

TE OGH 1992/12/22 50b152/92

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 22.12.1992

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 weitere Richter in der Mietrechtssache des Antragstellers Karl L*****, vertreten durch Heidi G*****, Sekretärin des Österreichischen Mieter- und Wohnungseigentümergebundes, Landesgruppe Wien, ***** wider die Antragsgegnerin S*****gesellschaft mbH, ***** vertreten durch Dr.Rainer Brachtel, Rechtsanwalt in Wien, wegen § 22 Abs 1 Z 3 WGG iVm § 8 Abs 3 MRG infolge Revisionsrekurses der Antragsgegnerin gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Wien als Rekursgerichtes vom 28.Juli 1992, GZ 48 R 456/92-12, womit der Sachbeschluß des Bezirksgerichtes Hietzing vom 13.März 1992, GZ 6 Msch 35/91-6, aufgehoben wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Text

Begründung:

Der Antragsteller beehrte - nach vorausgegangenem Verfahren vor der Schlichtungstelle - unter Berufung auf § 8 Abs 3 MRG, der Antragsgegnerin aufzutragen, ihm innerhalb einer Frist von 14 Tagen die im Zuge von Umbauarbeiten entfernten Außenjalousien zu ersetzen, die er seinerzeit mit Zustimmung der Voreigentümerin auf seine Kosten angebracht hätte. Es handle sich um eine wesentliche Beeinträchtigung, weil durch die Sonneneinstrahlung eine Gesundheitsgefährdung gegeben sei, Vorhänge und Möbel beschädigt würden, ferner kein Sichtschutz mehr gegeben sei und überdies wegen der Waldnähe bei offenem Fenster zahlreiche Gelsen in die Wohnung gelangen könnten, sodaß ein ungestörtes Schlafen unmöglich sei (ON 3).

Die Antragsgegnerin beantragte die Abweisung dieses Begehrens mit der Begründung, daß die Jalousien eigenmächtig angebracht worden seien und überdies wegen ihrer Anbringung an der Außenfassade, die nicht mitvermietet sei, nicht unter die Bestimmung des § 8 Abs 3 MRG fielen sowie daß Sonneneinstrahlung keine wesentliche Beeinträchtigung darstelle (ON 3).

Das Erstgericht wies den Antrag des Antragsgegners ab. Es stellte folgenden Sachverhalt fest:

Zwischen dem Antragsteller und der Rechtsvorgängerin der Antragsgegnerin wurde am 16.3.1964 ein Mietvertrag über die Wohnung top Nr.8 in Wien 13, ***** abgeschlossen. In § 1 Abs 3 dieses Vertrages ist festgehalten, daß nur das Innere der Wohnung vermietet ist. Die Außenfläche des Hauses und dessen gemeinsame Teile sind nicht mitvermietet.

Nach § 8 des Mietvertrages dürfen Um- und Einbauten, insbesondere zusätzliche Installationen in der Wohnung, nur mit vorheriger schriftlicher Erlaubnis der Vermieterin vorgenommen oder beseitigt werden.

Im Frühjahr 1964 erkundigte sich der Antragsteller bei der Hausverwaltung der Rechtsvorgängerin der Antragsgegnerin, ob er Außenjalousien anbringen dürfe. Dies wurde ihm telefonisch zugesagt.

Eine schriftliche Genehmigung erfolgte nicht. Daraufhin ließ der Antragsteller im Jahre 1964 Außenjalousien montieren.

Im Jahre 1990 wurden im Zuge von Umbauarbeiten und Fenstererneuerungen diese Außenjalousien durch die Vermieterin entfernt.

Innenjalousien sind nicht vorhanden, wohl aber ein Vorhang. Das Haus liegt am Waldrand. Infolge der Entfernung der Außenjalousien kann die starke Sonneneinstrahlung nicht mehr beliebig eingeschränkt werden. Dadurch kommt es zur stärkeren Sonneneinstrahlung und Wärmeentwicklung in der Wohnung des Antragstellers. Im Sommer kann die Temperatur in der Wohnung des Antragstellers bis zu 30 Grad erreichen. Die Schlafecke und der Tisch sind seither etwas ausgebleicht. Durch die Nähe des Waldes kommen auch vermehrt Gelsen in die Wohnung.

Der Antragsteller leidet unter stark schwankendem Blutdruck und zeitweise an Beklemmungsgefühlen und Lufthunger. Deswegen ist für ihn ein Schlafen bei geöffnetem Fenster erforderlich. Das völlige Offenhalten des Fensters ist jedoch für die Frau des Antragstellers unerträglich, weil es zieht und sie auf Gelsen allergisch ist.

Die Kosten für die Montage neuer Außenjalousien belaufen sich auf S 17.823,40.

Rechtlich beurteilte das Erstgericht diesen Sachverhalt dahin, daß eine Veränderung an allgemeinen Teilen des Hauses nicht zur Anwendung des § 8 Abs 3 MRG führe. Im übrigen sei eine verstärkte Sonneneinstrahlung sowie das Auftauchen von Gelsen keine wesentliche Beeinträchtigung, die den ordentlichen Gebrauch des Mietgegenstandes behindere, wenn man auf einem objektiven Maßstab abstelle.

Das Rekursgericht hob den Sachbeschluß des Erstgerichtes auf, trug diesem die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf und sprach aus, daß der weitere Rekurs zulässig sei.

Es führte rechtlich im wesentlichen folgendes aus:

Es könne dem Gesetz nicht entnommen werden, daß ein Entschädigungsanspruch nach § 8 Abs 3 MRG ausgeschlossen wäre, wenn die Erhaltungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses vorgenommen worden seien.

Auch die Auffassung des Erstgerichtes, daß es sich bei der Entfernung

der im Eigentum des Mieters stehenden Außenjalousien um keine wesentliche Beeinträchtigung handle, werde nicht geteilt. Außenjalousien seien nämlich ein äußerst wirksamer Licht- und Wärmeschutz, deren Effizienz durch Innenjalousien oder Vorhänge bei weitem nicht erreicht werden könne. Die Möglichkeit, die Sonneneinstrahlung zu regulieren und bei gleichzeitiger Aufrechterhaltung der Luftzirkulation Mücken und Gelsen abzuhalten, erhöhe die Wohnqualität in nicht unbeträchtlicher Weise. Die mit rund S 18.000,- veranschlagten Kosten der Montage neuer Außenjalousien stünden der Annahme der Geringfügigkeit entgegen.

§ 8 Abs 3 MRG sehe eine Entschädigung für Beeinträchtigungen vor, die trotz Rechtmäßigkeit des Eingriffes entstehen. Zu ersetzen sei der durch die wesentliche Beeinträchtigung der Mietrechtsausübung infolge der Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten verursachte Schaden. Die Entschädigung habe angemessen zu sein, wobei sogar die Meinung vertreten werde, daß nicht nur materielle, sondern auch ideelle Nachteile abzudecken seien. Unberührt von einem solchen Ersatzanspruch bleibe allerdings der dem Mieter im Ausmaß der Beeinträchtigung zustehende Zinsminderungsanspruch nach § 1096 ABGB.

Würden durch rechtmäßiges Verhalten des Vermieters - Durchführung von Erhaltungsarbeiten - Sachen des Mieters oder von diesem geschaffene Vorrichtungen demontiert oder gar zerstört bzw. sei als Folge der Erhaltungsarbeit unter Umständen die Wiederanbringung nicht mehr möglich, so erleide der Mieter dadurch keinen solchen Nachteil, der durch den Zinsminderungsanspruch ausgeglichen werden könnte, sodaß es gerechtfertigt sei, § 8 Abs 3 MRG auf die Forderung nach "Ersatz der Außenjalousien" anzuwenden. So seien die durch die Beseitigung eines Schimmelbefalls verursachten Kosten für Umänderungsarbeiten bei Küchenmöbeln und deren Wiedermontage, Maler- und Tapeziererarbeiten unter § 8 Abs 3 MRG subsumiert worden (MietSlg 39.255 - LGZ Wien).

Bei dem geltend gemachten Anspruch handle es sich um Ersatz in Form eines in Geld bestehenden Ausgleichs für entstandene Nachteile. Die Rechtssache sei daher noch nicht spruchreif, weil der Antragsteller noch darzulegen habe, wodurch der angestrebte Ausgleich zu schaffen sei (Wiedermontage der alten Jalousien - Notwendigkeit der Anschaffung neuer Jalousien wegen der geänderten Fenster). Sollten neue Jalousien erforderlich sein, müsse berücksichtigt werden, daß die von der Vermieterin entfernten Jalousien aus dem Jahre 1964 stammten, sodaß bei Ermittlung der angemessenen Entschädigung ein entsprechender Abschlag vom Preis neuer Jalousien zu machen sein werde.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil zur Frage des Inhaltes und des Umfanges des Ausgleichsanspruches nach § 8 Abs 3 MRG keine gesicherte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes bestehe.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichtes richtet sich der Revisionsrekurs der Antragsgegnerin mit dem Begehren, den antragsabweisenden Sachbeschluß des Erstgerichtes wiederherzustellen.

Der Antragsteller beantragt, dem Revisionsrekurs nicht Folge zu geben, und den Beschluß des Rekursgerichtes mit der Maßgabe zu bestätigen, daß bei Ermittlung der Angemessenheit der Entschädigung kein Abschlag vom Preis neuer Jalousien zu machen sei.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Gemäß § 8 Abs 2 Z 1 und 2 MRG hat der Mieter Eingriffe in das Mietrecht bei Vorliegen der dort näher umschriebenen Voraussetzungen zu dulden, darunter auch die Veränderung des Mietgegenstandes, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Miethauses notwendig oder zweckmäßig ist. Gemäß § 8 Abs 3 letzter Satz MRG ist der Mieter, der hiedurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, für wesentliche Beeinträchtigungen angemessen zu entschädigen. § 8 Abs 3 MRG bezieht sich also auf alle vom Mieter nach § 8 Abs 2 Z 1 und 2 MRG zuzulassenden Arbeiten (Arg: Bezugnahme auf Erhaltungs-, Verbesserungs- und Änderungsarbeiten im ersten Satz sowie Gebrauch des Wortes "hiedurch" im zweiten Satz des § 8 Abs 3 MRG), also auch - wie hier - auf Arbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses (hier: Umbauarbeiten und Fenstererneuerung). Auch durch Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses verursachte wesentliche Beeinträchtigungen der Rechte des Mieters haben daher eine Pflicht des Vermieters zur Leistung einer angemessenen Entschädigung zur Folge. Dabei handelt es sich um einen aus rechtmäßigem Verhalten (MietSlg 39.253/20) abgeleiteten verschuldensunabhängigen Anspruch (Würth-Zingher, Miet- und Wohnrecht 19 § 8 MRG Rz 9; WoBl 1992, 57/44 - auf die in der Anmerkung zu dieser Entscheidung von Würth erwähnte Abgrenzungsproblematik muß hier nicht eingegangen werden, weil der Antragsteller seinen Anspruch klar und eindeutig auf § 8 Abs 3 MRG stützte und ein schuldhaftes Verhalten gar nicht behauptete), der allerdings immaterielle Schäden nicht umfaßt (dazu ausführlich die in ImmZ 1992, 362 veröffentlichte Entscheidung 5 Ob 16/92).

Zwar bezieht sich der Entschädigungsanspruch des § 8 Abs 3 MRG nur auf eine wesentliche Beeinträchtigung der Rechte des Mieters infolge vorübergehender Benützung oder Veränderung des Mietgegenstandes als Folge von Erhaltungs-, Verbesserungs- oder Änderungsarbeiten, also nicht auf die allfällige Beeinträchtigung durch Veränderungen des Miethauses, die den Bestandgegenstand selbst nicht betreffen (s 2 Ob 515/91 - Verlegung des Einganges des Hauses infolge Vergrößerung eines Geschäftslokales). In der von der Revisionsrekurswerberin zitierten Entscheidung 6 Ob 510/88 = MietSlg 40.264 (Belassung eines Steges über die vereinbarte Zeit hinaus 4 Meter oberhalb des vom Mieter benützten Gartenteiles) wurde zwar ausgesprochen, daß § 8 Abs 2 Z 2 MRG nicht zum Tragen komme, weil die Eingriffsmaßnahme ausschließlich im Luftraum 4 Meter über dem vom Mieter benützten Gartenteil erfolgte. Der überdies auf eine Vereinbarung gestützte Beseitigungsanspruch (dort eingeschränkt auf den Anspruch auf Duldung der Beseitigung durch den Mieter selbst) sei daher mangels Erfüllung eines im Katalog des § 37 Abs 1 MRG enthaltenen Tatbestandes im streitigen Verfahren zu verfolgen. In einem weiteren, den Steg an dieser Stelle

betreffenden Verfahren hat aber der Oberste Gerichtshof (5 Ob 86/89 = MietSlg 41.209) ausgesprochen, daß mit der Errichtung eines solchen Steges das Gebrauchsrecht des Mieters an der mitgemieteten Grünfläche beeinträchtigt werden könne, etwa in Form einer Minderung des Genusses jener Annehmlichkeiten, die mit dem natürlichen Lichteinfall verbunden seien. Es sei also nach § 8 Abs 2 MRG zu prüfen, ob die Errichtung eines solchen Steges einen zu duldenden Eingriff in das Mietrecht darstelle.

Richtig ist auch, daß die Außenfassade - und daher auch die in ihrem Zuge befindlichen Außenfenster und erst recht die davor befindlichen Außenjalousien - zu den allgemeinen Teilen des Hauses gehören.

Allerdings sind die Fenster und die mit Zustimmung des Vermieters

davor angebrachten Außenjalousien auch wesentliche Bestandteile des

Mietgegenstandes selbst: Mietgegenstand ist ja nicht nur der von

Mauern umgebene Hohlraum, sondern - weil die betreffende Wohnung

erst durch diese Mauern physischen Bestand erhält - auch das diesen

Hohlraum erst bildende Mauerwerk samt den darin befindlichen

Öffnungen (Türen und Fenster). Diese sind daher sowohl allgemeine

Teile des Hauses als auch im dargelegten Sinn notwendige Elemente des

Mietgegenstandes selbst. Daraus folgt, daß eine die Außenfenster

und die davor befindlichen Jalousien betreffende Veränderung auch

eine Änderung des Mietgegenstandes darstellt (Extremfall: zB

Verkleinerung der Fenster auf vergitterte Gucklöcher oder Zumauerung

einzelner Fenster). Durch Beseitigung der mit Zustimmung der

früheren Vermieterin angebrachten Außenjalousien im Zuge der

Durchführung von Erhaltungs- oder Verbesserungsarbeiten wurde daher in die Rechte des Antragstellers in einer den Mietgegenstand selbst betreffenden Weise eingegriffen.

Die Antragsgegnerin ist an die von der früheren Liegenschaftseigentümerin dem Antragsteller zugestandene Erweiterung seines Mietrechtes, bestehend in der Erlaubnis, Außenjalousien anzubringen und zu haben, gemäß § 2 Abs 1 MRG gebunden, weil es sich dabei nicht um eine Nebenabrede ungewöhnlichen Inhaltes handelt.

Der Umstand, daß laut § 8 des Mietvertrages Um- und Einbauten sowie zusätzliche Installationen nur nach vorhergehender schriftlicher Erlaubnis (durch den Vermieter) vorgenommen werden dürfen, schließt nicht aus, daß die Parteien - auch schlüssig - von der vereinbarten Schriftform abgehen, (s MGA ABGB33 § 884/E 1 und 2). Dies ist in der hier zu beurteilenden Rechtssache geschehen, weil die seinerzeitige Vermieterin den auf Grund der mündlich erteilten Erlaubnis geschaffenen Zustand in der Folge unbeanstandet ließ.

Zutreffend erachtete das Rekursgericht die Beeinträchtigung auch als wesentlich. Diesbezüglich kann auf die überzeugenden Ausführungen des Rekursgerichtes verwiesen werden.

Geschieht die Wiederanbringung der alten Außenjalousien, wenn diese noch in gebrauchsfähigem und zur Wiederanbringung geeigneten Zustand vorhanden sind, durch die Antragsgegnerin, so ist mangels wesentlicher Beeinträchtigung der Rechte des Antragstellers für eine Entschädigungsleistung kein Raum mehr. Geschieht sie nicht durch die Antragsgegnerin, müßte sich die Entschädigungsleistung auf die Höhe der erforderlichen Montagekosten beschränken.

Sollten aber die alten Außenjalousien nicht mehr in gebrauchsfähigem und zur Wiederanbringung geeignetem Zustand vorhanden sein, so besteht die angemessene Entschädigung in jenem Betrag, der den Anschaffungs- und Montagekosten neuer Jalousien entspricht, allerdings reduziert in jenem Ausmaß, das sich daraus ergibt, daß die neuen Jalousien eine wesentlich längere Lebensdauer haben werden als die alten noch gehabt hätten, die schon jahrzehntelang in Verwendung standen.

Da die Problemkreise der Art der Ersatzleistung bzw. der Höhe des Entschädigungsbetrages noch erörterungs- und gegebenenfalls beweisbedürftig sind, war der Aufhebungsbeschluß des Rekursgerichtes zu bestätigen.

Anmerkung

E34076

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1992:0050OB00152.92.1222.000

Dokumentnummer

JJT_19921222_OGH0002_0050OB00152_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