

# RS OGH 1992/12/22 5Ob152/92, 5Ob58/94, 5Ob16/95, 5Ob17/95, 5Ob130/95, 5Ob297/99h, 5Ob54/01d, 5Ob109/

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 22.12.1992

## Norm

MRG §8 Abs3

## Rechtssatz

Auch durch Erhaltungsarbeiten oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses verursachte wesentliche Beeinträchtigungen der Rechte des Mieters (hier: im Zuge von Umbauarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses und Fenstererneuerung wurden vom Mieter die mit Zustimmung des Vermieters angebrachten Außenjalousien entfernt) haben die Pflicht des Vermieters zur Leistung einer angemessenen Entschädigung zur Folge. Dabei handelt es sich um einen aus rechtmäßigem Verhalten (MietSlg 39253/20) abgeleiteten verschuldensunabhängigen Anspruch, der allerdings immaterielle Schäden nicht umfasst.

## Entscheidungstexte

- 5 Ob 152/92

Entscheidungstext OGH 22.12.1992 5 Ob 152/92

Veröff: WoBl 1993/112 S 169

- 5 Ob 58/94

Entscheidungstext OGH 23.09.1994 5 Ob 58/94

Beisatz: Hier: Verdienstausfall. § 8 Abs 3 MRG 3 WÄG: Im Fall eines zumindest grobfahrlässigen Verstoßes gegen die Pflicht zur möglichsten Schonung des Mietrechtes ist auch auf erlittenes Ungemach Bedacht zu nehmen. (T1)  
Veröff: SZ 67/155

- 5 Ob 16/95

Entscheidungstext OGH 14.03.1995 5 Ob 16/95

Vgl auch; Beis wie T1 nur: § 8 Abs 3 MRG 3 WÄG: Im Fall eines zumindest grobfahrlässigen Verstoßes gegen die Pflicht zur möglichsten Schonung des Mietrechtes ist auch auf erlittenes Ungemach Bedacht zu nehmen. (T2)  
Veröff: SZ 68/51

- 5 Ob 17/95

Entscheidungstext OGH 14.03.1995 5 Ob 17/95

Vgl auch; Beis wie T2

- 5 Ob 130/95

Entscheidungstext OGH 11.03.1997 5 Ob 130/95

Vgl auch

- 5 Ob 297/99h

Entscheidungstext OGH 15.06.2000 5 Ob 297/99h

Vgl auch; nur: Auch durch Erhaltungsarbeiten oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses verursachte wesentliche Beeinträchtigungen der Rechte des Mieters haben die Pflicht des Vermieters zur Leistung einer angemessenen Entschädigung zur Folge. Dabei handelt es sich um einen aus rechtmäßigem Verhalten abgeleiteten verschuldensunabhängigen Anspruch. (T3)

- 5 Ob 54/01d

Entscheidungstext OGH 27.03.2001 5 Ob 54/01d

Auch; nur T3; Beisatz: Eine Abgrenzung jener Schäden, die ein Mieter nach § 8 Abs 3 MRG ersetzt verlangen kann, von jenen, die er nach allgemeinen schadenersatzrechtlichen Grundsätzen im streitigen Rechtsweg geltend machen muss, ist nicht über die Zeitspanne zu finden, die zwischen dem schadensstiftenden Ereignis und dem Eintritt beziehungsweise Offenbarwerden des Schadens liegt. (T4); Beisatz: Wesentliches Kriterium für die dem § 8 Abs 3 MRG zu unterstellenden Ersatzansprüche des Mieters ist, ob der Mieter die seine Mietrechte wesentlich beeinträchtigenden Arbeiten überhaupt verhindern können. (T5)

- 5 Ob 109/08b

Entscheidungstext OGH 26.08.2008 5 Ob 109/08b

Vgl; Beisatz: § 8 Abs 3 MRG normiert eine spezifische Eingriffshaftung (einen Ausgleichsanspruch), bei der (dem) in erster Linie an Beeinträchtigungen gedacht war, die der Mieter durch die Einschränkung der Benützbarkeit seines Objekts im Gefolge der Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses beziehungsweise bei der Durchführung von Veränderungen in einem anderen Mietobjekt erleidet. (T6); Beisatz: Aus der unsachgemäßen Durchführung von Bauarbeiten am Haus vom Mieter abgeleitete (allgemeine) Schadenersatzansprüche sind im streitigen Rechtsweg durchzusetzen. (T7)

- 5 Ob 20/11v

Entscheidungstext OGH 07.10.2011 5 Ob 20/11v

Auch; Beisatz: § 8 Abs 3 MRG gewährt dem nach Abs 2 leg cit duldungspflichtigen Mieter bei wesentlicher Beeinträchtigung seines Mietrechts einen Entschädigungsanspruch, der als rechtswidrigkeits- und verschuldensunabhängige Eingriffshaftung konzipiert ist. Der Zuspruch einer solchen Leistung setzt nach § 37 Abs 1 AußStrG ? vergleichbar mit § 406 ZPO ? grundsätzlich die Fälligkeit des geltend gemachten Anspruchs im Zeitpunkt der Beschlussfassung voraus und auch die Feststellung einer künftigen Leistungspflicht ist in einem solchen Fall nicht vorgesehen. (T8)

- 5 Ob 194/11g

Entscheidungstext OGH 13.12.2011 5 Ob 194/11g

Auch; Beisatz: Erfolgt deren Wiederanbringung nicht durch den Vermieter, so hat der Mieter Anspruch auf Entschädigung in der Höhe der erforderlichen Montagekosten. Sind die demontierten Jalousien nicht mehr in gebrauchsfähigem und zur Wiederanbringung geeignetem Zustand, so besteht die angemessene Entschädigung in jenem Betrag, der den Anschaffungs? und Montagekosten neuer Jalousien entspricht, reduziert in jenem Ausmaß, das sich aus einer wesentlich verlängerten Lebensdauer ergibt. (T9)

- 5 Ob 165/18b

Entscheidungstext OGH 17.01.2019 5 Ob 165/18b

Auch; nur T3; Veröff: SZ 2019/1

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

ECLI:AT:OGH0002:1992:RS0069520

**Im RIS seit**

15.06.1997

**Zuletzt aktualisiert am**

03.05.2021

**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](http://www.jusline.at)