

TE OGH 2012/5/22 40R99/12y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.05.2012

Kopf

Das Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht fasst durch HR Dr. Garai als Vorsitzenden, sowie die weiteren Richter des Landesgerichtes Mag. Dr. Hörmann und Dr. Fink in der Rechtssache der Antragsteller 1.) DI Robert K*****, 2.) DI Michaela T*****, beide vertreten durch Dr. Thomas Mondl, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin C***** SE, ***** vertreten durch Mag. Aleksandra Arsenijevic, Rechtsanwältin in Wien, wegen € 20.000,- § 8 Abs 3 MRG), infolge Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 13.2.2012, GZ 56 Msch 13/10v-16 den Das Landesgericht für ZRS Wien als Rekursgericht fasst durch HR Dr. Garai als Vorsitzenden, sowie die weiteren Richter des Landesgerichtes Mag. Dr. Hörmann und Dr. Fink in der Rechtssache der Antragsteller 1.) DI Robert K*****, 2.) DI Michaela T*****, beide vertreten durch Dr. Thomas Mondl, Rechtsanwalt in Wien, wider die Antragsgegnerin C***** SE, ***** vertreten durch Mag. Aleksandra Arsenijevic, Rechtsanwältin in Wien, wegen € 20.000,- (Paragraph 8, Absatz 3, MRG), infolge Rekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 13.2.2012, GZ 56 Msch 13/10v-16 den

S a c h b e s c h l u s s :

Spruch

Dem Rekurs wird in der Hauptsache nicht, im Kostenpunkt jedoch teilweise Folge gegeben und die Kostenentscheidung dahingehend abgeändert, dass sie zu lauten hat:

"2. Die Antragsgegnerin ist schuldig, den Antragstellern zur ungeteilten Hand die mit € 3.165,78 (darin € 525,53 USt und € 12,- Barauslagen) bestimmten Kosten dieses Verfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen."

Die Antragsgegnerin ist schuldig, den Antragstellern zur ungeteilten Hand die mit € 682,86 (darin € 113,81 USt) bestimmten Kosten des Rekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Der ordentliche Revisionsrekurs ist nicht zulässig.

Text

B e g r ü n d u n g :

Mit der angefochtenen Entscheidung verpflichtete das Erstgericht die Antragsgegnerin als Vermieterin, den Antragstellern als Mitmieter zur ungeteilten Hand den Entschädigungsbetrag von € 20.000,- für die Eingriffe in ihr Mietrecht im Zuge der Dachbodenausbauten oberhalb des Mietobjektes zu zahlen. Das Erstgericht stellte den aus den Seiten 3 bis 11 der angefochtenen Entscheidung ersichtlichen Sachverhalt fest. Die den Dachbodenausbau ausführenden Firmen hätten grob fahrlässig Schädigungen der Antragsteller in Kauf genommen. Auch das Verhalten der Antragsgegnerin in der Schadensabwicklung deute auf eine grob fahrlässige Verletzung der Schonungspflicht hin, da die Antragsgegnerin nichts zur Beseitigung der Schäden beigetragen habe. Der begehrte Betrag sei der Höhe nach

für das erlittene Ungemach angemessen, da die Arbeiten eine ungewöhnlich lange Dauer in Anspruch genommen hätten und die Antragsteller eine ungewöhnlich hohe Zahl an Wassereinbrüchen hinnehmen hätten müssen. Auch hätten die ausführenden Unternehmen ein ungewöhnlich hohes Maß an Sorglosigkeit gezeigt.

Gegen diesen Sachbeschluss in der Hauptsache sowie gegen die Kostenentscheidung richtet sich der Rekurs der Antragsgegnerin aus den Rekursgründen der Mangelhaftigkeit des Verfahrens und der unrichtigen rechtlichen Beurteilung mit dem Antrag den angefochtenen Sachbeschluss abzuändern und den Sachantrag abzuweisen. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Antragsteller beantragten, dem Rekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Rekurs ist in der Hauptsache nicht berechtigt.

Im Rahmen ihrer Mängelrüge bekämpft die Rekurswerberin als überschießend die Feststellung, wonach Ursache von Wasserschäden auch war, dass die Baustelle von den dort Tätigen mit offen gelassener Terrassentür und offenen Dachfenstern verlassen wurde; diese Feststellung sei nicht vom Vorbringen der Antragsteller umfasst.

Dem ist nicht so. Die Antragsteller brachten detailliert vor, dass die ausführenden Arbeiter grobe Sorgfaltsverstöße begingen. Das Offenlassen der Türen und Fenster auf der verlassenen Baustelle entspricht dem. Ein noch konkreteres Tatsachenvorbringen ist von den antragstellenden Mietern, denen ja die Bauausführung oder -überwachung nicht obliegt, nicht zu fordern.

Eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens ist somit nicht gegeben und das Rekursgericht geht von den Feststellungen des Erstgerichtes aus.

Im Rahmen der Rechtsrüge macht die Antragsgegnerin geltend, die festgestellten Sorglosigkeiten der ausführenden Unternehmen und das zurückhaltende Verhalten der Antragsgegnerin würden kein grobes Verschulden an der Verletzung der Schonungspflicht darstellen. Daneben hätte es das Erstgericht unterlassen, Feststellungen zu erfolgten Reinigungsangeboten durch die Antragsgegnerin zu treffen, was einen sekundären Feststellungsmangel darstelle. Auch die Höhe des zugesprochenen Entschädigungsbeitrages sei unangemessen hoch.

Die Entschädigung sogar für erlittenes Ungemach steht nach § 8 Abs 3 MRG nur bei grober Fahrlässigkeit zu. Unter grober Fahrlässigkeit wird im Allgemeinen eine auffallende Sorglosigkeit bzw. ein krasses Abweichen vom Verhalten einer pflichtbewussten Maßperson verstanden. Die im vorliegenden Fall vom Erstgericht festgestellten Verhaltensweisen der Mitarbeiter der die Bauarbeiten ausführenden Unternehmen stellen ein solches grobes Abweichen vom gebotenen Sorgfaltsmaßstab und somit ein grob fahrlässiges Verhalten dar, weil, wie vom Erstgericht zutreffend ausgeführt, das mehrfache Auftreten derselben sorglosen Handlung oder Unterlassung, obwohl genau diese bereits zum Schadenseintritt geführt hatte, sowie das Zusammentreffen mehrerer Umstände, jedenfalls grobe Fahrlässigkeit begründen. Wenn die Antragsgegnerin gar vermeint, die festgestellten Beeinträchtigungen ihrer Vertragspartner durch die Bauarbeiten seien nicht ungewöhnlich, dann müsste man künftig davon ausgehen, dass Dachbodenausbauten in vermieteten Gebäuden überhaupt zu unterlassen sind. Die Entschädigung sogar für erlittenes Ungemach steht nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG nur bei grober Fahrlässigkeit zu. Unter grober Fahrlässigkeit wird im Allgemeinen eine auffallende Sorglosigkeit bzw. ein krasses Abweichen vom Verhalten einer pflichtbewussten Maßperson verstanden. Die im vorliegenden Fall vom Erstgericht festgestellten Verhaltensweisen der Mitarbeiter der die Bauarbeiten ausführenden Unternehmen stellen ein solches grobes Abweichen vom gebotenen Sorgfaltsmaßstab und somit ein grob fahrlässiges Verhalten dar, weil, wie vom Erstgericht zutreffend ausgeführt, das mehrfache Auftreten derselben sorglosen Handlung oder Unterlassung, obwohl genau diese bereits zum Schadenseintritt geführt hatte, sowie das Zusammentreffen mehrerer Umstände, jedenfalls grobe Fahrlässigkeit begründen. Wenn die Antragsgegnerin gar vermeint, die festgestellten Beeinträchtigungen ihrer Vertragspartner durch die Bauarbeiten seien nicht ungewöhnlich, dann müsste man künftig davon ausgehen, dass Dachbodenausbauten in vermieteten Gebäuden überhaupt zu unterlassen sind.

Zu Unrecht vermeint die Antragsgegnerin, unter Hinweis auf Vergleichsangebote, dass sie kein Verschulden treffe. Die Antragsgegnerin übersieht bei ihren Ausführungen, dass das Erstgericht das grobe Verschulden der Antragsgegnerin mit dem Umstand begründet, dass diese nichts zur Beseitigung des Schadens beigetragen hat und die Antragsteller die Sanierungskosten zunächst aus Eigenem tragen ließ. Zunächst ist ihr vorzuwerfen, dass sie die Antragsteller über 3

Jahre „unter“ ihrer Baustelle samt Baueinstellung und Missachtung der Vermieterpflichten leiden ließ. Weiters ergibt sich auch aus den Feststellungen, dass die Antragsgegnerin trotz Zusage an die Antragsteller, bis Jänner 2009 mit der Sanierung deren Schäden zu beginnen, bis Ende Juni 2009 keine Behebungsmaßnahmen gesetzt hat, weshalb die Antragsteller die Sanierung von sich aus in Angriff nahmen (Seite 7 der erstgerichtlichen Entscheidung). Das Erstgericht hat daher zu Recht ein grobes Verschulden auch der Antragsgegnerin selbst angenommen. Die im Rekurs begehrte Feststellung eines Vergleichsanbotes hätte an dieser zutreffenden rechtlichen Beurteilung des Erstgerichtes nichts geändert, weshalb ein sekundärer Feststellungsmangel nicht vorliegt.

Die dem Umfang nach mit ihrer Angemessenheit begrenzte Entschädigung für erlittenes Ungemach gibt Ersatzansprüchen Raum, die über das allgemeine Schadenersatzrecht hinausgehen und soll einen Interessenausgleich herstellen, die Durchführung notwendiger Erhaltungsarbeiten oder zweckmäßiger Verbesserungsarbeiten jedoch nicht ungebührlich erschweren (5 Ob 58/94 = wobl 1995/75). Soweit eine exakte Zuordnung konkreter Beeinträchtigungen zu konkreten grob fahrlässigen Verstößen gegen die Pflicht zur Schonung des Mietrechtes nicht möglich ist, kommt eine (grobe) Schätzung der angemessenen Entschädigung in Betracht (5 Ob 218/05b = wobl 2007/10). Im vorliegenden Fall ist nach dem festgestellten Sachverhalt eine solche konkrete Zuordnung der Beeinträchtigungen aufgrund der Vielzahl nicht möglich. Die vom Erstgericht zur Beurteilung der Höhe des Entschädigungsanspruchs herangezogenen Beurteilungskriterien, die es in seiner rechtlichen Beurteilung auch offengelegt hat, sind allesamt nachvollziehbar zur Beurteilung geeignet. Eine Fehlbeurteilung der maßgeblichen Abwägungsgründe liegt nicht vor. Die Entschädigung wurde angemessen festgesetzt.

Soweit die Antragsgegnerin moniert, bei der rechtlichen Beurteilung weiche das Erstgericht insoweit von seinen Feststellungen ab, wie es aussprach, die Antragsgegnerin sei nicht mit besonderer Sorgfalt bei der Auswahl des Generalunternehmers vorgegangen, so ist dies verfehlt. Das Erstgericht ging ohnehin davon aus, dass die Auswahl des Generalunternehmers noch kein grobes Verschulden der Antragsgegnerin begründete (Seite 13 der erstgerichtlichen Entscheidung).

Dass im Leistungsverzeichnis die Schonung der Mieter aufgenommen ist gleicht einer Leerformel wenn der Vermieter diese Schonung nicht überwacht und durchsetzt.

Der Rekurs im Kostenpunkt ist teilweise berechtigt.

Die Anrufung des Gerichts ist nach TP 2 I Z 3 lit d RAT zu honorieren. Die Bemessungsgrundlage für diesen Schriftsatz beträgt € 7.500,-. Beim Schriftsatz vom 18.10.2010 handelt es sich um eine bloße Urkundenvorlage, die nach TP 1 zu entlohnen ist. Aufgrund des im Rekurs vorgegebenen Betrages waren die Kosten hierfür aber mit € 78,71 festzusetzen. Die Anrufung des Gerichts ist nach TP 2 römisch eins Ziffer 3, Litera d, RAT zu honorieren. Die Bemessungsgrundlage für diesen Schriftsatz beträgt € 7.500,-. Beim Schriftsatz vom 18.10.2010 handelt es sich um eine bloße Urkundenvorlage, die nach TP 1 zu entlohnen ist. Aufgrund des im Rekurs vorgegebenen Betrages waren die Kosten hierfür aber mit € 78,71 festzusetzen.

Die Entscheidung über die Kosten des Rekursverfahrens beruht auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Für die neben einer erfolglosen Bekämpfung in der Hauptsache teilweise erfolgreiche Bekämpfung im Kostenpunkt steht kein Kostenersatz zu. Für die Beantwortung des Rekurses steht nur der einfache Einheitssatz zu. Die Entscheidung über die Kosten des Rekursverfahrens beruht auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 17, MRG. Für die neben einer erfolglosen Bekämpfung in der Hauptsache teilweise erfolgreiche Bekämpfung im Kostenpunkt steht kein Kostenersatz zu. Für die Beantwortung des Rekurses steht nur der einfache Einheitssatz zu.

Der ordentliche Revisionsrekurs ist nicht zulässig, weil sich keine Rechtsfrage der in § 62 Abs 1 AußStrG genannten Qualität stellte. Der ordentliche Revisionsrekurs ist nicht zulässig, weil sich keine Rechtsfrage der in Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG genannten Qualität stellte.

Textnummer

EWZ0000176

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LG00003:2012:04000R00099.12Y.0522.000

Im RIS seit

27.05.2013

Zuletzt aktualisiert am

27.05.2013

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