

# TE OGH 1997/10/7 4Ob278/97d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 07.10.1997

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Huber als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Kodek und Dr.Niederreiter und die Hofrätinnen des Obersten Gerichtshofes Dr.Griß und Dr.Schenk als weitere Richter in der Rechtsache der klagenden Partei Katharina F\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Peter Schlösser und Dr.Christian Schoberl, Rechtsanwälte in Graz, wider die beklagte Partei Dr.Johannes St\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr.Margit Schoeller, Rechtsanwältin in Wien, wegen restlich S 122.732,40 sA, infolge Rekurses der beklagten Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 27.Mai 1997, GZ 40 R 212/97s-13, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichtes Döbling vom 15.Jänner 1997, GZ 5 C 423/96d-9, hinsichtlich des Teiles des Anspruches von S 122.732,40 sA aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Der Rekurs wird zurückgewiesen.

Die klagende Partei hat die Kosten der Rekursbeantwortung selbst zu tragen.

## Text

Begründung:

Am 11.5.1993 hat die Klägerin bei der Schlichtungsstelle beantragt, dem Beklagten als damaligem Eigentümer des Bestandgegenstandes aufzutragen, in ihrem Bestandobjekt vorhandene ernste Schäden des Hauses zu beheben. Im nachfolgenden Msch-Verfahren trug das Gericht dem Beklagten mit rechtskräftigem Sachbeschluß vom 21.1.1996 auf, die beantragten Arbeiten durchzuführen. Bereits am 24.10.1994 hatte eine vom Beklagten gestiftete gemeinnützige Privatstiftung die Einverleibung ihres Eigentumsrechts an dem Bestandgegenstand auf Grund der Stiftungsurkunde beim Grundbuchsgericht beantragt, die am 18.11.1994 vollzogen wurde. Am 30.11.1995 erklärte der Beklagte nach neuerlicher Aufforderung durch die Klägerin mit Anwaltsbrief im eigenen Namen, daß er die entsprechenden Arbeiten veranlassen werde.

Vor Eintritt der Rechtskraft des Sachbeschlusses ließ die Klägerin die Arbeiten über eigenen Auftrag durchführen.

## Rechtliche Beurteilung

Die Frage, ob der Auftrag nach § 6 Abs 1 MRG nur den Einzelrechtsnachfolger im Eigentum am Bestandobjekt bindet (siehe zum Problem Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 19 Rz 6 zu § 6 MRG) oder ob daneben auch der ehemalige Eigentümer, gegen den das Verfahren geführt und dem der Auftrag im Sachbeschluß auch erteilt wurde, ebenfalls verpflichtet bleibt, muß bei der Beurteilung der Passivlegitimation des Beklagten für den geltend gemachten

Ersatzanspruch im vorliegenden Fall nicht geprüft werden. Auch muß nicht beurteilt werden, welchen Einfluß der Wechsel im Eigentum am Bestandgegenstand auf die Ansprüche des Mieters gemäß § 1097 ABGB hat. Schließlich sind auch nicht die Auswirkungen des nach dem Eigentümerwechsel zu Unrecht gegen den Beklagten als ehemaligem Liegenschaftseigentümer ergangenen Sachbeschlusses (vgl hiezu Würth/Zingher aaO Rz 51 zu § 37 MRG; Fasching, LB2 Rz 1197; MietSlg 37.527 ua, wonach § 234 ZPO im außerstreitigen Verfahren nicht anzuwenden ist und für in die Zukunft weisende Begehren die jeweiligen Nachfolger beizuziehen sind) auf den geltend gemachten Ersatzanspruch zu prüfen. Im vorliegenden Fall liegt nämlich in dem nach dem Eigentümerwechsel verfaßten Antwortschreiben des Beklagten vom 30.11.1995 die außergerichtliche Anerkennung des von der Klägerin im Msch-Verfahren geltend gemachten Anspruchs, die ihn ungeachtet seiner damals nicht mehr gegebenen Eigenschaft als Vermieter persönlich zur Beseitigung der ernststen Schäden des Hauses verpflichtet. War der Beklagte aber auf Grund dieser privatrechtlichen Vereinbarung zur Vornahme der zur Beseitigung ernster Schäden erforderlichen Arbeiten verpflichtet, dann kann die Klägerin von ihm gemäß § 1042 ABGB auch den Ersatz des für die Beseitigung der Schäden entstandenen Aufwandes verlangen (SZ 49/124; ÖBA 1990, 390; ecolex 1992, 557; Koziol, Der Ersatzanspruch des Gläubigers gemäß § 1042 ABGB bei Vornahme der dem Schuldner obliegenden Leistung, RdW 1994, 341 ff). Die Frage, ob der Auftrag nach Paragraph 6, Absatz eins, MRG nur den Einzelrechtsnachfolger im Eigentum am Bestandobjekt bindet (siehe zum Problem Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht 19 Rz 6 zu Paragraph 6, MRG) oder ob daneben auch der ehemalige Eigentümer, gegen den das Verfahren geführt und dem der Auftrag im Sachschluß auch erteilt wurde, ebenfalls verpflichtet bleibt, muß bei der Beurteilung der Passivlegitimation des Beklagten für den geltend gemachten Ersatzanspruch im vorliegenden Fall nicht geprüft werden. Auch muß nicht beurteilt werden, welchen Einfluß der Wechsel im Eigentum am Bestandgegenstand auf die Ansprüche des Mieters gemäß Paragraph 1097, ABGB hat. Schließlich sind auch nicht die Auswirkungen des nach dem Eigentümerwechsel zu Unrecht gegen den Beklagten als ehemaligem Liegenschaftseigentümer ergangenen Sachbeschlusses vergleiche hiezu Würth/Zingher aaO Rz 51 zu Paragraph 37, MRG; Fasching, LB2 Rz 1197; MietSlg 37.527 ua, wonach Paragraph 234, ZPO im außerstreitigen Verfahren nicht anzuwenden ist und für in die Zukunft weisende Begehren die jeweiligen Nachfolger beizuziehen sind) auf den geltend gemachten Ersatzanspruch zu prüfen. Im vorliegenden Fall liegt nämlich in dem nach dem Eigentümerwechsel verfaßten Antwortschreiben des Beklagten vom 30.11.1995 die außergerichtliche Anerkennung des von der Klägerin im Msch-Verfahren geltend gemachten Anspruchs, die ihn ungeachtet seiner damals nicht mehr gegebenen Eigenschaft als Vermieter persönlich zur Beseitigung der ernststen Schäden des Hauses verpflichtet. War der Beklagte aber auf Grund dieser privatrechtlichen Vereinbarung zur Vornahme der zur Beseitigung ernster Schäden erforderlichen Arbeiten verpflichtet, dann kann die Klägerin von ihm gemäß Paragraph 1042, ABGB auch den Ersatz des für die Beseitigung der Schäden entstandenen Aufwandes verlangen (SZ 49/124; ÖBA 1990, 390; ecolex 1992, 557; Koziol, Der Ersatzanspruch des Gläubigers gemäß Paragraph 1042, ABGB bei Vornahme der dem Schuldner obliegenden Leistung, RdW 1994, 341 ff).

Dem Rekurs kann auch nicht gefolgt werden, daß die Klägerin auf die Vollstreckung des gegen den Beklagten gemäß § 6 Abs 1 MRG ergangenen Auftrags gegen seine Einzelrechtsnachfolgerin beschränkt wäre. Abgesehen davon, daß die Arbeiten bereits durchgeführt wurden, werden Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter gemäß § 1042 ABGB ebenso wie Ansprüche gemäß §§ 1097, 1035 ABGB durch das MRG nicht berührt; nur der Umfang der Erhaltungspflicht wurde auf die in § 3 Abs 2 Z 2 MRG genannten ernststen Schäden eingeschränkt (Würth in Rummel, ABGB2 Rz 3 zu § 1097). Da es hier nicht um die Vollstreckung eines Sachbeschlusses gemäß § 6 Abs 1 MRG geht, ist es auch ohne Belang, daß die Vorschriften in § 6 Abs 2 MRG die einzige Möglichkeit der Vollstreckung eines solchen sind (3 Ob 8/89). Dem Rekurs kann auch nicht gefolgt werden, daß die Klägerin auf die Vollstreckung des gegen den Beklagten gemäß Paragraph 6, Absatz eins, MRG ergangenen Auftrags gegen seine Einzelrechtsnachfolgerin beschränkt wäre. Abgesehen davon, daß die Arbeiten bereits durchgeführt wurden, werden Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter gemäß Paragraph 1042, ABGB ebenso wie Ansprüche gemäß Paragraphen 1097, 1035 ABGB durch das MRG nicht berührt; nur der Umfang der Erhaltungspflicht wurde auf die in Paragraph 3, Absatz 2, Ziffer 2, MRG genannten ernststen Schäden eingeschränkt (Würth in Rummel, ABGB2 Rz 3 zu Paragraph 1097). Da es hier nicht um die Vollstreckung eines Sachbeschlusses gemäß Paragraph 6, Absatz eins, MRG geht, ist es auch ohne Belang, daß die Vorschriften in Paragraph 6, Absatz 2, MRG die einzige Möglichkeit der Vollstreckung eines solchen sind (3 Ob 8/89).

Zu Recht trug das Berufungsgericht dem Erstgericht daher die Prüfung der Höhe des geltend gemachten Aufwandsersatzanspruchs auf.

Ungeachtet des nicht bindenden Ausspruches des Berufungsgerichtes, daß der Rekurs gegen seinen Aufhebungsbeschluß zulässig sei, war der Revision mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des Revisions-(Rekurs)rechts zurückzuweisen. Dabei konnte sich der Oberste Gerichtshof auf die Darlegung der Zurückweisungsgründe beschränken (§ 510 Abs 3 letzter Satz ZPO). Ungeachtet des nicht bindenden Ausspruches des Berufungsgerichtes, daß der Rekurs gegen seinen Aufhebungsbeschluß zulässig sei, war der Revision mangels Vorliegens einer erheblichen Rechtsfrage im Sinne des Revisions-(Rekurs)rechts zurückzuweisen. Dabei konnte sich der Oberste Gerichtshof auf die Darlegung der Zurückweisungsgründe beschränken (Paragraph 510, Absatz 3, letzter Satz ZPO).

Die Entscheidung über die Kosten der Rekursbeantwortung gründet sich auf §§ 40, 50 ZPO. Die Klägerin hat auf die Unzulässigkeit des Rekurses des Beklagten nicht hingewiesen. Die Entscheidung über die Kosten der Rekursbeantwortung gründet sich auf Paragraphen 40,, 50 ZPO. Die Klägerin hat auf die Unzulässigkeit des Rekurses des Beklagten nicht hingewiesen.

#### **Anmerkung**

E47781 04A02787

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

ECLI:AT:OGH0002:1997:0040OB00278.97D.1007.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19971007\_OGH0002\_0040OB00278\_97D0000\_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](http://www.jusline.at)