

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Danzl als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen Dr. Hurch und Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Höllwerth und Mag. Wurzer als weitere Richter in der wohnrechtlichen Außerstreitsache der Antragstellerin Pension C\*\*\*\*\* KEG, \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Herbert Gartner, Rechtsanwalt in Wien, gegen die Antragsgegnerin A\*\*\*\*\* m.b.H. & Co \*\*\*\*\* KEG, \*\*\*\*\*, vertreten durch Kadlec & Weinmann Rechtsanwalts KG in Wien, wegen § 37 Abs 1 Z 5 MRG iVm § 8 Abs 3 MRG über den Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Teilsachbeschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Rekursgericht vom 1. September 2010, GZ 39 R 352/09t-42, womit infolge Rekurses der Antragsgegnerin der Sachbeschluss des Bezirksgerichts Josefstadt vom 24. August 2009, GZ 17 Msch 43/03p-27, teilweise abgeändert und teilweise aufgehoben wurde, den

### **B e s c h l u s s**

gefasst:

Dem Revisionsrekurs der Antragstellerin wird Folge gegeben, der angefochtene Teilsachbeschluss in seinem

Punkt 2 hinsichtlich der Abweisung eines Teilbetrags von 15.550 EUR aufgehoben und dem Erstgericht insoweit die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Die Kosten des Revisionsrekursverfahrens sind weitere Verfahrenskosten erster Instanz.

### **B e g r ü n d u n g :**

Die Antragstellerin ist Mieterin der Geschäftsräumlichkeiten Top 7 in dem im Alleineigentum der Antragsgegnerin stehenden Haus \*\*\*\*\*. Sie betreibt in diesen Räumlichkeiten eine Fremdenpension.

Nachdem die Antragstellerin von beabsichtigten Bauarbeiten im Haus Kenntnis erlangt hatte, ersuchte sie schriftlich darum, bei Durchführung der Bauarbeiten Rücksicht auf den Betrieb der Pension zu nehmen und daher die Arbeiten tunlichst nicht zeitig in der Früh, in den Abendstunden oder an den Wochenenden durchzuführen, dies aus Rücksicht auf die beherbergten Gäste. Dennoch wurde sie über den Beginn der von der Beklagten in Auftrag gegebenen Bauarbeiten nicht informiert, sondern am 25. 2. 2003 um etwa 7:30 Uhr durch heftigen Baulärm vom Beginn der Arbeiten überrascht. Zunächst wurde im Hof des Hauses eine Innenhofdecke abgebrochen, wozu drei bis vier Wochen lang Bagger mit großen Schrämnhämmern eingesetzt werden mussten, was nicht nur zu einer extremen Lärmentwicklung, sondern auch zu extremer Staubentwicklung führte. Die Decke wurde in weiterer Folge wiederhergestellt, indem Flüssigbeton hineingepumpt wurde. Nach Fertigstellung der Decke wurde das darunterliegende Geschäft zu einem Bio-Supermarkt samt zugehörigen Kellerräumen ausgebaut.

Parallel zu diesen Arbeiten wurden mehrere Wohnungen im Haus komplett saniert, wobei Zwischenwände entfernt wurden, was wiederum eine extreme Lärmbeeinträchtigung bewirkte. Alte Böden wurden herausgerissen, bei vorhandenen die Beschüttung entfernt und ein neuer Bodenaufbau durchgeführt. Gleichzeitig wurde auch das Dachgeschoss des Hauses ausgebaut, wobei zuvor die vorhandene Dachkonstruktion teilweise abgebrochen wurde. Steig- und Abflussleitungen wurden (teilweise) erneuert. Die annähernd gleichzeitig durchgeführten Arbeiten verwandelten das gesamte Haus in eine einzige Baustelle. Vor dem Haus und hofseitig war ein Gerüst aufgestellt, das fast bis zum Schluss der Bauarbeiten bestehen blieb. Die Bauarbeiten fanden regelmäßig in der Zeit zwischen 6:30 Uhr und 20:00 Uhr abends statt, begannen fallweise aber auch wesentlich früher und dauerten häufig auch wesentlich länger in die Abendstunden hinein. Bis 2. 9. 2003 wurde auch an Samstagen, teilweise auch an Sonntagen und sogar an Feiertagen gearbeitet.

Trotz mehrfacher Bitten der Mieter nahm die Baufirma keine Rücksicht auf den Pensionsbetrieb der Antragstellerin, die ersucht hatte, die besonders lärmintensiven Arbeiten nicht gleich zu Beginn der Bauarbeiten am jeweiligen Tag durchzuführen. Auch wurden keine Schutzmaßnahmen zur Hintanhaltung der massiven Staubentwicklung im Haus getroffen. Erst ab September 2003 wurden an den Wohnungen Staubvorhänge angebracht, nicht jedoch am Eingang zum Objekt der Antragstellerin. Schutt wurde im Aufzug transportiert, wodurch dieser stark verschmutzt wurde und auch zeitweise ausfiel. Auch als der Abtransport des Schutts händisch über das Stiegenhaus erfolgte, kam es zu erheblichen Belastungen. Die Reinigung

des Hauses wurde trotz Beschwerden der Mieter äußerst unzureichend durchgeführt.

Im Zug der Bauarbeiten ergab sich immer wieder die Notwendigkeit, das Wasser abzusperren. Angekündigt wurden diese Absperrungen aber nur gelegentlich, wodurch es geschah, dass morgens in der Pension der Antragstellerin kein Wasser für die Gäste zur Verfügung stand. Sie konnten weder die Sanitäranlagen benützen, noch konnte ihnen Frühstück zubereitet werden. Im Zug der Bauarbeiten wurde auch die Wasserleitung beschädigt und nach der Reparatur ein Druckabfall nicht wieder beseitigt. Das musste die Antragstellerin ebenso auf eigene Kosten durch einen Installateur bewerkstelligen lassen wie die Behebung einer Verstopfung von Abflussrohren im Bereich der Pension, die durch Bauschutt verursacht worden war.

An zusätzlichem Reinigungsaufwand, der notwendig war, um die Beeinträchtigungen der Gäste durch Staub und Schmutz gering zu halten, wendete der Geschäftsführer der Antragstellerin 264 Stunden auf. Auch nahm er die Reinigung der Teppichböden und Polstermöbel selbst vor, weil eine Reinigungsfirma diese Arbeiten nur gleichzeitig in allen Räumen kostengünstig durchführen hätte können, was aber eine Unvermietbarkeit der Räume während des Reinigungszeitraums zur Folge gehabt hätte.

Sowohl der Geschäftsführer der Antragstellerin als auch Hannelore G\*\*\*\*\* unternahmen alle denkmöglichen Anstrengungen, den Betrieb der 4-Sterne-Pension trotz der widrigen Umstände, insbesondere trotz Staub und Lärm so aufrecht zu erhalten, dass ihre Gäste die geringstmöglichen Einschränkungen erdulden mussten. Dennoch konnten sie nicht verhindern, dass treue Stammgäste vorzeitig abreisten, Gäste mit Vorreservierungen beim Anblick der Baustelle die

Zimmer nicht bezogen, sie mit Beschwerden überhäuft wurden, eine Rückerstattung leisten mussten und in der Folge die Pension sogar aus einem Reiseführer genommen wurde.

Die Antragstellerin hatte einen Ergebnisausfall, dessen Höhe allerdings noch nicht feststeht, zu verzeichnen.

Bis zu einer Mieterversammlung im September 2003 musste die Antragstellerin immer wieder bei der Baufirma und der Hausverwaltung intervenieren. Erst nach den gemeinsamen Beschwerden in einer Mieterversammlung kam es zu gewissen Verbesserungen. Auch diese wurden aber weder vom Antragsgegner noch der Verwaltung kontrolliert.

Der Geschäftsführer der Antragstellerin und die Kommanditistin Hannelore G\*\*\*\*\* mussten während der Bauarbeiten, die 311 Tage dauerten, nicht nur einer extremen physischen Mehrbelastung standhalten, da sie zusätzliche Reinigungsarbeiten täglich durchzuführen hatten, sie waren auch angesichts der rücksichtslosen Vorgangsweise der Baufirma massiven Staub- und Lärmbeeinträchtigungen, laufenden massiven Beschwerden ihrer Gäste, deren vorzeitiger Abreise und deren Absagen ausgesetzt sowie der Unmöglichkeit, neue Kunden zu akquirieren, dies schon aufgrund des Erscheinungsbildes des Hauses. Das hatte für sie auch eine massive psychische Belastung zur Folge, die angesichts der Entwicklung des Geschäftsgangs und eines lange Zeit gar nicht abzusehenden Endes der Arbeiten und der unabsehbaren Folgen für die Zukunft der Pension sogar Existenzängste bei ihnen bewirkte.

Neben anderen, auf § 8 Abs 3 MRG gestützten Ansprüchen macht die Antragstellerin mit ihrem verfahrenseinleitenden Antrag - soweit für das Revisionsrekursverfahren von Bedeutung - zuletzt (nach

rechtskräftiger Abweisung eines Betrags von 48.446 EUR) einen restlichen Betrag von 15.550 EUR für erlittenes Ungemach geltend. Die Art der Durchführung der Arbeiten, wie sie vom Antragsgegner geduldet worden sei, sei zumindest als grob fahrlässiger Verstoß gegen die Pflicht zur möglichen Schonung des Mietrechts zu bewerten.

Die Antragsgegner bestritten dieses Begehren und beantragten dessen Abweisung. Die Arbeiten seien mit größtmöglicher Schonung der Mietrechte der Antragstellerin durchgeführt worden. Wären die Arbeiten nicht so früh morgens begonnen und bis spät in den Abend fortgesetzt worden, hätte sich die Bautätigkeit über einen noch längeren Zeitraum erstrecken müssen. Die Antragstellerin sei zur Duldung dieser Arbeiten verpflichtet, weshalb ihr weder dem Grunde noch der Höhe nach Ansprüche zustünden. Im Mietvertrag habe sich die Antragstellerin überdies verpflichtet, bei Durchführung von Reparaturarbeiten das Bestandobjekt ohne Anspruch auf Kostenersatz zu räumen. Auch deshalb stehe ihr der begehrte Anspruch nicht zu. Im Übrigen sei die Durchführung der Arbeiten notwendig und technisch auch nicht anders möglich gewesen. Eine Verpflichtung zur Lärmpegelmessung hätte die bauausführende Firma nicht getroffen.

Das Erstgericht sprach der Antragstellerin ausgehend von den oben wiedergegebenen Feststellungen für von ihr erlittenes Ungemach einen Pauschalbetrag von 15.550 EUR zu. Die festgestellte Art der Durchführung der Arbeiten lasse sich in rechtlicher Hinsicht als grob fahrlässige Verletzung des Schonungsprinzips beurteilen, weshalb der Antragstellerin auch der von ihr erlittene ideelle Schaden zu ersetzen sei. Dass die Bestimmung des § 8 Abs 3 MRG nur auf natürliche Personen anzuwenden sei, sei dem Gesetz nicht

zu entnehmen. Ein Mieter, der demnach zu entschädigen sei, könne jede natürliche oder juristische Person sein. Fest stehe, dass die Kommanditistin der Antragstellerin und der persönlich haftende Geschäftsführer der Antragstellerin diejenigen Personen gewesen seien, die den erheblichen Belastungen ausgesetzt gewesen wären. Die Ungewissheit der zukünftigen Entwicklung des Pensionsbetriebs und die Angst, dass das Unternehmen dauerhaft Schaden nehme, lasse es als angemessen erachten, deren Ungemach mit 50 EUR pro Tag für die Gesamtdauer der Arbeiten (311 Tage) zu bewerten.

Dem dagegen erhobenen Rekurs der Antragsgegnerin gab das Gericht zweiter Instanz insoweit Folge und wies mit Teilsachbeschluss ua das Begehren auf Ersatz des noch offenen Betrags von 15.550 EUR für erlittenes Ungemach zur Gänze ab.

Es teilte zwar die Rechtsansicht des Erstgerichts, dass nach den Feststellungen über die Art der Durchführung der Bauarbeiten ein grob fahrlässiger Verstoß gegen die Pflicht zur möglichsten Schonung des Mietrechts zugrunde zu legen sei. Doch könne der Antragstellerin als Personengesellschaft nach dem UGB mit eigener Rechtspersönlichkeit und damit einem von ihren Gesellschaftern verschiedenen Rechtssubjekt der Ersatz von Ungemach iSd § 8 Abs 3 MRG nicht zuerkannt werden. „Ungemach erleiden“ könnten nur natürliche Personen, nur diesen könnte der Ersatz ideellen Schadens gewährt werden. Hier liege eine Art „Schmerzensgeld“ vor, das schon nach dem klaren Wortlaut des § 1325 ABGB nur natürlichen Personen zustehe. Diejenigen natürlichen Personen, die solches Ungemach erlitten hätten, seien aber nicht anspruchsberechtigte Mieter.

Dass das MRG Ansprüche nur natürlichen Personen zuerkenne, sei im Übrigen keine Besonderheit. So werde etwa nach § 12a Abs 6 MRG nur auf wichtige, in der Person des Mieters gelegene Gründe abgestellt (7 Ob 231/07g = wobl 2008/57).

Das Rekursgericht wies aus diesen Erwägungen das gesamte Begehren auf Ersatz von „Ungemach“ ab.

Weil aber bisher noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung sich mit der Frage auseinandergesetzt habe, ob Ersatz für „Ungemach“ nach § 8 Abs 3 MRG nur natürliche Personen oder auch juristische Personen geltend machen könnten, ließ das Rekursgericht den ordentlichen Revisionsrekurs zu.

Gegen diesen Teilsachbeschluss richtet sich, soweit darin die Abweisung eines Begehrens von 15.550 EUR für „Ungemach“ enthalten ist, die Revisionsrekurs der Antragstellerin mit dem Antrag auf Abänderung des angefochtenen Teilsachbeschlusses im Sinne einer Stattgebung des Zahlungsbegehrens.

Die Antragsgegnerin beantragte, den Revisionsrekurs der Antragstellerin zurückzuweisen, in eventu ihm nicht Folge zu geben.

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin erweist sich aus den vom Rekursgericht bezeichneten Gründen als zulässig. Er ist im Sinn des in jedem Abänderungsantrag enthaltenen Aufhebungsantrags auch berechtigt.

Den Vermieter trifft nach § 8 Abs 3 MRG die Verpflichtung, alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten, die ein Mieter zuzulassen hat, so durchzuführen, dass eine möglichste Schonung des Mietrechts des betroffenen Mieters gewährleistet ist. Im Fall eines zumindest grob fahrlässigen Verstoßes gegen diese



Verpflichtung ist bei der Ermittlung der angemessenen Entschädigung für wesentliche Beeinträchtigungen (die ohne jegliches Verschulden desjenigen, der die Arbeiten durchführen lässt, abzugelten sind) auch auf das erlittene Ungemach Bedacht zu nehmen. Dadurch wollte der Gesetzgeber des 3. WÄG (BGBl 1993/800) das Prinzip verstärken, dass bei Durchführung vom Mieter zu duldbaren Arbeiten unter möglicher Schonung des Mietrechts vorzugehen ist und hat deshalb eine besondere Schadenersatzpflicht für grob fahrlässige Verstöße normiert (AB in 1268 BlgNR XVIII. GP 10; 5 Ob 229/04v; 5 Ob 58/94 = SZ 67/155).

Während also zunächst die Eingriffshaftung rechtswidrigkeits- und verschuldensunabhängig konzipiert und dem Umfang nach auf Ersatz der vollen Genugtuung gerichtet ist (5 Ob 16/92 = SZ 65/36 = WoBl 1992/122 [*Würth*]; *A. Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch* Österreichisches Wohnrecht Rz 45 zu § 8 MRG), ist vom Gesetzgeber bei grob fahrlässiger Verletzung des Schonungsgebots (vgl 5 Ob 186/04w = MietSlg 57.269) ein Ersatz ideeller Schäden ausdrücklich angeordnet worden. Als Schadenersatz für das vom Mieter durch Verletzung des Schonungsprinzips erlittene Ungemach ist ihm eine angemessene Vergütung zu leisten (vgl 5 Ob 218/05b = wobl 2007/10: Rücksichtslosigkeit im Zusammenhang mit der Generalsanierung eines Hauses).

Allgemein bejaht *Koziol* (Grundfragen des Schadenersatzrechts [2010] Rz 5/21 f) - *Fellner* (Persönlichkeitsschutz juristischer Personen [2007], 200 ff) folgend - einen Schadenersatzanspruch auch juristischer Personen bei Verletzung immaterieller Rechte durch Zurechnung von Unlustgefühlen von Organen juristischer Personen. Auch die Ehrenkränkungen bzw Herabsetzungen

betreffende Rechtsprechung zu § 16 Abs 2 UWG bejaht, dass auch juristischen Personen ein Anspruch auf Ersatz ideeller Schäden zustehen kann (vgl RIS-Justiz RS0079669; insb 4 Ob 126/89 = SZ 62/192; RIS-Justiz RS0079702; RS0090633). In der Literatur wird auf den Persönlichkeitsschutz juristischer Personen hingewiesen (vgl *Fellner* aaO 219 ff; *Wiebe/Kodek* § 16 UWG Rz 89 ff; *Gumpoldsberger/Baumann* § 16 UWG Rz 81 f, 95 ff).

Unbeachtlich bleiben muss der Einwand der Antragsgegnerin in ihrer Revisionsrekursbeantwortung, dass die Ausführungen der Antragstellerin im Revisionsrekurs zur Gesellschafterstruktur unzulässige Neuerungen wären, hat doch die Antragstellerin bereits mit ihrem Schlichtungsstellenantrag einen Firmenbuchauszug und den Gesellschaftsvertrag vorgelegt und Ausführungen zur Gesellschafterstruktur getätigt. Selbst wenn man also - einschränkend - auf eine „personalistische“ Gesellschafterstruktur abzustellen hätte (4 Ob 49/95; dagegen *Fellner* aaO 228 ff), trafen diese Voraussetzungen im Anlassfall zu. Nach den maßgeblichen Feststellungen ist die persönliche Beeinträchtigung des Geschäftsführers und der Kommanditistin der Antragstellerin durch massive Belästigungen durch Lärm und Schmutz und erhebliche Sorgen über Umsatzrückgang und Ruf des Unternehmens bis zur eigenen Existenzgefährdung erwiesen.

Daneben sprechen auch teleologische Gründe, die den oben dargestellten Gesetzesmaterialien zu entnehmen sind, nämlich die Verstärkung des Prinzips möglicher Schonung dafür, bei deren Ersatz nicht zwischen natürlichen und juristischen Personen oder Personengesellschaften nach dem UGB zu differenzieren. Nicht zuletzt unter dem Aspekt des § 26 ABGB ist es angebracht, bei

Interessenbeeinträchtigung juristischen Personen als Teilnehmern am Rechtsverkehr ebenso Schutz zu gewähren wie natürlichen Personen (*Koziol* aaO Rz 5/22).

Der erkennende Senat hält es daher für angebracht, auch juristischen Personen, deren Organe oder Gesellschafter Ungemach iSd § 8 Abs 3 MRG im Zusammenhang mit dem im Bestandsobjekt geführten Unternehmen hinnehmen mussten, den Ersatz ideellen Schadens angemessen zuzuerkennen.

Der erkennende Senat hat allerdings bereits eine Bemessung nach „Ungemachs-Perioden“ vergleichbar den zu Schmerzengeldansprüchen entwickelten Rechtsprechungsgrundsätzen abgelehnt und dann, wenn sich eine exakte Zuordnung konkreter Beeinträchtigungen zu konkret grob fahrlässigen Verstößen nicht vornehmen ließ, eine grobe Angemessenheitsschätzung für erlittenes Ungemach für angebracht erachtet (vgl 5 Ob 218/05b).

Die vom Erstgericht vorgenommene Abgeltung kam allerdings durch eine dergestalt abzulehnende Berechnung zustande (Seite 20 seiner Entscheidung: „EUR 50 pro Tag“). In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass nicht jegliche Beeinträchtigungen durch Lärm und Staub während der gesamten Baudauer den Vorwurf grob fahrlässigen Verhaltens der von der Antragsgegnerin beauftragten Baufirma rechtfertigen. Abzustellen wird viel mehr im Rahmen einer groben Angemessenheitsprüfung darauf zu sein, welche konkreten Vorgangsweisen das Maß des Üblichen und Unvermeidbaren überschritten, um daraus Anhaltspunkte für eine Gesamtbeurteilung zu finden (vgl nochmals 5 Ob 218/05b: Rücksichtslosigkeit).

Eine Aufhebung samt Zurückweisung zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung erweist sich daher als unumgänglich.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 37 Abs 3 Z 17 MRG.

Oberster Gerichtshof,  
Wien, am 26. Mai 2011

Dr. D a n z l

Für die Richtigkeit der Ausfertigung  
die Leiterin der Geschäftsabteilung: