

TE OGH 2017/3/1 5Ob206/16d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 01.03.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Hradil als Vorsitzenden sowie den Hofrat Dr. Höllwerth, die Hofrätin Dr. Grohmann, die Hofräte Mag. Wurzer und Mag. Painsi als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin K*-GmbH, *, vertreten durch Längle Fussenegger Singer Rechtsanwälte Partnerschaft in Dornbirn, gegen die Antragsgegnerin G* AG, *, vertreten durch Dr. Wilhelm Schlein, Rechtsanwalt in Wien, wegen 1.667.581,53 EUR sA, über den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 29. Juni 2016, GZ 38 R 355/15k-28, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 23. Oktober 2015, GZ 56 MSch 28/14f-22, aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist Hauptmieterin eines Geschäftslokals. Die Antragsgegnerin ist Eigentümerin der Liegenschaft und Vermieterin des Bestandobjekts.

Von 9. 3. 2011 bis 14. 3. 2011 hat die Antragsgegnerin zur Untersuchung der statischen Situation bzw zur Abklärung erforderlicher Arbeiten im Verkaufsbereich des Geschäftslokals Bodenschlitze über ca 13 lfm an verschiedenen Stellen der Zwischendecke des Bestandobjekts gesetzt. Dabei wurde ua der Teppichbelag in den betroffenen Bereichen aufgeschnitten und entfernt. Im Bereich der Stenmarbeiten wurden Staubwände errichtet und die Decke wurde unterstellt. Die Antragstellerin ließ diese von der Antragsgegnerin beauftragten Arbeiten zu. Aufgrund des Ergebnisses der Untersuchung entschloss sich die Antragsgegnerin zur statischen Ertüchtigung der Zwischendecke.

Infolge einer Anzeige bei der Wiener Baupolizei wegen „Gefahr im Verzug“ hat diese am 29. 4. 2011 das Mezzanin des Bestandobjekts gesperrt und Pölzungen im Erdgeschoss und im Untergeschoss angeordnet. Die Antragsgegnerin hat die Kosten für diese Pölzungsmaßnahmen getragen. Bodenschlitze, Staubwände und Steher befanden sich im Geschäftslokal. Die Antragstellerin teilte der Antragsgegnerin am selben Tag schriftlich mit, dass sie diese für alle daraus entstandenen und noch entstehenden finanziellen Nachteile verantwortlich machen werde. Mit einem

weiteren Schreiben vom 5. 5. 2011 wies die Antragstellerin die Antragsgegnerin auf den ihr entstandenen und steigenden Imageschaden hin. In einem Parallelverfahren machte die Antragstellerin Rechnungen (Rechnungsdaten: 24. 3., 17. 5., 30. 5. und 8. 6. 2011) für statische Vorortbegehungen und andere Leistungen geltend.

Die Antragstellerin musste wegen der von der Antragsgegnerin zur statischen Ertüchtigung der Zwischendecke durchgeführten Arbeiten das Geschäftslokal von 6. 7. 2011 bis 30. 8. 2011 schließen.

Die Antragstellerin machte in diesem Verfahren mit dem bei der Schlichtungsstelle am 4. 6. 2014 eingelangten Antrag den ihr wegen der Schließung des Geschäftslokals von 6. 7. 2011 bis 30. 8. 2011 entstandenen Verdienstausschlag geltend.

Die Antragsgegnerin wandte im Wesentlichen ein, dass der geltend gemachte Anspruch verjährt und die Zwischendecke kein allgemeiner Teil des Hauses sei, somit keine dem § 8 Abs 2 MRG zuzuordnenden Arbeiten vorgelegen hätten. Die Antragsgegnerin wandte im Wesentlichen ein, dass der geltend gemachte Anspruch verjährt und die Zwischendecke kein allgemeiner Teil des Hauses sei, somit keine dem Paragraph 8, Absatz 2, MRG zuzuordnenden Arbeiten vorgelegen hätten.

Das Erstgericht wies den Sachantrag wegen Verjährung ab. Der Entschädigungsanspruch des Mieters nach § 8 Abs 3 MRG unterliege der dreijährigen Verjährungsfrist. Die Frist habe spätestens mit Ausstellung jener Rechnungen vom 24. 3., 17. 5. und 30. 5. 2011 zu laufen begonnen, die die Antragstellerin im Zusammenhang mit der Schadensbehebung habe begleichen müssen. Zum Zeitpunkt der Antragstellung am 4. 6. 2014 sei demnach der Entschädigungsanspruch bereits verjährt gewesen. Das Erstgericht wies den Sachantrag wegen Verjährung ab. Der Entschädigungsanspruch des Mieters nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG unterliege der dreijährigen Verjährungsfrist. Die Frist habe spätestens mit Ausstellung jener Rechnungen vom 24. 3., 17. 5. und 30. 5. 2011 zu laufen begonnen, die die Antragstellerin im Zusammenhang mit der Schadensbehebung habe begleichen müssen. Zum Zeitpunkt der Antragstellung am 4. 6. 2014 sei demnach der Entschädigungsanspruch bereits verjährt gewesen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin dahin Folge, dass es den Sachbeschluss des Erstgerichts zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufhob. Es war rechtlich der Ansicht, dass der von der Antragstellerin geltend gemachte Anspruch nach § 8 Abs 3 MRG zu beurteilen sei, weil die Antragsgegnerin eine Zwischendecke saniert habe, die jedenfalls einen allgemeinen Teil des Hauses darstelle und somit eine Erhaltungsarbeit vorgelegen habe. Entschädigungsansprüche des Mieters nach § 8 Abs 3 MRG verjährten innerhalb von 3 Jahren ab jenem Zeitpunkt, zu dem dem geschädigten Mieter der Schaden und die Person des Schädigers bekannt werde. § 8 Abs 3 MRG normiere für die Beeinträchtigung des Mietrechts eine Eingriffshaftung. Der Geschädigte habe wie im Fall des § 364a ABGB keinen Unterlassungsanspruch. Mit Beendigung der der Sphäre des Vermieters zuzuordnenden Sanierungsarbeiten und der dadurch bedingten Beeinträchtigung des Mieters wäre die volle Benützbarkeit des Mietobjekts jederzeit wiederhergestellt. Da der Mieter keinen Einfluss auf die Dauer und Intensität des Eingriffs in sein Mietrecht habe, seien daraus später entstehende Schäden für ihn nicht vorhersehbar. Es entstehe daher mit jedem Tag ein neuer Schaden, für den ab Kenntnis eine neue Verjährungsfrist zu laufen beginne. Die Antragstellerin habe das Verfahren auch gehörig fortgesetzt. Ein Teil der von der Antragstellerin geltend gemachten Schäden sei nach ihrem Vorbringen zwischen 4. 6. 2011 und 30. 8. 2011 entstanden und daher zum Zeitpunkt der Antragstellung am 4. 6. 2014 noch nicht verjährt gewesen. Diese Ansprüche seien im fortzusetzenden Verfahren zu prüfen. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin dahin Folge, dass es den Sachbeschluss des Erstgerichts zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufhob. Es war rechtlich der Ansicht, dass der von der Antragstellerin geltend gemachte Anspruch nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG zu beurteilen sei, weil die Antragsgegnerin eine Zwischendecke saniert habe, die jedenfalls einen allgemeinen Teil des Hauses darstelle und somit eine Erhaltungsarbeit vorgelegen habe. Entschädigungsansprüche des Mieters nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG verjährten innerhalb von 3 Jahren ab jenem Zeitpunkt, zu dem dem geschädigten Mieter der Schaden und die Person des Schädigers bekannt werde. Paragraph 8, Absatz 3, MRG normiere für die Beeinträchtigung des Mietrechts eine Eingriffshaftung. Der Geschädigte habe wie im Fall des Paragraph 364 a, ABGB keinen Unterlassungsanspruch. Mit Beendigung der der Sphäre des Vermieters zuzuordnenden Sanierungsarbeiten und der dadurch bedingten Beeinträchtigung des Mieters wäre die volle Benützbarkeit des Mietobjekts jederzeit wiederhergestellt. Da der Mieter keinen Einfluss auf die Dauer und Intensität des Eingriffs in sein Mietrecht habe, seien daraus später entstehende Schäden für ihn nicht vorhersehbar. Es entstehe daher mit jedem Tag ein neuer Schaden, für den ab Kenntnis eine neue Verjährungsfrist zu laufen beginne. Die Antragstellerin habe das Verfahren auch gehörig fortgesetzt. Ein Teil der von der Antragstellerin geltend gemachten Schäden sei nach ihrem Vorbringen zwischen 4. 6. 2011 und 30. 8. 2011

entstanden und daher zum Zeitpunkt der Antragstellung am 4. 6. 2014 noch nicht verjährt gewesen. Diese Ansprüche seien im fortzusetzenden Verfahren zu prüfen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der Revisionsrekurs zulässig sei, weil bislang eindeutige höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob mehrere Ansprüche nach § 8 Abs 3 MRG aus einem längerfristigen Eingriff in Mietrechte einer einheitlichen oder jeweils einer eigenen Verjährungsfrist unterliegen. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Revisionsrekurs zulässig sei, weil bislang eindeutige höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage fehle, ob mehrere Ansprüche nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG aus einem längerfristigen Eingriff in Mietrechte einer einheitlichen oder jeweils einer eigenen Verjährungsfrist unterliegen.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wegen Mangelhaftigkeit des Verfahrens und unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung dahin, dass der Sachantrag der Antragstellerin abgewiesen, mithin der Sachbeschluss des Erstgerichts wiederhergestellt wird. Hilfsweise stellt die Antragsgegnerin auch einen Aufhebungsantrag.

Die Antragstellerin erstattete eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag, den Revisionsrekurs der Antragsgegnerin zurückzuweisen, hilfsweise diesem keine Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

A. Zur Anwendbarkeit des § 8 Abs 3 MRG: A. Zur Anwendbarkeit des Paragraph 8, Absatz 3, MRG:

1. Die Antragstellerin macht Verdienstentgang wegen eines Eingriffs in ihr Bestandrecht geltend. Der Fachsenat hat bereits entschieden, dass grundsätzlich auch Verdienstausschlag im Rahmen des § 8 Abs 3 MRG angesprochen werden kann (5 Ob 58/94 = SZ 67/155 = ecolex 1995, 174); daran ist festzuhalten (allgemein zum Umfang des Ersatzanspruchs nach § 8 Abs 3 MRG vgl RIS-Justiz RS0069527). Gegen diese Beurteilung des Rekursgerichts bringt die Antragsgegnerin in ihrem Revisionsrekurs auch nichts vor. 1. Die Antragstellerin macht Verdienstentgang wegen eines Eingriffs in ihr Bestandrecht geltend. Der Fachsenat hat bereits entschieden, dass grundsätzlich auch Verdienstausschlag im Rahmen des Paragraph 8, Absatz 3, MRG angesprochen werden kann (5 Ob 58/94 = SZ 67/155 = ecolex 1995, 174); daran ist festzuhalten (allgemein zum Umfang des Ersatzanspruchs nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG vergleiche RIS-Justiz RS0069527). Gegen diese Beurteilung des Rekursgerichts bringt die Antragsgegnerin in ihrem Revisionsrekurs auch nichts vor.

2. Der Ansicht des Rekursgerichts, dass eine innerhalb eines Bestandobjekts eingezogene Zwischendecke jedenfalls einen allgemeinen Teil des Hauses darstelle, ist in dieser Allgemeinheit nicht zu folgen. Die Qualifikation als allgemeiner Teil wird im Allgemeinen dann zu verneinen sein, wenn eine solche Zwischendecke, wie dies nach der Bezeichnung anzunehmen ist, keine Außenbegrenzung des Bestandobjekts bildet (vgl 5 Ob 57/93) und dieser auch keine für das Gebäude tragende Funktion zukommt (vgl RIS-Justiz RS0109843). Ob diese Kriterien für die fragliche Zwischendecke zutreffen, lässt sich auf Basis der erstgerichtlichen Feststellungen nicht beurteilen und diesen kann auch nicht entnommen werden, ob die von der Antragsgegnerin durchgeführten Arbeiten der Behebung ernster Schäden des Hauses dienten. Das Erstgericht wird daher im fortgesetzten Verfahren zunächst zu klären haben, ob es sich bei den Arbeiten der Antragsgegnerin um solche handelte die dem § 8 Abs 2 (hier: Z 1) MRG unterstellt werden können. Erst danach wird beurteilt werden können, ob sich die Antragstellerin mit ihrem Begehren auf § 8 Abs 3 MRG stützen kann. 2. Der Ansicht des Rekursgerichts, dass eine innerhalb eines Bestandobjekts eingezogene Zwischendecke jedenfalls einen allgemeinen Teil des Hauses darstelle, ist in dieser Allgemeinheit nicht zu folgen. Die Qualifikation als allgemeiner Teil wird im Allgemeinen dann zu verneinen sein, wenn eine solche Zwischendecke, wie dies nach der Bezeichnung anzunehmen ist, keine Außenbegrenzung des Bestandobjekts bildet (vergleiche 5 Ob 57/93) und dieser auch keine für das Gebäude tragende Funktion zukommt (vergleiche RIS-Justiz RS0109843). Ob diese Kriterien für die fragliche Zwischendecke zutreffen, lässt sich auf Basis der erstgerichtlichen Feststellungen nicht beurteilen und diesen kann auch nicht entnommen werden, ob die von der Antragsgegnerin durchgeführten Arbeiten der Behebung ernster Schäden des Hauses dienten. Das Erstgericht wird daher im fortgesetzten Verfahren zunächst zu klären haben, ob es sich bei den Arbeiten der Antragsgegnerin um solche handelte die dem Paragraph 8, Absatz 2, (hier: Ziffer eins,) MRG unterstellt werden können. Erst danach wird beurteilt werden können, ob sich die Antragstellerin mit ihrem Begehren auf Paragraph 8, Absatz 3, MRG stützen kann.

B. Zur Verjährung:

1. Der in § 8 Abs 3 MRG geregelte Entschädigungsanspruch des Mieters unterliegt wie die Ersatzansprüche nach §§ 364a, 364b ABGB der kurzen Verjährungsfrist von drei Jahren (5 Ob 269/97p), die mit Kenntnis vom Schaden und Schädiger zu laufen beginnt (RIS-Justiz RS0034951).

1. Der in Paragraph 8, Absatz 3, MRG geregelte Entschädigungsanspruch des Mieters unterliegt wie die Ersatzansprüche nach Paragraphen 364 a, 364 b, ABGB der kurzen Verjährungsfrist von drei Jahren (5 Ob 269/97p), die mit Kenntnis vom Schaden und Schädiger zu laufen beginnt (RIS-Justiz RS0034951).

2.1. Nach der sogenannten gemäßigten Einheitstheorie bilden die schon eingetretenen und die aus demselben Schadensereignis voraussehbaren künftigen Schäden (Teil-[folge-]schäden) verjährungsrechtlich eine Einheit. Diese Folgeschäden lösen keinen gesonderten Fristenlauf aus. Der drohenden Verjährung des Ersatzanspruchs für solche Folgeschäden ist mit einer Feststellungsklage innerhalb der Verjährungsfrist zu begegnen (RIS-Justiz RS0087613; vgl auch RS0097976). Nach bereits vorliegender Rechtsprechung kann allerdings im gegebenen Kontext ein Feststellungsbegehren weder unter § 8 Abs 3 MRG subsumiert werden, noch findet es sonst im Katalog des § 37 Abs 1 MRG Deckung (RIS-Justiz RS0116134).

2.1. Nach der sogenannten gemäßigten Einheitstheorie bilden die schon eingetretenen und die aus demselben Schadensereignis voraussehbaren künftigen Schäden (Teil-[folge-]schäden) verjährungsrechtlich eine Einheit. Diese Folgeschäden lösen keinen gesonderten Fristenlauf aus. Der drohenden Verjährung des Ersatzanspruchs für solche Folgeschäden ist mit einer Feststellungsklage innerhalb der Verjährungsfrist zu begegnen (RIS-Justiz RS0087613; vergleiche auch RS0097976). Nach bereits vorliegender Rechtsprechung kann allerdings im gegebenen Kontext ein Feststellungsbegehren weder unter Paragraph 8, Absatz 3, MRG subsumiert werden, noch findet es sonst im Katalog des Paragraph 37, Absatz eins, MRG Deckung (RIS-Justiz RS0116134).

2.2. Für den Fall, dass zwar noch kein Schaden eingetreten ist, aber der Schadenseintritt bereits vorhersehbar ist, hat der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, dass die kurze Verjährung von Ersatzansprüchen (§ 1489 Satz 1 ABGB) nicht vor dem tatsächlichen Eintritt des Schadens (Primärschadens) zu laufen beginnt (1 Ob 621/95 [verst Senat] = SZ 68/238).

2.2. Für den Fall, dass zwar noch kein Schaden eingetreten ist, aber der Schadenseintritt bereits vorhersehbar ist, hat der Oberste Gerichtshof ausgesprochen, dass die kurze Verjährung von Ersatzansprüchen (Paragraph 1489, Satz 1 ABGB) nicht vor dem tatsächlichen Eintritt des Schadens (Primärschadens) zu laufen beginnt (1 Ob 621/95 [verst Senat] = SZ 68/238).

2.3. In 5 Ob 269/97p hat der erkennende Senat die Ansicht für plausibel gehalten, den Lauf der Verjährungsfrist für einen Anspruch nach § 8 Abs 3 MRG, der sich auf bestimmte Rechnungen (dort: für bestimmte, einzelne Instandsetzungsarbeiten) stützt, die der Antragsteller anlässlich der Schadensbehebung begleichen musste, spätestens mit der Ausstellung jener Rechnungen beginnen zu lassen.

2.3. In 5 Ob 269/97p hat der erkennende Senat die Ansicht für plausibel gehalten, den Lauf der Verjährungsfrist für einen Anspruch nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG, der sich auf bestimmte Rechnungen (dort: für bestimmte, einzelne Instandsetzungsarbeiten) stützt, die der Antragsteller anlässlich der Schadensbehebung begleichen musste, spätestens mit der Ausstellung jener Rechnungen beginnen zu lassen.

2.4. Bei fortgesetzter Schädigung beginnt die Verjährung für den Ersatz des Erstschadens nach herrschender Ansicht mit dessen Kenntnis durch den Geschädigten zu laufen; für jede weitere Schädigung beginnt allerdings eine neue Verjährung in dem Zeitpunkt, in welchem sie dem Geschädigten zur Kenntnis gelangt (RIS-Justiz RS0034536). Der Geschädigte ist also in dieser Konstellation ausnahmsweise nicht genötigt, innerhalb von drei Jahren nach Eintritt und Bekanntwerden des Primärschadens eine Feststellungsklage zur Wahrung seines Anspruchs auf Ersatz künftiger Schäden einzubringen (10 Ob 72/07x = JBl 2008, 185; 6 Ob 232/15h = EvBl 2016/112 [Madl] = ecolex 2016/293 [Melcher] = Graf/Brandstätter, Zak 2016/390). Dies ist selbst dann nicht erforderlich, wenn diese Schäden schon vorhersehbar sind (6 Ob 232/15h; Vollmaier in Klang³ § 1489 ABGB Rz 26).

2.4. Bei fortgesetzter Schädigung beginnt die Verjährung für den Ersatz des Erstschadens nach herrschender Ansicht mit dessen Kenntnis durch den Geschädigten zu laufen; für jede weitere Schädigung beginnt allerdings eine neue Verjährung in dem Zeitpunkt, in welchem sie dem Geschädigten zur Kenntnis gelangt (RIS-Justiz RS0034536). Der Geschädigte ist also in dieser Konstellation ausnahmsweise nicht genötigt, innerhalb von drei Jahren nach Eintritt und Bekanntwerden des Primärschadens eine Feststellungsklage zur Wahrung seines Anspruchs auf Ersatz künftiger Schäden einzubringen (10 Ob 72/07x = JBl 2008, 185; 6 Ob 232/15h = EvBl 2016/112 [Madl] = ecolex 2016/293 [Melcher] = Graf/Brandstätter, Zak 2016/390). Dies ist selbst dann nicht erforderlich, wenn diese Schäden schon vorhersehbar sind (6 Ob 232/15h; Vollmaier in Klang³ Paragraph 1489, ABGB Rz 26).

2.5. Der Oberste Gerichtshof hat bereits in der Entscheidung 7 Ob 69/74 (= SZ 47/61) die Annahme einer fortgesetzten Schädigung für möglich erachtet, wenn fortdauernde Verpflichtungen etwa aus einem Dauerschuldverhältnis verletzt werden. Namentlich bei Nichterfüllung eines Bestandvertrags durch Unterlassen der Übergabe einer Wohnung wurde bereits das Vorliegen einer fortgesetzten Schädigung angenommen (10 Ob 72/07x). Ein vergleichbarer Fall liegt auch hier vor:

2.6. Der Anspruch der Antragstellerin beruht nicht auf dem Weiterbestehen eines Schadens, der aus der Nichterfüllung oder nicht ordnungsgemäßen Erfüllung einer einmaligen vertraglichen Leistungspflicht resultiert. Vielmehr liegt dem Begehren nach Ausgleich des Verdienstentgangs ein laufender Eingriff in das Benützungsrecht der Antragstellerin aus dem Bestandvertrag (vgl § 1096 Satz 1, § 1098 ABGB) als einem Dauerschuldverhältnis zugrunde. In Fortschreibung der zuvor dargestellten Rechtsprechung ist auch jener Schaden, der aus der laufenden Beeinträchtigung des Benützungsrechts des Bestandnehmers im Sinn des § 8 Abs 3 MRG resultiert, als fortgesetzte Schädigung zu qualifizieren, für die die Verjährung jeweils (täglich) neu zu laufen beginnt. Das Rekursgericht hat daher im Grunde zutreffend erkannt, dass gegebenenfalls nach § 8 Abs 3 MRG bestehende Ersatzansprüche der Antragstellerin, soweit sie in den Zeitraum der letzten drei Jahre vor Einbringung des Sachantrags bei der Schlichtungsstelle betreffen, nicht verjährt und daher inhaltlich zu prüfen sind. 2.6. Der Anspruch der Antragstellerin beruht nicht auf dem Weiterbestehen eines Schadens, der aus der Nichterfüllung oder nicht ordnungsgemäßen Erfüllung einer einmaligen vertraglichen Leistungspflicht resultiert. Vielmehr liegt dem Begehren nach Ausgleich des Verdienstentgangs ein laufender Eingriff in das Benützungsrecht der Antragstellerin aus dem Bestandvertrag vergleiche Paragraph 1096, Satz 1, Paragraph 1098, ABGB) als einem Dauerschuldverhältnis zugrunde. In Fortschreibung der zuvor dargestellten Rechtsprechung ist auch jener Schaden, der aus der laufenden Beeinträchtigung des Benützungsrechts des Bestandnehmers im Sinn des Paragraph 8, Absatz 3, MRG resultiert, als fortgesetzte Schädigung zu qualifizieren, für die die Verjährung jeweils (täglich) neu zu laufen beginnt. Das Rekursgericht hat daher im Grunde zutreffend erkannt, dass gegebenenfalls nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG bestehende Ersatzansprüche der Antragstellerin, soweit sie in den Zeitraum der letzten drei Jahre vor Einbringung des Sachantrags bei der Schlichtungsstelle betreffen, nicht verjährt und daher inhaltlich zu prüfen sind.

2.7. Den von der Antragsgegnerin erhobenen Einwand der nicht gehörigen Fortsetzung des Verfahrens durch die Antragstellerin hat das Rekursgericht ebenfalls zutreffend verworfen. Nicht rechtzeitig vorgenommene Prozesshandlungen, etwa verspätetes Vorbringen, Überschreiten der zur Urkundenvorlage gesetzten Fristen und Ähnliches können einer Partei wohl verfahrensrechtliche Nachteile bringen; sie sind aber im Allgemeinen nicht geeignet, auf die Absicht der Partei zu schließen, diese wolle das Verfahren nicht führen (RIS-Justiz RS0034572). Im vorliegenden Verfahren lag kein Fall eines Unterbrechungsbeschlusses vor, die Antragstellerin hatte schon vor der Schlichtungsstelle umfangreiches und taugliches Vorbringen erstattet und gemäß § 13 Abs 1 AußStrG hatte das Erstgericht von Amts wegen für den Fortgang des Verfahrens zu sorgen. Dass es dabei in der Verfahrensgestion der Antragstellerin bei einem einigermaßen komplexen Verfahrensstoff zu gewissen Verzögerungen kam, rechtfertigt jedenfalls nicht den Einwand der nicht gehörigen Fortsetzung des Verfahrens. 2.7. Den von der Antragsgegnerin erhobenen Einwand der nicht gehörigen Fortsetzung des Verfahrens durch die Antragstellerin hat das Rekursgericht ebenfalls zutreffend verworfen. Nicht rechtzeitig vorgenommene Prozesshandlungen, etwa verspätetes Vorbringen, Überschreiten der zur Urkundenvorlage gesetzten Fristen und Ähnliches können einer Partei wohl verfahrensrechtliche Nachteile bringen; sie sind aber im Allgemeinen nicht geeignet, auf die Absicht der Partei zu schließen, diese wolle das Verfahren nicht führen (RIS-Justiz RS0034572). Im vorliegenden Verfahren lag kein Fall eines Unterbrechungsbeschlusses vor, die Antragstellerin hatte schon vor der Schlichtungsstelle umfangreiches und taugliches Vorbringen erstattet und gemäß Paragraph 13, Absatz eins, AußStrG hatte das Erstgericht von Amts wegen für den Fortgang des Verfahrens zu sorgen. Dass es dabei in der Verfahrensgestion der Antragstellerin bei einem einigermaßen komplexen Verfahrensstoff zu gewissen Verzögerungen kam, rechtfertigt jedenfalls nicht den Einwand der nicht gehörigen Fortsetzung des Verfahrens.

C. Keine verfassungsrechtlichen Bedenken:

Die Eingriffshaftung nach § 8 Abs 3 MRG (vgl 5 Ob 3/08i) ist – wie die Antragsgegnerin ohnehin selbst erkennt – ein auch in anderen Rechtsbereichen (etwa § 364a ABGB) anerkanntes Rechtsinstitut, mit dem in einem, hier sozial besonders sensiblen Bereich, dem von einem Eingriff in seine Rechte Betroffenen ein möglichst einfacher Weg zur Entschädigung von Nachteilen eröffnet wird (vgl 5 Ob 54/01d = wobl 2002/77 = immolex 2001/145). Der erkennende

Senat sieht darin einen legitimen Normzweck, teilt daher die von der Antragsgegnerin gegen diese Bestimmung erhobenen verfassungsrechtlichen Bedenken nicht und sieht folglich auch keinen Anlass, die angeregte Normenkontrolle zu veranlassen. Die Eingriffshaftung nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG (vergleiche 5 Ob 3/08i) ist – wie die Antragsgegnerin ohnehin selbst erkennt – ein auch in anderen Rechtsbereichen (etwa Paragraph 364 a, ABGB) anerkanntes Rechtsinstitut, mit dem in einem, hier sozial besonders sensiblen Bereich, dem von einem Eingriff in seine Rechte Betroffenen ein möglichst einfacher Weg zur Entschädigung von Nachteilen eröffnet wird (vergleiche 5 Ob 54/01d = wobl 2002/77 = immolex 2001/145). Der erkennende Senat sieht darin einen legitimen Normzweck, teilt daher die von der Antragsgegnerin gegen diese Bestimmung erhobenen verfassungsrechtlichen Bedenken nicht und sieht folglich auch keinen Anlass, die angeregte Normenkontrolle zu veranlassen.

D. Ergebnis:

1. Ein Verdienstausschlag der dem Geschäftsraummieter durch Eingriffe des Vermieters in das Benützungsrecht aufgrund von Arbeiten nach § 8 Abs 2 MRG entsteht, kann im Rahmen des § 8 Abs 3 MRG geltend gemacht werden. Der Ersatzanspruch des Mieters nach § 8 Abs 3 MRG unterliegt der kurzen Verjährungsfrist von drei Jahren. Ein Schaden, der aus der laufenden Beeinträchtigung des Benützungsrechts des Bestandnehmers im Sinn des § 8 Abs 3 MRG resultiert, ist als fortgesetzte Schädigung zu qualifizieren, für die die Verjährung jeweils (täglich) neu zu laufen beginnt. 1. Ein Verdienstausschlag der dem Geschäftsraummieter durch Eingriffe des Vermieters in das Benützungsrecht aufgrund von Arbeiten nach Paragraph 8, Absatz 2, MRG entsteht, kann im Rahmen des Paragraph 8, Absatz 3, MRG geltend gemacht werden. Der Ersatzanspruch des Mieters nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG unterliegt der kurzen Verjährungsfrist von drei Jahren. Ein Schaden, der aus der laufenden Beeinträchtigung des Benützungsrechts des Bestandnehmers im Sinn des Paragraph 8, Absatz 3, MRG resultiert, ist als fortgesetzte Schädigung zu qualifizieren, für die die Verjährung jeweils (täglich) neu zu laufen beginnt.

2. Aus den zuvor dargestellten Erwägungen erweist sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin als nicht berechtigt. Das Erstgericht wird im fortgesetzten Verfahren zunächst zu prüfen haben, ob die Antragsgegnerin Arbeiten im Sinn des § 8 Abs 2 MRG durchgeführt und gegebenenfalls welcher Verdienstausschlag der Antragstellerin dadurch im Zeitraum von drei Jahren vor Antragstellung bei der Schlichtungsstelle entstanden ist. 2. Aus den zuvor dargestellten Erwägungen erweist sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin als nicht berechtigt. Das Erstgericht wird im fortgesetzten Verfahren zunächst zu prüfen haben, ob die Antragsgegnerin Arbeiten im Sinn des Paragraph 8, Absatz 2, MRG durchgeführt und gegebenenfalls welcher Verdienstausschlag der Antragstellerin dadurch im Zeitraum von drei Jahren vor Antragstellung bei der Schlichtungsstelle entstanden ist.

3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Erst mit der endgültigen Sachentscheidung können die gebotenen Billigkeitserwägungen angestellt werden (RIS-Justiz RS0123011 [T1]). 3. Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Erst mit der endgültigen Sachentscheidung können die gebotenen Billigkeitserwägungen angestellt werden (RIS-Justiz RS0123011 [T1]).

Schlagworte

1 Generalabonnement, 8 außerstreitige Wohnrechtssachen

Textnummer

E117539

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2021:E117539

Im RIS seit

28.03.2017

Zuletzt aktualisiert am

21.11.2022

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