

# TE OGH 2008/11/18 4Ob196/08i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.11.2008

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Dr. Zechner als Vorsitzenden und durch die Hofrätin Dr. Schenk sowie die Hofräte Dr. Vogel, Dr. Jensik und Dr. Musger als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Hermann P\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Herwig Fuchs, Rechtsanwalt in Innsbruck, wider die beklagte Partei Peter A\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. J. Pfurtscheller und andere Rechtsanwälte in Innsbruck, wegen Durchführung von Erhaltungsarbeiten, infolge ordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Teilurteil und den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Berufungsgericht vom 27. Mai 2008, GZ 1 R 47/08f-39, mit dem infolge Berufung der beklagten Partei das Urteil des Bezirksgerichts Innsbruck vom 15. November 2007, GZ 17 C 260/05d-35, teilweise bestätigt und teilweise aufgehoben wurde, den

Beschluss

gefasst:

## Spruch

I. Das Rechtsmittel des Klägers wird, soweit es sich gegen den aufhebenden Teil der Entscheidung des Berufungsgerichts richtet, zurückgewiesen.römisch eins. Das Rechtsmittel des Klägers wird, soweit es sich gegen den aufhebenden Teil der Entscheidung des Berufungsgerichts richtet, zurückgewiesen.

II. Im Übrigen wird der Revision Folge gegeben.römisch II. Im Übrigen wird der Revision Folge gegeben.

Das Teilurteil des Berufungsgerichts und der davon betroffene Teil des Urteils des Erstgerichts werden aufgehoben und die Rechtssache auch insoweit zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung an das Erstgericht zurückverwiesen.

III. Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens bilden weitere Verfahrenskosten.römisch III. Die Kosten des Rechtsmittelverfahrens bilden weitere Verfahrenskosten.

## Text

Begründung:

Der klagende Mieter begehrte - soweit für das Revisionsverfahren noch von Bedeutung -, den beklagten Vermieter schuldig zu erkennen, die Durchfeuchtung und Verschimmelung der Mauern in der Erdgeschoßwohnung zu beseitigen und diese trocken zu legen.

Der Beklagte wendete ein, die von ihm begehrten Investitionen seien im Hinblick auf den geringen Mietzins unerschwinglich und in wirtschaftlicher Hinsicht unmöglich; der nach Abzug der Betriebskosten verbleibende monatliche Nettomietzins reiche nicht aus, um die monatlichen Raten im Falle einer notwendigen Kreditfinanzierung zu bezahlen.

Das Bestandsobjekt befindet sich in einem Gebäude, das der Kläger - damals noch Alleineigentümer der Liegenschaft - aufgrund eines Baubescheids vom 29. 9. 1973 als „Einfamilienhaus mit Kleingarage“ errichtet hat. Im Zuge der Bauführung wurden zwei selbstständige Wohneinheiten im Erdgeschoß und im ersten Obergeschoß mit einer Wohnnutzfläche von jeweils etwa 130 m<sup>2</sup> geschaffen. Das Gebäude ist nicht unterkellert; es wurde von der zuständigen Gemeinde als Baubehörde abgenommen.

1983/1984 verkaufte der Kläger, der mit seiner Gattin seit jeher die Räumlichkeiten im Erdgeschoß bewohnt, einen Hälfteanteil an dieser Liegenschaft an die Mutter des Beklagten, die damals bereits den ersten Stock des Hauses genutzt hatte. Im Rahmen des Kaufvertrags wurde eine entsprechende Nutzungsvereinbarung geschlossen. 1986 erwarb die Tante des Klägers dessen verbliebenen Hälfteanteil an der Liegenschaft im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens; sie gab dem Kläger - auf der Grundlage der bereits bestehenden Benützungsregelung - die Erdgeschoßräumlichkeiten für einen Gesamtpauschalmietzins von 4.000 ATS (= 290,69 EUR) monatlich inklusive Betriebs- und Nebenkosten (ausgenommen der für das Erdgeschoß anfallenden Strom-, Heiz- und Warmwasserkosten) mit mündlichem Vertrag in Bestand; eine Wertsicherung wurde nicht vereinbart. 1990/1991 erwarb die Mutter des Beklagten auch die zweite Liegenschaftshälfte und übergab die gesamte Liegenschaft mit Vertrag vom 23. 2. 1996 ihrem Sohn, der damals aufgrund dieses Titels Alleineigentümer wurde.

Das Außenmauerwerk des ohne Keller errichteten Gebäudes weist im fußbodennahen Bereich (insbesondere nord-, ost- und südseitig) eine erhöhte Durchfeuchtung auf; gleiches gilt für die anschließenden Innentrennwände im fußbodennahen Bereich, wo entsprechende Folgeschäden am raumseitigen Wandputz (Absandungen und Abplatzungen von Putz und Anstrich; Schimmelpilzbildung an der inneren Wandoberfläche, die in der Erdgeschoßwohnung ein gesundheitsbeeinträchtigendes Ausmaß erreicht) bestehen. Die Ursache dieser Durchfeuchtung liegt in einer fehlenden oder unzureichend wirksamen waagrechten und/oder lotrechten Abdichtung der erdberührenden Wände und einer unzureichenden Dämmung der ostseitigen Außenwand im Sockelbereich, die für sich allein zur Kondenswasser- und Schimmelpilzbildung im Schadensbereich ausreichen würde. Die an der Deckenuntersicht der Garage und im Anschluss daran an der südseitigen Außenwand sowie im Arbeitszimmer an der deckennahen Wandoberfläche und ansatzweise an der Deckenuntersicht aufgetretenen Durchfeuchtungsschäden sind auf eine mangelhafte Abdichtung des als Terrasse ausgebildeten Flachdachs der Garage zurückzuführen.

Es steht nicht fest, dass für den Kläger, der die Planung und Errichtung des Wohnhauses von Fachleuten besorgen ließ (Architekt, Baumeister), seinerzeit - offenkundig gemeint: nach seinem Erkenntnishorizont als Nichtfachmann - erkennbar gewesen wäre, es sei die „Bauausführung unter Berücksichtigung des damaligen Standards und der geltenden Bauvorschriften“ - auch im Bereich der damals „anders“ gestalteten Terrasse - „in irgendeiner Weise mangelhaft“.

Um diese aufgrund der baulichen Gegebenheiten eingetretenen Feuchtigkeits- und Schimmelbildungen in der Erdgeschoßwohnung einerseits zu beseitigen, andererseits eine für die Zukunft nachhaltige Trockenlegung zu gewährleisten, sind folgende dringliche und unmittelbar anstehende Instandsetzungs- und Erhaltungsarbeiten notwendig: a) Herstellung einer fachgerechten Bauwerksabdichtung (lot- und waagrecht) an den Außenwänden und der tragenden Innenwand zwischen Schlaf- und Wohnzimmer im erdberührenden Bereich der Erdgeschoßwohnung (Kostenaufwand 16.560 EUR inkl USt), b) Anbringung einer Wärmedämmung an der ostseitigen Außenwand im Sockelbereich (Kostenaufwand 7.800 EUR inkl USt), c) Neuherstellung der Abdichtung der südseitigen Terrasse (Kostenaufwand 12.600 EUR inkl USt).

Das Erstgericht verpflichtete den Beklagten, binnen acht Wochen die derzeit vorhandene Durchfeuchtung und Verschimmelung an den Außenwänden und an den innenliegenden, tragenden und somit erdberührenden Wänden im Bereich der näher beschriebenen Erdgeschoßwohnung zu beseitigen sowie diese Wände durch Herstellung einer wirksamen Bauwerksabdichtung (vertikal und horizontal), Aufbringen einer Wärmedämmung an der ostseitigen Außenwand und Neuerstellung der Terrassenabdichtung über der südseitigen Garage nachhaltig trocken zu legen. Das Begehren auf Beseitigung der Durchfeuchtung und Verschimmelung der Mauern samt nachhaltiger Trockenlegung sei berechtigt, weil mit den bestehenden Mängeln eine nicht unwesentliche gesundheitliche Gefährdung des Klägers verbunden sei. Es sei nicht erwiesen, dass die baulichen Mängel für den Kläger schon früher erkennbar gewesen seien. Wirtschaftliche Unmöglichkeit liege nicht vor, weil sich der Beklagte die erforderlichen Maßnahmen leisten könne. Der Urteilsspruch sei gegenüber dem Begehren von Amts wegen zu präzisieren gewesen.

Das Berufungsgericht änderte dieses Urteil dahin ab, dass es

a) als Teilurteil das Klagebegehren, der Beklagte sei schuldig, die Durchfeuchtung und Verschimmelung der Mauern in der näher beschriebenen Erdgeschoßwohnung zu beseitigen und die Mauern dieses Hauses trockenzulegen, soweit diese Durchfeuchtung und Verschimmelung auf eine fehlende Vertikal- bzw Horizontalisolierung oder -abdichtung der Wände des (nicht unterkellerten) Erdgeschoßes und eine fehlende Wärmedämmung an der ostseitigen Außenwand zurückzuführen sind, abwies;

b) im Übrigen, also soweit eine Beseitigung und Trockenlegung von Feuchtigkeitsschäden der Mauern dieses Hauses begehrt wird, die auf eine Undichtheit der Abdichtung der Terrasse über der südseitigen Garage zurückzuführen sind, hob das Berufungsgericht das angefochtene Urteil auf und trug dem Erstgericht insoweit die neuerliche Entscheidung nach Verfahrensergänzung auf.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands, über den es - wie aus den Gründen folgt mit Urteil - entschieden habe, 20.000 EUR übersteige und die ordentliche Revision gegen das Teilurteil zulässig sei, weil Rechtsprechung des Höchstgerichts fehle, ob der Mieter selbst dann nach § 1096 ABGB die Verschaffung des bedungenen Gebrauchs begehren könne, wenn die diese hindernden Mängel aus seiner eigenen Sphäre stammten (hier: Anmietung eines vom Mieter zuvor selbst errichteten Objekts). Das Berufungsgericht sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands, über den es - wie aus den Gründen folgt mit Urteil - entschieden habe, 20.000 EUR übersteige und die ordentliche Revision gegen das Teilurteil zulässig sei, weil Rechtsprechung des Höchstgerichts fehle, ob der Mieter selbst dann nach Paragraph 1096, ABGB die Verschaffung des bedungenen Gebrauchs begehren könne, wenn die diese hindernden Mängel aus seiner eigenen Sphäre stammten (hier: Anmietung eines vom Mieter zuvor selbst errichteten Objekts).

Im Rahmen des hier anzuwendenden § 1096 ABGB stehe dem Beklagten - anders als im Vollenwendungsbereich des MRG - kein „Pendant“ zur Erhaltungspflicht (nämlich die Möglichkeit einer Mietzinserhöhung nach §§ 18, 19 MRG) zur Verfügung, während er hier andererseits an die Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG gebunden sei. Damit bestehe ein gewisses Ungleichgewicht gegenüber der Situation bei Vollenwendbarkeit des MRG, das dadurch auszugleichen sei, dass der Einwand der mangelnden Wirtschaftlichkeit/Erschwinglichkeit auch bei solchen Baugebrechen möglich sei, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährdeten. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung habe nicht bei den persönlichen Verhältnissen des Bestandgebers, sondern bei der Höhe der Investitions- bzw Finanzierungskosten im Vergleich zu den im Kreditfinanzierungszeitraum anfallenden Mieteinnahmen anzusetzen. Der Investitionsrahmen zur Behebung der Feuchtigkeitsschäden belaufe sich auf ca 35.000 EUR (richtig: 36.960 EUR), dem eine monatliche Nettomiete nach Abzug des darin enthaltenen Betriebskostenanteils von vielleicht 250 EUR gegenüberstehe. Somit sei die Unwirtschaftlichkeit der Durchführung der vom Kläger geforderten Erhaltungsmaßnahmen nachgewiesen. Im Übrigen widerspreche es Treu und Glauben, wenn der Bestandnehmer das Objekt, ohne dessen Fehlerhaftigkeit gerügt zu haben, übernehme und nachträglich Mängelbehebung auf Kosten des Bestandgebers verlange; dieser - hier nicht erwiesenen - Kenntnis komme es aber gleich, wenn die Mängel aus der Sphäre des Bestandnehmers stammten. § 1096 Abs 1 ABGB sei der Ausdruck einer Gefahrtragungsregel, wonach den Bestandgeber das Risiko für alle auf Zufällen beruhende Umstände treffe. Dies entspreche der allgemeinen Gefahrtragungsregelung, dass der Schuldner sowohl die in der eigenen Sphäre als auch in der Drittsphäre (Zufall) auftretenden Umstände zu verantworten habe, nicht jedoch solche in der Sphäre des Gläubigers. Jene Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Garage und der angrenzenden Wände des Wohngebäudes, die ihre Ursache in einer mangelhaften Isolierung der Terrasse hätten, könnten nicht aus der Sphäre des Klägers stammen, sofern die mangelhafte Abdichtung auf Aufträgen des Beklagten oder seiner Mutter als seiner Rechtsvorgängerin beruhen sollte, wie dies nach dem Sachverhalt naheliege. Auch was die Frage der Wirtschaftlichkeit (Erschwinglichkeit) betreffe, könne bei einem Behebungsaufwand von 10.500 EUR netto (der möglicherweise auch Maßnahmen enthalte, die zwar mit der Benützung, nicht aber mit der Abdichtung der Terrasse zur darunterliegenden Garage zusammenhängen) wohl nicht von einer Unwirtschaftlichkeit ausgegangen werden. Es fehle aber an einer begründeten Feststellung, von wem die Umgestaltung der Terrasse (samt Aufbringung der nunmehr schadhafte Isolierung) überhaupt veranlasst worden sei, weshalb das angefochtene Urteil insofern aufzuheben sei. Im Rahmen des hier anzuwendenden Paragraph 1096, ABGB stehe dem Beklagten - anders als im Vollenwendungsbereich des MRG - kein „Pendant“ zur Erhaltungspflicht (nämlich die Möglichkeit einer Mietzinserhöhung nach Paragraphen 18, 19 MRG) zur Verfügung, während er hier andererseits an die Kündigungsbeschränkungen des Paragraph 30, MRG gebunden

sei. Damit bestehe ein gewisses Ungleichgewicht gegenüber der Situation bei Vollanwendbarkeit des MRG, das dadurch auszugleichen sei, dass der Einwand der mangelnden Wirtschaftlichkeit/Erschwinglichkeit auch bei solchen Baugebrechen möglich sei, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährdeten. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung habe nicht bei den persönlichen Verhältnissen des Bestandgebers, sondern bei der Höhe der Investitions- bzw Finanzierungskosten im Vergleich zu den im Kreditfinanzierungszeitraum anfallenden Mieteinnahmen anzusetzen. Der Investitionsrahmen zur Behebung der Feuchtigkeitsschäden belaufe sich auf ca 35.000 EUR (richtig: 36.960 EUR), dem eine monatliche Nettomiete nach Abzug des darin enthaltenen Betriebskostenanteils von vielleicht 250 EUR gegenüberstehe. Somit sei die Unwirtschaftlichkeit der Durchführung der vom Kläger geforderten Erhaltungsmaßnahmen nachgewiesen. Im Übrigen widerspreche es Treu und Glauben, wenn der Bestandnehmer das Objekt, ohne dessen Fehlerhaftigkeit gerügt zu haben, übernehme und nachträglich Mängelbehebung auf Kosten des Bestandgebers verlange; dieser - hier nicht erwiesenen - Kenntnis komme es aber gleich, wenn die Mängel aus der Sphäre des Bestandnehmers stammten. Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB sei der Ausdruck einer Gefahrtragungsregel, wonach den Bestandgeber das Risiko für alle auf Zufällen beruhende Umstände treffe. Dies entspreche der allgemeinen Gefahrtragungsregelung, dass der Schuldner sowohl die in der eigenen Sphäre als auch in der Drittsphäre (Zufall) auftretenden Umstände zu verantworten habe, nicht jedoch solche in der Sphäre des Gläubigers. Jene Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Garage und der angrenzenden Wände des Wohngebäudes, die ihre Ursache in einer mangelhaften Isolierung der Terrasse hätten, könnten nicht aus der Sphäre des Klägers stammen, sofern die mangelhafte Abdichtung auf Aufträgen des Beklagten oder seiner Mutter als seiner Rechtsvorgängerin beruhen sollte, wie dies nach dem Sachverhalt naheliege. Auch was die Frage der Wirtschaftlichkeit (Erschwinglichkeit) betreffe, könne bei einem Behebungsaufwand von 10.500 EUR netto (der möglicherweise auch Maßnahmen enthalte, die zwar mit der Benützung, nicht aber mit der Abdichtung der Terrasse zur darunterliegenden Garage zusammenhingen) wohl nicht von einer Unwirtschaftlichkeit ausgegangen werden. Es fehle aber an einer begründeten Feststellung, von wem die Umgestaltung der Terrasse (samt Aufbringung der nunmehr schadhafte Isolierung) überhaupt veranlasst worden sei, weshalb das angefochtene Urteil insofern aufzuheben sei.

### **Rechtliche Beurteilung**

Soweit sich das

Rechtsmittel des Klägers gegen den aufhebenden Teil der Entscheidung des Berufungsgerichts richtet, ist es mangels eines Ausspruchs nach § 519 Abs 1 Z 2 ZPO unzulässig. Die Revision gegen das Teilurteil ist hingegen zulässig, weil das Berufungsgericht von höchstgerichtlicher Rechtsprechung zur Unwirtschaftlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen abgewichen ist; das Rechtsmittel ist auch berechtigt im Sinne seines Aufhebungsantrags. Rechtsmittel des Klägers gegen den aufhebenden Teil der Entscheidung des Berufungsgerichts richtet, ist es mangels eines Ausspruchs nach Paragraph 519, Absatz eins, Ziffer 2, ZPO unzulässig. Die Revision gegen das Teilurteil ist hingegen zulässig, weil das Berufungsgericht von höchstgerichtlicher Rechtsprechung zur Unwirtschaftlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen abgewichen ist; das Rechtsmittel ist auch berechtigt im Sinne seines Aufhebungsantrags.

Der Kläger bekämpft die Auffassung des Berufungsgerichts, die dringend notwendigen Sanierungsarbeiten seien angesichts des niedrigen Mietzinses für den Vermieter unwirtschaftlich; zu berücksichtigen sei vielmehr, dass der Verkehrswert der Liegenschaft nach Durchführung der beantragten Erhaltungsarbeiten steige.

1.1. Das Bestandsobjekt befindet sich in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen; der Bestandvertrag wurde vor dem 1. 1. 2002 abgeschlossen. Das Mietverhältnis fällt daher nur insoweit unter das MRG, als die Bestimmungen über den Kündigungsschutz betroffen sind (§ 1 Abs 4 Z 2 MRG idF vor der MRN 2001). Die Erhaltungspflicht des Vermieters bestimmt sich somit nach den Vorschriften des ABGB. 1.1. Das Bestandsobjekt befindet sich in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei selbstständigen Wohnungen; der Bestandvertrag wurde vor dem 1. 1. 2002 abgeschlossen. Das Mietverhältnis fällt daher nur insoweit unter das MRG, als die Bestimmungen über den Kündigungsschutz betroffen sind (Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer 2, MRG in der Fassung vor der MRN 2001). Die Erhaltungspflicht des Vermieters bestimmt sich somit nach den Vorschriften des ABGB.

1.2. Der Bestandgeber schuldet gemäß § 1096 ABGB nach Übergabe des Bestandsobjekts dessen Erhaltung im vertraglich bedungenen Zustand, mangels diesbezüglicher Abrede in einem brauchbaren Zustand, der sich nach dem vereinbarten Verwendungszweck richtet und mittlerer Art und Güte sein muss (Iro in KBB<sup>2</sup> § 1096 Rz 1 mwN). 1.2. Der

Bestandgeber schuldet gemäß Paragraph 1096, ABGB nach Übergabe des Bestandobjekts dessen Erhaltung im vertraglich bedungenen Zustand, mangels diesbezüglicher Abrede in einem brauchbaren Zustand, der sich nach dem vereinbarten Verwendungszweck richtet und mittlerer Art und Güte sein muss (Iro in KBB<sup>2</sup> Paragraph 1096, Rz 1 mwN).

1.3. Diese Erhaltungspflicht des Vermieters findet ihre Grenze nach herrschender Ansicht in der Möglichkeit und Erschwinglichkeit der Arbeiten, weiters in der Unwirtschaftlichkeit der erforderlichen Maßnahmen, insbesondere im Falle der wirtschaftlichen Abbruchreife (Binder in Schwimann, ABGB<sup>3</sup> § 1096 Rz 76; Iro aaO Rz 4; Würth in Rummel, ABGB<sup>3</sup> § 1096 Rz 6 - je mwN; 5 Ob 1098/92; vgl RIS-Justiz RS0021278, RS0020813). Ein unwirtschaftliches Verhalten des Hauseigentümers kann nicht verlangt werden (RIS-Justiz RS0024674).

1.3. Diese Erhaltungspflicht des Vermieters findet ihre Grenze nach herrschender Ansicht in der Möglichkeit und Erschwinglichkeit der Arbeiten, weiters in der Unwirtschaftlichkeit der erforderlichen Maßnahmen, insbesondere im Falle der wirtschaftlichen Abbruchreife (Binder in Schwimann, ABGB<sup>3</sup> Paragraph 1096, Rz 76; Iro aaO Rz 4; Würth in Rummel, ABGB<sup>3</sup> Paragraph 1096, Rz 6 - je mwN; 5 Ob 1098/92; vergleiche RIS-Justiz RS0021278, RS0020813). Ein unwirtschaftliches Verhalten des Hauseigentümers kann nicht verlangt werden (RIS-Justiz RS0024674).

2.1. Die Wirtschaftlichkeit von Erhaltungsarbeiten, die der Vermieter im Rahmen der ihn treffenden Gewährleistungspflichten nach § 1096 ABGB zu leisten hat, ist nach einem objektiven Maßstab anhand der Umstände des konkreten Bestandverhältnisses zu beurteilen; in den Personen der Vertragsparteien liegende subjektive Umstände (wie zB deren Einkommens- oder Vermögensverhältnisse) bleiben außer Betracht.

2.1. Die Wirtschaftlichkeit von Erhaltungsarbeiten, die der Vermieter im Rahmen der ihn treffenden Gewährleistungspflichten nach Paragraph 1096, ABGB zu leisten hat, ist nach einem objektiven Maßstab anhand der Umstände des konkreten Bestandverhältnisses zu beurteilen; in den Personen der Vertragsparteien liegende subjektive Umstände (wie zB deren Einkommens- oder Vermögensverhältnisse) bleiben außer Betracht.

2.2. Nur dann liegt eine rechtlich als Unmöglichkeit zu wertende Unerschwinglichkeit der dem Vermieter obliegenden Leistung (Erhaltung des Bestandobjekts in vereinbartem/brauchbarem Zustand) vor, wenn der zur Bewirkung der Leistung notwendige Aufwand in keinem Verhältnis zum Wert der Leistung steht, so dass der Aufwand schon objektiv als unvernünftig, weil wirtschaftlich sinnlos, zu beurteilen ist (Reischauer in Rummel, ABGB<sup>3</sup> § 920 Rz 4 unter Hinweis auf Pisko/Gschnitzer in Klang<sup>2</sup> VI 542; 8 Ob 102/63 = EvBl 1963/401; RIS-Justiz RS0034063, RS0034088). Kein Missverhältnis besteht etwa dann, wenn zur Erfüllung des Mietvertrags ein Dachgeschoß in bestimmter Weise auszubauen ist und die Wertsteigerung den Aufwand übertrifft (5 Ob 109/71 = SZ 44/77).

2.2. Nur dann liegt eine rechtlich als Unmöglichkeit zu wertende Unerschwinglichkeit der dem Vermieter obliegenden Leistung (Erhaltung des Bestandobjekts in vereinbartem/brauchbarem Zustand) vor, wenn der zur Bewirkung der Leistung notwendige Aufwand in keinem Verhältnis zum Wert der Leistung steht, so dass der Aufwand schon objektiv als unvernünftig, weil wirtschaftlich sinnlos, zu beurteilen ist (Reischauer in Rummel, ABGB<sup>3</sup> Paragraph 920, Rz 4 unter Hinweis auf Pisko/Gschnitzer in Klang<sup>2</sup> römisch VI 542; 8 Ob 102/63 = EvBl 1963/401; RIS-Justiz RS0034063, RS0034088). Kein Missverhältnis besteht etwa dann, wenn zur Erfüllung des Mietvertrags ein Dachgeschoß in bestimmter Weise auszubauen ist und die Wertsteigerung den Aufwand übertrifft (5 Ob 109/71 = SZ 44/77).

2.3. Das Alter oder der Zeitwert eines Hauses für sich allein sagen über die Wirtschaftlichkeit von Erhaltungsarbeiten nichts aus, weil es auch darauf ankommt, ob die Kosten der Erhaltungsarbeiten im (voraussichtlichen) Wert des wiederinstandgesetzten Hauses Deckung (5 Ob 1098/92 in RIS-Justiz RS0069883) oder zumindest weitgehend Deckung finden. Es ist für die aufgeworfene Frage deshalb im Fall einer erforderlichen Kreditfinanzierung der Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung eines für den Mieter gesundheitsgefährdenden Zustands des Bestandobjekts auch nicht von Bedeutung, ob der zur Verfügung stehende Mietzins die Finanzierung der zu erwartenden monatlichen Kreditraten bei einer angemessenen Laufzeit des Kredits ermöglicht.

2.5. Die Beweislast für das Vorliegen der Unwirtschaftlichkeit der vom Mieter verlangten Erhaltungsarbeiten trifft den Vermieter (vgl RIS-Justiz RS0020732, RS0033009).

2.5. Die Beweislast für das Vorliegen der Unwirtschaftlichkeit der vom Mieter verlangten Erhaltungsarbeiten trifft den Vermieter vergleiche RIS-Justiz RS0020732, RS0033009).

3.1. Nach diesen Grundsätzen reichen die von den Vorinstanzen getroffenen Feststellungen nicht aus, um abschließend beurteilen zu können, ob die vom Kläger begehrten Sanierungsarbeiten mit für den Beklagten wirtschaftlich vernünftigem und sinnvollem Aufwand durchgeführt werden können und damit unter die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB fallen.

3.1. Nach diesen Grundsätzen reichen die von den

Vorinstanzen getroffenen Feststellungen nicht aus, um abschließend beurteilen zu können, ob die vom Kläger begehrten Sanierungsarbeiten mit für den Beklagten wirtschaftlich vernünftigem und sinnvollem Aufwand durchgeführt werden können und damit unter die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß Paragraph 1096, ABGB fallen.

3.2. Das Erstgericht wird im fortgesetzten Verfahren a) den derzeitigen Verkehrswert der Liegenschaft des Beklagten unter Bedachtnahme auf das Bestandrecht des Beklagten sowie b) dessen allfällige Veränderung nach Durchführung der den Gegenstand des Teilurteils bildenden Erhaltungsarbeiten (Herstellung einer wirksamen Bauwerksabdichtung vertikal und horizontal an den Außenwänden und an innenliegenden erdberührenden Wänden im Bereich der Wohnung des Klägers; Herstellung einer Wärmedämmung an der ostseitigen Außenwand) festzustellen haben. Erst danach wird in einem Vergleich des allfälligen Wertzuwachses der Liegenschaft mit dem erforderlichen Sanierungsaufwand die allein maßgebende Wirtschaftlichkeit der begehrten Erhaltungsarbeiten abschließend beurteilt werden können.

3.3. Der Beklagte meint, dem Berufungsgericht sei die Erledigung seiner Beweisrüge aufzutragen. Dem ist zu entgegnen, dass er zu einem für diese Entscheidung auch relevanten Thema - fehlende Erkennbarkeit einer mangelhaften Planung und Ausführung des Hausbaus für den insofern nicht fachkundigen Kläger, der seinerzeit Fachleute beauftragt hatte - in zweiter Instanz „höchstens Negativfeststellungen“ für „möglich“ hielt und die Ansicht des Berufungsgerichts nicht in Zweifel zieht, er hätte als Vermieter nach allgemeinen Grundsätzen behaupten und beweisen müssen, dass der Kläger als Mieter den mangelhaften Zustand des Bestandsobjekts in einem nicht fachgerecht geplanten und/oder errichteten Wohnhaus bereits bei Abschluss des Mietvertrags gekannt habe oder ohne weiteres hätte erkennen können, sodass dem Beklagten „mit den begehrten Negativfeststellungen nicht geholfen wäre“. Angesichts dessen muss sich der Senat mit dem Vorwurf gegenüber dem Berufungsgericht einer im erörterten Punkt unerledigt gebliebenen Beweisrüge nicht weiter auseinandersetzen.

4. Der Kostenvorbehalt beruht auf § 52 Abs 1 zweiter Satz ZPO. Der Kostenvorbehalt beruht auf Paragraph 52, Absatz eins, zweiter Satz ZPO.

#### **Textnummer**

E89423

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

ECLI:AT:OGH0002:2008:0040OB00196.08I.1118.000

#### **Im RIS seit**

18.01.2009

#### **Zuletzt aktualisiert am**

23.09.2016

**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)