jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 1997/11/25 5Ob269/97p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 25.11.1997

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Klinger als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Schwarz, Dr.Floßmann, Dr.Baumann und Dr.Hradil als weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Dr.Johann H*****, vertreten durch Dr.Wilfried Weigert, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegner 1.) Adolf M*****, und

2.) Hubert A*****, beide vertreten durch Dr.Johannes Ruckenbauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen§ 37 Abs 1 Z 5 MRG iVm § 8 Abs 3 MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. März 1997, GZ 40 R 162/97p-13, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 9.Jänner 1997, GZ 46 Msch 98/96x-8, abgeändert wurde, folgenden2.) Hubert A*****, beide vertreten durch Dr.Johannes Ruckenbauer, Rechtsanwalt in Wien, wegen Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, MRG in Verbindung mit Paragraph 8, Absatz 3, MRG, infolge Revisionsrekurses der Antragsgegner gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 11. März 1997, GZ 40 R 162/97p-13, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Innere Stadt Wien vom 9.Jänner 1997, GZ 46 Msch 98/96x-8, abgeändert wurde, folgenden

S a c h b e s c h l u ß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Die Antragsgegner sind jeweils Hälfteeigentümer des Hauses *****; der Antragsteller ist Mieter der Wohnung top Nr.7 in diesem Haus.

Die Antragsgegner haben zwischen 1989 und 1991 das Haus umfassend renoviert. Sie ließen dem Haus ua zwei Stockwerke aufsetzen und einen Lift einbauen. Im Zuge der Aufstockung des Dachgeschosses ist es in der Wohnung des Antragstellers zu mehreren Wasserschäden gekommen. 1990 oder 1991 drang Wasser in das Wohnzimmer des Antragstellers ein, gelangte auf den dort aufgestellten Spieltisch sowie vier Sessel und beschädigte diese Möbel. Wasser drang in das Holz des Spieltisches ein, wodurch das Holz aufsprang und Blasen bildete; außerdem wurde die mit Filz belegte Fläche des Spieltisches zerstört. Bei den Stühlen löste sich durch das eindringende Wasser teilweise die Leimung, das Holz wurde in der Folge brüchig. Darüberhinaus sind durch das eindringende Wasser Schäden an der Malerei der Wohnung entstanden. Bei den in der Folge durchgeführten Ausmalarbeiten, die von den Antragsgegnern bei Firma B***** in Auftrag gegeben wurden, ist ein Arbeitnehmer der Firma B***** mit einer Leiter gegen die

Eingangstüre der Wohnung des Antragstellers gestoßen und zerbrach eine Glasscheibe. Für die Reparatur dieser Glasscheibe hat der Antragsteller S 778,80, für die Reparatur des Spieltisches und der vier Stühle insgesamt S 18.000,-- aufgewendet. Weiters hat der Antragsteller für Reinigungsarbeiten einer Bedienerin insgesamt S 6.180,-- gezahlt, und zwar im September 1989 für Reinigungsarbeiten im Abstellraum nach Aufbrechen eines Kamines und Verputzarbeiten, im Dezember 1989 für Putzarbeiten nach Vermauern von Fenstern, am 20.4.1991 S 2.600,-- und am 15.5.1991 S 700,-- infolge eines Wasserschadens vom 29.3.1991. All diese Aufwendungen standen im Zusammenhang mit den Bauarbeiten, die von den Antragsgegnern in Auftrag gegeben worden waren. Weiters sind dem Antragsteller nachstehende Aufwendungen im Zusammenhang mit den von Antragsgegnerseite in Auftrag gegebenen Umbau- und Renovierungsarbeiten entstanden: S 98,-- zum Ankauf eines Rohres, S 380,10 zum Ankauf von Wasch- und Putzmittel und S 684,-- bzw S 432,-- an Reinigungskosten.

Mit Schreiben vom 3.12.1991 hat der Antragsteller dem Erstantragsgegner eine Liste jener Schäden übermittelt, die im Zuge der Bauarbeiten entstanden sind. Außerdem hat der Antragsteller dem Erstantragsgegner sowie dem Sohn des Erstantragsgegners in dessen Funktion als Hausverwalter jeweils Kopien von Rechnungen übermittelt. Mit Schreiben vom 14.10.1992 teilte Mag.Edgar M***** in seiner Funktion als Hausverwalter dem Antragsteller mit, daß die Schadensmeldung vom 3.12.1991 sowie die darin angeführten Rechnungsbelege weder dem Erstantragsgegner noch der Hausverwaltung zugekommen seien. Er ersuchte den Antragsteller, der Hausverwaltung nochmals Kopien dieser Belege zukommen zu lassen. Am 13.5.1992 forderte Mag.Edgar M***** den Antragsteller auf, eine chronologische Auflistung der Schadenersatzforderungen jeweils unter Angabe der Schadensursache und unter Anschluß von Rechnungen und Zahlungsbelegen zu übermitteln, und zwar bis spätestens 1.6.1992, da die Verrechnung später angemeldeter Ansprüche mit großen Schwierigkeiten verbunden sei. Der Antragsteller und dessen Frau haben in diesem Zusammenhang mehrfach Kontakt mit dem Hausverwalter Mag.Edgar M***** aufgenommen, wobei dieser den Antragsteller und dessen Frau um ein Zuwarten bat, weil sich die Hausinhabung bei der Baufirma regressieren wolle. Die Ehefrau des Antragstellers hat außerdem mit Mag.Edgar M***** im Jahr 1991 mehrfach telefoniert, wobei ihr Mag.Edgar M***** sinngemäß erklärte, daß mit dem Ersatz des Schadens abgewartet werden müsse, bis sich die Hausinhabung mit der Architektin geeinigt habe. Zu einem Ersatz der verfahrensgegenständlichen Schäden durch die Antragsgegner ist es allerdings nicht gekommen. Am 25.8.1994 hat der Antragstellervertreter - nachdem sich der Antragsteller etwa ein bis zwei Wochen vorher an ihn gewendet hatte - telefonisch mit Mag.Edgar M***** Kontakt aufgenommen, sich als Rechtsvertreter des Antragstellers vorgestellt und ihn auf die verfahrensgegenständliche Forderung angesprochen. Mag.Edgar M***** hat dem Antragstellervertreter daraufhin erklärt, daß zwischen der Hausinhabung und der Baufirma Prozesse anhängig seien. Im Zuge dieses Telefonates wurde seitens des Antragstellervertreters infolge der drohenden Verjährung auch dieses Thema angesprochen, und zwar dahingehend, daß der Antragstellervertreter an Mag.Edgar M***** die Frage richtete, ob dieser auf den Einwand der Verjährung verzichte. Mag.Edgar M***** erwiderte daraufhin, daß er auf die Einrede der Verjährung verzichte. Nach diesem Gespräch, versuchte der Antragstellervertreter, eine vergleichsweise Einigung zu erzielen, wobei er Mag.Edgar M***** darlegte, daß er, bzw sein Mandant nicht Willens wären, bis zur Regulierung allfälliger Regreßansprüche zwischen der Hausinhabung und der Bauunternehmung zu warten. Er unterbreitete Mag.Edgar M***** den Vorschlag, die Hälfte des nunmehr verfahrensgegenständlichen Schadensbetrages sofort und die zweite Hälfte später, unter Umständen auch nach Regulierung der Streitigkeiten zwischen der Hausinhabung und der Bauunternehmung, an den Antragsteller zu zahlen. Mag.Edgar M***** machte daraufhin den Gegenvorschlag, ob sich der Antragsteller vorstellen könne, bei sofortiger Bezahlung von ca 75 % des geltend gemachten Schadenersatzanspruches die Sache zu vergleichen. Mag.Edgar M***** verwies allerdings darauf, daß er dieses Angebot noch mit der Hausinhabung besprechen müsse, und ersuchte den Antragstellervertreter, ihm ein entsprechendes Anbotschreiben zu übermitteln. Der Antragstellervertreter richtete in der Folge an die Immobilienverwaltung Mag.Edgar M***** ein Schreiben mit dem Ersuchen, den rechnungsmäßig belegten Schadenersatzbetrag von S 26.552,90 s.A. sowie einen Kostenbeitrag in Höhe von S 1.200,-- auf das Konto des Antragstellers zu überweisen. Im letzten Absatz dieses Schreibens verwies der Antragstellervertreter darauf, "daß Sie namens der Hausinhabung auf eine allfällige Einrede der Verjährung verzichtet haben". Mit Schreiben vom 31.8.1994 teilte die Immobilienverwaltung Mag.Edgar M***** dem Antragstellervertreter unter Bezugnahme auf das zuvor angeführte Schreiben mit, daß die Hausinhabung nicht bereit sei, "Schadenersatzbeträge an Ihre Mandantschaft zu leisten, zumal die Versicherung zu einem Ersatz der im übrigen bisher nicht im Original vorgelegten Rechnungen nicht bereit ist". Im letzten Absatz dieses Schreibens wurde festgehalten, "daß ich niemals namens der Hausinhabung auf eine allfällige Einrede der Verjährung verzichtet habe".

Am 12.10.1994 machte der Antragsteller seinen mit S 26.552,90 s.A. bezifferten Ersatzanspruch gegen die Antragsgegner mit Mahnklage beim Erstgericht geltend. Das Verfahren endete mit der im März 1996 rechtskräftig gewordenen Zurückweisung der Klage wegen Unzulässigkeit des streitigen Rechtswegs. Am 24.5.1996 stellte daraufhin der Antragsteller bei der Schlichtungsstelle für den 1.Bezirk der Stadt Wien den Antrag, die Antragsgegner zur Zahlung von S 26.552,90 s.A. an ihn zu verpflichten. Seit 6.9.1996 behängt das Verfahren gemäß § 40 Abs 2 MRG beim Erstgericht. Zur Begründung seines Begehrens bezog sich der Antragsteller auf den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt; eine Verjährung des Ersatzanspruches liege nicht vor, weil ihn die Antragsgegner dem Grunde nach anerkannt hätten.Am 12.10.1994 machte der Antragsteller seinen mit S 26.552,90 s.A. bezifferten Ersatzanspruch gegen die Antragsgegner mit Mahnklage beim Erstgericht geltend. Das Verfahren endete mit der im März 1996 rechtskräftig gewordenen Zurückweisung der Klage wegen Unzulässigkeit des streitigen Rechtswegs. Am 24.5.1996 stellte daraufhin der Antragsteller bei der Schlichtungsstelle für den 1.Bezirk der Stadt Wien den Antrag, die Antragsgegner zur Zahlung von S 26.552,90 s.A. an ihn zu verpflichten. Seit 6.9.1996 behängt das Verfahren gemäß Paragraph 40, Absatz 2, MRG beim Erstgericht. Zur Begründung seines Begehrens bezog sich der Antragsteller auf den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt; eine Verjährung des Ersatzanspruches liege nicht vor, weil ihn die Antragsgegner dem Grunde nach anerkannt hätten.

Die Antragsgegner bestritten den Ersatzanspruch dem Grunde und der Höhe nach; außerdem wendeten sie Verjährung ein.

Die seinerzeitige Bauunternehmerin trat dem Verfahren "als Nebenintervenientin auf Seite der Antragsgegner" bei. Sie brachte vor, die behaupteten Schäden weder verschuldet noch verursacht zu haben, und schloß sich im übrigen der Verjährungseinrede der Antragsgegner an.

Das Erstgericht gab dem Sachantrag statt und erkannte die Antragsgegner zur ungeteilten Hand schuldig, dem Antragsteller S 26.552,40 samt 4 % Zinsen seit 6.11.1991 zu zahlen. Es ließ sich dabei von folgenden Erwägungen leiten:

Es gehe im gegenständlichen Fall um einen Schadenersatzanspruch im Sinne des§ 8 Abs 3 MRG (MietSlg 43.158). Auch Erhaltungs-, Verbesserungs- und Änderungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses könnten zu einer Eingriffshaftung nach § 8 Abs 3 MRG führen, wenn es dabei zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Bestandrechtes eines Mieters kommt (MietSlg 46.236). Die Pflicht zur Entschädigung nach § 8 Abs 3 MRG könne auch ohne räumliches Betreten der Wohnung entstehen. Sie reiche allerdings nur so weit wie die sich aus § 8 Abs 2 MRG ergebende Duldungspflicht des Mieters. Da der Antragsteller einen verschuldensunabhängigen Schadenersatzanspruch geltend mache und überdies in dem die Mahnklage betreffenden Verfahren ausgesprochen worden sei, daß über ihn im außerstreitigen Rechtsweg zu entscheiden sei, sei ein Anspruch nach § 8 Abs 3 MRG zu bejahen.Es gehe im gegenständlichen Fall um einen Schadenersatzanspruch im Sinne des Paragraph 8, Absatz 3, MRG (MietSlg 43.158). Auch Erhaltungs-, Verbesserungs- und Änderungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses könnten zu einer Eingriffshaftung nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG führen, wenn es dabei zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des Bestandrechtes eines Mieters kommt (MietSlg 46.236). Die Pflicht zur Entschädigung nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG könne auch ohne räumliches Betreten der Wohnung entstehen. Sie reiche allerdings nur so weit wie die sich aus Paragraph 8, Absatz 2, MRG ergebende Duldungspflicht des Mieters. Da der Antragsteller einen verschuldensunabhängigen Schadenersatzanspruch geltend mache und überdies in dem die Mahnklage betreffenden Verfahren ausgesprochen worden sei, daß über ihn im außerstreitigen Rechtsweg zu entscheiden sei, sei ein Anspruch nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG zu bejahen.

Anhand der getroffenen Feststellungen könne nicht von einem Anerkenntnis der verfahrensgegenständlichen Ansprüche durch die Antragsgegner ausgegangen werden. Der wiederholte Hinweis der Hausinhabung, der Antragsteller möge sich bis zur Abwicklung allfälliger Regreßansprüche zwischen der Hausinhabung und der Baufirma gedulden bzw Aufstellungen hinsichtlich der erlittenen Schäden samt Rechnungen übermitteln, stelle aber einerseits das Führen konkludenter Vergleichsgespräche dar, die eine laufende Verjährung unterbrechen, andererseits sei zu bedenken, daß das Verhandeln von Schadenersatzansprüchen zwischen Vermieter und Mieter eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung darstelle, die über den Umfang einer einem Hausverwalter erteilten Vollmacht nicht hinausgehe. Wenn daher Mag.Edgar M***** in seiner Funktion als Hausverwalter gegenüber dem Antragstellervertreter nach Ablauf der Verjährungsfrist erklärte, eine allfällige Verjährungseinrede nicht zu erheben bzw auf eine solche Verjährungseinrede zu verzichten, so könne diese Äußerung - auch wenn Mag.Edgar M***** über die tatsächliche Bedeutung dieses Verzichtes nicht Bescheid gewußt haben sollte - nur dahingehend verstanden

werden, daß pro futuro nur mehr über die allfällige Höhe des Schadenersatzanspruches verhandelt werden sollte bzw darüber, ob von den Antragsgegnern der gesamte Schadenersatzanspruch innerhalb zu verhandelnder Fristen oder nur ein Teil des Schadens sofort beglichen wird. Damit sei die verfahrensgegenständliche Forderung nicht verjährt.

Das sowohl von den Antragsgegnern als auch deren "Nebenintervenientin" angerufene Rekursgericht wies das Rechtsmittel der "Nebenintervenientin" zurück und gab dem der Antragsgegner nur insoweit Folge, als es die Antragsgegner bei gleichzeitiger Abweisung des Mehrbegehrens schuldig erkannte, dem Antragsteller S 26.022,90 samt 4 % Zinsen seit 6.11.1991 zu zahlen. Diese Entscheidung wurde wie folgt begründet:

Das Institut, mit dem die Hauptpartei einen Dritten von einem Rechtsstreit formell verständigen und ihn auffordern kann, als Nebenintervenient beizutreten, die sogenannte Streitverkündung, setze ein Prozeßrechtsverhältnis voraus, das mit der Zustellung des verfahrenseinleitenden Schriftsatzes, etwa einer Klage oder einer Aufkündigung, entstehe. Das Institut der Streitverkündung sei als ein Prozeßinstitut in "echten Streitsachen" im außerstreitigen Verfahren auch nicht analog anzuwenden (vgl LGZ Wien MietSlg 45.492 mwN). Die von der Einschreiterin abgegebene Beitrittserklärung als Nebenintervenientin auf Seite der "Beklagten" (gemeint: Antragsgegner) sei daher wirkungslos gewesen und die Einschreiterin auch nicht als Nebenintervenientin zu behandeln. Aus diesem Grund sei der von ihr erhobene Rekurs als unzulässig zurückzuweisen gewesen, zumal sie auch inhaltlich durch die angefochtene Entscheidung (die keine Verpflichtung der "Nebenintervenientin" enthalte) nicht beschwert sei.Das Institut, mit dem die Hauptpartei einen Dritten von einem Rechtsstreit formell verständigen und ihn auffordern kann, als Nebenintervenient beizutreten, die sogenannte Streitverkündung, setze ein Prozeßrechtsverhältnis voraus, das mit der Zustellung des verfahrenseinleitenden Schriftsatzes, etwa einer Klage oder einer Aufkündigung, entstehe. Das Institut der Streitverkündung sei als ein Prozeßinstitut in "echten Streitsachen" im außerstreitigen Verfahren auch nicht analog anzuwenden vergleiche LGZ Wien MietSlg 45.492 mwN). Die von der Einschreiterin abgegebene Beitrittserklärung als Nebenintervenientin auf Seite der "Beklagten" (gemeint: Antragsgegner) sei daher wirkungslos gewesen und die Einschreiterin auch nicht als Nebenintervenientin zu behandeln. Aus diesem Grund sei der von ihr erhobene Rekurs als unzulässig zurückzuweisen gewesen, zumal sie auch inhaltlich durch die angefochtene Entscheidung (die keine Verpflichtung der "Nebenintervenientin" enthalte) nicht beschwert sei.

Der Behandlung des Rekurses der Antragsgegner, die sich auf den Verjährungseinwand konzentrierten, sei vorauszuschicken, daß das MRG für die Geltendmachung von Ansprüchen nach § 8 Abs 3 MRG selbst keine Verjährungsregel aufstelle. Es sei daher einerseits die analoge Anwendung des § 1489 ABGB, andererseits aber auch die analoge Anwendung des § 1497 ABGB geboten. Daraus folge, daß Entschädigungsansprüche des Mieters nach§ 8 Abs 3 MRG innerhalb von 3 Jahren ab jenem Zeitpunkt verjähren, zu welchem der Schaden und die Person des Schädigers dem antragstellenden Mieter bekannt wurde. Ferner werde die Verjährung des Anspruches nach § 8 Abs 3 MRG durch ein ausdrückliches oder stillschweigendes Anerkenntnis oder mit Antragstellung bei Gericht (bei der Gemeinde) nach § 37 Abs 1 Z 5 MRG unterbrochen, soferne der Sachantrag gehörig fortgesetzt wird. Den Antragsgegnern sei zuzugestehen, daß wegen der rechtskräftigen Zurückweisung der Klage, mit welcher die Ansprüche zunächst geltend gemacht wurden, die Verjährung für nicht unterbrochen zu halten ist (§ 1497 ABGB letzter Satz; vgl Schubert in Rummel**2, Rz 6 zu § 1497 ABGB mwN). Außerdem sei ihnen darin beizupflichten, daß ein ausdrückliches oder stillschweigendes Anerkenntnis nicht anzunehmen ist. Der Hausverwalter des Hauses habe nach den Feststellungen den Antragsteller und dessen Frau gebeten, zuzuwarten, wobei er sinngemäß erklärte, daß mit dem Ersatz der Schäden abgewartet werden müsse, bis sich die Hauseigentümer mit der Architektin geeinigt hätten. Anerkennung sei jede, wenn auch nicht ausdrückliche Rechtshandlung des Schuldners, die eine wenn auch nur deklarative Anerkennung des Rechts des Gläubigers notwendig voraussetzt oder seine Absicht, die Schuld anzuerkennen deutlich erkennen läßt, wobei es auf den objektiven Erklärungswert der Willensäußerung ankomme (Schubert in Rummel aaO Rz 2 zu § 1497 mwN). Die bloße Bitte, zuzuwarten, bis man sich mit der Architektin geeinigt habe, stelle ein solches Anerkenntnis nicht dar. Allerdings habe der Hausverwalter Mag.Edgar M***** am 25.8.1994 dem Antragstellervertreter gegenüber erklärt, daß er auf die Einrede der Verjährung verzichte. Nun sei zwar ein Verzicht auf die Einrede der Verjährung vor Ablauf der Verjährungsfrist oder die Vereinbarung einer längeren Verjährungsfrist gemäß § 1502 ABGB unwirksam. Wirksam sei aber der Verzicht auf die bereits eingetretene Verjährung (vgl Schubert aaO Rz 1 zu § 1502 ABGB). Wenngleich vom Erstgericht nicht ausdrücklich bei allen Teilpositionen festgestellt, lasse sich doch das Rechnungsdatum sämtlicher antragsgegenständlicher Positionen aus den vom Antragsteller vorgelegten Urkunden feststellen, wobei die Echtheit bzw Übereinstimmung mit dem Original

hinsichtlich dieser Urkunden von den Antragsgegnern zugestanden worden sei.Der Behandlung des Rekurses der Antragsgegner, die sich auf den Verjährungseinwand konzentrierten, sei vorauszuschicken, daß das MRG für die Geltendmachung von Ansprüchen nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG selbst keine Verjährungsregel aufstelle. Es sei daher einerseits die analoge Anwendung des Paragraph 1489, ABGB, andererseits aber auch die analoge Anwendung des Paragraph 1497, ABGB geboten. Daraus folge, daß Entschädigungsansprüche des Mieters nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG innerhalb von 3 Jahren ab jenem Zeitpunkt verjähren, zu welchem der Schaden und die Person des Schädigers dem antragstellenden Mieter bekannt wurde. Ferner werde die Verjährung des Anspruches nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG durch ein ausdrückliches oder stillschweigendes Anerkenntnis oder mit Antragstellung bei Gericht (bei der Gemeinde) nach Paragraph 37, Absatz eins, Ziffer 5, MRG unterbrochen, soferne der Sachantrag gehörig fortgesetzt wird. Den Antragsgegnern sei zuzugestehen, daß wegen der rechtskräftigen Zurückweisung der Klage, mit welcher die Ansprüche zunächst geltend gemacht wurden, die Verjährung für nicht unterbrochen zu halten ist (Paragraph 1497, ABGB letzter Satz; vergleiche Schubert in Rummel**2, Rz 6 zu Paragraph 1497, ABGB mwN). Außerdem sei ihnen darin beizupflichten, daß ein ausdrückliches oder stillschweigendes Anerkenntnis nicht anzunehmen ist. Der Hausverwalter des Hauses habe nach den Feststellungen den Antragsteller und dessen Frau gebeten, zuzuwarten, wobei er sinngemäß erklärte, daß mit dem Ersatz der Schäden abgewartet werden müsse, bis sich die Hauseigentümer mit der Architektin geeinigt hätten. Anerkennung sei jede, wenn auch nicht ausdrückliche Rechtshandlung des Schuldners, die eine wenn auch nur deklarative Anerkennung des Rechts des Gläubigers notwendig voraussetzt oder seine Absicht, die Schuld anzuerkennen deutlich erkennen läßt, wobei es auf den objektiven Erklärungswert der Willensäußerung ankomme (Schubert in Rummel aaO Rz 2 zu Paragraph 1497, mwN). Die bloße Bitte, zuzuwarten, bis man sich mit der Architektin geeinigt habe, stelle ein solches Anerkenntnis nicht dar. Allerdings habe der Hausverwalter Mag.Edgar M***** am 25.8.1994 dem Antragstellervertreter gegenüber erklärt, daß er auf die Einrede der Verjährung verzichte. Nun sei zwar ein Verzicht auf die Einrede der Verjährung vor Ablauf der Verjährungsfrist oder die Vereinbarung einer längeren Verjährungsfrist gemäß Paragraph 1502, ABGB unwirksam. Wirksam sei aber der Verzicht auf die bereits eingetretene Verjährung vergleiche Schubert aaO Rz 1 zu Paragraph 1502, ABGB). Wenngleich vom Erstgericht nicht ausdrücklich bei allen Teilpositionen festgestellt, lasse sich doch das Rechnungsdatum sämtlicher antragsgegenständlicher Positionen aus den vom Antragsteller vorgelegten Urkunden feststellen, wobei die Echtheit bzw Übereinstimmung mit dem Original hinsichtlich dieser Urkunden von den Antragsgegnern zugestanden worden sei.

Daraus folge, daß mit Ausnahme der Position "Rohr" S 98,-- (Rechnungsdatum 5.11.1991) und der damit im Zusammenhang stehenden, nicht näher aufgeschlüsselten Position von S 432,-- (Rechnungsdatum 5.11.1991), die Rechnungen sämtlicher Positionen vor dem 25.8.1991 datiert sind. Spätestens zu den Zeitpunkten der Rechnungsdaten seien dem Antragsteller die einzelnen Schäden entstanden und bekannt geworden, sodaß spätestens mit den jeweiligen Rechnungsdaten die dreijährige Verjährungsfrist des § 1489 ABGB zu laufen begonnen habe. Zum Zeitpunkt der Abgabe des Verjährungsverzichtes durch den Hausverwalter seien daher (mit Ausnahme der genannten Positionen über S 98,-- bzw S 432,--) sämtliche geltend gemachten Ansprüche bereits verjährt gewesen, sodaß der abgegebene Verjährungsverzicht wirksam sei. Daß ein abgegebener Verzicht nachträglich innerhalb einer bestimmten Frist wieder zurückgenommen werden könne, treffe nicht zu.Daraus folge, daß mit Ausnahme der Position "Rohr" S 98,-- (Rechnungsdatum 5.11.1991) und der damit im Zusammenhang stehenden, nicht näher aufgeschlüsselten Position von S 432,-- (Rechnungsdatum 5.11.1991), die Rechnungen sämtlicher Positionen vor dem 25.8.1991 datiert sind. Spätestens zu den Zeitpunkten der Rechnungsdaten seien dem Antragsteller die einzelnen Schäden entstanden und bekannt geworden, sodaß spätestens mit den jeweiligen Rechnungsdaten die dreijährige Verjährungsfrist des Paragraph 1489, ABGB zu laufen begonnen habe. Zum Zeitpunkt der Abgabe des Verjährungsverzichtes durch den Hausverwalter seien daher (mit Ausnahme der genannten Positionen über S 98,-- bzw S 432,--) sämtliche geltend gemachten Ansprüche bereits verjährt gewesen, sodaß der abgegebene Verjährungsverzicht wirksam sei. Daß ein abgegebener Verzicht nachträglich innerhalb einer bestimmten Frist wieder zurückgenommen werden könne, treffe nicht zu.

Damit bestehe der Entschädigungsanspruch des Antragstellers im Umfang von S 26.022,90 zu Recht. Dieser Betrag ergebe sich aus einer Addierung der vom Erstgericht festgestellten Einzelpositionen. Ein geringfügiger Rechenfehler des Antragstellers sei dabei zu korrigieren gewesen. Im Umfang der nicht näher aufgeschlüsselten Position "Rohr"

(Rechnung vom 5.11.1991 über S 98,--) und der ebenfalls unaufgeschlüsselten Position "Reinigungskosten" von S 432,-- (Rechnungsdatum 5.11.1991) sei hingegen dem Rekurs Folge zu geben das Begehren des Antragstellers abzuweisen gewesen, weil hinsichtlich dieser Positionen auf die Verjährung nicht wirksam habe verzichtet werden können.

Diese Entscheidung enthält in der mittlerweile korrigierten Fassung (ON 17) den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage fehle, ob und wann Ansprüche nach § 8 Abs 3 MRG verjähren.Diese Entscheidung enthält in der mittlerweile korrigierten Fassung (ON 17) den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß eine Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes zur Frage fehle, ob und wann Ansprüche nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG verjähren.

Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharren die Antragsgegner auf ihrem Rechtsstandpunkt, daß der verfahrensgegenständliche Entschädigungsanspruch verjährt sei. Da es sich dabei um einen Fall der Eingriffshaftung handle, gelte, wie das Rekursgericht richtig erkannt habe, die dreijährige Frist des § 1489 ABGB. Diese Frist habe aber nicht mit den vom Rekursgericht nachgetragenen Rechnungsdaten zu laufen begonnen. Abgesehen davon, daß diese Rechnungsdaten keineswegs unstrittig seien, sage die Ausstellung einer Rechnung nichts über den Eintritt des Schadens aus. Es komme im konkreten Fall auch gar nicht auf den Eintritt des Schadens, sondern auf den Eintritt der in § 8 Abs 3 MRG geforderten Beeinträchtigung des Mieters bzw auf dessen Beeinträchtigungsempfinden an. Der Antragsteller selbst habe die Fälligkeit seiner Entschädigungsforderung - wie aus dem Zinsenbegehren ersichtlich - mit 6.11.1991 angegeben. Bei Abgabe des angeblichen Verzichtes auf den Verjährungseinwand sei somit der verfahrensgegenständliche Anspruch noch gar nicht verjährt gewesen, was den Verzicht unwirksam mache. Unabhängig davon sei der Verzicht wirksam zurückgenommen worden. Eine solche Zurücknahme werden von der Judikatur anerkannt. Sollte dennoch ein wirksamer Verzicht auf die Verjährungseinrede angenommen werden, werde geltend gemacht, daß es für eine Stattgebung des Sachantrages an der Tatbestandsvoraussetzung einer wesentlichen Beeinträchtigung fehle.Im jetzt vorliegenden Revisionsrekurs beharren die Antragsgegner auf ihrem Rechtsstandpunkt, daß der verfahrensgegenständliche Entschädigungsanspruch verjährt sei. Da es sich dabei um einen Fall der Eingriffshaftung handle, gelte, wie das Rekursgericht richtig erkannt habe, die dreijährige Frist des Paragraph 1489, ABGB. Diese Frist habe aber nicht mit den vom Rekursgericht nachgetragenen Rechnungsdaten zu laufen begonnen. Abgesehen davon, daß diese Rechnungsdaten keineswegs unstrittig seien, sage die Ausstellung einer Rechnung nichts über den Eintritt des Schadens aus. Es komme im konkreten Fall auch gar nicht auf den Eintritt des Schadens, sondern auf den Eintritt der in Paragraph 8, Absatz 3, MRG geforderten Beeinträchtigung des Mieters bzw auf dessen Beeinträchtigungsempfinden an. Der Antragsteller selbst habe die Fälligkeit seiner Entschädigungsforderung - wie aus dem Zinsenbegehren ersichtlich - mit 6.11.1991 angegeben. Bei Abgabe des angeblichen Verzichtes auf den Verjährungseinwand sei somit der verfahrensgegenständliche Anspruch noch gar nicht verjährt gewesen, was den Verzicht unwirksam mache. Unabhängig davon sei der Verzicht wirksam zurückgenommen worden. Eine solche Zurücknahme werden von der Judikatur anerkannt. Sollte dennoch ein wirksamer Verzicht auf die Verjährungseinrede angenommen werden, werde geltend gemacht, daß es für eine Stattgebung des Sachantrages an der Tatbestandsvoraussetzung einer wesentlichen Beeinträchtigung fehle.

Der Revisionsrekursantrag geht dahin, die Sachbeschlüsse der Vorinstanzen entweder so abzuändern, daß der Sachantrag des Antragstellers vollinhaltlich abgewiesen wird, oder aber aufzuheben und die Rechtssache zur neuerlichen Verhandlung und Entscheidung an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Vom Antragsteller liegt dazu eine fristgerecht erstattete Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, das Rechtsmittel der Antragsgegner entweder als unzulässig zurückzuweisen oder ihm nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs ist zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Dem Rekursgericht ist zunächst darin zu folgen, daß der in§ 8 Abs 3 MRG geregelte Entschädigungsanspruch des Mieters wie die Entschädigungsklage der kurzen Verjährung (in drei Jahren) unterliegt. Es geht nämlich um einen dem § 364a ABGB vergleichbaren Fall der Eingriffshaftung (WoBl 1992, 188/122; SZ 67/155 ua), sodaß mangels eigener Verjährungsbestimmung die analoge Anwendung des § 1489 ABGB angezeigt ist, der nach ständiger Rechtsprechung auch für nachbarrechtliche Ersatzansprüche nach §§ 364a, 364b ABGB gilt (E 12 zu § 1489 ABGB MGA34).Dem Rekursgericht ist zunächst darin zu folgen, daß der in Paragraph 8, Absatz 3, MRG geregelte Entschädigungsanspruch

des Mieters wie die Entschädigungsklage der kurzen Verjährung (in drei Jahren) unterliegt. Es geht nämlich um einen dem Paragraph 364 a, ABGB vergleichbaren Fall der Eingriffshaftung (WoBl 1992, 188/122; SZ 67/155 ua), sodaß mangels eigener Verjährungsbestimmung die analoge Anwendung des Paragraph 1489, ABGB angezeigt ist, der nach ständiger Rechtsprechung auch für nachbarrechtliche Ersatzansprüche nach Paragraphen 364 a,, 364b ABGB gilt (E 12 zu Paragraph 1489, ABGB MGA34).

Daß die demnach anzuwendende Verjährungsfrist von drei Jahren bereits abgelaufen ist, trifft ebenfalls zu. Die wegen Unzulässigkeit des streitigen Rechtswegs zurückgewiesene Entschädigungsklage vermochte nämlich den Lauf der Verjährungsfrist nicht zu unterbrechen (WoBl 1996, 147/46 mwN).

Zu prüfen ist daher nur, ob ein wirksamer Verzicht der Antragsgegner auf die Verjährungseinrede vorliegt.

Die Wirksamkeit eines solchen Verzichtes setzt, wie schon das Rekursgericht darlegte, voraus, daß er zu einem Zeitpunkt erklärt wird, in dem die Verjährungsfrist bereits abgelaufen ist (SZ 47/104; SZ 48/79; SZ 50/110 ua; zuletzt ecolex 1997, 658). Das trifft hier zu. Die Überlegung des Rekursgerichtes, den Lauf der Verjährungsfrist spätestens mit der Ausstellung jener Rechnungen beginnen zu lassen, die der Antragsteller anläßlich der Schadensbehebung begleichen mußte, ist nämlich durchaus plausibel. Das Erkennen bzw Vorliegen einer wesentlichen Beeinträchtigung der Mietrechte ist materielle Anspruchsvoraussetzung für den Entschädigungsanspruch nach § 8 Abs 3 MRG, aber kein Kriterium, das dem in § 1489 ABGB für den Verjährungsbeginn geforderten Bekanntwerden des Schadens und der Person des Schädigers vergleichbar wäre. Unabhängig davon wäre es völlig lebensfremd, einem Mieter das mangelnde Empfinden einer wesentlichen Beeinträchtigung seiner Mietrechte zu unterstellen, wenn er Wasserschäden des festgestellten Ausmaßes erlitten und deren Behebung bereits in Auftrag gegeben hat. Soweit die Antragsgegner in diesem Zusammenhang (ohne substantielles Argument) die Beeinträchtigung der Mietrechte des Antragstellers an sich bestreiten, genügt zur Widerlegung dieses Argumentes der Hinweis auf Art und Umfang des eingetretenen Schadens.Die Wirksamkeit eines solchen Verzichtes setzt, wie schon das Rekursgericht darlegte, voraus, daß er zu einem Zeitpunkt erklärt wird, in dem die Verjährungsfrist bereits abgelaufen ist (SZ 47/104; SZ 48/79; SZ 50/110 ua; zuletzt ecolex 1997, 658). Das trifft hier zu. Die Überlegung des Rekursgerichtes, den Lauf der Verjährungsfrist spätestens mit der Ausstellung jener Rechnungen beginnen zu lassen, die der Antragsteller anläßlich der Schadensbehebung begleichen mußte, ist nämlich durchaus plausibel. Das Erkennen bzw Vorliegen einer wesentlichen Beeinträchtigung der Mietrechte ist materielle Anspruchsvoraussetzung für den Entschädigungsanspruch nach Paragraph 8, Absatz 3, MRG, aber kein Kriterium, das dem in Paragraph 1489, ABGB für den Verjährungsbeginn geforderten Bekanntwerden des Schadens und der Person des Schädigers vergleichbar wäre. Unabhängig davon wäre es völlig lebensfremd, einem Mieter das mangelnde Empfinden einer wesentlichen Beeinträchtigung seiner Mietrechte zu unterstellen, wenn er Wasserschäden des festgestellten Ausmaßes erlitten und deren Behebung bereits in Auftrag gegeben hat. Soweit die Antragsgegner in diesem Zusammenhang (ohne substantielles Argument) die Beeinträchtigung der Mietrechte des Antragstellers an sich bestreiten, genügt zur Widerlegung dieses Argumentes der Hinweis auf Art und Umfang des eingetretenen Schadens.

Die vom Rekursgericht nachgetragenen Feststellungen über das jeweilige Ausstellungsdatum der verfahrensgegenständlichen Rechnungen sind für den Obersten Gerichtshof, der keine Tatsacheninstanz ist, nicht überprüfbar. Die Antragsgegner haben auch nur eine Rechtsrüge erhoben. Es ist daher davon auszugehen, daß jede einzelne der im Revisionsrekursverfahren noch relevanten Entschädigungsforderungen vor dem 25.8.1991 entstanden und bei jenem Telefongespräch am 25.8.1994 bereits verjährt war, in dem der Hausverwalter der Antragsgegner auf die Einrede der Verjährung verzichtete.

Zu billigen ist schließlich noch die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, daß die im Schreiben des Hausverwalters der Antragsgegner vom 31.8.1994 enthaltene "Zurücknahme" des Verzichtes auf die Verjährungseinrede (es war im Grunde ein Bestreiten der Verzichtserklärung) nicht zu beachten ist. Die Judikatur läßt die einseitige Zurücknahme eines vom Schuldner erklärten Verzichtes auf die Verjährungseinrede zwar zu (SZ 47/17; SZ 62/64; JBl 1993, 583 ua), räumt diese Möglichkeit aber nur im Hinblick auf das in § 1502 ABGB ausgesprochene Verbot einer Entsagung "im voraus" ein und beschränkt sie daher folgerichtig auf verfrühte (vor Eintritt der Verjährung abgegebene) Verzichtserklärungen. Tragendes Argument hiefür ist die mangelnde Bindung des Verzichtenden an seine Erklärung (vgl SZ 47/17). Bei einem nach Ablauf der Verjährungsfrist erklärten Verzicht, der gemäß § 1502 ABGB durchaus erlaubt ist und dem Gläubiger das Recht der Klagbarkeit seiner bereits verjährten Forderung verschafft, ist jedoch kein Grund zu finden, warum eine einseitige Zurücknahme des Verzichts wirksam sein sollte. Eine solche Zurücknahme bedürfte der Zustimmung des

Berechtigten, die gemäß § 863 ABGB allenfalls aus einem langen Zuwarten mit gerichtlichen Eintreibungsschritten geschlossen werden könnte, doch gibt der hier zu beurteilende Sachverhalt für eine solche Annahme nichts her.Zu billigen ist schließlich noch die Rechtsansicht des Rekursgerichtes, daß die im Schreiben des Hausverwalters der Antragsgegner vom 31.8.1994 enthaltene "Zurücknahme" des Verzichtes auf die Verjährungseinrede (es war im Grunde ein Bestreiten der Verzichtserklärung) nicht zu beachten ist. Die Judikatur läßt die einseitige Zurücknahme eines vom Schuldner erklärten Verzichtes auf die Verjährungseinrede zwar zu (SZ 47/17; SZ 62/64; JBl 1993, 583 ua), räumt diese Möglichkeit aber nur im Hinblick auf das in Paragraph 1502, ABGB ausgesprochene Verbot einer Entsagung "im voraus" ein und beschränkt sie daher folgerichtig auf verfrühte (vor Eintritt der Verjährung abgegebene) Verzichtserklärungen. Tragendes Argument hiefür ist die mangelnde Bindung des Verzichtenden an seine Erklärung vergleiche SZ 47/17). Bei einem nach Ablauf der Verjährungsfrist erklärten Verzicht, der gemäß Paragraph 1502, ABGB durchaus erlaubt ist und dem Gläubiger das Recht der Klagbarkeit seiner bereits verjährten Forderung verschafft, ist jedoch kein Grund zu finden, warum eine einseitige Zurücknahme des Verzichts wirksam sein sollte. Eine solche Zurücknahme bedürfte der Zustimmung des Berechtigten, die gemäß Paragraph 863, ABGB allenfalls aus einem langen Zuwarten mit gerichtlichen Eintreibungsschritten geschlossen werden könnte, doch gibt der hier zu beurteilende Sachverhalt für eine solche Annahme nichts her.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

Anmerkung

E48398 05AA2697

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1997:0050OB00269.97P.1125.000

Dokumentnummer

JJT_19971125_OGH0002_0050OB00269_97P0000_000

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