jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2008/8/26 5Ob109/08b

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 26.08.2008

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden und durch die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Grohmann und Dr. Roch als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragsteller 1. Astrid W*****, 2. Boris W*****, beide *****, beide vertreten durch Dr. Werner Goeritz, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1. Dr. Heinz K*****, 2. D***** GmbH, *****, beide vertreten durch Dr. Andreas Ladstätter, Rechtsanwalt in Wien, über den außerordentlichen Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 27. Februar 2008, GZ 39 R 320/07h-17, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des § 37 Abs 3 Z 16 MRG iVm § 62 Abs 1 AußStrG zurückgewiesen (§ 71 Abs 3 AußStrG).Der außerordentliche Revisionsrekurs wird mangels der Voraussetzungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG in Verbindung mit Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG zurückgewiesen (Paragraph 71, Absatz 3, AußStrG).

Text

Begründung:

Die Antragsteller sind Hauptmieter der Wohnung top 12 sowie der Werkstatt top 3. Die Bestandobjekte stehen im Wohnungseigentum des Erstantragsgegners.

Die Antragsteller begehrten - gestützt auf § 8 Abs 3 MRG - die Vorauszahlung der - nach einem Abzug „neu für alt" - mit 16.455,44 EUR (für die Wohnung) bzw mit 16.607,73 EUR (für die Werkstatt) bezifferten, von ihnen erst durchzuführenden Instandsetzungskosten für ihre Bestandobjekte, die im Zuge vermeintlich rücksichtsloser Umbauarbeiten am Haus Schäden erlitten hätten.Die Antragsteller begehrten - gestützt auf Paragraph 8, Absatz 3, MRG - die Vorauszahlung der - nach einem Abzug „neu für alt" - mit 16.455,44 EUR (für die Wohnung) bzw mit 16.607,73 EUR (für die Werkstatt) bezifferten, von ihnen erst durchzuführenden Instandsetzungskosten für ihre Bestandobjekte, die im Zuge vermeintlich rücksichtsloser Umbauarbeiten am Haus Schäden erlitten hätten.

Das Erstgericht sprach aus, dass dieser Antrag im streitigen Rechtsweg zu behandeln und zu entscheiden sei.

Das Rekursgericht gab dem gegen diese Entscheidung erhobenen Rekurs der Antragsteller nicht Folge.

In ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs führen die Antragsteller im Wesentlichen aus, der von ihnen geltend gemachte Anspruch auf Vorauszahlung der Kosten zur von ihnen beabsichtigten Sanierung der bei Umbauarbeiten am Haus herbeigeführten Schäden an ihrem Bestandobjekt folge aus § 8 Abs 3 MRG. Die Vorinstanzen könnten sich zur

Begründung ihres gegenteiligen Standpunkts nur auf eine einzige höchstgerichtliche Entscheidung (5 Ob 170/01p) stützen, die nicht einschlägig sei, weil es sich hier - anders als in der Vorentscheidung - nicht um Erhaltungsarbeiten im Sinn des § 6 Abs 1 MRG handle und die Vorauszahlungspflicht des Vermieters zur Schadensbehebung schon aus Grundsätzen des Schadenersatzrechts folge.In ihrem außerordentlichen Revisionsrekurs führen die Antragsteller im Wesentlichen aus, der von ihnen geltend gemachte Anspruch auf Vorauszahlung der Kosten zur von ihnen beabsichtigten Sanierung der bei Umbauarbeiten am Haus herbeigeführten Schäden an ihrem Bestandobjekt folge aus Paragraph 8, Absatz 3, MRG. Die Vorinstanzen könnten sich zur Begründung ihres gegenteiligen Standpunkts nur auf eine einzige höchstgerichtliche Entscheidung (5 Ob 170/01p) stützen, die nicht einschlägig sei, weil es sich hier - anders als in der Vorentscheidung - nicht um Erhaltungsarbeiten im Sinn des Paragraph 6, Absatz eins, MRG handle und die Vorauszahlungspflicht des Vermieters zur Schadensbehebung schon aus Grundsätzen des Schadenersatzrechts folge.

Rechtliche Beurteilung

1. Nach § 8 Abs 3 MRG sind alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten, die ein Mieter zuzulassen hat, so durchzuführen, dass eine möglichste Schonung des Mietrechts des betroffenen Mieters gewährleistet ist; für wesentliche Beeinträchtigungen hat der Vermieter, sofern aber die Arbeiten ein Mieter durchführt, dieser Mieter den Mieter, der hiedurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, angemessen zu entschädigen. § 8 Abs 3 MRG normiert eine spezifische Eingriffshaftung (einen Ausgleichsanspruch), bei der (dem) in erster Linie an Beeinträchtigungen gedacht war, die der Mieter durch die Einschränkung der Benützbarkeit seines Objekts im Gefolge der Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses bzw bei der Durchführung von Veränderungen in einem anderen Mietobjekt erleidet (5 Ob 54/01d = immolex 2001/145, 262 = ecolex 2001/239, 671 = RdW 2001/666, 665 = wobl 2002/77, 262 [Vonkilch] = MietSlg 53.270; vgl auch RIS-Justiz RS0069520). Soweit sich daher die Antragsteller auf ganz allgemeine Grundsätze des Schadenersatzrechts berufen, verkennen sie einerseits die Rechtsnatur des mit § 8 Abs 3 MRG eingeräumten Anspruchs und andererseits bestätigen sie damit insofern die inhaltliche Richtigkeit der Rechtsansicht der Vorinstanzen, als aus der unsachgemäßen Durchführung von Bauarbeiten am Haus vom Mieter abgeleitete (allgemeine) Schadenersatzansprüche im streitigen Rechtsweg durchzusetzen sind (vgl 7 Ob 218/00k).1. Nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG sind alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten, die ein Mieter zuzulassen hat, so durchzuführen, dass eine möglichste Schonung des Mietrechts des betroffenen Mieters gewährleistet ist; für wesentliche Beeinträchtigungen hat der Vermieter, sofern aber die Arbeiten ein Mieter durchführt, dieser Mieter den Mieter, der hiedurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, angemessen zu entschädigen. Paragraph 8, Absatz 3, MRG normiert eine spezifische Eingriffshaftung (einen Ausgleichsanspruch), bei der (dem) in erster Linie an Beeinträchtigungen gedacht war, die der Mieter durch die Einschränkung der Benützbarkeit seines Objekts im Gefolge der Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses bzw bei der Durchführung von Veränderungen in einem anderen Mietobjekt erleidet (5 Ob 54/01d = immolex 2001/145, 262 = ecolex 2001/239, 671 = RdW 2001/666, 665 = wobl 2002/77, 262 [Vonkilch] = MietSlg 53.270; vergleiche auch RIS-Justiz RS0069520). Soweit sich daher die Antragsteller auf ganz allgemeine Grundsätze des Schadenersatzrechts berufen, verkennen sie einerseits die Rechtsnatur des mit Paragraph 8, Absatz 3, MRG eingeräumten Anspruchs und andererseits bestätigen sie damit insofern die inhaltliche Richtigkeit der Rechtsansicht der Vorinstanzen, als aus der unsachgemäßen Durchführung von Bauarbeiten am Haus vom Mieter abgeleitete (allgemeine) Schadenersatzansprüche im streitigen Rechtsweg durchzusetzen sind vergleiche 7 Ob 218/00k).

2. Die von den Vorinstanzen zur Verweisung des Begehrens auf den streitigen Rechtsweg herangezogene Entscheidung 5 Ob 170/01p (= wobl 2003/20, 32 = MietSlg 53.273 = MietSlg 53.432 = MietSlg 53.462 = MietSlg 53.669) ist - entgegen der Ansicht der Antragsteller - einschlägig. Auch dort begehrten die Antragsteller gestützt auf § 8 Abs 3 MRG und im Außerstreitverfahren die Bevorschussung von Instandsetzungsarbeiten, die sie selbst erst durchzuführen beabsichtigten. Dies lehnte der erkennende Senat, ohne dass dabei nach der Eigenart der die Beeinträchtigung des Mieters auslösenden Arbeiten differenziert worden wäre, sinngemäß mit der wesentlichen Begründung ab, dass es sich beim Begehren nach Kostenbevorschussung für vom Mieter künftig beabsichtigte Instandsetzungsarbeiten auch nicht im weitesten Sinn um die vom § 8 Abs 3 MRG umfassten Entschädigungsansprüche für zu duldende Beeinträchtigungen handle. Mangels ausdrücklicher oder schlüssiger gesetzlicher Zuweisung eines solchen Begehrens in den Katalog des § 37 Abs 1 MRG, stehe dafür das mietrechtliche Außerstreitverfahren nicht zur Verfügung. Diese

ausführlich begründete Entscheidung ist in der Lehre nicht auf Kritik gestoßen (vgl M. Weixelbraun-Mohr in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 37 MRG Rz 30), sodass von einer gesicherten Rechtsprechung ausgegangen werden kann (RIS-Justiz RS0103384).2. Die von den Vorinstanzen zur Verweisung des Begehrens auf den streitigen Rechtsweg herangezogene Entscheidung 5 Ob 170/01p (= wobl 2003/20, 32 = MietSlg 53.273 = MietSlg 53.432 = MietSlg 53.462 = MietSlg 53.669) ist - entgegen der Ansicht der Antragsteller - einschlägig. Auch dort begehrten die Antragsteller gestützt auf Paragraph 8, Absatz 3, MRG und im Außerstreitverfahren die Bevorschussung von Instandsetzungsarbeiten, die sie selbst erst durchzuführen beabsichtigten. Dies lehnte der erkennende Senat, ohne dass dabei nach der Eigenart der die Beeinträchtigung des Mieters auslösenden Arbeiten differenziert worden wäre, sinngemäß mit der wesentlichen Begründung ab, dass es sich beim Begehren nach Kostenbevorschussung für vom Mieter künftig beabsichtigte Instandsetzungsarbeiten auch nicht im weitesten Sinn um die vom Paragraph 8, Absatz 3, MRG umfassten Entschädigungsansprüche für zu duldende Beeinträchtigungen handle. Mangels ausdrücklicher oder schlüssiger gesetzlicher Zuweisung eines solchen Begehrens in den Katalog des Paragraph 37, Absatz eins, MRG, stehe dafür das mietrechtliche Außerstreitverfahren nicht zur Verfügung. Diese ausführlich begründete Entscheidung ist in der Lehre nicht auf Kritik gestoßen vergleiche M. WeixelbraunMohr in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, Paragraph 37, MRG Rz 30), sodass von einer gesicherten Rechtsprechung ausgegangen werden kann (RIS-Justiz RS0103384).

Die Antragsgegnerin macht keine erhebliche Rechtsfrage geltend. Der außerordentliche Revisionsrekurs ist daher wegen Fehlens der Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG (iVm § 37 Abs 3 MRG) unzulässig und zurückzuweisen.Die Antragsgegnerin macht keine erhebliche Rechtsfrage geltend. Der außerordentliche Revisionsrekurs ist daher wegen Fehlens der Voraussetzungen des Paragraph 62, Absatz eins, AußStrG in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, MRG) unzulässig und zurückzuweisen.

Textnummer

E88444

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2008:0050OB00109.08B.0826.000

Im RIS seit

25.09.2008

Zuletzt aktualisiert am

27.04.2016

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at