

# TE OGH 2002/11/20 5Ob251/02a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 20.11.2002

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch und Dr. Kalivoda als weitere Richter in der Mietrechtssache der Antragstellerin L\*\*\*\*\*gesellschaft mbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Georg Hahmann, Rechtsanwalt, 1010 Wien, Wollzeile 25, gegen die Antragsgegner 1. Hartwig W\*\*\*\*\*, und

2.) W\*\*\*\*\* & Co GmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Herwig Rischnig und Dr. Harald Skrube, Rechtsanwälte, 9500 Villach, Peraustraße 19, wegen § 37 Abs 1 Z 8 MRG sowie § 8 Abs 3 iVm § 37 Abs 1 Z 5 MRG (Euro 14.534,57 s. A.), über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 1. August 2002, GZ 2 R 224/02x-17, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Villach vom 11. April 2002, GZ 6 Msch 31/01v-13, bestätigt wurde, folgenden2.) W\*\*\*\*\* & Co GmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Herwig Rischnig und Dr. Harald Skrube, Rechtsanwälte, 9500 Villach, Peraustraße 19, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 8, MRG sowie Paragraph 8, Absatz 3, in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, MRG (Euro 14.534,57 s. A.), über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Sachbeschluss des Landesgerichtes Klagenfurt als Rekursgericht vom 1. August 2002, GZ 2 R 224/02x-17, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichtes Villach vom 11. April 2002, GZ 6 Msch 31/01v-13, bestätigt wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

## Text

Begründung:

Gegenstand des Verfahrens ist seit der rechtskräftig gewordenen Abweisung weiterer Sachanträge nur mehr ein auf § 8 Abs 3 MRG gestützter Ersatzanspruch, den die Antragstellerin gegen die Zweitantragsgegnerin geltend macht. Auch dieser Sachantrag wurde von den Vorinstanzen abgewiesen, und zwar im Wesentlichen mit der Begründung, der Zweitantragsgegnerin fehle die passive Sachlegitimation, weil nicht sie (die Vermieterin des von der Antragstellerin benützten Geschäftslokals), sondern eine andere Mieterin des Hauses die in Rede stehenden Umbauarbeiten in Auftrag gegeben bzw durchgeführt habe. Die Beeinträchtigungen, die die Antragstellerin dulden musste, seien daher nicht der Zweitantragsgegnerin zuzurechnen. Gegenstand des Verfahrens ist seit der rechtskräftig gewordenen Abweisung weiterer Sachanträge nur mehr ein auf Paragraph 8, Absatz 3, MRG gestützter Ersatzanspruch, den die Antragstellerin gegen die Zweitantragsgegnerin geltend macht. Auch dieser Sachantrag wurde von den Vorinstanzen abgewiesen, und zwar im Wesentlichen mit der Begründung, der Zweitantragsgegnerin fehle die passive

Sachlegitimation, weil nicht sie (die Vermieterin des von der Antragstellerin benützten Geschäftslokals), sondern eine andere Mieterin des Hauses die in Rede stehenden Umbauarbeiten in Auftrag gegeben bzw durchgeführt habe. Die Beeinträchtigungen, die die Antragstellerin dulden musste, seien daher nicht der Zweitantragsgegnerin zuzurechnen.

Eine Besonderheit des Falls besteht darin, dass die Umbauarbeiten nicht nur das Lebensmittelgeschäft der Bauherrin betrafen, sondern auch einen allgemeinen Teil der Liegenschaft; es wurden nämlich ca 12 bis 14 m<sup>2</sup> des Bodens außerhalb des Geschäftslokals der Bauherrin verfließt. Diesbezüglich hat die Zweitantragsgegnerin weder einen Auftrag erteilt noch Kosten getragen.

Dazu führte das Rekursgericht in rechtlicher Hinsicht aus, dass nach § 8 Abs 3 MRG derjenige ersatzpflichtig sei, dem die Erhaltungs-, Verbesserungs- oder Änderungsarbeiten zuzurechnen sind, mögen sie auch an allgemeinen Teilen des Hauses durchgeführt worden sein. Nicht entscheidend sei, wem aus den Arbeiten ein Vorteil erwächst, weil es beim Entschädigungsanspruch nach § 8 Abs 3 MRG nicht darum gehe, dem in der Mietrechtsausübung beeinträchtigten Mieter irgendwelche Vorteile herauszugeben, sondern um den Ausgleich entstandender Nachteile (JBI 2001, 662). Damit treffe im gegenständlichen Fall die Ersatzpflicht allein die Mieterin des umgebauten Geschäftslokals; ob es sich dabei um die B\*\*\*\*\* AG oder deren Schwestergesellschaft G\*\*\*\*\* AG handelt, sei rechtlich irrelevant. Dazu führte das Rekursgericht in rechtlicher Hinsicht aus, dass nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG derjenige ersatzpflichtig sei, dem die Erhaltungs-, Verbesserungs- oder Änderungsarbeiten zuzurechnen sind, mögen sie auch an allgemeinen Teilen des Hauses durchgeführt worden sein. Nicht entscheidend sei, wem aus den Arbeiten ein Vorteil erwächst, weil es beim Entschädigungsanspruch nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG nicht darum gehe, dem in der Mietrechtsausübung beeinträchtigten Mieter irgendwelche Vorteile herauszugeben, sondern um den Ausgleich entstandender Nachteile (JBI 2001, 662). Damit treffe im gegenständlichen Fall die Ersatzpflicht allein die Mieterin des umgebauten Geschäftslokals; ob es sich dabei um die B\*\*\*\*\* AG oder deren Schwestergesellschaft G\*\*\*\*\* AG handelt, sei rechtlich irrelevant.

Der Revisionsrekurs gegen diese Entscheidung wurde für zulässig erklärt, weil der OGH noch nicht zur Frage Stellung bezogen habe, unter welchen Voraussetzungen auch der Vermieter zur Leistung eines Ersatzes nach § 8 Abs 3 MRG herangezogen werden kann, wenn auf Kosten eines Mieters nicht nur dessen Lokal, sondern auch Allgemeinflächen umgebaut wurden. Der Revisionsrekurs gegen diese Entscheidung wurde für zulässig erklärt, weil der OGH noch nicht zur Frage Stellung bezogen habe, unter welchen Voraussetzungen auch der Vermieter zur Leistung eines Ersatzes nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG herangezogen werden kann, wenn auf Kosten eines Mieters nicht nur dessen Lokal, sondern auch Allgemeinflächen umgebaut wurden.

Im nunmehr vorliegenden ordentlichen Revisionsrekurs führt die Antragstellerin zwei Argumente ins Treffen, um ihrer Rechtsansicht Geltung zu verschaffen, die verfahrensgegenständlichen Umbauarbeiten seien sehr wohl der Zweitantragsgegnerin zuzurechnen: da nicht feststehe, ob die B\*\*\*\*\* AG oder die G\*\*\*\*\* AG Mieterin des umgebauten Geschäftslokals bzw Auftraggeberin der Bauarbeiten war, "gebe es keine Anspruchsgrundlage gegen diese Gesellschaften, die eine Haftung des Vermieters (iSd § 8 Abs 3 MRG) erst ausschliesse"; andererseits komme es bei der Frage der Zurechnung der Umbauarbeiten sehr wohl darauf an, wem daraus Vorteile erwachsen. Wenn ein Mieter mit Zustimmung des Vermieters Arbeiten an Allgemeinflächen ausführt, was wiederum im überwiegenden Interesse des Vermieters liege, bestehe kein Anlass, den Vermieter aus der Eingriffshaftung nach § 8 Abs 3 MRG zu entlassen. Im nunmehr vorliegenden ordentlichen Revisionsrekurs führt die Antragstellerin zwei Argumente ins Treffen, um ihrer Rechtsansicht Geltung zu verschaffen, die verfahrensgegenständlichen Umbauarbeiten seien sehr wohl der Zweitantragsgegnerin zuzurechnen: da nicht feststehe, ob die B\*\*\*\*\* AG oder die G\*\*\*\*\* AG Mieterin des umgebauten Geschäftslokals bzw Auftraggeberin der Bauarbeiten war, "gebe es keine Anspruchsgrundlage gegen diese Gesellschaften, die eine Haftung des Vermieters (iSd Paragraph 8, Absatz 3, MRG) erst ausschliesse"; andererseits komme es bei der Frage der Zurechnung der Umbauarbeiten sehr wohl darauf an, wem daraus Vorteile erwachsen. Wenn ein Mieter mit Zustimmung des Vermieters Arbeiten an Allgemeinflächen ausführt, was wiederum im überwiegenden Interesse des Vermieters liege, bestehe kein Anlass, den Vermieter aus der Eingriffshaftung nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG zu entlassen.

Die Zweitantragsgegnerin hat in ihrer Revisionsrekursbeantwortung mit dem Hinweis auf die Entscheidung 5 Ob 297/99h (JBI 2001, 662), in der die hier strittige Frage der passiven Sachlegitimation für Ersatzansprüche nach § 8 Abs 3 MRG bereits eindeutig entschieden worden sei, die Zurückweisung des Revisionsrekurses beantragt. Die Zweitantragsgegnerin hat in ihrer Revisionsrekursbeantwortung mit dem Hinweis auf die Entscheidung 5 Ob 297/99h (JBI 2001, 662), in der die hier strittige Frage der passiven Sachlegitimation für Ersatzansprüche nach Paragraph 8,

Absatz 3, MRG bereits eindeutig entschieden worden sei, die Zurückweisung des Revisionsrekurses beantragt.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs erweist sich als unzulässig, was gemäß § 510 Abs 3 letzter Satz ZPO (iVm§ 528a ZPO und § 37 Abs 3 Z 16 MRG) kurz wie folgt zu begründen ist: Der Revisionsrekurs erweist sich als unzulässig, was gemäß Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO in Verbindung mit Paragraph 528 a, ZPO und Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG) kurz wie folgt zu begründen ist:

Richtig ist, dass die Vorinstanzen offen gelassen haben, ob die B\*\*\*\*\* AG oder die G\*\*\*\*\* AG Mieterin des umgebauten Geschäftslokals und Auftraggeberin der Bauarbeiten war, doch bedeutet dies keineswegs, dass deshalb der Ersatzanspruch nach § 8 Abs 3 MRG (auch) gegen die Vermieterin geltend gemacht werden könnte. Die Ersatzpflicht trifft nämlich nach der unmissverständlichen Anordnung des § 8 Abs 3 MRG den Mieter, der die Arbeiten durchgeführt hat, und zwar ausschließlich, wenn die Arbeiten ihm allein zuzurechnen sind. Im gegenständlichen Fall steht fest, dass alleinige Auftraggeberin der Umbauarbeiten die Mieterin des betroffenen Geschäftslokals und nicht die Vermieterin war, was für den Ausschluss der passiven Sachlegitimation der Zweitantragsgegnerin ausreicht, falls nicht das noch zu erörternde Argument der Vorteilszuwendung greift. Mangelnde Sorgfalt des Anspruchswerbers bei der Ermittlung des Ersatzpflichtigen ist nämlich kein Zurechnungsgrund. Richtig ist, dass die Vorinstanzen offen gelassen haben, ob die B\*\*\*\*\* AG oder die G\*\*\*\*\* AG Mieterin des umgebauten Geschäftslokals und Auftraggeberin der Bauarbeiten war, doch bedeutet dies keineswegs, dass deshalb der Ersatzanspruch nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG (auch) gegen die Vermieterin geltend gemacht werden könnte. Die Ersatzpflicht trifft nämlich nach der unmissverständlichen Anordnung des Paragraph 8, Absatz 3, MRG den Mieter, der die Arbeiten durchgeführt hat, und zwar ausschließlich, wenn die Arbeiten ihm allein zuzurechnen sind. Im gegenständlichen Fall steht fest, dass alleinige Auftraggeberin der Umbauarbeiten die Mieterin des betroffenen Geschäftslokals und nicht die Vermieterin war, was für den Ausschluss der passiven Sachlegitimation der Zweitantragsgegnerin ausreicht, falls nicht das noch zu erörternde Argument der Vorteilszuwendung greift. Mangelnde Sorgfalt des Anspruchswerbers bei der Ermittlung des Ersatzpflichtigen ist nämlich kein Zurechnungsgrund.

Was die Frage betrifft, ob die (teilweise) Vorteilszuwendung als Grund für die Zurechnung der Ersatzpflicht nach § 8 Abs 3 MRG ausreicht (so die Rechtsmittelwerberin) oder ob schlechthin Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses als vom Vermieter durchgeführt zu gelten haben (was das Rekursgericht zu bedenken gibt), wurde sie von der Judikatur bereits beantwortet. In der vom Rekursgericht zitierten Entscheidung führte dazu der OGH aus, dass auch Erhaltungs- und Änderungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses zu einem Ersatzanspruch nach § 8 Abs 3 MRG führen können und dabei die Ersatzpflicht denjenigen trifft, dem die Arbeiten zuzurechnen sind (5 Ob 297/99h = immolex 2000, 325/195 = JBI 2001, 662). Klargestellt wurde in dieser Entscheidung auch, dass dem Umstand, wem die Arbeiten zum Vorteil gereichen, kein Zurechnungskriterium ist, weil es beim Entschädigungsanspruch nach § 8 Abs 3 MRG nicht darum geht, dem in der Mietrechtsausübung beeinträchtigten Mieter irgendwelche Vorteile herauszugeben, die jemand infolge Eingriffs in das Mietrecht erzielt hat, sondern nur darum, dass der betroffene Mieter die ihm entstandenen Nachteile ausgeglichen erhält. Das wurde schon von Krejci (im HBzMRG, 244) vertreten, von der Judikatur vollinhaltlich übernommen (MietSlg 47.206) und entspricht auch dem aktuellen Stand der Lehre (Vonkilch, Österr. Wohnrecht, Rz 44 zu § 8 MRG). Warum das für Arbeiten, die ein Mieter mit Billigung des Vermieters an allgemeinen Teilen des Hauses durchführt bzw durchführen lässt, nicht gelten sollte, ist unerfindlich, weil es doch auch hier nur um die (Mit-)Berücksichtigung unbeachtlicher Vorteile bzw "Interessen" des Vermieters geht. Der Durchgriff auf den Vermieter in Fällen, bei denen ein Mieter als Auftraggeber der Arbeiten vorgeschoben wird, ist dadurch nicht ausgeschlossen; für einen derartigen Missbrauch liegen aber keinerlei Anhaltspunkte vor. Was die Frage betrifft, ob die (teilweise) Vorteilszuwendung als Grund für die Zurechnung der Ersatzpflicht nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG ausreicht (so die Rechtsmittelwerberin) oder ob schlechthin Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses als vom Vermieter durchgeführt zu gelten haben (was das Rekursgericht zu bedenken gibt), wurde sie von der Judikatur bereits beantwortet. In der vom Rekursgericht zitierten Entscheidung führte dazu der OGH aus, dass auch Erhaltungs- und Änderungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses zu einem Ersatzanspruch nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG führen können und dabei die Ersatzpflicht denjenigen trifft, dem die Arbeiten zuzurechnen sind (5 Ob 297/99h = immolex 2000, 325/195 = JBI 2001, 662). Klargestellt wurde in dieser Entscheidung auch, dass dem Umstand, wem die Arbeiten zum Vorteil gereichen, kein Zurechnungskriterium ist, weil es beim Entschädigungsanspruch nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG nicht darum geht, dem in der Mietrechtsausübung beeinträchtigten Mieter irgendwelche Vorteile

herauszugeben, die jemand infolge Eingriffs in das Mietrecht erzielt hat, sondern nur darum, dass der betroffene Mieter die ihm entstandenen Nachteile ausgeglichen erhält. Das wurde schon von Krejci (im HBzMRG, 244) vertreten, von der Judikatur vollinhaltlich übernommen (MietSlg 47.206) und entspricht auch dem aktuellen Stand der Lehre (Vonkilch, Österr. Wohnrecht, Rz 44 zu Paragraph 8, MRG). Warum das für Arbeiten, die ein Mieter mit Billigung des Vermieters an allgemeinen Teilen des Hauses durchführt bzw durchführen lässt, nicht gelten sollte, ist unerfindlich, weil es doch auch hier nur um die (Mit-)Berücksichtigung unbeachtlicher Vorteile bzw "Interessen" des Vermieters geht. Der Durchgriff auf den Vermieter in Fällen, bei denen ein Mieter als Auftraggeber der Arbeiten vorgeschoben wird, ist dadurch nicht ausgeschlossen; für einen derartigen Missbrauch liegen aber keinerlei Anhaltspunkte vor.

Mangels klärungsbedürftiger Rechtsfragen war demnach die Anrufung des OGH gemäß § 528 Abs 1 ZPO iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG unzulässig. Es konnte auch dahingestellt bleiben, ob die Antragstellerin, die ihr Geschäftslokal bereits im Jahr 1992 von der Leasingnehmerin des gesamten Hauses gemietet hat, überhaupt zur Geltendmachung von Ersatzansprüchen nach § 8 Abs 3 MRG legitimiert war (vgl 5 Ob 55/98v = WoBI 1999, 346/154 mit Anm von Vonkilch aaO, 341 ff; ggt allerdings Prader, MRG, Anm 1 zu Art II Abschn II Z 3 des 3. WÄG; neuerdings zur Anwendbarkeit des § 8 Abs 3 MRG per analogiam Vonkilch, Österr. Wohnrecht, Rz 3 zu § 8 MRG). Mangels klärungsbedürftiger Rechtsfragen war demnach die Anrufung des OGH gemäß Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG unzulässig. Es konnte auch dahingestellt bleiben, ob die Antragstellerin, die ihr Geschäftslokal bereits im Jahr 1992 von der Leasingnehmerin des gesamten Hauses gemietet hat, überhaupt zur Geltendmachung von Ersatzansprüchen nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG legitimiert war vergleiche 5 Ob 55/98v = WoBI 1999, 346/154 mit Anmerkung von Vonkilch aaO, 341 ff; ggt allerdings Prader, MRG, Anmerkung 1 zu Art römisch II Abschn römisch II Ziffer 3, des 3. WÄG; neuerdings zur Anwendbarkeit des Paragraph 8, Absatz 3, MRG per analogiam Vonkilch, Österr. Wohnrecht, Rz 3 zu Paragraph 8, MRG).

#### **Anmerkung**

E67679 5Ob251.02a

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2002:0050OB00251.02A.1120.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_20021120\_OGH0002\_0050OB00251\_02A0000\_000

**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](http://www.jusline.at)