

**Gericht**

OGH

**Rechtssatznummer**

RS0069985

**Entscheidungsdatum**

01.03.2017

**Geschäftszahl**5Ob46/87; 5Ob39/89; 6Ob687/90; 5Ob8/92; 5Ob102/94; 5Ob2060/96v; 5Ob42/02s; 5Ob194/02v;  
5Ob170/11b; 5Ob237/16p**Norm**

MRG §3 Abs2 Z2

WEG §13 Abs3

**Rechtssatz**

Werden im Haus befindliche Rohrleitungen, seien es Gasleitungen oder Wasserleitungen (auch wenn sie in der Wohnung eines Mieters verlaufen) infolge eines ernststen Schadens unbenützlich, dann handelt es sich zugleich auch um einen ernststen Schaden des Hauses. Zur Behebung eines ernststen Schadens des Hauses gehören alle damit notwendig verbundenen Arbeiten, auch die Wiederherstellung von Tapeten, Malerei und Verfließung.

**Entscheidungstexte**

TE OGH 1987-05-26 5 Ob 46/87

Veröff: ImmZ 1988,111

TE OGH 1989-05-30 5 Ob 39/89

nur: Werden im Haus befindliche Rohrleitungen, seien es Gasleitungen oder Wasserleitungen (auch wenn sie in der Wohnung eines Mieters verlaufen) infolge eines ernststen Schadens unbenützlich, dann handelt es sich zugleich auch um einen ernststen Schaden des Hauses. (T1) Beisatz: Dies, weil bei Weiterbetrieb der Leitung die Möglichkeit von Feuerschäden, Explosionsschäden und Wasserschäden besteht. (T2)

TE OGH 1990-11-07 6 Ob 687/90

nur T1; Veröff: WoBl 1991/43 S 55 (Würth)

TE OGH 1992-09-15 5 Ob 8/92

Vgl auch; nur T1; Beisatz: Dies, weil bei Weiterbetrieb eines durchgerosteten Radiators Wasser austreten und eine Durchfeuchtung des Fußboden und der darunter befindlichen Decke mit allen negativen Folgen (Durchmorschung von Holzbestandteilen; Ablösen von Tapeten und Verputz in der Wohnung darunter etc) ebenso drohen kann, wie eine ernstliche Beeinträchtigung der Heizleistung in allen anderen Wohnungen durch den wegen des mit dem Wasseraustritt verbundenen periodischen Durckabfalles in der Heizanlage. (T3) Veröff: ImmZ 1992,428 = WoBl 1993,56 (Würth)

TE OGH 1994-11-22 5 Ob 102/94

Auch; nur T1

TE OGH 1996-06-12 5 Ob 2060/96v

Vgl auch; Beisatz: Bei der Auslegung des § 3 Abs 2 Z 2 MRG ist auf dessen Zweck Bedacht zu nehmen, die Erhaltungspflicht des Vermieters einzugrenzen. Nur ein Schaden, der einerseits die ordentliche Benützung des Bestandobjektes unmöglich macht, andererseits ein außergewöhnliches Ausmaß erreicht, kann als "ernst" angesehen werden. Mängel, die ohne besonderen Aufwand jederzeit beseitigt werden können (und deshalb auch die Brauchbarkeit des Bestandobjekts gar nicht beeinträchtigen. Dringt Schimmel in ein Mauerwerk ein, und kann er deshalb nicht allein durch eine Behandlung der Oberfläche (etwa einen Neuanstrich mit desinfizierender Farbe) beseitigt werden, liegt ein Schaden des Hauses vor, weil die Bausubstanz angegriffen ist. Dazu genügt ein Befall des Verputzes, weil auch er zur Bausubstanz gehört. In einem solchen Fall hängt die Erhaltungspflicht des Vermieters davon ab, ob eine großflächige Erneuerung des Verputzes notwendig ist. (T4) Veröff: SZ 69/137

TE OGH 2002-02-26 5 Ob 42/02s

Vgl auch; nur T1; Beisatz: Die Erhaltungspflicht des Vermieters für die elektrische Anlage einer vermieteten Wohnung ist nur dann zu bejahen, wenn der bestehende Zustand einen ernsten Schaden des Hauses bewirkt. Ansonsten hat der Mieter gemäß § 8 Abs 1 MRG die elektrische Anlage so zu warten und instandzuhalten, dass weder dem Vermieter noch einem anderen Mieter daraus ein Nachteil entsteht. (T5); Beisatz: Für die Beurteilung, ob mangelhafte Elektroinstallationen im Mietgegenstand einen ernsten Schaden des Hauses darstellen, ist das Bestehen einer Brand-oder Explosionsgefahr zu prüfen. (T6)

TE OGH 2002-08-27 5 Ob 194/02v

Vgl auch; nur T1; Beis wie T5; Beis ähnlich wie T6

TE OGH 2011-12-13 5 Ob 170/11b

Vgl auch

TE OGH 2017-03-01 5 Ob 237/16p

Auch; Beis wie T2; Beis wie T6

### **European Case Law Identifier**

ECLI:AT:OGH0002:1987:RS0069985