

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden und die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek sowie die Hofräte Dr. Höllwerth und Dr. Roch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache des Antragstellers Kurt M\*\*\*\*\*, vertreten durch Mag. Walter Krauß, dieser vertreten durch Mag. Christian Otto Meier, beide Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Wien, 1010 Wien, Reichsratsstraße 15, gegen die Antragsgegner 1. Ludmilla G\*\*\*\*\*, und 2. Martina T\*\*\*\*\*, beide vertreten durch Dr. Erich Kafka und Dr. Manfred Palkovits, Rechtsanwälte in Wien, wegen §§ 3, 37 Abs 1 Z 2 MRG über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsgegner gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 16. März 2010, GZ 40 R 137/09g-56, den

### **B e s c h l u s s**

gefasst:

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).

### **B e g r ü n d u n g :**

1. Den Antragsgegnern ist dahin zuzustimmen, dass es für die Frage, ob eine vom Vermieter iSd § 3 MRG vorzunehmende Erhaltungsarbeit vorliegt, nicht grundsätzlich darauf ankommt, dass ein bestehender Mangel unbedingt auf im Lauf der Zeit eingetretene Verschlechterungen zurückzuführen sein muss. Auch eine erstmalige Herstellung eines mängelfreien Zustands kann nämlich nach der Rechtsprechung Erhaltungsarbeit sein (vgl. RIS-Justiz RS0114109). Aus dieser Erkenntnis ist aber für die Antragsgegner im Ergebnis nichts zu gewinnen.

2. Die zwischen zwei Geschoßen eingezogene Decke stellt jedenfalls einen allgemeinen Teil des Hauses dar (vgl. RIS-Justiz RS0082890; *Würth in Rummel*<sup>3</sup>, § 3 MRG Rz 4b; *T. Hausmann in Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht, § 3 MRG Rz 13), sodass es auf das Vorliegen von ernststen Schäden des Hauses nicht ankommt. Es ist auch für die Frage der Erhaltungspflicht an allgemeinen Teilen gleichgültig, ob deren Ergebnis nur in einem (bestimmten) Bestandobjekt spürbar wird.

3. § 3 Abs 1 MRG verpflichtet den Vermieter zur Erhaltung des Hauses im ortsüblichen Standard. Das entspricht der vom Gesetzgeber des MRG intendierten sorgsamem und nachhaltigen Pflege des Althausbestands (5 Ob 190/01d = MietSlg 53.260) und zwingt den Mieter gerade nicht, Setzungen hinzunehmen, die in der betreffenden Wohnung über eine Länge von 5 m zu einer Höhendifferenz von ca 5 cm führen und bereits zu Schäden an Möbeln führen. Wenn das Rekursgericht eine solche Situation nicht als ortsüblich erachtete, liegt darin jedenfalls keine unvertretbare Auslegung dieses unbestimmten Gesetzesbegriffs.

Mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG ist der Revisionsrekurs unzulässig und zurückzuweisen.

Oberster Gerichtshof,  
Wien, am 21. Oktober 2010  
Dr. D a n z l  
Für die Richtigkeit der Ausfertigung  
die Leiterin der Geschäftsabteilung: