

TE OGH 2024/4/24 9Ob20/23s

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 24.04.2024

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin des Obersten Gerichtshofs Dr. Fichtenau als Vorsitzende, die Hofrätin und Hofräte des Obersten Gerichtshofs Mag. Ziegelbauer, Dr. Hargassner, Mag. Korn und Dr. Stiefsohn als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei A*, vertreten durch Mag. Claudia Peyreder, Rechtsanwältin in Linz, gegen die beklagte Partei Mag. S*, vertreten durch Dr. Franz Haunschmidt, Mag. Peter Breiteneder Rechtsanwälte in Linz, wegen 9.884,01 EUR sA, infolge Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 15. November 2022, GZ 14 R 53/22w-36, mit dem der Berufung der beklagten Partei gegen das Zwischenurteil des Bezirksgerichts Linz vom 25. April 2022, GZ 10 C 240/21d-30 nicht Folge gegeben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die Kostenentscheidung bleibt der Endentscheidung vorbehalten.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Die Klägerin ist seit 1. 5. 2019 Mieterin der Wohnung *. Die Beklagte ist Vermieterin. Der Mietgegenstand fällt in den Teilanwendungsbereich nach § 1 Abs 4 MRG. [1] Die Klägerin ist seit 1. 5. 2019 Mieterin der Wohnung *. Die Beklagte ist Vermieterin. Der Mietgegenstand fällt in den Teilanwendungsbereich nach Paragraph eins, Absatz 4, MRG.

[2] Die Klägerin erlitt am 9. 12. 2020 einen Stromschlag, als sie die für den Herd vorgesehene Sicherung in dem im Stiegenhaus befindlichen Stromkasten berührte. Diese Sicherung wurde von ihr nur hineingedreht, wenn sie etwas kochen wollte, weil sie der Kindersicherung des Ceranfeldes ihres Herdes nicht vertraute.

[3] Wie es konkret zu dem Stromschlag kam, konnte nicht festgestellt werden. Ebensowenig konnte festgestellt werden, dass die Klägerin beim Hantieren mit den Sicherungen unsachgemäß vorging. Die Klägerin empfand aufgrund des Stromschlags ein starkes Kribbeln in den Fingern der linken Hand, Herzrasen, sowie Kurzatmigkeit, Übelkeit, Gliederschmerzen, Durstgefühl und ein Rauschen in beiden Ohren.

[4] Der Stromkasten beinhaltete Schraubsicherungen mit einer Porzellanummantelung. Zum Zeitpunkt des Unfalls waren die Keramiksicherungen in einem ordnungsgemäßen Zustand. Die für den Herd eingebaute Sicherung war eine 10-Ampere-Sicherung, allerdings wäre eine 25-Ampere-Sicherung notwendig gewesen. Diese Sicherung war nach dem Unfall durchgebrannt. Ein Fehlerstrom-Schutzschalter war nicht vorhanden.

[5] Die Beklagte wusste nicht, dass der Sicherungskasten ihrer Wohnung über keinen FI-Schalter verfügte. Sie teilte dies der Klägerin auch nicht mit und sagte ihr nicht, dass sie den Sicherungskasten nur aus bestimmten Gründen bedienen dürfe. Die Beklagte übermittelte der Klägerin keine Unterlagen iSd § 7a ETV 2002 bzw § 7 ETV 2020 darüber,

dass die Anlage ordnungsgemäß überprüft worden ist. [5] Die Beklagte wusste nicht, dass der Sicherungskasten ihrer Wohnung über keinen FI-Schalter verfügte. Sie teilte dies der Klägerin auch nicht mit und sagte ihr nicht, dass sie den Sicherungskasten nur aus bestimmten Gründen bedienen dürfe. Die Beklagte übermittelte der Klägerin keine Unterlagen iSd Paragraph 7 a, ETV 2002 bzw Paragraph 7, ETV 2020 darüber, dass die Anlage ordnungsgemäß überprüft worden ist.

[6] Auch wenn ein FI-Schalter vorhanden gewesen wäre, hätte dies den Stromschlag nicht gänzlich verhindern können. Es ist jedoch davon auszugehen, dass ein FI-Schalter die Verletzungen vermindert oder sogar zur Gänze verhindert hätte.

[7] Am Vormittag des 10. 12. 2020 informierte die Klägerin die Beklagte über den Unfall und darüber, dass der Sicherungskasten zu überprüfen sei. Die Sanierung erfolgte zwischen 11. und 14. 1. 2021. Am 18. 1. 2021 konnte die Anlage überprüft werden. Warum davor kein Termin zustande kam, konnte nicht festgestellt werden.

[8] Im Mietvertrag wurde unter Punkt „IV. Wartung und Instandhaltung“ Folgendes vereinbart:

„1. Der Vermieter ist verpflichtet, nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten dem Mieter den bedungenen Gebrauch zu ermöglichen.

2. Das Mietobjekt (samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen) ist vom Mieter pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Die notwendige Wartung und Instandhaltung des Mietobjekts und der für diese bestimmten Einrichtungen obliegen dem Mieter. § 1096 ABGB ist ausgeschlossen. (...)

2. Das Mietobjekt (samt den mitvermieteten Einrichtungsgegenständen) ist vom Mieter pfleglich und unter möglicher Schonung der Substanz zu behandeln. Die notwendige Wartung und Instandhaltung des Mietobjekts und der für diese bestimmten Einrichtungen obliegen dem Mieter. Paragraph 1096, ABGB ist ausgeschlossen. (...)

4. Wird die Behebung von ernsten Schäden erforderlich, so ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, den Vermietern ohne Verzug Anzeige zu machen; hierfür wird die Schriftform empfohlen. (...)

[9] Die Klägerin begehrt 3.120 EUR Schmerzensgeld und Mietzinsminderung von 6.764,01 EUR für den Zeitraum 5/2019 bis 17. 1. 2021. Die Wohnung sei an sie ohne entsprechenden Schutz gemäß dem Elektrotechnikgesetz 1992 iSd § 7a der ETV 2002 (idF § 7 der ETV 2020) und ohne geeignete Dokumentation übergeben worden. Dies stelle eine Schutzgesetzverletzung dar. Die Wohnung habe nicht den elektrotechnischen Sicherheitsanforderungen entsprochen, weshalb ihr ein Mietzinsminderungsanspruch nach § 1096 ABGB zustehe. Ein Ausschluss dieses Rechts sei im MRG-Teilanwendungsbereich nichtig. Die Beklagte könne sich nur dadurch entlasten, dass sie beweise, dass die Anlage nicht gefährlich gewesen sei. Auch müsse keine Kenntnis eines Mangels vorliegen, es reiche die objektive Gebrauchsbeeinträchtigung. Aufgrund ihrer Verletzung habe sie auch einen Anspruch auf Schmerzensgeld. [9] Die Klägerin begehrt 3.120 EUR Schmerzensgeld und Mietzinsminderung von 6.764,01 EUR für den Zeitraum 5 aus 2019, bis 17. 1. 2021. Die Wohnung sei an sie ohne entsprechenden Schutz gemäß dem Elektrotechnikgesetz 1992 iSd Paragraph 7 a, der ETV 2002 in der Fassung Paragraph 7, der ETV 2020) und ohne geeignete Dokumentation übergeben worden. Dies stelle eine Schutzgesetzverletzung dar. Die Wohnung habe nicht den elektrotechnischen Sicherheitsanforderungen entsprochen, weshalb ihr ein Mietzinsminderungsanspruch nach Paragraph 1096, ABGB zustehe. Ein Ausschluss dieses Rechts sei im MRG-Teilanwendungsbereich nichtig. Die Beklagte könne sich nur dadurch entlasten, dass sie beweise, dass die Anlage nicht gefährlich gewesen sei. Auch müsse keine Kenntnis eines Mangels vorliegen, es reiche die objektive Gebrauchsbeeinträchtigung. Aufgrund ihrer Verletzung habe sie auch einen Anspruch auf Schmerzensgeld.

[10] Die Beklagte bestreitet. Sie sei nicht passivlegitimiert, weil sich der Stromkasten im Stiegenhaus befinde und daher nicht Bestandteil des Mietobjekts sei. Vielmehr sei dies eine Angelegenheit der Wohnungseigentümergeinschaft. Ihr sei das Fehlen eines FI-Schalters nicht bewusst gewesen. Sie habe sich darauf verlassen dürfen, dass die Hausverwaltung das Stiegenhaus sowie die dort befindlichen Stromkästen in einem ordnungsgemäßen Zustand erhalte. Außerdem habe die Klägerin unbefugt an den Sicherungen hantiert, ohne dass es dafür eine Veranlassung gegeben hätte. Ein Mietzinsminderungsanspruch setze eine Anzeige des Mangels durch den Mieter voraus. Auch habe der Mangel zu keiner Gebrauchsbeeinträchtigung der Wohnung geführt. Nach dem Bekanntwerden des Problems habe die Beklagte umgehend und innerhalb angemessener Zeit eine Behebung veranlasst. Eine Mietzinsminderung scheide schon deshalb aus, weil eine solche im Mietvertrag ausdrücklich ausgeschlossen worden sei.

[11] Das Erstgericht sprach mit Zwischenurteil aus, dass das Klagebegehren dem Grunde nach zu Recht besteht. Die Beklagte wäre verpflichtet gewesen, die Sicherungsanlage in einem § 7a ETV 2002 bzw § 7 ETV 2020 entsprechenden Zustand zu versetzen und überdies die Dokumentation darüber der Klägerin zu übermitteln. Beides habe sie unterlassen. Die Verletzungen der Klägerin wären jedenfalls weniger schwerwiegend gewesen oder sogar gänzlich verhindert worden, wenn die Beklagte dieser Verpflichtung entsprochen hätte. Diese Bestimmungen seien als Schutzgesetz zu verstehen, das darauf abziele, dass Mieter keinen Gefährdungen durch elektrotechnische Anlagen in ihrem Mietobjekt ausgesetzt seien. Der Beklagten sei nicht gelungen zu beweisen, dass sie kein Verschulden treffe. Gemäß § 1096 Abs 1 Satz 3 ABGB könne im Vorhinein nicht auf das Mietzinsminderungsrecht verzichtet werden. Die Beeinträchtigung des bedungenen Gebrauchs bestehe so lange, bis der Vermieter bewiesen habe, dass die Gefährlichkeit der Anlage behoben sei. [11] Das Erstgericht sprach mit Zwischenurteil aus, dass das Klagebegehren dem Grunde nach zu Recht besteht. Die Beklagte wäre verpflichtet gewesen, die Sicherungsanlage in einem Paragraph 7 a, ETV 2002 bzw Paragraph 7, ETV 2020 entsprechenden Zustand zu versetzen und überdies die Dokumentation darüber der Klägerin zu übermitteln. Beides habe sie unterlassen. Die Verletzungen der Klägerin wären jedenfalls weniger schwerwiegend gewesen oder sogar gänzlich verhindert worden, wenn die Beklagte dieser Verpflichtung entsprochen hätte. Diese Bestimmungen seien als Schutzgesetz zu verstehen, das darauf abziele, dass Mieter keinen Gefährdungen durch elektrotechnische Anlagen in ihrem Mietobjekt ausgesetzt seien. Der Beklagten sei nicht gelungen zu beweisen, dass sie kein Verschulden treffe. Gemäß Paragraph 1096, Absatz eins, Satz 3 ABGB könne im Vorhinein nicht auf das Mietzinsminderungsrecht verzichtet werden. Die Beeinträchtigung des bedungenen Gebrauchs bestehe so lange, bis der Vermieter bewiesen habe, dass die Gefährlichkeit der Anlage behoben sei.

[12] Das Berufungsgericht gab der gegen diese Entscheidung gerichteten Berufung der Beklagten nicht Folge. Die Passivlegitimation sei zu bejahen, weil es nicht um Fragen der Erhaltungspflicht, sondern um die Beeinträchtigung des bedungenen Gebrauchs einer Wohnung samt mitvermieteter elektrischer Anlage gehe. Der Umstand, dass die Anlage iSd § 7a ETV 2002 nicht dem ETG 1992 entspreche oder der Vermieter seiner Dokumentationspflicht insoweit nicht nachgekommen sei, lasse deren Gefährlichkeit vermuten. Dem Vermieter stehe es offen, im Einzelfall zu beweisen, dass von der Anlage keine Gefährdung ausgeht. Dieser Gegenbeweis sei der Beklagten nicht gelungen. Für Mängel des Bestandobjekts, die zwar – mangels Kenntnis des Bestandnehmers – von diesem subjektiv nicht wahrgenommen wurden, aber an sich gebrauchsbeeinträchtigend seien, habe der Vermieter einzustehen. Eine Verletzung der Anzeigepflicht liege nicht vor, da die Klägerin durch die hier vermutete Gefährlichkeit der Anlage tatsächlich verletzt wurde. [12] Das Berufungsgericht gab der gegen diese Entscheidung gerichteten Berufung der Beklagten nicht Folge. Die Passivlegitimation sei zu bejahen, weil es nicht um Fragen der Erhaltungspflicht, sondern um die Beeinträchtigung des bedungenen Gebrauchs einer Wohnung samt mitvermieteter elektrischer Anlage gehe. Der Umstand, dass die Anlage iSd Paragraph 7 a, ETV 2002 nicht dem ETG 1992 entspreche oder der Vermieter seiner Dokumentationspflicht insoweit nicht nachgekommen sei, lasse deren Gefährlichkeit vermuten. Dem Vermieter stehe es offen, im Einzelfall zu beweisen, dass von der Anlage keine Gefährdung ausgeht. Dieser Gegenbeweis sei der Beklagten nicht gelungen. Für Mängel des Bestandobjekts, die zwar – mangels Kenntnis des Bestandnehmers – von diesem subjektiv nicht wahrgenommen wurden, aber an sich gebrauchsbeeinträchtigend seien, habe der Vermieter einzustehen. Eine Verletzung der Anzeigepflicht liege nicht vor, da die Klägerin durch die hier vermutete Gefährlichkeit der Anlage tatsächlich verletzt wurde.

[13] Die ordentliche Revision wurde vom Berufungsgericht nachträglich über Antrag der Beklagten zugelassen, weil ein möglicher Widerspruch zu einer Entscheidung des Obersten Gerichtshofs in einem vergleichbaren Fall vorliege.

[14] Gegen die Entscheidung des Berufungsgerichts richtet sich die Revision der Beklagten mit dem Antrag, die Entscheidungen der Vorinstanzen dahingehend abzuändern, dass das Klagebegehren zur Gänze oder teilweise abgewiesen wird.

[15] Die Klägerin beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[16] Die Revision ist aus den vom Berufungsgericht genannten Gründen zulässig, aber nicht berechtigt.

[17] 1. Die Beklagte wiederholt in der Revision den Einwand der mangelnden Passivlegitimation. Dem kommt allerdings keine Berechtigung zu. Unstrittig ist die Beklagte alleinige Vermieterin des Bestandobjekts. Die Klägerin behauptet Schadenersatzansprüche und Ansprüche aus Mietzinsminderung, die sie aus der Verletzung von

Vermieterpflichten ableitet. Für solche Ansprüche ist daher ausschließlich die Beklagte passivlegitimiert.

[18] 2. Gemäß § 1096 Abs 1 erster Satz ABGB schuldet der Bestandgeber die Übergabe des Bestandobjekts im vereinbarten Zustand sowie die Erhaltung im brauchbaren Zustand und die Verschaffung des störungsfreien Gebrauchs. Ob eine Bestandsache noch brauchbar ist, richtet sich danach, welcher Gebrauch bzw welche Nutzung ausdrücklich, nach dem Vertragszweck oder nach der Verkehrssitte vereinbart wurde. Im Zweifel gilt mittlere (durchschnittliche) Brauchbarkeit als geschuldet (RS0020926; RS0021054). [18] 2. Gemäß Paragraph 1096, Absatz eins, erster Satz ABGB schuldet der Bestandgeber die Übergabe des Bestandobjekts im vereinbarten Zustand sowie die Erhaltung im brauchbaren Zustand und die Verschaffung des störungsfreien Gebrauchs. Ob eine Bestandsache noch brauchbar ist, richtet sich danach, welcher Gebrauch bzw welche Nutzung ausdrücklich, nach dem Vertragszweck oder nach der Verkehrssitte vereinbart wurde. Im Zweifel gilt mittlere (durchschnittliche) Brauchbarkeit als geschuldet (RS0020926; RS0021054).

[19] 3. Eine Wohnung befindet sich nur dann in einem brauchbaren Zustand, wenn die vorgesehenen Energieanschlüsse gefahrfrei zu verwenden sind (vgl RS0069887). [19] 3. Eine Wohnung befindet sich nur dann in einem brauchbaren Zustand, wenn die vorgesehenen Energieanschlüsse gefahrfrei zu verwenden sind vergleiche RS0069887).

[20] Die Vorinstanzen sind in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, dass dann, wenn eine elektrische Anlage wie im vorliegenden Fall nicht § 7a ETV 2002 (nunmehr § 7 ETV 2020) entspricht, eine Gefährlichkeit der Anlage zu vermuten ist. Dem Vermieter stehe es in solchen Fällen offen, zu beweisen, dass von der Anlage keine Gefährdung ausgeht. Dieser Gegenbeweis sei der Beklagten im konkreten Fall aber nicht gelungen. Gegen diese Rechtsauffassung wendet sich die Revision nicht. [20] Die Vorinstanzen sind in diesem Zusammenhang davon ausgegangen, dass dann, wenn eine elektrische Anlage wie im vorliegenden Fall nicht Paragraph 7 a, ETV 2002 (nunmehr Paragraph 7, ETV 2020) entspricht, eine Gefährlichkeit der Anlage zu vermuten ist. Dem Vermieter stehe es in solchen Fällen offen, zu beweisen, dass von der Anlage keine Gefährdung ausgeht. Dieser Gegenbeweis sei der Beklagten im konkreten Fall aber nicht gelungen. Gegen diese Rechtsauffassung wendet sich die Revision nicht.

[21] 4. Die Beklagte argumentiert jedoch, dass sie für die Gefährlichkeit der Anlage nicht einzustehen habe, weil sich der Stromkasten im Stiegenhaus befindet und sich darin die Sicherungen für mehrere Wohnungseigentumsobjekte befinden.

[22] Daraus ist für sie aber nichts zu gewinnen. Zur Brauchbarkeit einer elektrischen Anlage gehört es auch, dass es dem Mieter möglich ist, gefahrfrei mit den Sicherungen für die Wohnung zu hantieren. Dabei ist es nicht von Relevanz, ob sich diese Sicherungen im gemieteten Objekt oder davor befinden oder ob der Stromkasten noch Sicherungen für andere Objekte enthält. Der in diesem Zusammenhang geltend gemachte sekundäre Feststellungsmangel liegt daher nicht vor.

[23] 5. Bei Verletzung von vertraglichen Pflichten gilt die Beweislastumkehr des § 1298 ABGB. Es wäre daher an der Beklagten gelegen, zu beweisen, dass sie kein Verschulden daran trifft, dass die Wohnung mit einer unzureichenden, weil gefährlichen Elektroanlage vermietet wurde. Dieser Beweis ist ihr aber nicht gelungen. Der Schmerzensgeldanspruch der Klägerin besteht daher dem Grunde nach zu Recht. [23] 5. Bei Verletzung von vertraglichen Pflichten gilt die Beweislastumkehr des Paragraph 1298, ABGB. Es wäre daher an der Beklagten gelegen, zu beweisen, dass sie kein Verschulden daran trifft, dass die Wohnung mit einer unzureichenden, weil gefährlichen Elektroanlage vermietet wurde. Dieser Beweis ist ihr aber nicht gelungen. Der Schmerzensgeldanspruch der Klägerin besteht daher dem Grunde nach zu Recht.

[24] 6. Im Revisionsverfahren ist es grundsätzlich nicht mehr strittig, dass der Mietzinsminderungsanspruch nach § 1096 ABGB nicht wirksam ausgeschlossen wurde. Die Revision meint jedoch, dass die Geltendmachung eines Mietzinsminderungsanspruchs eine Anzeige durch die Mieterin voraussetze. [24] 6. Im Revisionsverfahren ist es grundsätzlich nicht mehr strittig, dass der Mietzinsminderungsanspruch nach Paragraph 1096, ABGB nicht wirksam ausgeschlossen wurde. Die Revision meint jedoch, dass die Geltendmachung eines Mietzinsminderungsanspruchs eine Anzeige durch die Mieterin voraussetze.

[25] 7. Zu diesen Fragen hat der Oberste Gerichtshof erst kürzlich in der Entscheidung 5 Ob 176/23b in ausführlicher Auseinandersetzung mit Rechtsprechung und Lehre Stellung genommen. Dabei ging der mietrechtliche Fachsenat auch auf die in der Revision zitierten Entscheidung 6 Ob 38/11y näher ein und kam zusammengefasst zu

dem Ergebnis:

„Die zu RS0126618 vertretene Auffassung, die Mietzinsminderung nach § 1096 ABGB setze eine Anzeige iSd § 1097 ABGB voraus, kann für den Fall unverschuldeter Unkenntnis des Mieters von Mängeln des Bestandobjekts nicht aufrecht erhalten werden. In einem solchen Fall trifft die Gefahr eines aus objektiver Sicht nicht dem bedungenen Gebrauch entsprechenden Bestandobjekts den Vermieter als Eigentümer. Dem Mieter steht im Fall unverschuldeter Unkenntnis von einem solchen Mangel bei objektiv vorliegenden Mängeln des Bestandobjekts ein Zinsminderungsanspruch auch ohne eine Anzeige an den Vermieter zu; eine Verpflichtung zur Untersuchung für den Mieter nicht erkennbarer, nur theoretisch denkbarer Mängel des Bestandobjekts kann aus seiner Pflicht nach § 1097 ABGB, dem Bestandgeber ihm obliegende Ausbesserungen anzuzeigen, nicht abgeleitet werden. Der Umstand, dass der Mieter aufgrund der subjektiven Unkenntnis seiner Gefährdung das Objekt weitgehend uneingeschränkt nutzen konnte, ist bei Ausmittlung der Höhe seiner Zinsminderungsansprüche angemessen zu berücksichtigen.“

„Die zu RS0126618 vertretene Auffassung, die Mietzinsminderung nach Paragraph 1096, ABGB setze eine Anzeige iSd Paragraph 1097, ABGB voraus, kann für den Fall unverschuldeter Unkenntnis des Mieters von Mängeln des Bestandobjekts nicht aufrecht erhalten werden. In einem solchen Fall trifft die Gefahr eines aus objektiver Sicht nicht dem bedungenen Gebrauch entsprechenden Bestandobjekts den Vermieter als Eigentümer. Dem Mieter steht im Fall unverschuldeter Unkenntnis von einem solchen Mangel bei objektiv vorliegenden Mängeln des Bestandobjekts ein Zinsminderungsanspruch auch ohne eine Anzeige an den Vermieter zu; eine Verpflichtung zur Untersuchung für den Mieter nicht erkennbarer, nur theoretisch denkbarer Mängel des Bestandobjekts kann aus seiner Pflicht nach Paragraph 1097, ABGB, dem Bestandgeber ihm obliegende Ausbesserungen anzuzeigen, nicht abgeleitet werden. Der Umstand, dass der Mieter aufgrund der subjektiven Unkenntnis seiner Gefährdung das Objekt weitgehend uneingeschränkt nutzen konnte, ist bei Ausmittlung der Höhe seiner Zinsminderungsansprüche angemessen zu berücksichtigen.“

[26] In seiner Begründung führte er unter anderem aus:

„Im Fall eines dem Mieter unverschuldet nicht zur Kenntnis gelangten Mangels, der den Gebrauch des Objekts objektiv beeinträchtigt, ist bei Gefahr für Leib, Leben oder Eigentum des Mieters bewirkenden Beeinträchtigungen davon auszugehen, dass der objektiv gefährliche Mietgegenstand zwar subjektiv einschränkungslos benutzt worden sein mag, tatsächlich aber die Einschränkung der Nutzung darin lag, dass der Mieter (bis zum Erkennen des Mangels bzw dessen Beseitigung) der Gefahr von Schäden an seinen absolut geschützten Rechtsgütern ausgesetzt war. Eine Äquivalenzstörung im Sinn des Gewährleistungsrechts ist diesfalls unabhängig davon zu bejahen, ob der Mieter Kenntnis von dem den Gebrauch objektiv beeinträchtigenden Mangel hatte oder nicht.

Für die Konsequenzen der Nutzung eines Bestandobjekts in Unkenntnis eines Mangels ist zu unterscheiden: Soweit der Bestandnehmer einen Mangel – nach Maßstäben eines durchschnittlich verständigen Mieters – ohne Weiteres erkennen kann oder sogar tatsächlich erkannt hat, ist den Ausführungen des 6. Senats zu 6 Ob 38/11y zu folgen. Diesfalls kann nach den Wertungen der Gewährleistungsreform und der Verpflichtung des Mieters nach § 1097 ABGB auch für den Bereich des Bestandrechts vom 'Prinzip der zweiten Chance' ausgegangen werden, wonach der Bestandnehmer dem Bestandgeber die Verbesserung in Form der Behebung dieses den Gebrauch beeinträchtigenden Mangels zu ermöglichen hat. Für die Konsequenzen der Nutzung eines Bestandobjekts in Unkenntnis eines Mangels ist zu unterscheiden: Soweit der Bestandnehmer einen Mangel – nach Maßstäben eines durchschnittlich verständigen Mieters – ohne Weiteres erkennen kann oder sogar tatsächlich erkannt hat, ist den Ausführungen des 6. Senats zu 6 Ob 38/11y zu folgen. Diesfalls kann nach den Wertungen der Gewährleistungsreform und der Verpflichtung des Mieters nach Paragraph 1097, ABGB auch für den Bereich des Bestandrechts vom 'Prinzip der zweiten Chance' ausgegangen werden, wonach der Bestandnehmer dem Bestandgeber die Verbesserung in Form der Behebung dieses den Gebrauch beeinträchtigenden Mangels zu ermöglichen hat.

Anders ist es im Fall unverschuldeter Unkenntnis des Mieters von den seinen Gebrauch objektiv (im Sinn einer Gefährdung) beeinträchtigenden Mängeln. Würde man mit 6 Ob 38/11y auch in einem solchen Fall als Voraussetzung für einen Zinsminderungsanspruch des Mieters eine Anzeige verlangen, käme man zum Ergebnis, dass bis zum Zeitpunkt der Kenntnis vom Mangel (oder der Mängelbehebung) der Mieter jegliche Gewährleistungsansprüche wegen des objektiv unzureichenden Zustands des Objekts verlieren würde, ohne dass ihn eine Verantwortung dafür träfe. Eine Untersuchungs- oder Rügepflicht kennt auch das allgemeine Gewährleistungsrecht nicht, selbst § 377 UGB verlangt keine kostspieligen und aufwändigen Untersuchungen. Geht es bei einem Bestandobjekt aber um Mängel wie

gefährliche Elektroleitungen oder bleihaltige Rohre, müsste vom Mieter verlangt werden, auf seine Kosten aufwändige Untersuchungen durch Professionisten durchführen zu lassen, um derartige Mängel überhaupt erkennen und dem Vermieter gegenüber rügen zu können. Dies ist mit dem Prinzip der ex lege eintretenden Zinsminderung im Fall einer objektiven Gebrauchsbeeinträchtigung nicht vereinbar. Anders ist es im Fall unverschuldeter Unkenntnis des Mieters von den seinen Gebrauch objektiv (im Sinn einer Gefährdung) beeinträchtigenden Mängeln. Würde man mit 6 Ob 38/11y auch in einem solchen Fall als Voraussetzung für einen Zinsminderungsanspruch des Mieters eine Anzeige verlangen, käme man zum Ergebnis, dass bis zum Zeitpunkt der Kenntnis vom Mangel (oder der Mängelbehebung) der Mieter jegliche Gewährleistungsansprüche wegen des objektiv unzureichenden Zustands des Objekts verlieren würde, ohne dass ihn eine Verantwortung dafür träfe. Eine Untersuchungs- oder Rügepflicht kennt auch das allgemeine Gewährleistungsrecht nicht, selbst Paragraph 377, UGB verlangt keine kostspieligen und aufwändigen Untersuchungen. Geht es bei einem Bestandobjekt aber um Mängel wie gefährliche Elektroleitungen oder bleihaltige Rohre, müsste vom Mieter verlangt werden, auf seine Kosten aufwändige Untersuchungen durch Professionisten durchführen zu lassen, um derartige Mängel überhaupt erkennen und dem Vermieter gegenüber rügen zu können. Dies ist mit dem Prinzip der ex lege eintretenden Zinsminderung im Fall einer objektiven Gebrauchsbeeinträchtigung nicht vereinbar.

Das 'Prinzip der zweiten Chance' ist durch die – im Zug der Gewährleistungsreformen unverändert gebliebene – Bestimmung des § 1096 ABGB eingeschränkt. Bestandverhältnisse sind Dauerschuldverhältnisse, bei denen eine nachträgliche Verbesserung des 'gefährlichen Wohnens' in unverschuldeter Unkenntnis durch Mängelbehebung nicht in Betracht kommt. Die Anzeigepflicht des § 1097 ABGB hat den Zweck, die Verbesserung eines Mangels für die Zukunft im Weg einer Erhaltungsmaßnahme des Vermieters zu erreichen. Für das Bewohnen in der Vergangenheit eines objektiv gefährlichen Bestandobjekts kommt eine Verbesserung nicht in Betracht.“Das 'Prinzip der zweiten Chance' ist durch die – im Zug der Gewährleistungsreformen unverändert gebliebene – Bestimmung des Paragraph 1096, ABGB eingeschränkt. Bestandverhältnisse sind Dauerschuldverhältnisse, bei denen eine nachträgliche Verbesserung des 'gefährlichen Wohnens' in unverschuldeter Unkenntnis durch Mängelbehebung nicht in Betracht kommt. Die Anzeigepflicht des Paragraph 1097, ABGB hat den Zweck, die Verbesserung eines Mangels für die Zukunft im Weg einer Erhaltungsmaßnahme des Vermieters zu erreichen. Für das Bewohnen in der Vergangenheit eines objektiv gefährlichen Bestandobjekts kommt eine Verbesserung nicht in Betracht.“

[27] 8. Der erkennende Senat schließt sich der überzeugenden Argumentation in dieser Entscheidung an. Für den konkreten Fall bedeutet das, dass der Klägerin Mietzinsminderungsansprüche von Beginn des Mietverhältnisses bis Behebung des Mangels unabhängig von einer Anzeige zustehen. Auch diesbezüglich haben die Vorinstanzen daher zu Recht das Bestehen des Anspruchs dem Grunde nach bejaht.

[28] 9. Der Revision war daher insgesamt nicht Folge zu geben.

[29] 10. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf § 52 ZPO (RS0035896). [29] 10. Der Kostenvorbehalt gründet sich auf Paragraph 52, ZPO (RS0035896).

Textnummer

E141438

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2024:0090OB00020.235.0424.000

Im RIS seit

04.06.2024

Zuletzt aktualisiert am

10.10.2025

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