

TE OGH 1998/6/23 5Ob96/98y

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 23.06.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Harald T*****, vertreten durch Dr.Edgar Kollmann, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Friedrich F*****, vertreten durch Dr.Hans Nemetz und Dr.Hans Christian Nemetz, Rechtsanwälte in Wien, wegen S 32.928,- (§ 37 Abs 1 Z 5 MRG) infolge außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 16.Dezember 1997, GZ 40 R 395/97b-15, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Hernals vom 13.März 1997, GZ 22 Msch 24/96a-11, teilweise abgeändert, wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Harald T*****, vertreten durch Dr.Edgar Kollmann, Rechtsanwalt in Wien, wider den Antragsgegner Friedrich F*****, vertreten durch Dr.Hans Nemetz und Dr.Hans Christian Nemetz, Rechtsanwälte in Wien, wegen S 32.928,- (Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, MRG) infolge außerordentlichen Revisionsrekurses des Antragstellers gegen den Sachbeschuß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgerichtes vom 16.Dezember 1997, GZ 40 R 395/97b-15, womit der Sachbeschuß des Bezirksgerichtes Hernals vom 13.März 1997, GZ 22 Msch 24/96a-11, teilweise abgeändert, wurde, folgenden

Sachbeschuß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird teilweise Folge gegeben.

Die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, daß sie insgesamt wie folgt zu lauten haben:

"Der Antragsgegner ist schuldig, dem Antragsteller binnen 14 Tagen S 18.268,- zu zahlen und die mit S 189,50 bestimmten anteiligen Verfahrenskosten zu ersetzen.

Das Mehrbegehren von S 14.660,- wird abgewiesen."

Text

Begründung:

Der Antragsteller ist Mieter der Wohnung Nr.11 im Haus *****, das im Eigentum des Antragsgegners steht.

Der Antragsgegner hat in dieser Wohnung im Zuge der Durchführung von Erhaltungsarbeiten fünf Fenster durch eine Montagefirma austauschen lassen. Danach wurde die Wohnung dem Antragsteller besenrein übergeben.

Der Antragsteller begehrte - nach vorausgegangenem Verfahren vor der Schlichtungsstelle - unter Berufung auf § 8 Abs 3 MRG die Zahlung von S 32.928,- (S 14.468,- Reinigungskosten; S 2.460,- Kosten der Überwachung der Arbeiten durch einen Detektiv; S 7.000,- an Kosten für die Fertigstellung der Fensterstreicharbeiten; S 4.000,- für die Wiedermontage von Rollos; S 5.000,- als Abgeltung entstandener Unbill und Aufwand für Abdeckmaterial). Der Antragsteller begehrte - nach vorausgegangenem Verfahren vor der Schlichtungsstelle - unter Berufung auf Paragraph 8, Absatz 3, MRG die Zahlung von S 32.928,- (S 14.468,- Reinigungskosten; S 2.460,- Kosten der Überwachung der Arbeiten durch einen Detektiv; S 7.000,- an Kosten für die Fertigstellung der Fensterstreicharbeiten; S 4.000,- für die Wiedermontage von Rollos; S 5.000,- als Abgeltung entstandener Unbill und Aufwand für Abdeckmaterial).

Der Antragsgegner beantragte die Abweisung des Begehrens des Antragstellers mit der Begründung, es sei keine wesentliche Beeinträchtigung desselben erfolgt.

Das Erstgericht wies den Antrag des Antragstellers ab.

Das Erstgericht stellte folgenden Sachverhalt fest:

Der Antragsteller hatte zur Überwachung der Arbeiten in seiner Wohnung während seiner Abwesenheit einen Berufsdetektiv engagiert, dem er S 2.460,- zu zahlen hatte. Dieser sollte auch als Zeuge für den Zustand der Wohnung nach Durchführung der Arbeit zur Verfügung stehen.

Nach Abschluß der Arbeiten war die Wohnung mit Staub überzogen. Die Monteure hatten nur den groben Schmutz (Schutt) entfernt. Die Wohnung war besenrein. In allen Räumen waren die Möbel zur Seite geschoben und teilweise mit Tüchern abgedeckt worden. Bei den Kästen waren teilweise die Öffnungen mit Abdeckband abgedeckt. Der Teppichboden im Kabinett und im Speisezimmer wurde während der Arbeiten mit Kartonpapier abgedeckt. An den seitlichen Rändern traten starke Verschmutzungen auf. Trotz Abdeckung und Abdichtung lagerte sich Staub in den Kästen, auf der Musikanlage und am Fernseher ab. Der Antragsteller hatte für die Beseitigung dieser Verschmutzungen S 14.468,- (inklusive Umsatzsteuer) zu zahlen.

Infolge der Montage waren an fünf Fenstern der Wohnungen die Rollos abmontiert worden. Die Montage der Rollos, die bisher nicht erfolgte, kostet laut Kostenvoranschlag S 6.610,- (inklusive Umsatzsteuer).

Es kann nicht festgestellt werden, daß der Antragsteller zwecks Abdeckung des Mobiliars Folien im Wert von S 5.000,- aufwenden mußte.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, daß die Beeinträchtigungen des Antragstellers nicht wesentlich seien, sodaß ihm kein Ersatz gebühre. Der Beweis für eine Ersatzvornahme (S 7.000,-) sowie für einen Aufwand von S 5.000,- (Abdeckmaterial) sei nicht gelungen.

Die Einschaltung des Detektivbüros sei keine adäquate Folge der durchgeführten Erhaltungsarbeiten.

Das Rekursgericht änderte den Sachbeschluß des Erstgerichtes dahin ab, daß es dem Antragsteller für die Montage der Rollos S 3.000,- zusprach. Im übrigen bestätigte es den Sachbeschluß des Erstgerichtes und sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs nicht zulässig sei.

Das Rekursgericht übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes als Ergebnis einer richtigen und schlüssigen Beweiswürdigung und legte sie seiner Entscheidung zugrunde. Davon ausgehend führte es rechtlich - abgesehen von dem nicht mehr Gegenstand des Revisionsrekursverfahrens bildenden Anspruch auf Montagekosten für die Rollos - im wesentlichen folgendes aus:

Die mit beinahe jeder Bauführung verbundene Staubentwicklung in einem Ausmaß, das unter dem Begriff "besenrein" liegt, könne einem Mieter nicht zu einem Ersatzanspruch im Sinne des § 8 Abs 3 MRG berechtigen, weil dadurch nur wesentliche Beeinträchtigungen abgegolten werden sollen. Auch die Beziehung eines Detektivs zur Überwachung von möglichen Beeinträchtigungen berechige den Antragsteller nicht zu einem Anspruch nach § 8 Abs 3 MRG. Die mit beinahe jeder Bauführung verbundene Staubentwicklung in einem Ausmaß, das unter dem Begriff "besenrein" liegt, könne einem Mieter nicht zu einem Ersatzanspruch im Sinne des Paragraph 8, Absatz 3, MRG berechtigen, weil dadurch nur wesentliche Beeinträchtigungen abgegolten werden sollen. Auch die Beziehung eines Detektivs zur Überwachung von möglichen Beeinträchtigungen berechige den Antragsteller nicht zu einem Anspruch nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG.

Auf einen Ersatzanspruch wegen etwaiger Malerarbeiten sei das Erstgericht zu Recht nicht eingegangen, weil dies nicht Gegenstand des Antrages sei. Die Vorlage von Urkunden ersetze das Begehr nicht.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei nicht zulässig, weil für die Entscheidung lediglich die Umstände des Einzelfalles maßgebend gewesen seien.

Gegen den Sachbeschuß des Rekursgerichtes richtet sich der außerordentliche Revisionsrekurs des Antragsteller insoweit, als ihm nicht weitere S 28.928,- (alle geltend gemachten Ansprüche, die sich nicht auf die Rollos beziehen) zugesprochen worden sind, mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen insoweit in antragsstattgebendem Sinn abzuändern; hilfsweise wurden Aufhebungsanträge gestellt.

Der Antragsgegner begehrte in der ihm freigestellten Revisionsrekursbeantwortung, dem Revisionsrekurs zurückzuweisen, in eventu, ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig und teilweise berechtigt.

a) Zur Zulässigkeit:

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil das Rekursgericht bezüglich des Ersatzes der Kosten von Reinigungsarbeiten von der Judikatur des Obersten Gerichtshofes abwich (5 Ob 17/95 und 5 Ob 16/95 = SZ 68/51).

b) Zur Sachentscheidung:

Auszugehen ist von den Tatsachenfeststellungen der Vorinstanzen, die im Revisionsrekursverfahren nicht mehr bekämpft werden können.

Die geltend gemachte Aktenwidrigkeit liegt nicht vor.

Zutreffend wurde der unter dem Titel "Fertigstellung der Arbeiten" geltend gemachte Betrag von S 7.000,- nicht zugesprochen, weil diesbezüglich nicht konkretisiert wurde, um welche Arbeiten es sich handelt. Die spärlichen Angaben im Antrag an die Schlichtungsstelle sind nicht ausreichend. Das Vorbringen im Schlichtungsakt legt den Schluß nahe, es handle sich dabei um die Fertigstellung der Arbeiten, durch deren Durchführung eine Beeinträchtigung des Mietrechtes des Antragstellers erfolgt sein soll. Die allfällige Fertigstellung dieser Arbeiten (hier: Einbau neuer Fenster) durch den Mieter fällt aber nicht unter den Ersatzanspruch nach § 8 Abs 3 MRG. Zutreffend wurde der unter dem Titel "Fertigstellung der Arbeiten" geltend gemachte Betrag von S 7.000,- nicht zugesprochen, weil diesbezüglich nicht konkretisiert wurde, um welche Arbeiten es sich handelt. Die spärlichen Angaben im Antrag an die Schlichtungsstelle sind nicht ausreichend. Das Vorbringen im Schlichtungsakt legt den Schluß nahe, es handle sich dabei um die Fertigstellung der Arbeiten, durch deren Durchführung eine Beeinträchtigung des Mietrechtes des Antragstellers erfolgt sein soll. Die allfällige Fertigstellung dieser Arbeiten (hier: Einbau neuer Fenster) durch den Mieter fällt aber nicht unter den Ersatzanspruch nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG.

Der vom Antragsteller geltend gemachte Betrag von S 2.460,- an Detektivkosten zwecks Überwachung der Arbeiten während seiner Abwesenheit zur Beweissicherung ist gleichfalls kein nach § 8 Abs 3 MRG zu ersetzender Aufwand. Der Mieter ist verpflichtet, die Durchführung von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses zu dulden. Er hat Anspruch auf angemessene Entschädigung nur, wenn er durch die Durchführung der Arbeiten in seinen Rechten wesentlich beeinträchtigt wird. Die Tatsache, daß diese Arbeiten durchgeführt werden, an sich und damit auch das bloße Betreten der Wohnung zu diesem Zweck stellt für sich allein keine derartige Beeinträchtigung des Mietrechtes des Antragstellers dar, die eine Ersatzpflicht nach § 8 Abs 3 MRG bewirken würde. Dies gilt umso mehr für eine vom Antragsteller bloß zu Beweiszwecken gesetzte Vorsichtsmaßnahme. Die Anwesenheit des Mieters oder einer anderen Person in seinem Auftrag bloß zur Gewährung des Zutrittes bewirkt keine wesentliche Beeinträchtigung des Mietrechtes und damit auch nicht den bereits mehrfach genannten Ersatzanspruch. Der vom Antragsteller geltend gemachte Betrag von S 2.460,- an Detektivkosten zwecks Überwachung der Arbeiten während seiner Abwesenheit zur Beweissicherung ist gleichfalls kein nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG zu ersetzender Aufwand. Der Mieter ist verpflichtet, die Durchführung von Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses zu dulden. Er hat Anspruch auf angemessene Entschädigung nur, wenn er durch die Durchführung der Arbeiten in seinen Rechten wesentlich beeinträchtigt wird. Die Tatsache, daß diese Arbeiten durchgeführt werden, an sich und damit auch das bloße Betreten der Wohnung zu diesem Zweck stellt für sich allein keine derartige Beeinträchtigung des Mietrechtes des Antragstellers

dar, die eine Ersatzpflicht nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG bewirken würde. Dies gilt umso mehr für eine vom Antragsteller bloß zu Beweiszwecken gesetzte Vorsichtsmaßnahme. Die Anwesenheit des Mieters oder einer anderen Person in seinem Auftrag bloß zur Gewährung des Zutrittes bewirkt keine wesentliche Beeinträchtigung des Mietrechtes und damit auch nicht den bereits mehrfach genannten Ersatzanspruch.

Der Oberste Gerichtshof hat jedoch bereits entschieden, daß es sich bei Kosten für die nach solchen Arbeiten erforderlich gewordene Reinigung des Bestandobjektes um einen der Ersatzpflicht nach § 8 Abs 3 MRG unterliegenden Schadenersatzanspruch handelt (5 Ob 17/95 - Reinigungskosten ca S 12.200,-; 5 Ob 16/95 = SZ 68/51 - Reinigungskosten ca S 12.300,-). In den genannten Entscheidungen wurde auch ausgesprochen, daß ein Aufwand in dieser Größenordnung, mag die Arbeitsleistung auch vom Mieter selbst erbracht worden sein, nicht als unwesentlich angesehen werden kann. Auch in dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Fall bedurfte es beträchtlicher Aufwendungen, um den Zustand wiederherzustellen, auf den der Antragsteller auf Grund des Mietverhältnisses Anspruch hatte und den er vorübergehend preisgeben mußte, um dem Antragsgegner die notwendigen Sanierungsarbeiten zu ermöglichen. Demnach ist dem Antragsteller der durch Beziehung eines Reinigungsunternehmens tatsächlich entstandene Aufwand von S 14.468,- vom Antragsgegner zu ersetzen. Der Oberste Gerichtshof hat jedoch bereits entschieden, daß es sich bei Kosten für die nach solchen Arbeiten erforderlich gewordene Reinigung des Bestandobjektes um einen der Ersatzpflicht nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG unterliegenden Schadenersatzanspruch handelt (5 Ob 17/95 - Reinigungskosten ca S 12.200,-; 5 Ob 16/95 = SZ 68/51 - Reinigungskosten ca S 12.300,-). In den genannten Entscheidungen wurde auch ausgesprochen, daß ein Aufwand in dieser Größenordnung, mag die Arbeitsleistung auch vom Mieter selbst erbracht worden sein, nicht als unwesentlich angesehen werden kann. Auch in dem dieser Entscheidung zugrunde liegenden Fall bedurfte es beträchtlicher Aufwendungen, um den Zustand wiederherzustellen, auf den der Antragsteller auf Grund des Mietverhältnisses Anspruch hatte und den er vorübergehend preisgeben mußte, um dem Antragsgegner die notwendigen Sanierungsarbeiten zu ermöglichen. Demnach ist dem Antragsteller der durch Beziehung eines Reinigungsunternehmens tatsächlich entstandene Aufwand von S 14.468,- vom Antragsgegner zu ersetzen.

Der pauschal begehrte Betrag von S 5.000,- für "Kosten der entstandenen Unbill + Kosten des Abdeckmaterials + Arbeitsaufwand" wurde im Antrag darauf gestützt, daß der Antragsteller einen ganzen Tag lang damit befaßt war, zur Vorbereitung der Arbeiten die Möbel zu verschieben und abzudecken, wozu Abdeckmaterial angeschafft werden mußte. Entgeltliche Beschaffung von Abdeckmaterial wurde nicht belegt. Die Anschaffung von Folien um S 5.000,- wurde von den Tatsacheninstanzen nicht als erwiesen angenommen. Die erstgerichtlichen Feststellungen über das Verschieben und Abdecken der Möbel sowie der Teppiche mit Kartonpapier sind so zu verstehen, daß diese Arbeiten vom Antragsteller selbst vorgenommen wurden. Gemäß § 273 ZPO kann davon ausgegangen werden, daß der damit verbundene Aufwand nicht mehr als S 800,- beträgt (8 Stunden zu je S 100,-). Auch dieser Betrag ist dem Antragsteller noch zuzusprechen. Der pauschal begehrte Betrag von S 5.000,- für "Kosten der entstandenen Unbill + Kosten des Abdeckmaterials + Arbeitsaufwand" wurde im Antrag darauf gestützt, daß der Antragsteller einen ganzen Tag lang damit befaßt war, zur Vorbereitung der Arbeiten die Möbel zu verschieben und abzudecken, wozu Abdeckmaterial angeschafft werden mußte. Entgeltliche Beschaffung von Abdeckmaterial wurde nicht belegt. Die Anschaffung von Folien um S 5.000,- wurde von den Tatsacheninstanzen nicht als erwiesen angenommen. Die erstgerichtlichen Feststellungen über das Verschieben und Abdecken der Möbel sowie der Teppiche mit Kartonpapier sind so zu verstehen, daß diese Arbeiten vom Antragsteller selbst vorgenommen wurden. Gemäß Paragraph 273, ZPO kann davon ausgegangen werden, daß der damit verbundene Aufwand nicht mehr als S 800,- beträgt (8 Stunden zu je S 100,-). Auch dieser Betrag ist dem Antragsteller noch zuzusprechen.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 19 MRG iVm § 43 Abs 1 ZPO, ausgehend von einer Obsiegensquote des Antragstellers von 55 %. Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 37, Absatz 3, Ziffer 19, MRG in Verbindung mit Paragraph 43, Absatz eins, ZPO, ausgehend von einer Obsiegensquote des Antragstellers von 55 %.

Textnummer

E50865

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1998:0050OB00096.98Y.0623.000

Im RIS seit

23.07.1998

Zuletzt aktualisiert am

03.01.2022

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