

OGH-Entscheidungen

Mietrecht: Nur ein Schaden, der einerseits die ordentliche Benützung des Bestandobjekts unmöglich macht, andererseits ein außergewöhnliches Ausmaß erreicht, kann als „ernst“ im Sinne des § 3 Abs 2 Z 2 MRG (= zwingende Erhaltungspflicht des Vermieters) angesehen werden. Das Auftreten von Schimmelflecken rund um zwei Steckdosen und von „Farbabblätterungen“ reicht hingegen nicht für die Annahme eines solchen ernststen Hausschadens (im Sinne einer nachhaltigen Schimmelbildung und Auswirkungen auf die Bausubstanz) aus.

(OGH, 8 Ob 153/06t)

Wohnungseigentum: Die Rechnungslegungspflicht des Verwalters besteht nur gegenüber jenen Miteigentümern, die in der maßgeblichen Abrechnungsperiode bürgerliche Mit- und Wohnungseigentümer waren. Der Abrechnungsanspruch des einzelnen Wohnungseigentümers ist aber kein höchstpersönlicher, sondern resultiert aus seinem bürgerlichen Wohnungseigentum. Dieser Anspruch haftet also quasi am Wohnungseigentum. Deshalb kann ein noch offener, unverjährter Abrechnungsanspruch zusammen mit der Veräußerung des Wohnungseigentums als ein mit diesem verbundenes Recht gültig abgetreten werden. Eine von Wohnungseigentum losgelöste Abtretung des Rechnungslegungsanspruchs, also an einen Dritten, ist hingegen nicht möglich.

Es bleibt zu prüfen, ob mit dem vertraglich bedungenen Erwerb der Eigentumswohnung unter Übertragung „aller Rechte und Pflichten, die dem Verkäufer zustehen und obliegen“ eine solche Übertragung der noch offenen, unverjährten Abrechnungsansprüche bewirkt wird. Dies wird als Ergebnis der Vertragsauslegung zu bejahen sein.

(OGH, 5 Ob 245/06z)

Wohnungseigentum: Bleibt die objektive Nutzungsmöglichkeit (Anmerkung: auf die tatsächliche Nutzung kommt es hingegen nicht an!) eines Aufzuges für einen Wohnungseigentümer erheblich hinter jener anderer Miteigentümer zurück, kann er beantragen, von der Tragung der Liftkosten (zum Teil) ausgenommen zu werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Tiefgaragenplatz erfahrungs- und naturgemäß häufiger aufgesucht wird als ein Kellerraum bzw. Wasch- und Trockenraum. Die objektive Nutzungsmöglichkeit eines Wohnungseigentümers, dessen Objekt im Erdgeschoß liegt, der aber zur Erreichung seiner Tiefgaragenparkplätze ein Stockwerk überwinden muss, ist daher nicht wesentlich anders zu beurteilen als die solcher Miteigentümer, die mit dem Lift in die Obergeschoße fahren.

(OGH, 5 Ob 175/06f)

Bauträger aufgepasst! Nachdem sich der OGH im Herbst des Vorjahres aufgrund einer konsumentenschutzrechtlichen Verbandsklage zur (Un-)Zulässigkeit von Klauseln in Mietvertragsformblättern geäußert hat (7 Ob 78/06f, siehe Ausgabe 1-2/2007), stehen nun auch Bauträgerverträge (Wohnungskaufverträge mit Bauträgern) im Visier des Verbraucherschutzes: Die Arbeiterkammer hat in einer Studie 18 Bauträgerverträge geprüft, und in diesen zahlreiche Verstöße erblickt. Die Arbeiterkammer wird nun zu Abmahnungen schreiten. Sollten die betroffenen Bauträger Unterlassungserklärungen im geforderten Umfang verweigern, wird die Arbeiterkammer Verbandsklagen nach § 28 KSchG einbringen.