jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2000/11/28 1Ob228/00m

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.11.2000

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schlosser als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer, Dr. Gerstenecker, Dr. Rohrer und Dr. Zechner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Maria H*****, vertreten durch Dr. Heinz Kosesnik-Wehrle, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Bauunternehmung Rudolf G*****, vertreten durch Dr. Gerald Haas, Dr. Anton Frank und Mag. Ursula Schilchegger-Silber, Rechtsanwälte in Wels, wegen S 235.600,-- sA infolge von Revisionen beider Parteien (Revisionsstreitwert S 75.312,-- bzw S 47.102,36) gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 11. Mai 2000, GZ 15 R 64/00t-61, womit das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien vom 10. Jänner 2000, GZ 12 Cg 76/96a-55, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Keiner der Revisionen wird Folge gegeben.

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit S 2.027,52 (darin S 337,92 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu bezahlen.

Text

Entscheidungsgründe:

Im Jahre 1992 verrichtete die beklagte Partei im Auftrag der Eigentümer einer Liegenschaft Bauarbeiten, wodurch Risse und Setzungen am Nachbarhaus, in dem die Klägerin seit 1. 3. 1977 eine Wohnung gemietet hat, entstanden.

Mit der am 18. 12. 1995 beim Erstgericht eingelangten Klage begehrte die Klägerin die Zahlung von S 192.177,05 sA. Sie müsse für die Sanierung der in ihrer Mietwohnung aufgetretenen Schäden insgesamt S 160.288 aufwenden, und zwar für Maurerarbeiten S 98.860, für Malerarbeiten S 33.066, für die Arbeiten des Installateurs S 12.762, für die PVC-Bekleidung der Küchenwand S 5.600 und für Entsorgung, Reinigungsmittel und Wohnungsreinigung S 10.000. Außerdem sei ihr ein "frustrierter Mietaufwand" von S 31.889,05 entstanden. Erst durch ein Sachverständigengutachten vom 30. 12. 1992 sei klar geworden, dass die beklagte Partei die Schäden an der Wohnung verursacht habe. In der Verhandlungstagsatzung vom 20. 8. 1998 dehnte die Klägerin ihr Begehren "mit Rücksicht auf S 26 des Sachverständigengutachtens (ON 30)" um S 75.312 aus, in der Verhandlungstagsatzung vom 10. 2. 1999 schränkte sie es um S 31.889,05 ("frustrierter Mietaufwand") ein. Zuletzt machte sie daher einen Betrag von S 235.600 sA geltend. Nach Aufhebung des im ersten Rechtsgang ergangenen klagsstattgebenden Urteils durch das Gericht zweiter Instanz brachte die Klägerin ergänzend vor, der Schadensumfang sei ihr erst durch das Sachverständigengutachten ON 30 bekannt geworden, zumal verdeckte Mängel vorgelegen seien.

Die beklagte Partei wendete im Wesentlichen ein, die Wohnung der Klägerin sei schon seit jeher sanierungsbedürftig gewesen, die Schadenersatzforderung sei überhöht. Die Klägerin sei auch nicht zur Erhebung von Ansprüchen gegen

die beklagte Partei legitimiert; sie habe nur einen vertraglichen Anspruch auf Sanierung der Wohnung gegen ihren Vermieter. Dieser habe bereits die Schäden an seiner Liegenschaft gegen die Auftraggeber der beklagten Partei eingeklagt. Bei den von der Klägerin geltend gemachten Schäden handle es sich durchwegs um Substanzschäden, derentwegen sie sich mit ihrem Vermieter auseinandersetzen müsse. Ein Teil der Klagsforderung im Betrag von S 75.312 (Ausdehnung des Klagebegehrens vom 20. 8. 1998) sei verjährt.

Das Erstgericht verurteilte die beklagte Partei zur Zahlung von S 47.102,36 sA und wies das Mehrbegehren von S 188.497,64 sA ab.

Es stellte fest, dass sich die (durch die Arbeiten der beklagten Partei im Nachbarhaus) in der Wohnung der Klägerin entstandenen Setzungsrisse ab Juli 1992 ständig vergrößert hätten; 1994 sei der endgültige Zustand erreicht worden. Die Behebung der in der Wohnung der Klägerin aufgetretenen Mauerschäden koste S 87.043,79, die danach notwendigen Maler- und Tapeziererarbeiten erforderten einen Aufwand von S 84.183,56. Die durch die Setzungsrisse beschädigten Böden und ein Türstock seien mit einem Aufwand von S 36.134,64 instandzusetzen. Die Maler-, Tapezierer- und Bodenlegerarbeiten könnten erst nach Abschluss der Baumeisterarbeiten vorgenommen werden. Die Badewanne müsse demontiert und schließlich neuerlich montiert werden, um am Boden des Bads befindliche Risse beheben zu können, das koste S 14.000. Die im Anschluss an diese Arbeiten durchzuführende Reinigung erfordere einen Aufwand von S 4.192,32, wobei nicht festgestellt werden könne, welche prozentuellen Anteile der Reinigungskosten auf die Arbeiten der einzelnen Professionisten entfielen. Die Klägerin habe die Absicht, alle zuvor genannten Arbeiten vornehmen zu lassen.

In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, die beklagte Partei sei verpflichtet, der Klägerin die in ihrem Vermögen eingetretenen Schäden zu ersetzen. Soweit Behebungskosten Schäden an der Bausubstanz beträfen, seien diese aber im Vermögen des Vermieters (= Hauseigentümers) eingetreten und könnten daher von der Klägerin als Mieterin nicht im eigenen Namen geltend gemacht werden. Dies gelte für die Kosten der Baumeister- und die Installateurarbeiten; von den Reinigungskosten sei die Hälfte gemäß § 273 Abs 1 ZPO den Baumeisterarbeiten zuzuordnen. Die Aktivlegitimation der Klägerin für die Maler-, Tapezierer-, Bodenleger- und Türstockarbeiten sei zu bejahen, weil es sich dabei um bloße Oberflächengestaltungen im Inneren des Mietobjekts handle, die von der Erhaltungspflicht des Vermieters nicht umfasst seien. Auf diese Arbeiten entfalle ein Betrag von S 122.414,36. Doch sei der Verjährungseinwand der beklagten Partei insoweit berechtigt, als der Klägerin der Schädiger bereits durch das Sachverständigengutachten im Dezember 1992 bekannt geworden und das Entstehen weiterer Schäden angesichts der ständigen Ausdehnung der Setzungsrisse schon 1993 vorhersehbar gewesen sei. Bei der Klagserweiterung in der Verhandlungstagsatzung vom 20. 8. 1998 seien die dabei geltend gemachten Ersatzansprüche bereits verjährt gewesen.In rechtlicher Hinsicht führte das Erstgericht aus, die beklagte Partei sei verpflichtet, der Klägerin die in ihrem Vermögen eingetretenen Schäden zu ersetzen. Soweit Behebungskosten Schäden an der Bausubstanz beträfen, seien diese aber im Vermögen des Vermieters (= Hauseigentümers) eingetreten und könnten daher von der Klägerin als Mieterin nicht im eigenen Namen geltend gemacht werden. Dies gelte für die Kosten der Baumeister- und die Installateurarbeiten; von den Reinigungskosten sei die Hälfte gemäß Paragraph 273, Absatz eins, ZPO den Baumeisterarbeiten zuzuordnen. Die Aktivlegitimation der Klägerin für die Maler-, Tapezierer-, Bodenleger- und Türstockarbeiten sei zu bejahen, weil es sich dabei um bloße Oberflächengestaltungen im Inneren des Mietobjekts handle, die von der Erhaltungspflicht des Vermieters nicht umfasst seien. Auf diese Arbeiten entfalle ein Betrag von S 122.414,36. Doch sei der Verjährungseinwand der beklagten Partei insoweit berechtigt, als der Klägerin der Schädiger bereits durch das Sachverständigengutachten im Dezember 1992 bekannt geworden und das Entstehen weiterer Schäden angesichts der ständigen Ausdehnung der Setzungsrisse schon 1993 vorhersehbar gewesen sei. Bei der Klagserweiterung in der Verhandlungstagsatzung vom 20. 8. 1998 seien die dabei geltend gemachten Ersatzansprüche bereits verjährt gewesen.

Die Klägerin bekämpfte diese Entscheidung lediglich in der Abweisung von S 75.312, also im Umfang des wegen Verjährung abgewiesenen Teilbetrags; die beklagte Partei begehrte hingegen die Abweisung des gesamten Klagebegehrens.

Das Berufungsgericht bestätigte die erstinstanzliche Entscheidung und sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei. Durch den Aufhebungsbeschluss des Gerichts zweiter Instanz im ersten Rechtsgang sei die Verjährungsfrage überhaupt nicht und schon gar nicht abschließend erledigt worden. Demgemäß sei es der beklagten Partei offen gestanden, auch noch im zweiten Rechtsgang den Verjährungseinwand zu erheben. Die Unterlassung

dieses Einwands im ersten Rechtsgang bedeute keineswegs einen konkludenten Verzicht auf dessen Erhebung. Da sich die klagende Partei bei der Klagsausdehnung auf die Ergebnisse des eingeholten Sachverständigengutachtens berufen habe, könne dieses zur Interpretation der letztlich geltend gemachten Teilansprüche herangezogen werden. Daraus ergebe sich aber klar, welcher Betrag und welche Klagspositionen von der Verjährungseinrede umfasst seien. Die Folgeschäden seien schon 1993 absehbar gewesen, weshalb die Klägerin der Verjährung der allenfalls noch nicht bezifferbaren Folgeschäden durch Erhebung eines entsprechenden Feststellungsbegehrens hätte begegnen müssen. Der Vermieter sei der Klägerin gegenüber nur verpflichtet, die von der beklagten Partei verursachten Substanzschäden zu beheben, er müsse aber keineswegs den vorherigen Zustand wiederherstellen. Diese "reinen Oberflächenschäden" seien nach der Verkehrssitte vom Mieter selbst zu beseitigen; dabei handle es sich um in der Sphäre der Mieterin entstandene Schäden, zu deren Geltendmachung sie aktiv legitimiert sei.

Beide Revisionen sind zwar zulässig, keiner von ihnen kommt aber Berechtigung zu.

Rechtliche Beurteilung

1. Zur Revision der Klägerin:

Durch die Aufhebung eines erstgerichtlichen Urteils gemäß § 496 Abs 1 Z 3 ZPO tritt das Verfahren in den Stand vor Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz zurück. Den Parteien ist es daher grundsätzlich nicht verwehrt, im fortgesetzten Verfahren alle ihnen im erstinstanzlichen Verfahren bis dahin zustehenden Befugnisse wahrzunehmen, vor allem also neue Tatsachen vorzubringen und neue Beweismittel anzubieten, früher nicht beantwortete Behauptungen zu bestreiten oder das Klagebegehren zu ergänzen oder abzuändern. Eine Beschränkung dieser Befugnisse besteht nur insoweit, als im Aufhebungsbeschluss bestimmte Fragen auf Grund des gegebenen Sachverhalts bereits abschließend entschieden wurden; dann darf die Beantwortung dieser Frage selbst auf Grund neuer Tatsachen nicht mehr in Zweifel gezogen werden; abschließend erledigte Streitpunkte können nicht wieder aufgerollt werden (7 Ob 300/98p; 1 Ob 609/92; SZ 58/182; SZ 55/164; SZ 28/96; SZ 7/216; Kodek in Rechberger, ZPO2 Rz 5 zu § 496). Da § 179 Abs 1 erster Satz ZPO auch für das fortgesetzte Verfahren - wenn auch nur für die noch nicht erledigten oder noch nicht entscheidungsreifen Sachanträge - gilt (Fasching, LB2 Rz 1819 f), kann auch der Verjährungseinwand gegen noch nicht erledigte Sachanträge im fortgesetzten Verfahren erhoben werden. Über das Begehren der Klägerin, ihr aus dem Titel des Schadenersatzes bestimmte Beträge zuzusprechen, ist im ersten Rechtsgang nicht abschließend entschieden worden; schon gar nicht wurde aber über die Frage der Verjährung dieser Ansprüche abgesprochen, war doch der Verjährungseinwand im ersten Rechtsgang noch gar nicht erhoben. Die erst im zweiten Rechtsgang erhobene Verjährungseinrede war deshalb von den Vorinstanzen zu prüfen und wurde daher von ihnen auch richtigerweise geprüft.Durch die Aufhebung eines erstgerichtlichen Urteils gemäß Paragraph 496, Absatz eins, Ziffer 3, ZPO tritt das Verfahren in den Stand vor Schluss der mündlichen Verhandlung erster Instanz zurück. Den Parteien ist es daher grundsätzlich nicht verwehrt, im fortgesetzten Verfahren alle ihnen im erstinstanzlichen Verfahren bis dahin zustehenden Befugnisse wahrzunehmen, vor allem also neue Tatsachen vorzubringen und neue Beweismittel anzubieten, früher nicht beantwortete Behauptungen zu bestreiten oder das Klagebegehren zu ergänzen oder abzuändern. Eine Beschränkung dieser Befugnisse besteht nur insoweit, als im Aufhebungsbeschluss bestimmte Fragen auf Grund des gegebenen Sachverhalts bereits abschließend entschieden wurden; dann darf die Beantwortung dieser Frage selbst auf Grund neuer Tatsachen nicht mehr in Zweifel gezogen werden; abschließend erledigte Streitpunkte können nicht wieder aufgerollt werden (7 Ob 300/98p; 1 Ob 609/92; SZ 58/182; SZ 55/164; SZ 28/96; SZ 7/216; Kodek in Rechberger, ZPO2 Rz 5 zu Paragraph 496,). Da Paragraph 179, Absatz eins, erster Satz ZPO auch für das fortgesetzte Verfahren - wenn auch nur für die noch nicht erledigten oder noch nicht entscheidungsreifen Sachanträge - gilt (Fasching, LB2 Rz 1819 f), kann auch der Verjährungseinwand gegen noch nicht erledigte Sachanträge im fortgesetzten Verfahren erhoben werden. Über das Begehren der Klägerin, ihr aus dem Titel des Schadenersatzes bestimmte Beträge zuzusprechen, ist im ersten Rechtsgang nicht abschließend entschieden worden; schon gar nicht wurde aber über die Frage der Verjährung dieser Ansprüche abgesprochen, war doch der Verjährungseinwand im ersten Rechtsgang noch gar nicht erhoben. Die erst im zweiten Rechtsgang erhobene Verjährungseinrede war deshalb von den Vorinstanzen zu prüfen und wurde daher von ihnen auch richtigerweise geprüft.

Ihre Replik, die beklagte Partei habe durch ihre Untätigkeit im ersten Rechtsgang auf die Erhebung des Verjährungseinwands konkludent verzichtet, hält die Klägerin im Revisionsverfahren nicht mehr aufrecht. Die Ausführungen des Berufungsgerichts, dass von einem schlüssigen Verzicht keine Rede sein könne, sind auch frei von

Rechtsirrtum.

Soweit im Revisionsvorbringen der Klägerin, der "höhere Schaden" sei ihr erstmals durch das in der Verhandlungstagsatzung vom 20. 8. 1998 vorgetragene Sachverständigengutachten bekannt geworden, die Replik erblickt werden könnte, die Verjährungsfrist sei in Ansehung des erweiterten Ersatzbegehrens nicht vor diesem Zeitpunkt in Gang gesetzt worden, ist ihr entgegenzuhalten, dass sie nach den Feststellungen des Erstgerichts bereits im Juli 1992 Kenntnis von den ersten Schäden an der Malerei und an den Tapeten erlangte, ihr bereits im Dezember 1992 die beklagte Partei als Schädigerin bekannt wurde und das Entstehen weiterer Schäden bereits im Laufe des Jahres 1993 vorhersehbar war (S 6 des Ersturteils). Gewiss beginnt die kurze Verjährungsfrist des § 1489 ABGB nicht vor Eintritt des Primär- oder Erstschadens zu laufen, dann aber auch für vorhersehbare Folgeschäden, weshalb die Erhebung einer Feststellungsklage geboten gewesen wäre, um die Unterbrechung der Verjährung der Folgeschäden herbeizuführen (JBl 1999, 605; SZ 69/55; JBl 1996, 315).Soweit im Revisionsvorbringen der Klägerin, der "höhere Schaden" sei ihr erstmals durch das in der Verhandlungstagsatzung vom 20. 8. 1998 vorgetragene Sachverständigengutachten bekannt geworden, die Replik erblickt werden könnte, die Verjährungsfrist sei in Ansehung des erweiterten Ersatzbegehrens nicht vor diesem Zeitpunkt in Gang gesetzt worden, ist ihr entgegenzuhalten, dass sie nach den Feststellungen des Erstgerichts bereits im Juli 1992 Kenntnis von den ersten Schäden an der Malerei und an den Tapeten erlangte, ihr bereits im Dezember 1992 die beklagte Partei als Schädigerin bekannt wurde und das Entstehen weiterer Schäden bereits im Laufe des Jahres 1993 vorhersehbar war (S 6 des Ersturteils). Gewiss beginnt die kurze Verjährungsfrist des Paragraph 1489, ABGB nicht vor Eintritt des Primär- oder Erstschadens zu laufen, dann aber auch für vorhersehbare Folgeschäden, weshalb die Erhebung einer Feststellungsklage geboten gewesen wäre, um die Unterbrechung der Verjährung der Folgeschäden herbeizuführen (JBl 1999, 605; SZ 69/55; JBl 1996, 315).

Auch die Behauptung der Klägerin, der Verjährungseinwand der beklagten Partei habe sich zu Unrecht auch auf die bereits in der Klage geltend gemachten Schäden bezogen, ist nicht stichhältig. Die Klägerin dehnte in der Verhandlungstagsatzung vom 20. 8. 1998 das Klagebegehren - unter Außerachtlassung der "frustrierten Mietkosten" - auf S 235.600 sA aus und bezog sich dabei auf das Sachverständigengutachten ON 30, insbesondere dessen S 26 (S 2 des Protokolls vom 20. 8. 1998). In der Verhandlungstagsatzung vom 12. 11. 1999 führte sie präzisierend aus, der Betrag von S 235.600 entspreche dem vom Sachverständigen im Gutachten näher aufgeschlüsselten Betrag (S 1 des Protokolls vom 12. 11. 1999). Dies bedeutet nichts weniger, als dass sie die an der genannten Stelle des Gutachtens angeführten Schadensbeträge zum Klagsinhalt machen wollte; gerade das haben die Vorinstanzen zutreffend unterstellt. Die beklagte Partei wendete ausdrücklich die Verjährung der Klagsforderung im Betrag von S 75.312 ein, um den das Begehren in der Verhandlungstagsatzung vom 20. 8. 1998 ausgedehnt worden war. Das Erstgericht ermittelte im Übrigen rechnerisch völlig korrekt, dass die Forderung der Klägerin sogar im Teilbetrag von S 87.252,20 verjährt wäre, weil die Maler- und Tapeziererkosten ursprünglich nur mit S 33.066 geltend gemacht worden waren und die Bodenleger- und die Türstockinstandsetzungskosten von S 36.134,64 überhaupt erst im Rahmen der am 20. 8. 1998 vorgenommenen Klagserweiterung begehrt wurden (siehe S 7 des Ersturteils). Die einwandfreien Berechnungen des Erstgerichts, mit denen dieses dem Einwand der Verjährung in dem von der beklagten Partei geltend gemachten Umfang Rechnung trägt, sind daher zu billigen, weil damit klargestellt ist, auf welche Teilbeträge sich der Verjährungseinwand bezog.

2. Zur Revision der beklagten Partei:

Vorweg ist das Argument der Klägerin, die Revision sei gemäß§ 502 Abs 2 ZPO unzulässig, weil die beklagte Partei mit ihrer Berufung nur einen Teilbetrag von S 47.102,36 bekämpft habe, zu erörtern; der Hinweis ist verfehlt:Vorweg ist das Argument der Klägerin, die Revision sei gemäß Paragraph 502, Absatz 2, ZPO unzulässig, weil die beklagte Partei mit ihrer Berufung nur einen Teilbetrag von S 47.102,36 bekämpft habe, zu erörtern; der Hinweis ist verfehlt:

Gemäß § 502 Abs 2 ZPO ist die Revision jedenfalls unzulässig, wenn der Streitgegenstand, über den das Berufungsgericht entschieden hat (Entscheidungsgegenstand), an Geld oder Geldeswert S 52.000 nicht übersteigt. Streitgegenstand, über den das Gericht zweiter Instanz entschieden hat, ist jener der Entscheidung des Berufungsgerichts, gleichgültig, ob das erstgerichtliche Urteil nun zur Gänze oder zum Teil bestätigt, abgeändert oder aufgehoben wurde (1 Ob 2220/96v; ÖBA 1994, 236 uva). Da sowohl die Klägerin wie auch die beklagte Partei die Entscheidung der ersten Instanz anfochten und das Berufungsgericht über beide Berufungen (Berufungsstreitwert einerseits S 75.312, andererseits S 47.102,36) entschied, belief sich der Entscheidungsgegenstand auf einen weit höheren Betrag als S 52.000, weshalb von der Unzulässigkeit der Revision aus dem Grunde des § 502 Abs 2 ZPO nicht

die Rede sein kann.Gemäß Paragraph 502, Absatz 2, ZPO ist die Revision jedenfalls unzulässig, wenn der Streitgegenstand, über den das Berufungsgericht entschieden hat (Entscheidungsgegenstand), an Geld oder Geldeswert S 52.000 nicht übersteigt. Streitgegenstand, über den das Gericht zweiter Instanz entschieden hat, ist jener der Entscheidung des Berufungsgerichts, gleichgültig, ob das erstgerichtliche Urteil nun zur Gänze oder zum Teil bestätigt, abgeändert oder aufgehoben wurde (1 Ob 2220/96v; ÖBA 1994, 236 uva). Da sowohl die Klägerin wie auch die beklagte Partei die Entscheidung der ersten Instanz anfochten und das Berufungsgericht über beide Berufungen (Berufungsstreitwert einerseits S 75.312, andererseits S 47.102,36) entschied, belief sich der Entscheidungsgegenstand auf einen weit höheren Betrag als S 52.000, weshalb von der Unzulässigkeit der Revision aus dem Grunde des Paragraph 502, Absatz 2, ZPO nicht die Rede sein kann.

Zu bedenken ist vor Eingehen auf die Frage, ob die Klägerin zur Geltendmachung des Schadens legitimiert ist, dass sie ihr Klagebegehren auf deliktisches Verhalten der beklagten Partei (siehe AS 8) gründete und daher der Ersatz sogenannter "reiner Vermögensschäden" - wie hier - nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich wäre (SZ 59/51; SZ 59/94; SZ 56/135 uva). Eine entsprechende Einwendung hat die beklagte Partei aber nicht erhoben; sie ist vielmehr sogar den Ausführungen des Berufungsgerichts im ersten Rechtsgang, sie habe ihre Verpflichtung, die der Klägerin in deren Vermögen eingetretenen Schäden zu ersetzen, nicht bestritten (S 6 des Aufhebungsbeschlusses), ebensowenig entgegengetreten wie den Darlegungen des Erstgerichts im zweiten Rechtsgang, dass die Verpflichtung der beklagten Partei, die im Vermögen der Klägerin eingetretenen Schäden zu ersetzen, keiner näheren Prüfung mehr bedürfe (S 5 des Ersturteils). Damit ist aber nicht weiter zu prüfen, ob der von der Klägerin begehrte "reine Vermögensschaden" überhaupt von der beklagten Partei zu ersetzen wäre.

Entscheidungswesentlich ist im Rahmen der Erörterung dieses Rechtsmittels, ob die von der Klägerin geltend gemachten Reparaturkosten Schäden betreffen, die nicht der Erhaltungspflicht des Vermieters unterliegen. Dem Vermieter obliegende Erhaltungsarbeiten sind solche, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses sowie die Arbeiten, die zur Erhaltung des Mietgegenstands erforderlich sind, diese jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt (§ 3 Abs 1 Z 1 und 2 MRG). Unter ernsten Schäden des Hauses sind Schäden der Bausubstanz zu verstehen. Der Einfluss des Schadens auf die Brauchbarkeit des Mietobjekts ist nicht allein ausschlaggebend. Die reine Oberflächengestaltung im Inneren eines Mietobjekts durch Malerei, Tapeten etc kann selbst bei größtem Kostenaufwand nicht in die gesetzliche Erhaltungspflicht des Vermieters fallen (SZ 71/85; SZ 69/137). Das hat aber zur Folge, dass die von der Klägerin geltend gemachten Schäden an der Malerei bzw an den Tapeten sowie die damit verbundenen Reinigungskosten als nicht von der Erhaltungspflicht des Vermieters umfasste Schäden von der Klägerin als Mieterin selbst begehrt werden können, weil sich der Schaden in ihrem Vermögen ereignet hat (SZ 71/85; immolex 1998, 45; SZ 69/137; 7 Ob 545/83).Entscheidungswesentlich ist im Rahmen der Erörterung dieses Rechtsmittels, ob die von der Klägerin geltend gemachten Reparaturkosten Schäden betreffen, die nicht der Erhaltungspflicht des Vermieters unterliegen. Dem Vermieter obliegende Erhaltungsarbeiten sind solche, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses sowie die Arbeiten, die zur Erhaltung des Mietgegenstands erforderlich sind, diese jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses handelt (Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer eins, und 2 MRG). Unter ernsten Schäden des Hauses sind Schäden der Bausubstanz zu verstehen. Der Einfluss des Schadens auf die Brauchbarkeit des Mietobjekts ist nicht allein ausschlaggebend. Die reine Oberflächengestaltung im Inneren eines Mietobjekts durch Malerei, Tapeten etc kann selbst bei größtem Kostenaufwand nicht in die gesetzliche Erhaltungspflicht des Vermieters fallen (SZ 71/85; SZ 69/137). Das hat aber zur Folge, dass die von der Klägerin geltend gemachten Schäden an der Malerei bzw an den Tapeten sowie die damit verbundenen Reinigungskosten als nicht von der Erhaltungspflicht des Vermieters umfasste Schäden von der Klägerin als Mieterin selbst begehrt werden können, weil sich der Schaden in ihrem Vermögen ereignet hat (SZ 71/85; immolex 1998, 45; SZ 69/137; 7 Ob 545/83).

Der gegenteiligen, in einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofs zu AZ5 Ob 65/88 (= MietSlg 41.468) und auch vom Landesgericht Eisenstadt (MietSlg 46.099) vertretenen Ansicht, es gehörten auch die Schäden an der Malerei oder der Tapeten zu den ernsten Schäden eines Hauses, wenn die Erneuerung der Beseitigung schadhaften Wandverputzes folgte, ist nicht zu folgen: Die Schäden an der Malerei oder an Tapeten sind gewiss keine Schäden an der Substanz des Hauses, sodass der Vermieter zu deren Behebung nicht verpflichtet ist. Es ist vielmehr allein Sache des Mieters, die Malerei oder die Tapeten nach seinem eigenen Gutdünken zu gestalten bzw zu erneuern. Sind die ernsten Schäden eines Hauses - hier: die Setzungsrisse - erst einmal behoben, so ist der Erhaltungspflicht des Vermieters Genüge getan,

und es obliegt nun dem Mieter, die Innengestaltung des von ihm gemieteten Objekts vorzunehmen. Der rein faktische Zusammenhang, dass nämlich der Beseitigung ernster Schäden des Hauses die Behebung anderer Schäden folgt, reicht nicht aus, um die Behebung solcher "anderer Schäden" in die Erhaltungspflicht des Vermieters zu verlagern, sodass der Mieter nicht berechtigt wäre, diese Schäden nach seinen eigenen Vorstellungen zu beheben und dafür vom Schädiger Ersatz zu verlangen. Daher ist auch der von Würth (in Rummel ABGB2 Rz 6 zu § 3 MRG) unter Berufung auf die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs AZ 5 Ob 92/85 (EvBl 1987/119 = MietSlg 38.659), vertretene Ansicht, die Wiederherstellung einer Verfliesung, die zur Instandsetzung einer Terrassenisolierung abgetragen werden musste, diene der Beseitigung eines ernsten Schadens des Hauses, nicht zu folgen. Gewiss sind die Kosten, die der Vermieter auf sich nehmen muss, um die Verfliesung zu beseitigen, weil der Schaden an der Terrassenisolierung sonst nicht behoben werden könnte, als Schaden des Vermieters - weil in seinem Vermögen eingetreten - anzusehen; die Wiederherstellung der Verfliesung ist dagegen im Sinne obiger Ausführungen allein Sache des Mieters, weil das Aufbringen von Fliesen nicht der Beseitigung eines ernsten Schadens des Hauses dient.Der gegenteiligen, in einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofs zu AZ 5 Ob 65/88 (= MietSlg 41.468) und auch vom Landesgericht Eisenstadt (MietSlg 46.099) vertretenen Ansicht, es gehörten auch die Schäden an der Malerei oder der Tapeten zu den ernsten Schäden eines Hauses, wenn die Erneuerung der Beseitigung schadhaften Wandverputzes folgte, ist nicht zu folgen: Die Schäden an der Malerei oder an Tapeten sind gewiss keine Schäden an der Substanz des Hauses, sodass der Vermieter zu deren Behebung nicht verpflichtet ist. Es ist vielmehr allein Sache des Mieters, die Malerei oder die Tapeten nach seinem eigenen Gutdünken zu gestalten bzw zu erneuern. Sind die ernsten Schäden eines Hauses - hier: die Setzungsrisse - erst einmal behoben, so ist der Erhaltungspflicht des Vermieters Genüge getan, und es obliegt nun dem Mieter, die Innengestaltung des von ihm gemieteten Objekts vorzunehmen. Der rein faktische Zusammenhang, dass nämlich der Beseitigung ernster Schäden des Hauses die Behebung anderer Schäden folgt, reicht nicht aus, um die Behebung solcher "anderer Schäden" in die Erhaltungspflicht des Vermieters zu verlagern, sodass der Mieter nicht berechtigt wäre, diese Schäden nach seinen eigenen Vorstellungen zu beheben und dafür vom Schädiger Ersatz zu verlangen. Daher ist auch der von Würth (in Rummel ABGB2 Rz 6 zu Paragraph 3, MRG) unter Berufung auf die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs AZ 5 Ob 92/85 (EvBl 1987/119 = MietSlg 38.659), vertretene Ansicht, die Wiederherstellung einer Verfliesung, die zur Instandsetzung einer Terrassenisolierung abgetragen werden musste, diene der Beseitigung eines ernsten Schadens des Hauses, nicht zu folgen. Gewiss sind die Kosten, die der Vermieter auf sich nehmen muss, um die Verfliesung zu beseitigen, weil der Schaden an der Terrassenisolierung sonst nicht behoben werden könnte, als Schaden des Vermieters - weil in seinem Vermögen eingetreten - anzusehen; die Wiederherstellung der Verfliesung ist dagegen im Sinne obiger Ausführungen allein Sache des Mieters, weil das Aufbringen von Fliesen nicht der Beseitigung eines ernsten Schadens des Hauses dient.

Beiden Revisionen ist daher ein Erfolg zu versagen.

Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41 und 50 ZPO. Beide Revisionsbeantwortungen waren erfolgreich; auf Grund der unterschiedlichen Revisionsstreitwerte ergibt sich eine Differenz zu Gunsten der beklagten Partei.Der Ausspruch über die Kosten des Revisionsverfahrens beruht auf den Paragraphen 41 und 50 ZPO. Beide Revisionsbeantwortungen waren erfolgreich; auf Grund der unterschiedlichen Revisionsstreitwerte ergibt sich eine Differenz zu Gunsten der beklagten Partei.

Textnummer

E60094

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2000:0010OB00228.00M.1128.000

Im RIS seit

28.12.2000

Zuletzt aktualisiert am

29.12.2021

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