, er war im Übrigen nicht Thema des Rekursverfahrens und ist auch deshalb nicht näher zu behandeln vergleiche RS0043338 [T11; T13; RS0043352 [T27]). Von fehlender höchstgerichtlicher Rechtsprechung kann keine Rede sein.

[7] 2. Der Verweis der Revisionsrekurswerber auf ihren Rekurs ist unzulässig (RS0043579 [T20; T21]).

[8] 3. Ob eingeholte Sachverständigengutachten die von den Vorinstanzen getroffenen Feststellungen rechtfertigen, ist eine Frage der Beweiswürdigung. Dies gilt auch für die Frage, ob eingeholte Sachverständigengutachten erschöpfend sind oder ob weitere Fragen an die Sachverständigen zu stellen gewesen wären (RS0043163), ob ein weiteres Sachverständigengutachten einzuholen gewesen wäre oder andere Kontrollbeweise zum gleichen Beweisthema aufzunehmen gewesen wären (RS0043163 [T6, T15, T16]; RS0043320;

RS0113643 [T4]). Die Frage, weshalb das Erstgericht dem Gutachten des gerichtlichen bestellten Sachverständigen folgte und nicht den nach Bauteilöffnungen erstatteten Privatgutachten, ist somit auch hier eine solche der Beweiswürdigung, die der Überprüfung durch den Obersten Gerichtshof, der auch im (wohnrechtlichen) Außerstreitverfahren nur Rechts- und nicht Tatsacheninstanz ist (RS0006737; RS0007236) entzogen ist.

[9] 4. Die behauptete Mangelhaftigkeit des erstinstanzlichen Verfahrens, weil das Erstgericht nach der Bauteilöffnung ein näher bezeichnetes Schreiben eines Bauphysikers und eines Privatgutachters nicht dem gerichtlich bestellten Sachverständigen zur nochmaligen Überprüfung seines Gutachtens übermittelt hatte, hat das Rekursgericht mit einer durch den Akteninhalt gedeckten Begründung verneint. Dies kann auch im wohnrechtlichen Außerstreitverfahren (RS0042963 [T41]; 5 Ob 143/20w) im Revisionsrekurs nicht mehr mit Erfolg geltend gemacht werden. Der Untersuchungsgrundsatz steht dem nicht entgegen (RS0042963 [T41]).

[10] 5. Eine Mangelhaftigkeit des Rekursverfahrens in Bezug auf die Behandlung der Beweistrüge liegt nicht vor. Mit der Hauptbegründung des Rekursgerichts, eine gesetzesgemäß ausgeführte Beweistrüge sei im Rekurs nicht erhoben worden, setzen sich die Revisionsrekurswerber nicht auseinander. Sie hätten aber darlegen müssen, warum ihrer Auffassung nach die Tatsachenrüge entgegen der Meinung des Rekursgerichts doch gesetzmäßig ausgeführt wurde und weshalb darin eine erhebliche Rechtsfrage liegen sollte (4 Ob 10/25m Rz 15 f; 7 Ob 126/25t Rz 9 f).

[11] 6. Dass der vom Erstgericht bestellte Sachverständige bei seinen Schlussfolgerungen gegen zwingende Denkgesetze oder gegen die objektiv überprüfbaren zwingenden Gesetze des sprachlichen Ausdrucks verstoßen hätte, was als unrichtige rechtliche Beurteilung angefochten werden könnte (vgl RS0043168; RS0043404), behaupten die Revisionsrekurswerber nicht. [11] 6. Dass der vom Erstgericht bestellte Sachverständige bei seinen Schlussfolgerungen gegen zwingende Denkgesetze oder gegen die objektiv überprüfbaren zwingenden Gesetze des sprachlichen Ausdrucks verstoßen hätte, was als unrichtige rechtliche Beurteilung angefochten werden könnte vergleiche RS0043168; RS0043404), behaupten die Revisionsrekurswerber nicht.

[12] 7. Damit ist der Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (§ 71 Abs 3 AußStrG). [12] 7. Damit ist der Revisionsrekurs zurückzuweisen, ohne dass dies einer weiteren Begründung bedürfte (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Textnummer

E146759

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2026:0050OB00199.25P.0129.000

Im RIS seit

04.03.2026

Zuletzt aktualisiert am

25.06.2026

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