jusline®
»» Recht. Schnell

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

# TE OGH 1992/3/10 5Ob16/92

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.03.1992

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Jensik als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Zehetner, Dr.Klinger, Dr.Schwarz und Dr.Floßmann als beisitzende Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Dr.Robert G*****, Angestellter, ***** Linz, H*****straße 29, vertreten durch Dr.Sonja Toifl-Campregher und Mag.Theresia Kumpfmüller, Sekretäre der Mietervereinigung Österreichs, Landesorganisation Oberösterreich, 4020 Linz, Noßbergerstraße 11, wider die Antragsgegnerin Ingeborg N*****, Hauseigentümerin, ***** Linz, S*****weg 30, vertreten durch Dr.Ernst Mayrhofer und Dr.Karin Fröschl, Sekretäre des österreichischen Haus- und Grundbesitzerbundes, Bezirksverband Linz, 4020 Linz, Spittelwiese 13/I, wegen § 37 Abs 1 Z 5 MRG, infolge der Revisionsrekurse des Antragstellers und der Antragsgegnerin gegen den Sachbeschluß des Landesgerichtes Linz als Rekursgericht vom 14. November 1991, GZ 18 R 614/91-13, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Linz vom 17.Juli 1991, GZ 30 Msch 12/90-9, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

**Spruch**

Der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin wird zurückgewiesen. Dem Revisionsrekurs des Antragstellers wird nicht Folge gegeben.

**Text**

Begründung:

Der Antragsteller ist seit 1.12.1986 Hauptmieter einer im Haus ***** Linz, H*****straße 29, gelegenen Wohnung im Ausmaß von 64 m2; dieses Haus steht im Eigentum der Antragsgegnerin. Sie ließ im Zuge umfangreicher Erhaltungs-, Verbesserungs- und Änderungsarbeiten sämtliche Fenster des Hauses erneuern, darunter auch die in der Wohnung des Antragstellers, der im Gegensatz zu allen anderen Mietern das Mietverhältnis aufrechterhalten hatte und in der Wohnung geblieben war.

Der Antragsteller hatte seinen Lebensmittelpunkt in der fraglichen Wohnung. Er studierte an der Universität Linz und wollte im Herbst 1989 seine Doktorarbeit beenden und die letzten Prüfungen ablegen. Tatsächlich konnte er sein Studium im Dezember 1989 erfolgreich abschließen.

Im August 1989 nahm der Antragsteller wahr, daß in anderen Wohnungen des Hauses Fenster herausgerissen werden. Um Näheres zu erfahren, versuchte er Kontakt mit der Antragsgegnerin aufzunehmen, was ihm jedoch nicht gelang. Kurz darauf erschien ein Polier in der Wohnung des Antragstellers und teilte ihm mit, daß nun auch seine Fenster herausgerissen werden. Die Frage des Antragstellers, wann die neuen Fenster hineinkommen, konnte der Polier, der sogleich mit der Arbeit begann und den Boden abdeckte, nicht beantworten. Der Antragsteller versuchte daraufhin,

telefonischen Kontakt mit der Antragsgegnerin aufzunehmen, erreichte sie aber erst, als die Fenster seiner Wohnung bereits herausgerissen waren. Er verlangte von ihr eine Ersatzwohnung, erhielt jedoch nur zur Antwort, daß sie keine Ersatzwohnung habe und so schnell auch keine finden werde. Zur Ankündigung des Antragstellers, sich dann eben selbst eine Ersatzwohnung zu suchen, äußerte sie sich nicht.

Innerhalb von vier Tagen, die der Antragsteller notgedrungenerweise in der mit Schutt und Staub angefüllten, einer Baustelle gleichenden Wohnung verbrachte, gelang es ihm mit einigen Schwierigkeiten, eine ca 15 m2 kleinere möblierte Wohnung in der H*****straße zu finden. Er mietete sie ab 6.9.1989 auf die Dauer von zwei Monaten um pauschal S 5.445 monatlich und hatte dazu noch die Vertragserrichtungskosten von S 1.286,10 zu ersetzen. Bevor er seine alte Wohnung verließ, stellte er noch die Möbel zusammen und deckte sie mit einer Plastikplane ab.

Ca ein Monat lang blieb die Wohnung des Antragstellers überhaupt ohne Fenster. Außerdem wurde die Eingangstüre herausgerissen und erst am 21.12.1989 durch eine neue ersetzt. Der Antragsteller verlängerte deshalb den Mietvertrag über die Ersatzwohnung einen Monat und kehrte am 5.12.1989 - also bereits zu einem Zeitpunkt, als noch ein Bauprovisorium die Eingangstüre ersetzte - in seine Wohnung zurück. Sie war noch verschmutzt und - obwohl im Bereich der Fenster der Verputz ausgebessert werden mußte und Risse an den Wänden und der Decke entstanden waren - nicht ausgemalt. Infolge starker Staubentwicklung war überall hin (auch unter die Abdeckungen) Staub gelangt, der Teppichboden im Wohnzimmer war durch Mörtel verschmutzt, der PVC-Boden im Vorzimmer überhaupt zerstört.

Die notwendigen Reinigungsarbeiten und Reparaturen führte der Antragsteller auf eigene Kosten durch. Für das Verputzen der Risse in den Wänden und den Neuanstrich bezahlte er S 10.040; für die Reinigung der Polstermöbel und des Teppichbodens wendete er Materialkosten von S 1.700 auf; im 7 m2 großen Vorzimmer ließ er um S 2.772 einen neuen Schaumpolsterbelag verlegen.

Aufgrund dieses Sachverhaltes begehrte der Antragsteller von der Antragsgegnerin zunächst bei der Schlichtungsstelle des Magistrates Linz, dann bei Gericht angemessene Entschädigung gemäß § 8 Abs 3 MRG, wobei er für den Ersatz ideeller Schäden S 10.000 ansetzte und insgesamt S 44.511,11 verlangte. Ohne sich auf einen ihrer Meinung nach richtigen Schadensbetrag festzulegen, hat jedoch die Antragsgegnerin das Begehren bestritten und vor allem eine Verletzung der Schadensminderungspflicht des Antragstellers geltend gemacht. Als Junggeselle hätte er mit einem möblierten Zimmer um S 1.000 monatlich das Auslangen finden können; außerdem wäre er verpflichtet gewesen, die Einrichtungsgegenstände ausreichend abzudecken. Für ideelle Schäden stehe dem Antragsteller überhaupt kein Ersatz zu.

Das Erstgericht gab dem Entschädigungsbegehren des Antragstellers zur Gänze statt, nachdem sich im Verfahren herausgestellt hatte, daß eine kostengünstigere Unterbringungsmöglichkeit für den Antragsteller gar nicht aufzutreiben gewesen wäre. Auch im 80 km entfernten Elternhaus hätte der Antragsteller nicht wohnen können, weil er ständig auf der Universität zu tun hatte und ihm in seinem ehemaligen Kinderzimmer (das als Abstellraum benützt wurde) nicht einmal ein Schreibtisch zur Verfügung gestanden wäre. Die Ersatzfähigkeit immaterieller Schäden im Rahmen eines Anspruchs nach § 8 Abs 3 MRG - an deren Höhe es nichts auszusetzen gebe - begründete das Erstgericht mit nicht näher belegten, angeblich übereinstimmenden Judikatur- und Lehrmeinungen.

Das Gericht zweiter Instanz änderte diesen Sachbeschluß in teilweiser Stattgebung eines Rekurses der Antragsgegnerin dahin ab, daß es die Antragsgegnerin schuldig erkannte, dem Antragsteller die mit S 32.133,10 errechneten Vermögensschäden zu ersetzen, und das Mehrbegehren (S 12.478,01) abwies.

Voraussetzung des Entschädigungsanspruchs nach § 8 Abs 3 MRG sei eine wesentliche Beeinträchtigung der Mietrechtsausübung, die im gegenständlichen Fall zweifellos vorliege, weil dem Antragsteller der ordentliche Gebrauch des Mietgegenstandes praktisch unmöglich gemacht worden sei. Diese äußerst intensive Beeinträchtigung seiner Gebrauchsrechte habe erst mit dem Anbringen der neuen Eingangstüre geendet, weshalb der Antragsteller die Kosten der ohnehin nur für drei Monate in Anspruch genommenen Ersatzunterkunft und dazu noch die Kosten der Reinigung und Renovierung ersetzt verlangen könne. Eine Anspruchskürzung wegen Verletzung der Schadensminderungspflicht habe er sich nicht gefallen zu lassen. Beim Anspruch auf Entschädigung nach § 8 Abs 3 MRG gehe es nämlich nur darum, die Nachteile, die einem Mieter aus hinzunehmenden Eingriffen in sein Mietrecht erwachsen, durch eine angemessene Entschädigung auszugleichen. Es könne einem Mieter nicht zugemutet werden, infolge der zu duldenden Arbeiten seinen bisherigen Lebensstandard herabzusetzen, weshalb auch für den Antragsteller keine

Verpflichtung bestand, sich mit der Anmietung eines möblierten Zimmers zu begnügen. Von einer Verbesserung des Lebensstandards des Antragstellers bei einer unter Zeitdruck erfolgten Anmietung einer 15 m2 kleineren Wohnung könne ohnehin nicht die Rede sein, desgleichen auch nicht von einem unangemessen hohen Mietzins. Im übrigen habe der Antragsteller - etwa durch die eigenen Reinigungsarbeiten - ohnehin alles getan, um den Schaden niedrig zu halten. Lediglich der Ersatz ideeller Schäden gebühre ihm nicht. Der gegenteiligen Ansicht von Würth (in Rummel II, Rz 4 zu § 8 MRG), die Krejci (in Korinek-Krejci, Handbuch des Mietrechtsgesetzes, Die mietvertraglichen Rechte und Pflichten nach den §§ 3 bis 10 MRG, 245) als erwägenswert bezeichnet, sei nicht zu folgen, weil die Rechtsprechung den Ersatz ideellen Schadens regelmäßig nur dort gewähre, wo dies eine Norm ausdrücklich anordnet (Reischauer in Rummel II, Rz 11 zu § 1324 ABGB). Mangels Erwähnung eines solchen Ersatzanspruches in § 8 Abs 3 MRG habe ein Zuspruch für den geltend gemachten ideellen Schaden zu unterbleiben.

Diese Entscheidung enthält den Ausspruch, daß der ordentliche Revisionrekurs zulässig sei. Begründet wurde dies damit, daß keine höchstgerichtliche Judikatur zur Frage aufgefunden werden konnte, ob der Entschädigungsanspruch nach § 8 Abs 3 MRG auch den Ersatz ideeller Schäden umfaßt.

Gegen den Sachbeschluß der zweiten Instanz haben sowohl der Antragsteller als auch die Antragsgegnerin fristgerecht Revisionsrekurs erhoben. Der Antragsteller möchte damit erreichen, daß ihm mit S 10.000 auch der geltend gemachte ideelle Schaden abgegolten wird, und hat deshalb sowohl einen Abänderungs- als auch einen Aufhebungsantrag gestellt; die Antragsgegnerin beschwert sich nur mehr gegen die Höhe der Kosten für die Ersatzwohnung und hat beantragt, ihr in Abänderung des zweitinstanzlichen Sachbeschlusses eine Ersatzleistung von bloß S 20.712 aufzuerlegen. Davon würden S 5.400 (also S 1.800 monatlich) auf den Mietzins und S 800 auf die Vertragserrichtungskosten entfallen.

Von der Antragsgegnerin liegt überdies eine Revisionsrekursbeantwortung mit dem Antrag vor, dem Revisionsrekurs des Antragstellers keine Folge zu geben.

**Rechtliche Beurteilung**

1. Zum Revisionsrekurs der Antragsgegnerin:

Er behandelt keine im Sinne des § 528 Abs 1 ZPO (§ 37 Abs 3 Z 16 MRG) erhebliche Rechtsfrage und ist daher unzulässig.

Jedes Rechtsmittel ist vorweg darauf hin zu überprüfen, ob es überhaupt zulässig ist. Die hier maßgebliche Vorschrift des § 528 Abs 1 ZPO (iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG) bindet die Zulässigkeit des Revisionsrekurses an die Voraussetzung, daß die Entscheidung (über das Rechtsmittel) von der Lösung einer Rechtsfrage des materiellen Rechts oder des Verfahrensrechts abhängt, der zur Wahrung der Rechtseinheit, Rechtssicherheit oder Rechtsentwicklung erhebliche Bedeutung zukommt. Die Anfechtung einer rekursgerichtlichen Entscheidung ist daher nur möglich, wenn das Rechtsmittel die unrichtige Lösung einer in diesem Sinn erheblichen Rechtsfrage geltend macht. Daß ein anderes Rechtsmittel gegen dieselbe Entscheidung zur Auseinandersetzung mit einer solchen Rechtsfrage zwingt, ist jedenfalls dann belanglos, wenn der als erheblich erkannte Anfechtungsgrund (also die Erledigung des zulässigen Rechtsmittels) zu keiner umfassenden Neubeurteilung der Sache führt. In einem solchen Fall hat es bei der Unzulässigkeit des nur mit irrevisiblen Entscheidungsgründen befaßten Rechtsmittels zu bleiben (in diesem Sinn auch 5 Ob 112, 113/91).

Im konkreten Fall führt die Rechtsmittelwerberin zwei Argumente ins Treffen, die die Rechtsansicht des Rekursgerichtes widerlegen sollen, dem Antragsteller stehe der Ersatz sämtlicher Aufwendungen für die vorübergehend angemietete zweite Wohnung zu:

Erstens müßten die Kosten der Ersatzwohnung in einem angemessenen Verhältnis zu den bisherigen Wohnungskosten bleiben, sodaß eine gleich dreifach höhere Miete oder gar die Kosten der Unterbringung in einem Luxushotel gemäß § 8 Abs 3 MRG nicht zu ersetzen seien; zweitens müsse sich der Mieter, dem auf Kosten des Vermieters eine Ersatzwohnung zur Verfügung gestellt wird, eine Art "Haushaltsersparnis" (die Miete für das vorübergehend unbenützbare Objekt) abziehen lassen.

Das erste Argument erledigt sich durch die nicht weiter überprüfbare Feststellung der Vorinstanzen, daß für den Antragsteller gar keine kostengünstigere Möglichkeit bestand, die Zeit bis zur Wiederbenützbarkeit seiner Wohnung zu überbrücken. Die ihm zwangsläufig erwachsenen (gar nicht reduzierbaren) Kosten haben daher im Rahmen der angemessenen Entschädigung gemäß § 8 Abs 3 MRG jedenfalls Berücksichtigung zu finden, ohne daß es dazu

grundlegender Ausführungen über Art und Umfang des Schadenersatzes bedürfte. Die Lehre versteht unter dieser Art der Schadloshaltung (die dem Ausgleichsanspruch bei der Eingriffshaftung gleicht: SZ 60/51) zumindest die volle Genugtuung im Sinne des § 1324 ABGB (vgl Krejci in Korinek-Krejci, Handbuch des Mietrechtsgesetzes, Die mietvertraglichen Rechte und Pflichten nach den §§ 3 bis 10 MRG, 245); selbst in der eigentlichen Schadloshaltung wäre jedoch das diesbezügliche Begehren des Antragstellers gedeckt.

Zur zweiten Frage (der Haushaltsersparnis) bleibt lediglich anzumerken, daß eine darartige Vorteilausgleichung vom Ersatzpflichtigen geltend gemacht, zumindest aber schon in erster Instanz zum Verfahrensgegenstand gemacht werden müßte (vgl E 12 zu § 1293 ABGB, MGA33; Reischauer in Rummel II, Rz 8 zu§ 1312 ABGB). Hier wurde die vermeintliche Haushaltsersparnis des Antragstellers erstmals im Revisionsrekurs der Antragsgegnerin vorgebracht, was eine Verletzung des auch im besonderen Außerstreitverfahren nach § 37 MRG geltenden Neuerungsverbotes bedeutet (ImmZ 1988, 312; MietSlg 40.602; 5 Ob 43/91 ua).

2. Zum Revisionsrekurs des Antragstellers:

Er ist aus dem vom Rekursgericht angeführten Grund zulässig, jedoch nicht berechtigt.

Der vom Antragsteller beanspruchte Ersatz immaterieller Schäden (es geht vor allem um die Abgeltung seiner Unannehmlichkeiten bei der Suche nach einer Ersatzunterkunft in der ohnehin hektischen Zeit seines Studienabschlusses) wird zwar von einem gewichtigen Teil der Lehre befürwortet (Würth in Rummel II, Rz 4 zu § 8 MRG; Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht19, Rz 9 zu§ 8 MRG, vgl auch Krejci aaO, der diese Meinung für erwägenswert hält), doch ist der eher systemgerechten Interpretation des Rekursgerichtes der Vorzug zu geben, wonach der auf § 8 Abs 3 MRG gegründete Ersatzanspruch die Abgeltung immaterieller Schäden nicht umfaßt.

Unter immateriellen Schäden sind jene Nachteile zu verstehen, die nicht in Geld meßbar sind (Harrer in Schwimann, Rz 22 zu § 1293 ABGB). Sie werden nach der schadenersatzrechtlichen Judikatur nur dort ersetzt, wo dies eine Norm ausdrücklich vorsieht (Reischauer aaO, Rz 11 zu § 1324 ABGB). Auch in den Fällen des Ausgleiches von Benachteiligungen bei enteignungsgleichen Eingriffen wird jedoch der Ersatzanspruch üblicherweise mit der vollen Genugtuung für Vermögensschäden limitiert (vgl E 15 zu § 364a ABGB, MGA33;

Krejci aaO; Koziol, Österreichisches Haftpflichtrecht I2, 192;

Rummel-Schlager, Enteignungsentschädigung, 96 ff; Spielbüchler in Rummel I2, Rz 9 zu§ 364a ABGB; EvBl 1978/210). Auch § 4 Abs 1 EisbEG, der in vielen Fällen eine Richtschnur für die Schadloshaltung bei enteignenden Eingriffen vorgibt, erwähnt nur den Ausgleich vermögensrechtlicher Nachteile. Solange keine Anhaltspunkte für ein anderes Begriffsverständnis des Gesetzgebers bestehen, ist daher auch die "angemessene Entschädigung" des Mieters bei hinzunehmenden Eingriffen in seine Gebrauchsrechte in diesem Sinn auszulegen.

Die historische Interpretation zeigt, daß diese Auslegung auch am ehesten dem Willen des Gesetzgebers entspricht. Die hier maßgebliche Bestimmung des § 8 Abs 3 MRG (sie entspricht dem § 6 Abs 3 der Regierungsvorlage zum MRG) sollte die Regelung des § 15 des Wohnungsverbesserungsgesetzes (BGBl 426/1969 idF des BGBl 447/1974) ausbauen und offensichtlich in ein System gleichartiger Bestimmungen eingefügt werden, wie der Hinweis des Gesetzesverfassers auf die "vergleichbaren" Bestimmungen des § 13 Abs 2 Z 3 und Abs 3 WEG 1975 zeigt (425 der BlgNR 15.GP, 37). Die meisten dieser Bestimmungen begnügen sich mit dem Begriff der "angemessenen Entschädigung", um Vorsorge für eine allenfalls notwendige Entschädigung des durch Eingriffe des Vermieters oder eines anderen Mieters (Nutzungsberechtigten) in seinen Rechten wesentlich beeinträchtigten Mieters (Nutzungsberechtigten) zu treffen (vgl 1262 der BlgNR 13.GP zu BGBl 447/1974), doch ordnet der im gleichen Sinnzusammenhang zitierte § 13 Abs 3 WEG die angemessene Entschädigung des betroffenen Wohnungseigentümers "für vermögensrechtliche Nachteile" an. Die vom Gesetzgeber offensichtlich beabsichtigte Gleichbehandlung von Wohnungseigentümern, Nutzungsberechtigten und Mietern einer dem MRG unterliegenden Wohnung läßt sich daher nur verwirklichen, wenn man den Ersatzanspruch für erzwungene Eingriffshandlungen - sei es im Zuge von

Erhaltungs-, Verbesserungs- oder Änderungsarbeiten - auf Vermögensschäden reduziert. Wie schon das Rekursgericht erkannte, erscheint diese Lösung auch durchaus systemgerecht.

Es war daher wie im Spruch zu entscheiden.

**Anmerkung**

E29292

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00016.92.0310.000

**Dokumentnummer**

JJT_19920310_OGH0002_0050OB00016_9200000_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