

TE OGH 2005/5/10 5Ob27/05i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.05.2005

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Mag. Eva Maria K*****, vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Illedits, Rechtsanwälte Partnerschaft in Wien, gegen den Antragsgegner Mag. Otto R*****, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG (§ 16 Abs 5 MRG), über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 10. Oktober 2001, GZ 39 R 251/01b-73, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 1. Juni 2001, GZ 26 Msch 59/98m-70, bestätigt wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Baumann, Dr. Hurch, Dr. Kalivoda und Dr. Höllwerth als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Mag. Eva Maria K*****, vertreten durch Winkler Reich-Rohrwig Illedits, Rechtsanwälte Partnerschaft in Wien, gegen den Antragsgegner Mag. Otto R*****, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG (Paragraph 16, Absatz 5, MRG), über den Revisionsrekurs des Antragsgegners gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 10. Oktober 2001, GZ 39 R 251/01b-73, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Floridsdorf vom 1. Juni 2001, GZ 26 Msch 59/98m-70, bestätigt wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

1. Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.
2. Der Schriftsatz des Antragsgegners vom 15. 12. 2001 (Ergänzung des Revisionsrekurses) wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Das Rekursgericht erklärte in Abänderung seines ursprünglichen Ausspruches den Revisionsrekurs für zulässig, weil sich in der verfahrensgegenständlichen Problemstellung (Mängel einer elektrischen Anlage, die die Einordnung einer Wohnung in Kategorie D unbrauchbar bewirke) ein Judikaturwandel anbahne (vgl 5 Ob 44/02k).Das Rekursgericht erklärte in Abänderung seines ursprünglichen Ausspruches den Revisionsrekurs für zulässig, weil sich in der verfahrensgegenständlichen Problemstellung (Mängel einer elektrischen Anlage, die die Einordnung einer Wohnung in Kategorie D unbrauchbar bewirke) ein Judikaturwandel anbahne vergleiche 5 Ob 44/02k).

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist entgegen dem - den Obersten Gerichtshof nicht bindenden - Ausspruch des Rekursgerichtes unzulässig.

Zu 1.: Nach ständiger Rechtsprechung befindet sich eine Wohnung in „brauchbarem“ Zustand, wenn sie zum sofortigen Bewohnen geeignet ist, also keine gröberen, die Benützung behindernden Mängel aufweist, insbesondere auch die vorgesehenen oder ortsüblichen Energieanschlüsse gefahrlos verwendet werden können. Mängel, die jederzeit ohne größere Aufwendungen beseitigt werden können, stehen dabei der Annahme der Brauchbarkeit nicht entgegen (5 Ob 304/01v mwN, RIS-JustizRS0070135). Ebenso wird in ständiger Rechtsprechung erkannt, dass die Gefährlichkeit einer elektrischen Anlage, insbesondere als Folge des Fehlens einer Schutzleiterinstallation, die Brauchbarkeit einer Wohnung hindert, wobei es auch hier darauf ankommt, ob dieser Mangel mit relativ einfachen Maßnahmen ohne größere Aufwendungen beseitigt werden kann oder nicht (5 Ob 304/01v, 5 Ob 194/03w je mwN). Bei Unbrauchbarkeit der Wohnung besteht grundsätzlich kein Bemängelungspflicht des Mieters (5 Ob 304/01v und 5 Ob 255/98 f, je mwN).

Der Antragsgegner hat vor Abschluss des Mietvertrages die elektrische Anlage keiner Überprüfung unterzogen, sondern die Ansicht vertreten, dass die Elektrokabel 40 Jahre lang gehalten und funktioniert hätten und daher funktionsfähig seien. Geht man vom Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses aus (5 Ob 304/01v, RIS-JustizRS0069887), so ist aber im vorliegenden Fall neben dem nach Abschluss des Mietvertrages aufgewandten Sanierungsaufwand von bereits rund S 43.000 = EUR 3124,93 noch ein solcher von rund S 33.000 = EUR 2.398,20 notwendig, um die elektrische Anlage brauchbar zu machen, was vertretbar als größerer Aufwand zu beurteilen ist (vgl auch 5 Ob 304/01v). Da die elektrische Anlage (die Leitungen sind nur im Putz verlegt) mangels FI-Schutzschalters nicht im gesamten gemieteten Bestandobjekt gefahrlos zu benutzen ist und im überwiegenden Teil der Wohnung mangels Schutzkontaktsteckdosen zeitgemäß Haushaltsgeräte sicherheitstechnisch nicht einwandfrei betrieben werden können, hält sich die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass in diesem Einzelfall im Hinblick auf die Höhe des Sanierungsaufwandes die Wohnung insgesamt in Kategorie D unbrauchbar einzustufen ist, im Rahmen der dargelegten Judikatur. Der Antragsgegner hat vor Abschluss des Mietvertrages die elektrische Anlage keiner Überprüfung unterzogen, sondern die Ansicht vertreten, dass die Elektrokabel 40 Jahre lang gehalten und funktioniert hätten und daher funktionsfähig seien. Geht man vom Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses aus (5 Ob 304/01v, RIS-JustizRS0069887), so ist aber im vorliegenden Fall neben dem nach Abschluss des Mietvertrages aufgewandten Sanierungsaufwand von bereits rund S 43.000 = EUR 3124,93 noch ein solcher von rund S 33.000 = EUR 2.398,20 notwendig, um die elektrische Anlage brauchbar zu machen, was vertretbar als größerer Aufwand zu beurteilen ist (vergleiche auch 5 Ob 304/01v). Da die elektrische Anlage (die Leitungen sind nur im Putz verlegt) mangels FI-Schutzschalters nicht im gesamten gemieteten Bestandobjekt gefahrlos zu benutzen ist und im überwiegenden Teil der Wohnung mangels Schutzkontaktsteckdosen zeitgemäß Haushaltsgeräte sicherheitstechnisch nicht einwandfrei betrieben werden können, hält sich die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, dass in diesem Einzelfall im Hinblick auf die Höhe des Sanierungsaufwandes die Wohnung insgesamt in Kategorie D unbrauchbar einzustufen ist, im Rahmen der dargelegten Judikatur.

Der Revisionsrekurs war daher mangels einer erheblichen Rechtsfrage zurückzuweisen.

Zu 2.: Auch im außerstreitigen Verfahren herrscht der Grundsatz der Einmaligkeit des Rechtsmittels (RIS-JustizRS0007007). Der Schriftsatz vom 15. 12. 2001 war daher ebenfalls zurückzuweisen.

Textnummer

E77261

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2005:00500B00027.051.0510.000

Im RIS seit

09.06.2005

Zuletzt aktualisiert am

23.11.2011

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