

TE OGH 1999/2/23 5Ob158/98s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 23.02.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache des Antragstellers Karl E. R*****, vertreten durch Dr. Friedrich Hohenauer, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die Antragsgegnerin Christine P*****, vertreten durch Dr. Albert Heiss, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen § 37 Abs 1 Z 5 iVm § 8 Abs 3 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 3. April 1998, GZ 4 R 54/98i-53, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 28. November 1997, GZ 30 Msch 144/97y-48, bestätigt wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Floßmann, Dr. Baumann und Dr. Hradil und die Hofrätin des Obersten Gerichtshofes Dr. Hurch als weitere Richter in der Außerstreitsache des Antragstellers Karl E. R*****, vertreten durch Dr. Friedrich Hohenauer, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die Antragsgegnerin Christine P*****, vertreten durch Dr. Albert Heiss, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, in Verbindung mit Paragraph 8, Absatz 3, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgericht vom 3. April 1998, GZ 4 R 54/98i-53, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innsbruck vom 28. November 1997, GZ 30 Msch 144/97y-48, bestätigt wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Mieter des Geschäftslokals im Haus H*****-F*****-Straße *****|*****. Die Antragsgegnerin ist Hälfteeigentümerin dieser Liegenschaft. Aufgrund eines vollstreckbaren Auftrags des Stadtmagistrats I***** hatte die Antragsgegnerin im Jahr 1992 die Erdbebensicherheit des genannten Objekts durch umfangreiche Bauarbeiten herbeizuführen, was bewirkte, daß der Antragsteller in der Zeit vom 29. 2. 1992 bis 31. 5. 1992 den Geschäftsbetrieb im Bestandsobjekt zur Gänze einstellen mußte und sämtliches Inventar einschließlich Geschäftseingang und Portal entfernt werden mußten. Nach diesem Zeitpunkt blieb das am Haus angebrachte Baugerüst noch bis etwa Ostern 1993 bestehen.

Für den ihm entstandenen Verdienstentgang, erhöhten Werbeaufwand, Renovierungs- und Instandsetzungskosten sowie frustriertem Mietzinsaufwand begehrte der Antragsteller gestützt auf § 8 Abs 3 MRG von der Antragsgegnerin

einen Entschädigungsbetrag in Höhe von S 1,300.000 sA. Für den ihm entstandenen Verdienstentgang, erhöhten Werbeaufwand, Renovierungs- und Instandsetzungskosten sowie frustriertem Mietzinsaufwand begehrte der Antragsteller gestützt auf Paragraph 8, Absatz 3, MRG von der Antragsgegnerin einen Entschädigungsbetrag in Höhe von S 1,300.000 sA.

Die Antragsgegnerin bestritt dieses Begehren und berief sich darauf, zur Durchführung der Arbeiten aufgrund behördlicher Zwangsmaßnahmen verpflichtet worden zu sein, weshalb dem Antragsteller kein Entschädigungsanspruch zustehe. Auch habe dieser eine ihn treffende Schadensminderungspflicht verletzt. Der geltend gemachte Verdienstentgangsanspruch sei überhöht.

Das Erstgericht verpflichtete die Antragsgegnerin, dem Antragsteller S 1,209.828,50 als Entschädigung gemäß § 8 Abs 3 MRG zu bezahlen, worin auch frustrierte Mietzinskosten in Höhe von S 24.304,31 enthalten sind. Das Erstgericht verpflichtete die Antragsgegnerin, dem Antragsteller S 1,209.828,50 als Entschädigung gemäß Paragraph 8, Absatz 3, MRG zu bezahlen, worin auch frustrierte Mietzinskosten in Höhe von S 24.304,31 enthalten sind.

Dem Rekurs der Antragsgegnerin gegen diesen Sachbeschluß gab das Gericht zweiter Instanz nicht Folge. Es verneinte die im Rekurs geltend gemachte Nichtigkeit des Verfahrens, die nach Ansicht der Rekurswerberin darin gelegen sein sollte, daß nicht auch die übrigen Mieter des Hauses und die weitere Hälfteigentümerin dem Verfahren beigezogen worden seien. Interessen weiterer Personen seien durch das Ergebnis des Verfahrens nur mittelbar wirtschaftlich, nicht jedoch unmittelbar und im rechtlichen Sinn berührt worden. Eine mögliche Verminderung der Hauptmietzinsreserve bewirke keine Parteistellung. Überdies entfalte die Entscheidung auch keine rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten.

Die im Rekurs geltend gemachte Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs hinsichtlich des frustrierten Mietzinsaufwandes wurde vom Rekursgericht ebenfalls ausdrücklich verneint.

Im weiteren verneinte das Rekursgericht die Relevanz der behaupteten Verfahrensmängel in Anbetracht des unbedenklichen Gutachtens über die Höhe und Ursachen der Umsatzeinbußen. Es hielt einen Verstoß gegen die Schadensminderungspflicht des Antragstellers für nicht erwiesen und die erhöhten Werbeaufwendungen für gerechtfertigt. Daß die Arbeiten durch einen behördlichen Auftrag notwendig geworden seien, hindere einen Ersatzanspruch nach § 8 Abs 3 MRG nicht. Dem Mieter stehe ein verschuldensunabhängiger Ersatzanspruch in Form eines in Geld bestehenden Ausgleiches für ihm entstandene Nachteile zu. Ihm sei nicht etwa nur ein "angemessener Pauschalbetrag", sondern der durch die Beeinträchtigung der Durchführung der Arbeiten verursachte Schaden zur Gänze, sohin das gesamte Interesse zu ersetzen. Das in § 8 Abs 3 MRG normierte "Schonungsprinzip" stelle nur eine Rechtspflicht des Vermieters bei Durchführung der Arbeiten klar, habe aber auf den Ersatzanspruch des Mieters keinen Einfluß. Auch ohne Verletzung dieses Schonungsprinzips stehe dem Mieter der Ersatzanspruch zu. Nur die Haftung für "erlittenes Ungemach" werde bei Erfüllung des Schonungsauftrags ausgeschlossen. Der Antragsteller habe daher Anspruch auf Ersatz des von ihm erlittenen Nettoverdienstentganges, des erhöhten Werbeaufwandes und der tatsächlichen Übersiedlungskosten. Ihm stehe aber auch der Rückersatz der als "frustrierten Aufwendungen" zu Unrecht bezahlten Nettomietzinse für die Zeit des Stillstands der Geschäftstätigkeit zu. Auch hinsichtlich der Umsatzeinbußen des Antragstellers infolge Belassung des Baugerüsts im Zeitraum Juni bis Oktober 1992 bestehe noch ein unmittelbarer Zusammenhang mit den von der Antragsgegnerin durchgeführten Erhaltungsarbeiten, weshalb auch der dadurch erlittene Nachteil ersatzfähig sei. Im weiteren verneinte das Rekursgericht die Relevanz der behaupteten Verfahrensmängel in Anbetracht des unbedenklichen Gutachtens über die Höhe und Ursachen der Umsatzeinbußen. Es hielt einen Verstoß gegen die Schadensminderungspflicht des Antragstellers für nicht erwiesen und die erhöhten Werbeaufwendungen für gerechtfertigt. Daß die Arbeiten durch einen behördlichen Auftrag notwendig geworden seien, hindere einen Ersatzanspruch nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG nicht. Dem Mieter stehe ein verschuldensunabhängiger Ersatzanspruch in Form eines in Geld bestehenden Ausgleiches für ihm entstandene Nachteile zu. Ihm sei nicht etwa nur ein "angemessener Pauschalbetrag", sondern der durch die Beeinträchtigung der Durchführung der Arbeiten verursachte Schaden zur Gänze, sohin das gesamte Interesse zu ersetzen. Das in Paragraph 8, Absatz 3, MRG normierte "Schonungsprinzip" stelle nur eine Rechtspflicht des Vermieters bei Durchführung der Arbeiten klar, habe aber auf den Ersatzanspruch des Mieters keinen Einfluß. Auch ohne Verletzung dieses Schonungsprinzips stehe dem Mieter der Ersatzanspruch zu. Nur die Haftung für "erlittenes Ungemach" werde bei Erfüllung des Schonungsauftrags ausgeschlossen. Der Antragsteller habe daher Anspruch auf Ersatz des von ihm erlittenen Nettoverdienstentganges, des erhöhten Werbeaufwandes und der tatsächlichen Übersiedlungskosten. Ihm

stehe aber auch der Rückersatz der als "frustrierten Aufwendungen" zu Unrecht bezahlten Nettomietzinse für die Zeit des Stillstands der Geschäftstätigkeit zu. Auch hinsichtlich der Umsatzeinbußen des Antragstellers infolge Belassung des Baugerüsts im Zeitraum Juni bis Oktober 1992 bestehe noch ein unmittelbarer Zusammenhang mit den von der Antragsgegnerin durchgeführten Erhaltungsarbeiten, weshalb auch der dadurch erlittene Nachteil ersatzfähig sei.

Das Rekursgericht sprach aus, daß der Revisionsrekurs nicht zulässig sei, weil die Entscheidung sich im wesentlichen an der Rechtsprechung des Höchstgerichtes orientiere.

Gegen diesen Sachbeschluß richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Antrag auf Abänderung im Sinne einer gänzlichen Abweisung des Antrags. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Antragsteller beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO erweist sich der vorliegende außerordentliche Revisionsrekurs als nicht zulässig. Mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO erweist sich der vorliegende außerordentliche Revisionsrekurs als nicht zulässig.

Zunächst kann auf die im außerordentlichen Revisionsrekurs geltend gemachte Nichtigkeit des Verfahrens nicht mehr eingegangen werden. Das Gericht zweiter Instanz hat bereits die im Rekurs geltend gemachte Nichtigkeit wegen Nichtbeziehung der übrigen Mieter des Hauses im Verfahren nach § 8 Abs 3 MRG verneint. Nach ständiger Rechtsprechung kann eine vom Rekursgericht verneinte Nichtigkeit mit Revisionsrekurs nicht mehr geltend gemacht werden (vgl. Kodek in Rechberger Rz 2 zu § 503 ZPO mwN). Zunächst kann auf die im außerordentlichen Revisionsrekurs geltend gemachte Nichtigkeit des Verfahrens nicht mehr eingegangen werden. Das Gericht zweiter Instanz hat bereits die im Rekurs geltend gemachte Nichtigkeit wegen Nichtbeziehung der übrigen Mieter des Hauses im Verfahren nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG verneint. Nach ständiger Rechtsprechung kann eine vom Rekursgericht verneinte Nichtigkeit mit Revisionsrekurs nicht mehr geltend gemacht werden vergleiche Kodek in Rechberger Rz 2 zu Paragraph 503, ZPO mwN).

Ebenfalls schon im Rekurs wird die Unzulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs für die "frustrierten Mietzinsaufwendungen" geltend gemacht und vom Rekursgericht ausdrücklich verneint (§ 13 unten/14 oben in ON 53).

Gemäß § 37 Abs 3 Z 16 MRG gelten für Rechtsmittel gegen verfahrensrechtliche Beschlüsse nicht die Sonderbestimmungen des § 37 Abs 3 Z 16 bis 18a MRG, sondern - abgesehen vom Nichterfordernis der Unterschrift eines Rechtsanwalts - die jeweiligen Bestimmungen der ZPO. Daraus folgt gemäß § 528 Abs 2 Z 2 ZPO die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses gegen konforme Entscheidungen, mit denen die Zulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs bejaht wurde (5 Ob 52/94). Dies ist in der hier zu beurteilenden Rechtssache in der Form geschehen, daß das Rekursgericht die vom Erstgericht gewählte Verfahrensart als zutreffend erkannte und damit dessen insoweit implicite gefaßten Beschluß über die Zulässigkeit dieses besonderen Außerstreitverfahrens bestätigte. Daraus folgt gemäß § 528 Abs 2 Z 2 ZPO die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses gegen konforme Entscheidungen (vgl. SZ 68/173; 5 Ob 87/95; 5 Ob 2019/96i; 5 Ob 6/98p). Dies gilt auch dann, wenn über die gewählte Verfahrensart nur implicite ausgesprochen wurde (vgl. 5 Ob 80/95; 2 Ob 1524/95; RIS-Justiz RS0043823). Gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16, MRG gelten für Rechtsmittel gegen verfahrensrechtliche Beschlüsse nicht die Sonderbestimmungen des Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis 18a MRG, sondern - abgesehen vom Nichterfordernis der Unterschrift eines Rechtsanwalts - die jeweiligen Bestimmungen der ZPO. Daraus folgt gemäß Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 2, ZPO die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses gegen konforme Entscheidungen, mit denen die Zulässigkeit des außerstreitigen Rechtswegs bejaht wurde (5 Ob 52/94). Dies ist in der hier zu beurteilenden Rechtssache in der Form geschehen, daß das Rekursgericht die vom Erstgericht gewählte Verfahrensart als zutreffend erkannte und damit dessen insoweit implicite gefaßten Beschluß über die Zulässigkeit dieses besonderen Außerstreitverfahrens bestätigte. Daraus folgt gemäß Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 2, ZPO die Unzulässigkeit des Revisionsrekurses gegen konforme Entscheidungen vergleiche SZ 68/173; 5 Ob 87/95; 5 Ob 2019/96i; 5 Ob 6/98p). Dies gilt auch dann, wenn über die gewählte Verfahrensart nur implicite ausgesprochen wurde vergleiche 5 Ob 80/95; 2 Ob 1524/95; RIS-Justiz RS0043823).

Dem Rekursgericht ist aber auch bei Anwendung der materiellen Rechtsvorschrift des § 8 Abs 3 MRG kein Rechtsirrtum unterlaufen. Insbesondere liegt der von der Revisionsrekurswerberin behauptete Widerspruch der rechtlichen Beurteilung zur Entscheidung 5 Ob 58/94 = WoBl 1995/75 nicht vor. In der letztgenannten Entscheidung war der

Umstand zu berücksichtigen, daß der Zugang zum Objekt des Mieters während monatelanger Bauarbeiten nur stunden- bzw tageweise erschwert benützbar war und der Eingriff in die Rechte des Mieters nicht die Schwere einer ständig andauernden Inanspruchnahme des Mietobjekts hatte. Diese Umstände hatten sich nach den dort gewonnenen Grundsätzen, die die Revisionsrekurswerberin zitiert, auf den Entschädigungsanspruch des dortigen Antragstellers auszuwirken. Daß dort dem Mieter nur die Hälfte des festgestellten Gesamtschadens als Entschädigungsbetrag zuerkannt wurde, hatte überdies seinen Grund darin, daß dort der Haftungsbetrag von mehreren "Schädigern" gesetzt wurde, weshalb die Regelung des § 1302 ABGB herangezogen wurde. Diese dort entscheidenden Voraussetzungen liegen aber hier nicht vor. Dem Rekursgericht ist aber auch bei Anwendung der materiellen Rechtsvorschrift des Paragraph 8, Absatz 3, MRG kein Rechtsirrtum unterlaufen. Insbesondere liegt der von der Revisionsrekurswerberin behauptete Widerspruch der rechtlichen Beurteilung zur Entscheidung 5 Ob 58/94 = WoBl 1995/75 nicht vor. In der letztgenannten Entscheidung war der Umstand zu berücksichtigen, daß der Zugang zum Objekt des Mieters während monatelanger Bauarbeiten nur stunden- bzw tageweise erschwert benützbar war und der Eingriff in die Rechte des Mieters nicht die Schwere einer ständig andauernden Inanspruchnahme des Mietobjekts hatte. Diese Umstände hatten sich nach den dort gewonnenen Grundsätzen, die die Revisionsrekurswerberin zitiert, auf den Entschädigungsanspruch des dortigen Antragstellers auszuwirken. Daß dort dem Mieter nur die Hälfte des festgestellten Gesamtschadens als Entschädigungsbetrag zuerkannt wurde, hatte überdies seinen Grund darin, daß dort der Haftungsbetrag von mehreren "Schädigern" gesetzt wurde, weshalb die Regelung des Paragraph 1302, ABGB herangezogen wurde. Diese dort entscheidenden Voraussetzungen liegen aber hier nicht vor.

Gegen das Argument, die Antragsgegnerin treffe schon deshalb keine Ersatzpflicht, weil die Arbeiten aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen waren, spricht bereits der Gesetzeswortlaut des § 3 Abs 1 Z 4 iVm § 8 Abs 2 Z 1 MRG. Dies hat bereits das Rekursgericht zutreffend erkannt. Ein Bestandgeber hat den in der Ausübung seines Mietrechts wesentlich beeinträchtigten Mieter nach § 8 Abs 3 MRG also auch dann angemessen zu entschädigen, wenn der Eingriff in Befolgung einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung erfolgte. Gegen das Argument, die Antragsgegnerin treffe schon deshalb keine Ersatzpflicht, weil die Arbeiten aufgrund öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen waren, spricht bereits der Gesetzeswortlaut des Paragraph 3, Absatz eins, Ziffer 4, in Verbindung mit Paragraph 8, Absatz 2, Ziffer eins, MRG. Dies hat bereits das Rekursgericht zutreffend erkannt. Ein Bestandgeber hat den in der Ausübung seines Mietrechts wesentlich beeinträchtigten Mieter nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG also auch dann angemessen zu entschädigen, wenn der Eingriff in Befolgung einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung erfolgte.

Im weiteren hat der Oberste Gerichtshof bereits klargestellt, daß ein Verstoß gegen das Gebot der möglichsten Schonung keine Tatbestandsvoraussetzung des Entschädigungsanspruch nach § 8 Abs 3 MRG ist (5 Ob 17/95). Im weiteren hat der Oberste Gerichtshof bereits klargestellt, daß ein Verstoß gegen das Gebot der möglichsten Schonung keine Tatbestandsvoraussetzung des Entschädigungsanspruch nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG ist (5 Ob 17/95).

Es fehlt somit an den in § 502 Abs 1 ZPO normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes, was gemäß § 510 Abs 3 ZPO zur Zurückweisung führt. Es fehlt somit an den in Paragraph 502, Absatz eins, ZPO normierten Voraussetzungen für die Anrufung des Obersten Gerichtshofes, was gemäß Paragraph 510, Absatz 3, ZPO zur Zurückweisung führt.

In den Fragen betreffend den Grund und die Höhe des Entschädigungsanspruches ist demnach dem Rekursgericht keine Fehlbeurteilung unterlaufen, die die Anrufung des Obersten Gerichtshofes rechtfertigen würde.

Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin war daher gemäß § 37 Abs 3 Z 16 bis Z 18a MRG iVm § 526 Abs 2 Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 528 Abs 1 ZPO zurückzuweisen (§ 528a iVm § 510 Abs 3 ZPO). Der außerordentliche Revisionsrekurs der Antragsgegnerin war daher gemäß Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 16 bis Ziffer 18 a, MRG in Verbindung mit Paragraph 526, Absatz 2, Satz 1 ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO zurückzuweisen (Paragraph 528 a, in Verbindung mit Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Anmerkung

E52909 05A01588

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:00500B00158.985.0223.000

Dokumentnummer

JJT_19990223_OGH0002_0050OB00158_98S0000_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