

TE OGH 2009/11/24 5Ob169/09b

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.11.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. E. Solé und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragsteller 1.) Stefano C***** G*****, 2.) Eva C***** G*****, beide *****, beide vertreten durch Robert Knoll, Mietervereinigung Österreichs, Reichsratstraße 15, 1010 Wien, gegen den Antragsgegner Thomas F*****, vertreten durch C***** GmbH, *****, diese vertreten durch Dr. Marlene Klein, Rechtsanwältin in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 5 MRG, über den Revisionsrekurs der Antragsteller gegen den Sachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 1. April 2009, GZ 39 R 12/09t-21, womit der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 30. Oktober 2008, GZ 56 Msch 9/06z-17, abgeändert wurde, nachstehenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revisionsrekurs der Antragsteller wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Das Rekursgericht hat den ordentlichen Revisionsrekurs für zulässig erklärt, weil zur Frage, wer bei Durchführung von Arbeiten durch einen anderen Wohnungseigentümer gemäß § 8 Abs 3 MRG dem beeinträchtigten Mieter ersatzpflichtig ist, keine höchstgerichtliche Rechtsprechung bestehe.

Rechtliche Beurteilung

Entgegen diesem Ausspruch, an den der Oberste Gerichtshof nicht gebunden ist (§ 71 Abs 1 AußStrG), liegen die Voraussetzungen des § 62 Abs 1 AußStrG iVm § 37 Abs 3 Z 16 MRG nicht vor.

Das ist wie folgt zu begründen:

Unstrittig steht hier fest, dass die im Jahr 2002 im Haus S***** in ***** im Zuge eines Dachgeschoßausbaues sowie zur Errichtung einer Garage durchgeführten umfangreichen Bauarbeiten, auf welche die Antragsteller die nach § 8 Abs 3 MRG geltend gemachte Entschädigung für diverse Rissbildungen in ihrer Wohnung stützen, nicht vom Antragsgegner, also von ihrem Vermieter, sondern ausschließlich von einem anderen Wohnungseigentümer (jenem der Garagen und der Wohnungen top Nr 21 und 22) in Auftrag gegeben und durchgeführt wurden.

Ganz zutreffend hat das Rekursgericht die Rechtsprechung wiedergegeben, wonach unter einem „anderen Mietgegenstand“ im Sinn des § 8 Abs 2 Z 2 MRG auch ein Dachausbau (§ 5 Ob 22/87 = MietSlg 39.252, dort durch einen

anderen Mieter) zu verstehen ist und dass der „andere Mietgegenstand“ auch ein Wohnungseigentumsobjekt sein kann (5 Ob 86/89 = wobl 1990/56).

Damit ist ausreichend geklärt, dass auch ein Dachausbau durch einen Wohnungseigentümer nicht unter § 8 Abs 2 Z 1 MRG zu subsumieren ist, weil es sich dabei naturgemäß nicht um Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses handelt, sondern unter § 8 Abs 2 Z 2 MRG.

Dass die in § 8 Abs 3 MRG normierte Ersatzpflicht für Beeinträchtigungen des betroffenen Mieters denjenigen trifft, dem die Arbeiten zuzurechnen sind, ist ebenfalls durch höchstgerichtliche Rechtsprechung geklärt (5 Ob 297/99h = immolex 2000/195 = JBI 2001, 662; 5 Ob 251/02a = wobl 2004/81 mit Anm Vonkilch; Vonkilch in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht Rz 44 zu § 8 MRG; Krejci Handbuch zum MRG 244 ua).

Jedenfalls für die Beeinträchtigungen im Sinn des § 8 Abs 2 Z 2 MRG unterliegt es keinem Zweifel, dass die Ersatzpflicht nicht jedenfalls (auch) den Vermieter trifft (5 Ob 17/95 = MietSlg 47.206; 5 Ob 251/02a = wobl 2004/81 und insofern zust Vonkilch aaO 335 f).

Das Argument der Revisionsrekurswerber, der Antragsgegner sei ihnen gegenüber jedenfalls zur Zuhaltung des Vertrags verpflichtet und daher auch dazu, sie vor Beeinträchtigungen anderer zu schützen, verkennt das Wesen der in § 8 Abs 3 MRG geregelten Entschädigungspflicht. Diese resultiert nicht aus einer vertraglichen Haftung, sondern stellt eine Eingriffshaftung eigener Art dar, für die Rechtswidrigkeit ebenso wenig Haftungsvoraussetzung ist wie Verschulden (5 Ob 297/99; MietSlg 47.206).

Hat nach den dargelegten Grundsätzen nicht der Vermieter den Eingriff gesetzt, sondern ein anderer, ist die einzig denklogische Konsequenz, dass diesem die Ersatzpflicht aufzuerlegen ist. Diesfalls handelt es sich eben beim „anderen Mietgegenstand“ um ein Wohnungseigentumsobjekt und in § 8 Abs 3 MRG um den „Mieter, der die Arbeiten durchführt“ und zur Entschädigung verpflichtet ist, um den Wohnungseigentümer.

Eine erhebliche Rechtsfrage im Sinn des § 62 Abs 1 AußStrG liegt dann nicht vor, wenn nur eine Möglichkeit der Auslegung ernstlich in Betracht zu ziehen ist und Zweifel bei der Auslegung diesfalls nicht entstehen können (vgl 3 Ob 1622/92 = RZ 1994/45; E. Kodek in Rechberger ZPO3 Rz 17 zu § 502 ZPO).

Das hatte zur Zurückweisung des Rechtsmittels der Antragsteller zu führen.

Eine Kostenentscheidung hatte zu unterbleiben, weil der Antragsgegner Barauslagen nicht verzeichnet hat.

Textnummer

E92716

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00169.09B.1124.000

Im RIS seit

24.12.2009

Zuletzt aktualisiert am

02.10.2012

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