

TE OGH 2024/12/17 3Ob214/24b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 17.12.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Höllwerth als Vorsitzenden sowie den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Brenn, die Hofrätinnen Dr. Weixelbraun-Mohr und Dr. Kodek und den Hofrat Dr. Stefula als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei H* Ges.m.b.H., *, vertreten durch Dr. Stephan Duschel und andere Rechtsanwälte in Wien, gegen die beklagte Partei N*, vertreten durch Dr. Bertram Broesigke, Rechtsanwalt in Wien, wegen 22.600 EUR sA, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 26. August 2024, GZ 39 R 71/24s-42, womit das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 26. Jänner 2024, GZ 60 C 28/23x-38, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 1.788,90 EUR (hierin enthalten 298,15 EUR USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

- [1] Die Klägerin ist Mieterin eines Geschäftslokals im Haus des Beklagten, in dem sie einen Saunabetrieb führt.
- [2] Mit Entscheidung der Schlichtungsstelle vom 9. August 2019 wurde dem Beklagten (als dortigem Antragsgegner) auf Antrag der Klägerin (dort Antragstellerin) aufgetragen, binnen 14 Tagen nach Rechtskraft dieser Entscheidung bestimmte Erhaltungsarbeiten im Mietobjekt (insbesondere in Bezug auf die WC-Anlage und den Abwasserstrang im Boden unter der Küche) durchzuführen.
- [3] Aus Anlass der daraufhin durchgeführten Arbeiten brachte die Klägerin bei der Schlichtungsstelle einen (in der Folge zu Gericht abgezogenen) Antrag nach § 8 Abs 3 MRG auf Entschädigung für die aus den Arbeiten resultierenden Beeinträchtigungen ein. Neben den – im außerstreitigen Verfahren rechtskräftig abgehandelten und hier daher nicht mehr relevanten – Ansprüchen auf Ersatz des entstandenen Verdienstentgangs und der Kosten für Reinigungsarbeiten begehrte die Klägerin auch einen Betrag von 22.600 EUR sA als Ersatz für erlittenes Ungemach, den sie damit begründete, dass der Beklagte die notwendigen Erhaltungsarbeiten trotz entsprechender Hinweise der Klägerin schuldhaft jahrelang verzögert und erst aufgrund der Entscheidung der Schlichtungsstelle durchgeführt habe. [3] Aus Anlass der daraufhin durchgeführten Arbeiten brachte die Klägerin bei der Schlichtungsstelle einen (in der Folge zu Gericht abgezogenen) Antrag nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG auf Entschädigung für die aus den Arbeiten resultierenden Beeinträchtigungen ein. Neben den – im außerstreitigen Verfahren rechtskräftig abgehandelten und hier daher nicht mehr relevanten – Ansprüchen auf Ersatz des entstandenen Verdienstentgangs und der Kosten für Reinigungsarbeiten begehrte die Klägerin auch einen Betrag von 22.600 EUR sA als Ersatz für erlittenes Ungemach, den

sie damit begründete, dass der Beklagte die notwendigen Erhaltungsarbeiten trotz entsprechender Hinweise der Klägerin schuldhaft jahrelang verzögert und erst aufgrund der Entscheidung der Schlichtungsstelle durchgeführt habe.

[4] In diesem Umfang wurde der Antrag im außerstreitigen Verfahren vom Rekursgericht – für dem Obersten Gerichtshof bindend – unter Nichtigerklärung des darüber abgeführten Verfahrens und der darüber ergangenen (abweisenden) Entscheidung des Erstgerichts gemäß § 40a JN in eine Klage umgedeutet. Das Rekursgericht begründete das damit, dass sich der Entschädigungsanspruch nach § 8 Abs 3 MRG nur auf Folgen aus Eingriffen in das Mietrecht erstrecke, die der Mieter zu dulden habe, nicht aber auch auf Schäden aus der Unterlassung durchzuführender Arbeiten. [4] In diesem Umfang wurde der Antrag im außerstreitigen Verfahren vom Rekursgericht – für dem Obersten Gerichtshof bindend – unter Nichtigerklärung des darüber abgeführten Verfahrens und der darüber ergangenen (abweisenden) Entscheidung des Erstgerichts gemäß Paragraph 40 a, JN in eine Klage umgedeutet. Das Rekursgericht begründete das damit, dass sich der Entschädigungsanspruch nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG nur auf Folgen aus Eingriffen in das Mietrecht erstrecke, die der Mieter zu dulden habe, nicht aber auch auf Schäden aus der Unterlassung durchzuführender Arbeiten.

[5] Im daraufhin eingeleiteten streitigen Verfahren stützte die Klägerin ihren Zahlungsanspruch primär (wie bisher) darauf, dass sie den Beklagten seit dem Jahr 2011 immer wieder zur Beseitigung von Nässeinwirkungen und Feuchtigkeitsschäden aufgefordert, von diesem aber stets nur vertröstet und hingehalten worden sei. Erst aufgrund der von ihr erwirkten Schlichtungsstellenentscheidung habe der Beklagte die notwendigen Maßnahmen gesetzt, und letztlich habe er sich erst im Februar 2020 veranlasst gesehen, eine grundlegende Sanierung des Bestandsobjekts in Angriff zu nehmen, die bisher noch nicht abgeschlossen sei. Die grobe Fahrlässigkeit des Beklagten werde nicht nur auf den Verzug mit der Sanierung von Küche und WC gestützt, sondern auch darauf, dass der Beklagte zu keinem Zeitpunkt seit Übernahme des Objekts die zur Entfeuchtung notwendigen Schritte gesetzt habe. Ergänzend machte die Klägerin geltend, dass die anstehenden Arbeiten zur Sanierung des massiven Feuchtigkeitsschadens zwar begonnen, aber noch nicht fertiggestellt seien. Überdies stehe ein Entschädigungsanspruch nach der Entscheidung 3 Ob 85/15v auch dann zu, wenn die Arbeiten noch nicht begonnen worden seien.

[6] Der Beklagte wendete im Wesentlichen ein, das Klagebegehren sei unschlüssig, weil nicht nachvollziehbar sei, woraus sich der begehrte Betrag von 22.600 EUR zusammensetze. Im Übrigen sei er seinen Erhaltungspflichten korrekt nachgekommen und habe diese auch in der gebotenen Frist umgesetzt, sodass ihm jedenfalls keine grobe Fahrlässigkeit anzulasten sei.

[7] Das Erstgericht wies das Klagebegehren ohne Aufnahme von Beweisen ab. Ersatz für einen ideellen Schaden könne nur in den im Gesetz angeführten Fällen beansprucht werden, die hier jedoch allesamt nicht einschlägig seien. Insbesondere bilde auch § 8 Abs 3 MRG, wie bereits im Außerstreitverfahren entschieden worden sei, keine taugliche Anspruchsgrundlage. [7] Das Erstgericht wies das Klagebegehren ohne Aufnahme von Beweisen ab. Ersatz für einen ideellen Schaden könne nur in den im Gesetz angeführten Fällen beansprucht werden, die hier jedoch allesamt nicht einschlägig seien. Insbesondere bilde auch Paragraph 8, Absatz 3, MRG, wie bereits im Außerstreitverfahren entschieden worden sei, keine taugliche Anspruchsgrundlage.

[8] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge. Eine Haftung nach § 8 Abs 3 MRG setze jedenfalls einen Eingriff in das Mietrecht voraus, der zumindest in einem Zusammenhang mit der Durchführung von durch den Mieter zu duldenen Arbeiten stehe. Nachteile durch bloße Unterlassung, also auch den Verzug mit der Durchführung gebotener Erhaltungsarbeiten, seien davon nicht erfasst. Einen Konnex ihres Ungemachs mit den etwa zeitgleich mit Antrags- bzw Klageeinbringung in Angriff genommenen Arbeiten habe die Klägerin im erstgerichtlichen Verfahren nicht erkennbar hergestellt; vielmehr habe sie sich zur Begründung ihres Anspruchs auf die bloße Untätigkeit des Beklagten berufen. [8] Das Berufungsgericht gab der Berufung der Klägerin nicht Folge. Eine Haftung nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG setze jedenfalls einen Eingriff in das Mietrecht voraus, der zumindest in einem Zusammenhang mit der Durchführung von durch den Mieter zu duldenen Arbeiten stehe. Nachteile durch bloße Unterlassung, also auch den Verzug mit der Durchführung gebotener Erhaltungsarbeiten, seien davon nicht erfasst. Einen Konnex ihres Ungemachs mit den etwa zeitgleich mit Antrags- bzw Klageeinbringung in Angriff genommenen Arbeiten habe die Klägerin im erstgerichtlichen Verfahren nicht erkennbar hergestellt; vielmehr habe sie sich zur Begründung ihres Anspruchs auf die bloße Untätigkeit des Beklagten berufen.

[9] Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision zur Frage zu, ob § 8 Abs 3 MRG auch Ersatzansprüche

erfasse, die mit der bloßen Untätigkeit des Vermieters bzw der unterlassenen Inangriffnahme und Verzögerung gebotener Erhaltungsarbeiten begründet würden. [9] Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision zur Frage zu, ob Paragraph 8, Absatz 3, MRG auch Ersatzansprüche erfasse, die mit der bloßen Untätigkeit des Vermieters bzw der unterlassenen Inangriffnahme und Verzögerung gebotener Erhaltungsarbeiten begründet würden.

Rechtliche Beurteilung

[10] Die Revision der Klägerin ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig, aber nicht berechtigt.

[11] 1. Immaterielle Schäden sind nach ständiger Rechtsprechung nur in den vom Gesetz angeführten Fällen zu ersetzen (RS0022544 [T1]). Die Klägerin, die nach Erörterung durch das Erstgericht dezidiert erklärte, (nur) ideellen Schadenersatz zu begehren, stützt sich ausschließlich auf § 8 Abs 3 MRG. Eine Prüfung allfälliger weiterer in Betracht kommender Anspruchsgrundlagen ist damit entbehrlich. [11] 1. Immaterielle Schäden sind nach ständiger Rechtsprechung nur in den vom Gesetz angeführten Fällen zu ersetzen (RS0022544 [T1]). Die Klägerin, die nach Erörterung durch das Erstgericht dezidiert erklärte, (nur) ideellen Schadenersatz zu begehren, stützt sich ausschließlich auf Paragraph 8, Absatz 3, MRG. Eine Prüfung allfälliger weiterer in Betracht kommender Anspruchsgrundlagen ist damit entbehrlich.

[12] 2. Der Geltendmachung des eingeklagten Anspruchs auf Entschädigung für erlittenes Ungemach infolge jahrelanger Nichtdurchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten steht, wie die Vorinstanzen bereits im vorangegangenen außerstreitigen Mietrechtsverfahren richtig erkannt haben, der Umstand entgegen, dass § 8 Abs 3 MRG keine taugliche Grundlage für den Zuspruch ideellen Schadenersatzes aufgrund der Unterlassung notwendiger Erhaltungsarbeiten bildet: [12] 2. Der Geltendmachung des eingeklagten Anspruchs auf Entschädigung für erlittenes Ungemach infolge jahrelanger Nichtdurchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten steht, wie die Vorinstanzen bereits im vorangegangenen außerstreitigen Mietrechtsverfahren richtig erkannt haben, der Umstand entgegen, dass Paragraph 8, Absatz 3, MRG keine taugliche Grundlage für den Zuspruch ideellen Schadenersatzes aufgrund der Unterlassung notwendiger Erhaltungsarbeiten bildet:

[13] 2.1. Gemäß § 8 Abs 2 MRG hat der Hauptmieter (unter anderem) die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstands durch den Vermieter oder von diesem beauftragte Personen insbesondere zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses zuzulassen. Gemäß § 8 Abs 3 MRG sind alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten, die ein Mieter nach Abs 2 leg cit zuzulassen hat, so durchzuführen, dass eine möglichste Schonung des Mietrechts des betroffenen Mieters gewährleistet ist; für wesentliche Beeinträchtigungen hat der Vermieter den Mieter, der hiedurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, angemessen zu entschädigen, wobei im Fall eines zumindest grob fahrlässigen Verstoßes gegen die Pflicht zur möglichsten Schonung des Mietrechts auch auf erlittenes Ungemach Bedacht zu nehmen ist. [13] 2.1. Gemäß Paragraph 8, Absatz 2, MRG hat der Hauptmieter (unter anderem) die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstands durch den Vermieter oder von diesem beauftragte Personen insbesondere zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses oder zur Behebung ernster Schäden des Hauses zuzulassen. Gemäß Paragraph 8, Absatz 3, MRG sind alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten, die ein Mieter nach Absatz 2, leg cit zuzulassen hat, so durchzuführen, dass eine möglichste Schonung des Mietrechts des betroffenen Mieters gewährleistet ist; für wesentliche Beeinträchtigungen hat der Vermieter den Mieter, der hiedurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, angemessen zu entschädigen, wobei im Fall eines zumindest grob fahrlässigen Verstoßes gegen die Pflicht zur möglichsten Schonung des Mietrechts auch auf erlittenes Ungemach Bedacht zu nehmen ist.

[14] 2.2. Die in § 8 Abs 3 MRG geregelte Ersatzpflicht stellt allein darauf ab, ob sich der Mieter den nachteiligen Eingriff in sein Mietrecht gefallen lassen musste. § 8 Abs 3 MRG normiert primär einen reinen Ausgleichsanspruch, der grundsätzlich weder ein rechtswidriges noch ein schuldhaftes Handeln des Ersatzpflichtigen voraussetzt (vgl RS0069533). Durch das 3. WÄG wurde die Regelung der Eingriffshaftung allerdings um einen Fall verschärfter Verschuldenshaftung ergänzt; im Rahmen der Bemessung der Entschädigung ist auch auf „erlittenes Ungemach“ Bedacht zu nehmen, wenn grob fahrlässig oder vorsätzlich gegen das Schonungsprinzip verstoßen wurde. Damit sollte dem Schonungsprinzip noch stärkeres Gewicht verliehen werden. Mit dieser Regelung wollte der Gesetzgeber die Ersatzfähigkeit ideellen Schadens anordnen. Typisches „Ungemach“ kann in der Nichtbenützbarkeit des Mietgegenstands, in Belästigungen durch Staub, Schmutz, Lärm (jeweils unabhängig von den dadurch entstandenen

Kosten), aber auch in Ärger, Aufregung, Angst etc begründet sein (vgl H. Böhm/Pletzer in GeKo Wohnrecht I § 8 MRG Rz 132 mwN). [14] 2.2. Die in Paragraph 8, Absatz 3, MRG geregelte Ersatzpflicht stellt allein darauf ab, ob sich der Mieter den nachteiligen Eingriff in sein Mietrecht gefallen lassen musste. Paragraph 8, Absatz 3, MRG normiert primär einen reinen Ausgleichsanspruch, der grundsätzlich weder ein rechtswidriges noch ein schuldhaftes Handeln des Ersatzpflichtigen voraussetzt (vergleiche RS0069533). Durch das 3. WÄG wurde die Regelung der Eingriffshaftung allerdings um einen Fall verschärfter Verschuldenshaftung ergänzt; im Rahmen der Bemessung der Entschädigung ist auch auf „erlittenes Ungemach“ Bedacht zu nehmen, wenn grob fahrlässig oder vorsätzlich gegen das Schonungsprinzip verstoßen wurde. Damit sollte dem Schonungsprinzip noch stärkeres Gewicht verliehen werden. Mit dieser Regelung wollte der Gesetzgeber die Ersatzfähigkeit ideellen Schadens anordnen. Typisches „Ungemach“ kann in der Nichtbenützbarkeit des Mietgegenstands, in Belästigungen durch Staub, Schmutz, Lärm (jeweils unabhängig von den dadurch entstandenen Kosten), aber auch in Ärger, Aufregung, Angst etc begründet sein (vergleiche H. Böhm/Pletzer in GeKo Wohnrecht römisch eins Paragraph 8, MRG Rz 132 mwN).

[15] 2.3. Die Eingriffshaftung gemäß § 8 Abs 3 MRG bildet den Ausgleich für die durch § 8 Abs 2 MRG gegenüber dem ABGB wesentlich erweiterte Pflicht des Mieters zur Duldung von (demnach rechtmäßigen) Eingriffen in sein Mietrecht (Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, MRG § 8 Rz 42; vgl auch H. Böhm/Pletzer aaO § 8 MRG Rz 122). Die nach § 8 Abs 3 MRG zu ersetzenden Beeinträchtigungen müssen daher in einem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang (vgl 3 Ob 85/15v) mit dem Eingriff selbst stehen; § 8 Abs 3 MRG betrifft also die Beeinträchtigung des Mieters durch die von ihm zuzulassenden Arbeiten (vgl RS0111411). [15] 2.3. Die Eingriffshaftung gemäß Paragraph 8, Absatz 3, MRG bildet den Ausgleich für die durch Paragraph 8, Absatz 2, MRG gegenüber dem ABGB wesentlich erweiterte Pflicht des Mieters zur Duldung von (demnach rechtmäßigen) Eingriffen in sein Mietrecht (Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, MRG Paragraph 8, Rz 42; vergleiche auch H. Böhm/Pletzer aaO Paragraph 8, MRG Rz 122). Die nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG zu ersetzenden Beeinträchtigungen müssen daher in einem zeitlichen und sachlichen Zusammenhang (vergleiche 3 Ob 85/15v) mit dem Eingriff selbst stehen; Paragraph 8, Absatz 3, MRG betrifft also die Beeinträchtigung des Mieters durch die von ihm zuzulassenden Arbeiten (vergleiche RS0111411).

[16] 2.4. Während Schäden als Folge einer unsachgemäßen Ausführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gemäß § 8 Abs 3 MRG grundsätzlich ersatzfähig sind, gebührt für Beeinträchtigungen des Mieters durch die Unterlassung notwendiger Erhaltungsarbeiten keine Entschädigung nach § 8 Abs 3 MRG. Die (bloße) Unterlassung der Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten könnte vielmehr nur Gegenstand eines Verfahrens nach § 6 iVm § 37 Abs 1 Z 2 MRG sein (vgl 5 Ob 3/08i mwN; vgl auch H. Böhm/Pletzer aaO § 8 MRG Rz 129 aE). [16] 2.4. Während Schäden als Folge einer unsachgemäßen Ausführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gemäß Paragraph 8, Absatz 3, MRG grundsätzlich ersatzfähig sind, gebührt für Beeinträchtigungen des Mieters durch die Unterlassung notwendiger Erhaltungsarbeiten keine Entschädigung nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG. Die (bloße) Unterlassung der Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten könnte vielmehr nur Gegenstand eines Verfahrens nach Paragraph 6, in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 2, MRG sein (vergleiche 5 Ob 3/08i mwN; vergleiche auch H. Böhm/Pletzer aaO Paragraph 8, MRG Rz 129 aE).

[17] 2.5. Gegenteiliges ergibt sich auch nicht aus der von der Klägerin ins Treffen geführten Entscheidung 3 Ob 85/15v, in der nicht Ersatz von Ungemach, sondern die Kosten einer Ersatzwohnung zu beurteilen waren. Dort wurde ausgesprochen, dass ein Ersatzanspruch des Mieters, der nicht unmittelbar aus der mangelhaften Vornahme eines von ihm zu duldenden Eingriffs abgeleitet wird, sondern aus der Weigerung des Vermieters, nach Abschluss der „eigentlichen“ Erhaltungsarbeiten die Nacharbeiten durchführen zu lassen, also die begonnenen Arbeiten abzuschließen, wegen des Sachzusammenhangs mit der Duldungspflicht des Mieters ebenfalls noch unter § 8 Abs 3 MRG zu subsumieren und daher im Außerstreitverfahren zu behandeln sei. Der dort behandelte Fall vorzeitig abgebrochener (also nicht ordnungsgemäß zu Ende geführter) Arbeiten ist mit der Konstellation, dass es der Vermieter, wie es hier nach den Klagebehauptungen der Fall war, unterlässt, die notwendigen Erhaltungsarbeiten auch nur zu beginnen, nicht vergleichbar, fehlt es doch gerade am Sachzusammenhang mit der Duldungspflicht des Mieters. [17] 2.5. Gegenteiliges ergibt sich auch nicht aus der von der Klägerin ins Treffen geführten Entscheidung 3 Ob 85/15v, in der nicht Ersatz von Ungemach, sondern die Kosten einer Ersatzwohnung zu beurteilen waren. Dort wurde ausgesprochen, dass ein Ersatzanspruch des Mieters, der nicht unmittelbar aus der mangelhaften Vornahme eines von ihm zu duldenden Eingriffs abgeleitet wird, sondern aus der Weigerung des Vermieters, nach Abschluss der „eigentlichen“ Erhaltungsarbeiten die Nacharbeiten durchführen zu lassen, also die begonnenen Arbeiten

abzuschließen, wegen des Sachzusammenhangs mit der Duldungspflicht des Mieters ebenfalls noch unter Paragraph 8, Absatz 3, MRG zu subsumieren und daher im Außerstreitverfahren zu behandeln sei. Der dort behandelte Fall vorzeitig abgebrochener (also nicht ordnungsgemäß zu Ende geführter) Arbeiten ist mit der Konstellation, dass es der Vermieter, wie es hier nach den Klagebehauptungen der Fall war, unterlässt, die notwendigen Erhaltungsarbeiten auch nur zu beginnen, nicht vergleichbar, fehlt es doch gerade am Sachzusammenhang mit der Duldungspflicht des Mieters.

[18] 2.6. Für die Klägerin ist auch aus der von ihr angesprochenen (von Vonkilch in wobl 2002/77 zustimmend glossierten) Entscheidung 5 Ob 54/01d nichts zu gewinnen. Dort wurde ausgesprochen, dass es nicht auf die Zeitspanne zwischen der Durchführung der Arbeiten und dem Schadenseintritt ankomme, sondern auf den Kausalzusammenhang zwischen den zu duldenden Arbeiten und dem Schaden. Im vorliegenden Fall geht es aber nicht um die Frage, ob die von der Klägerin geforderten Arbeiten von ihr zu dulden waren oder ob sie diese faktisch verhindern hätte können, sondern einzig darum, dass sie einen Ersatzanspruch aus der Nichtdurchführung bestimmter Erhaltungsarbeiten ableiten will.

[19] 3. Es trifft zwar zu, dass bei schuldhaftem Verstoß des Vermieters gegen mietvertragliche Pflichten neben die in § 8 Abs 3 MRG normierte Eingriffshaftung eine – im streitigen Verfahren geltend zu machende – Verschuldenshaftung für die dadurch zusätzlich entstandenen Nachteile treten kann (H. Böhm/Pletzer aaO § 8 MRG Rz 121 und 129). Schon daraus folgt aber, dass eine solche Verschuldenshaftung gerade nicht mehr auf § 8 Abs 3 MRG gestützt werden kann.

[19] 3. Es trifft zwar zu, dass bei schuldhaftem Verstoß des Vermieters gegen mietvertragliche Pflichten neben die in Paragraph 8, Absatz 3, MRG normierte Eingriffshaftung eine – im streitigen Verfahren geltend zu machende – Verschuldenshaftung für die dadurch zusätzlich entstandenen Nachteile treten kann (H. Böhm/Pletzer aaO Paragraph 8, MRG Rz 121 und 129). Schon daraus folgt aber, dass eine solche Verschuldenshaftung gerade nicht mehr auf Paragraph 8, Absatz 3, MRG gestützt werden kann.

[20] 4. Soweit sich die Klägerin in erster Instanz hilfsweise erkennbar (insbesondere durch ihren Verweis auf „Belästigungen durch Staub, Schmutz und Lärm“) auch auf erlittenes Ungemach im Zusammenhang mit der tatsächlichen Durchführung der Arbeiten (ab Herbst 2019) berief, ist darüber im vorliegenden Streitverfahren nicht abzusprechen. Ein solcher Ersatzanspruch wäre vielmehr zum Gegenstand eines (weiteren) Antrags an die Schlichtungsstelle (und in der Folge allenfalls eines außerstreitigen Mietrechtsverfahrens) zu machen (gewesen).

[21] 5. Schließlich liegt auch der von der Klägerin behauptete Mangel des Berufungsverfahrens nicht vor, den sie in einer unzulässigen Überraschungsentscheidung des Berufungsgerichts sieht, weil dieses nicht auf den „nicht hinreichend vorliegenden Konnex zwischen dem Verzug mit den Sanierungsarbeiten und dem geltend gemachten Anspruch wegen erlittenen Ungemachs“ hingewiesen habe. Insoweit liegt keine aufzugreifende Überraschungsentscheidung vor, weil die Frage der Schlüssigkeit des Begehrens zentrales Thema der rechtlichen Beurteilung des Erstgerichts war und die Klägerin im Übrigen in der Revision auch nicht ausführt, welches Vorbringen sie im Fall der gewünschten Erörterung erstattet hätte (vgl RS0037300 [T48]). [21] 5. Schließlich liegt auch der von der Klägerin behauptete Mangel des Berufungsverfahrens nicht vor, den sie in einer unzulässigen Überraschungsentscheidung des Berufungsgerichts sieht, weil dieses nicht auf den „nicht hinreichend vorliegenden Konnex zwischen dem Verzug mit den Sanierungsarbeiten und dem geltend gemachten Anspruch wegen erlittenen Ungemachs“ hingewiesen habe. Insoweit liegt keine aufzugreifende Überraschungsentscheidung vor, weil die Frage der Schlüssigkeit des Begehrens zentrales Thema der rechtlichen Beurteilung des Erstgerichts war und die Klägerin im Übrigen in der Revision auch nicht ausführt, welches Vorbringen sie im Fall der gewünschten Erörterung erstattet hätte vergleiche RS0037300 [T48]).

[22] 6. Die Vorinstanzen haben das Klagebegehren daher frei von Rechtsirrtum abgewiesen.

[23] 7. Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 41, 50 ZPO. [23] 7. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraphen 41, 50, ZPO.

Textnummer

E143281

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0030OB00214.24B.1217.000

Im RIS seit

21.01.2025

Zuletzt aktualisiert am

21.03.2025

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