jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2017/9/28 8Ob34/17h

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 28.09.2017

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofs Prof. Dr. Spenling als Vorsitzenden, die Hofräte und Hofrätinnen Dr. Tarmann-Prentner, Dr. Brenn, Mag. Korn und Dr. Stefula als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B***** regGenmbH, *****, vertreten durch Dr. Klaus Plätzer, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen die beklagten Parteien 1. A***** N*****, 2. B***** N*****, beide vertreten durch Mag. Alfred Hütteneder, Mag. Michaela Hütteneder-
Estermann, Rechtsanwälte in Bad Hofgastein, wegen 12.539,94 EUR sA, infolge Revision der beklagten Parteien (Revisionsinteresse 9.004,63 EUR) gegen das Urteil des Landesgerichts Salzburg vom 8. Februar 2017, GZ 22 R 291/16x-29, mit dem der Berufung der beklagten Parteien gegen das Urteil des Bezirksgerichts St. Johann im Pongau vom 28. Juli 2016, GZ 2 C 935/15h-25, nicht Folge gegeben wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden aufgehoben und die Rechtssache an das Erstgericht zur neuerlichen Entscheidung nach Verfahrensergänzung zurückverwiesen.

Die Kosten des Revisionsverfahrens bilden weitere Verfahrenskosten.

Text

Begründung:

Die Klägerin ist Vermieterin der Wohnung Top 13, *****. Mit Mietvertrag vom 1. 7. 2012 mieteten die Beklagten dieses Objekt bestehend aus einem Wohn-/Esszimmer, einer Küche, drei Kinderzimmern, einem Schlafzimmer, Bad, WC, Garderobe, Abstellraum, Vorraum sowie Pkw-Abstellplatz. Der monatliche Mietzins betrug 813,49 EUR, erhöhte sich ab April 2014 auf 1.034,11 EUR, ab Jänner 2015 auf 1.055,26 EUR und ab Oktober 2015 auf 1.090,42 EUR.

Im Mietvertrag ist unter anderem festgehalten:

„4. Beheizung und Lüftung

Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere in den ersten beiden Jahren nach Bezug aufgrund der Baufeuchtigkeit entsprechend intensiv zu heizen und häufig zu lüften ist (Querdurchlüftung). (...)

6. Wasch- und Trockenraum

In der Waschküche des Hauses***** befindet sich 1 Waschmaschine und 1 Trockner, die mittels Münzzähler betrieben werden. (...)

Das Aufhängen der Wäsche ist nur in den dafür vorgesehenen Räumen gestattet. In den übrigen Kellerräumen sowie in der Wohnung ist das Aufhängen von Wäsche zum Trocknen nicht gestattet."

Die Beklagten zogen mit ihren beiden Kindern, damals ca vier und sieben Jahre alt, in das Objekt ein. Im Winter 2012/2013 begann sich Kondenswasser im Bereich der Dachfenster zu bilden sowie um die Fenster Schimmel. Von der Klägerin wurden daraufhin Trocknungsgeräte aufgestellt, die zu einer Verminderung der Luftfeuchtigkeit in den Räumlichkeiten führte. Im Februar 2013 meldeten die Beklagten, dass es zu keiner Besserung gekommen sei. Die Schimmelbildung nehme wieder extrem zu wie auch das Tropfen des Kondenswassers. In der Folge wurden von der Klägerin die Fenster im Schlafzimmer der Wohnung getauscht, später auch die Dachflächenfenster. Mit Schreiben vom Februar 2014 erklärte der Vertreter der Beklagten, Mietzinsminderungsansprüche von 30 % geltend zu machen. Ab März 2014 wurde ein entsprechend reduzierter Mietzins bezahlt. Im Dezember 2014 teilte der Rechtsvertreter der Beklagten der Klägerin mit, dass aufgrund der unveränderten Situation eine Mietzinsminderung von nunmehr 60 % vorgenommen werde.

Für die erhöhte Luftfeuchtigkeit und die damit verbundene Schimmelbildung bestehen mehrere Ursachen. Durch ein intensiveres Querlüften würden die Spitzlasten und durch ein längerfristiges Durchlüften die Feuchteanreicherung und die Schimmelgefahr nachhaltig gesenkt. Zur Abfuhr von Feuchteinträgen ist ein aktives Lüftungsverhalten erforderlich, das etwa sieben Mal am Tag notwendig wäre. Aktuelle Feuchte und Schimmelbildungen lassen sich an neuralgischen Wärmebrücken auch bei guter Lüftung nicht gänzlich ausschließen und sind baulich bedingt. Durch die Wohnungsstruktur, die Wärmebrücken und dem teilweise kleinen Luftvolumen in den Räumen, der Beheizungsart, der geringen Feuchteabfuhrmöglichkeit durch den mechanischen Lüfter im WC sowie die fehlende Abluft des Dunstabzugs weist die Wohnung im Vergleich zu anderen geringere Toleranzgrenzen auf, die bei höheren internen Feuchtewerten das Gesamtsystem früher zum Kippen bringen.

Die Klägerin begehrte 12.539,94 EUR sA sowie die Räumung des Bestandobjekts. Die Raumfeuchtigkeit sei auf ein trotz Belehrung durch die Klägerin fortgesetztes vollkommen falsches Lüftungsverhalten der Beklagten zurückzuführen. Diese hätten zu Unrecht den Mietzins gemindert, weshalb nach § 1118 ABGB die Auflösung des Bestandverhältnisses erklärt werde. Die Wohnung sei den Beklagten im Juni 2012 in ordnungsgemäßem, schimmelfreien Zustand übergeben worden. Durch das falsche Nutzungsverhalten, unrichtiges Lüften und Aufhängen von Wäsche zum Trocknen in der Wohnung sei es zu einem Ansteigen der Raumfeuchtigkeit gekommen. Diese sei nicht auf Mängel der Wohnung selbst zurückzuführen. Ein Mietzinsminderungsanspruch besteht daher nicht zu Recht.

Die Beklagten bestritten und brachten vor, dass bereits im Spätherbst 2012 sowie im Winter 2012/2013 im Bereich der Wände und Fenster Feuchtigkeit aufgetreten sei. Trotz Austausch der Dachflächenfenster sei es zu keiner Besserung gekommen und es habe sich Schimmel gebildet, dies habe zu Atembeschwerden der Beklagten und ihren Kindern geführt. Die Klägerin habe keine Maßnahmen zur Brauchbarmachung und Schadensbehebung gesetzt. Aufgrund dieses Zustands hätten die Beklagten ihr Mietzinsminderungsrecht von 30 bzw 60 % in Anspruch genommen. Dies sei dadurch gerechtfertigt, dass das Bestandobjekt nicht dem bedungenen Gebrauch entspreche, in unzumutbarer Weise Feuchtigkeit an den Wänden und Fenstern vorhanden gewesen sei, die weit über den Normwerten liege, es zu einer ausgeprägten Schimmelbildung gekommen sei, woraus auch gesundheitliche Schäden resultierten. Die Beklagten treffe an diesen Schäden kein Verschulden. Ein fehlerhaftes Lüftungsverhalten liege nicht vor. Eine besondere Aufklärung durch die Klägerin darüber sei nicht erfolgt. Die Beklagten hätten keine Vertragsverletzungen oder sonstige Fehlverhalten gesetzt. Die vorprozessualen Kosten der Rechtsvertretung der Beklagten von 1.812 EUR würden compensando eingewendet.

Mit Teilurteil verpflichtete das Erstgericht die Beklagten zur ungeteilten Hand, der Klägerin 9.004,63 EUR sA zu zahlen. Die Entscheidung über das Räumungsbegehren sowie die Kostenentscheidung behielt es der Endentscheidung vor. Es ging davon aus, dass ein Mietzinsminderungsanspruch für die Dauer und im Ausmaß der Unbrauchbarkeit ex lege eintrete. In der Wohnung habe es eine Beeinträchtigung durch Feuchtigkeit sowie der damit verbundenen Bildung von Schimmel gegeben. Eine wesentliche Ursache dafür sei im Verhalten der Beklagten gelegen, die nicht für eine ausreichende Lüftung der Mietwohnung Sorge getragen hätten. Nach den Feststellungen sei täglich nur allenfalls ein paar Mal kurz gelüftet worden. Die Frequenz des Lüftens sowie die Dauer habe nicht genügt. Unabhängig davon habe

auch eine bauliche Situation bestanden, die die Feuchtebildung in der Mietwohnung begünstigt habe. Unter Berücksichtigung der Nutzungseinschränkung sei ein Mietzinsminderungsanspruch von 15 % angemessen. Davon ausgehend bestehe die Forderung der Klägerin mit 9.004,63 EUR zu Recht.

Der gegen dieses Urteil erhobenen Berufung der Beklagten gab das Berufungsgericht nicht Folge. Nach Verwerfung der geltend gemachten Nichtigkeit bestätigte das Berufungsgericht das Ersturteil mit der Maßgabe, dass es dahingehend ergänzt werde, dass das Mehrbegehren, die Beklagten seien zur ungeteilten Hand schuldig, einen weiteren Betrag von 3.535,31 EUR sA zu zahlen, abgewiesen werde. Das Verfahren habe mietzinsmindernde Umstände ergeben, die der Sphäre der Klägerin zuzurechnen seien, wie die bauliche Situation. Die vom Erstgericht angenommene Mietzinsminderung von 15 % sei nicht korrekturbedürftig. Demgegenüber hätten auch die Beklagten einen maßgeblichen Anteil an der in der Wohnung herrschenden Feuchtigkeit und einer dadurch bedingten Schimmelbildung aufgrund ihres Lüftungs- bzw Wohnverhaltens. Auch hätten sie vertragswidrig Wäsche zum Trocknen in der Wohnung aufgehängt. Eine über die 15 % hinausgehende Mietzinsreduktion sei daher nicht gerechtfertigt. Aus dem Ersturteil ergebe sich, dass nur der zuerkannte Klagsbetrag als berechtigt angenommen wurde, weshalb offenbar irrtümlich die Abweisung des Zahlungsmehrbegehrens unterblieben sei und daher im Wege einer Maßgabebestätigung nachgeholt werden könne.

Die ordentliche Revision ließ das Berufungsgericht nicht zu, da die Mietzinsminderung regelmäßig von den Umständen des Einzelfalls abhänge.

Mit ihrer außerordentlichen Revision beantragen die Beklagten, die angefochtene Entscheidung dahingehend abzuändern, dass das Klagebegehren abgewiesen wird, in eventu wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Klägerin beantragt in der ihr freigestellten Revisionsbeantwortung die Revision zurückzuweisen, in eventu ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist zur Klarstellung der Rechtslage zulässig und im Sinne des Aufhebungsantrags auch berechtigt.

1. Nach § 502 Abs 5 Z 2 ZPO gelten die wertmäßigen Revisionsbeschränkungen des § 502 Abs 2 und Abs 3 nicht für die unter § 49 Abs 2 Z 5 JN fallenden Streitigkeiten, wenn dabei über eine Kündigung, über eine Räumung oder über das Bestehen oder Nichtbestehen des Vertrags entschieden wird. Zweck der Sonderregelung ist es, die in Streitigkeiten nach § 49 Abs 2 Z 5 JN gefällten Entscheidungen in Fällen, in denen der Verlust des Bestandobjekts droht, unabhängig von Bewertungsfragen revisibel zu machen. Zur Lösung von Abgrenzungsfragen ist darauf abzustellen, ob etwas mit der Frage der Auflösung des Bestandvertrags so eng zusammenhängt, dass ein getrenntes Schicksal in der Anfechtbarkeit unbefriedigend wäre (RIS-Justiz RS0120190).

Die Entscheidung über ein Mietzinszahlungsbegehren kann durch die Erlassung eines Teilurteils nicht einer Anfechtung in dritter Instanz entzogen werden, wenn im gleichen Verfahren noch über die Rechtswirksamkeit einer gerichtlichen Kündigung oder Räumung zu erkennen ist (vgl auch RIS-Justiz RS0042977; Zechner in Fasching/Konecny2 IV/1 § 502 Rz 195).

Im konkreten Fall haben die Kläger ein Begehren auf Zahlung von Mietzins und Räumung erhoben. Aufgrund der Aufkündigung des Bestandvertrags durch die Beklagten während des Verfahrens erfolgte am 3. 3. 2016, somit nach Zustellung der Berufungsentscheidung (24. 2. 2017) über den Mietzinsrückstand, die Rückstellung des Objekts. In der anschließenden Verhandlung vom 15. 3. 2017 schränkte die Klägerin um das Räumungsbegehren ein. Der für die Zulässigkeit der Revision wesentliche Entscheidungsgegenstand ist aber immer der, über den das Berufungsgericht erkannte (Zechner, aaO Rz 134). Da zu diesem Zeitpunkt das noch anhängige Räumungsbegehren von der Berechtigung des Zahlungsbegehrens abhängig war, ist nach § 502 Abs 5 Z 2 ZPO die Wertbeschränkung des § 502 Abs 3 ZPO nicht anwendbar. Der nachfolgende Wegfall des Räumungsbegehrens ist für die Revisionszulässigkeiten nicht relevant.

2. Nach § 1096 Abs 1 zweiter Satz ABGB wird der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maße der Unbrauchbarkeit des Bestandobjekts von der Entrichtung des Zinses befreit, wenn das Bestandobjekt bei der Übergabe derart mangelhaft ist oder es während der Bestandzeit ohne Schuld des Übernehmers derart mangelhaft wird, dass es zu dem bedungenen Gebrauch nicht taugt. Im Zweifel ist von einer geschuldeten „mittleren Brauchbarkeit“ auszugehen (RIS-Justiz RS0020926). Die Zinsminderung tritt kraft Gesetzes und ohne Rücksicht auf ein Verschulden des

Bestandgebers ein (RIS-Justiz RS0021443; RS0021420). Der Anspruch besteht ab Beginn der Unbrauchbarkeit bzw Gebrauchsbeeinträchtigung bis zu deren Behebung (RIS-Justiz RS0107866). Das Ausmaß der Zinsminderung richtet sich nach Grad und Dauer der Beeinträchtigung (RIS-Justiz RS0021324), wobei der Vertragszweck im Vordergrund steht. Es ist eine Verwendbarkeit zu fordern, wie sie gewöhnlich nach dem Vertragszweck erforderlich ist und nach der Verkehrssitte erfolgt (RIS-Justiz RS0021054; RS0020926; RS0021324).

Keine Mietzinsminderung steht zu, wenn die Gebrauchsbeeinträchtigung vom Bestandnehmer zu vertreten ist, soweit er den Mangel selbst verursacht hat (vgl Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I22 [2009] § 1096 Rz 15). Sein etwaiges Allein- oder Mitverschulden an der Gebrauchsminderung ist entsprechend zu berücksichtigen (Pesek in Schwimann/Kodek, § 1096 Rz 126). Bei Ausmessung der Mietzinsminderung sind die jeweiligen Anteile an der Mängelentstehung zu berücksichtigen (Markl/Pittl, Mängelbehebungspflicht und Mietzinsminderung bei (Mit-)Verschulden des Mieters, immolex 1998, 46 ff).

3. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass ein Mieter mit dem Auftreten von Schimmelbildung in zum Wohnen gewidmeten Räumlichkeiten weder bei Beginn des Mietverhältnisses noch im Laufe der Zeit zu rechnen braucht. Schimmelbildung kann, wenngleich je nach Art und Ausmaß, so doch, wenn sie nicht bloß oberflächlich ist, sogar gesundheitliche Nachteile nach sich ziehen. Daher ist grundsätzlich auch davon auszugehen, dass Schimmel der (mittleren) Brauchbarkeit entgegensteht (vgl Prader, Mietrechtliche Fragen rund um die Schimmelbildung, immolex 2012, 334).

Dass die Beschaffenheit des Objekts ursächlich für die Schimmelbildung war, ist im Revisionsverfahren nicht mehr strittig. Zu prüfen ist nur mehr eine allfällige Mitverantwortlichkeit der Beklagten.

4. Dass die Feuchtigkeitsbildung auf „interne feuchte Quellen“ (darunter ist nach dem Gutachten Atmung, Waschen, Kochen, Aufstellen von Pflanzen zu verstehen) zurückzuführen ist, ist bei normalem Wohnverhalten unvermeidbar und sagt nichts über ein Fehlverhalten der Mieter aus, sondern nur, dass nicht Baumängel, wie beispielsweise eine Durchfeuchtung des Mauerwerks, zur Feuchtigkeitsbildung beigetragen hat. Damit ist aber noch nichts darüber ausgesagt, worin die Ursache dafür liegt, dass aus diesem normalen Feuchtigkeitseintrag Schimmel entsteht.

5. Wird ein Objekt zu Wohnzwecken vermietet, hat der Vermieter dafür einzustehen, dass es in ortsüblicher Weise auch dafür genutzt werden darf und nutzbar ist (vgl dazu anschaulich LG für ZRS Wien, 40 R 104/08b). Bei der wie ausgeführt üblicherweise anzunehmenden, durchschnittlichen Brauchbarkeit eines als Wohnung vermieteten Bestandobjekts wird der Mieter daher auch erwarten können, dass mit einem durchschnittlichen Lüften das Auslangen gefunden werden kann. Ist ein darüber hinausgehendes Lüftungsverhalten erforderlich, um Schimmelbildung zu verhindern, wird in der Regel davon auszugehen sein, dass dies an der Beschaffenheit des Bestandobjekts, nicht am normalen Wohnverhalten des Bestandnehmers liegt.

Kann Schimmelbildung nicht mit einem normalen Lüftungsverhalten verhindert werden, ist dies daher dem Vermieter, nicht dem Mieter zuzurechnen.

Soweit die Vorinstanzen den Beklagten ein fehlerhaftes Lüftungsverhalten vorwerfen, lässt sich den Entscheidungen nicht entnehmen, von welchem Lüftungsverhalten der Beklagten sie konkret ausgehen. Dazu fehlen konkrete Feststellungen. Aus den Vorentscheidungen lässt sich aber auch nicht ableiten, von welchem richtigen Lüftungsverhalten ausgegangen wird. Wenn das Erstgericht dazu festhält, dass (technisch gesehen) zur Abfuhr von Feuchteinträgen aufgrund der konkreten Verhältnisse ein siebenmal tägliches Querlüften erforderlich ist, bedeutet das nicht, dass ein derartiges Lüftungsverhalten ohne eine konkrete Vereinbarung, die im vorliegenden Fall nicht festgestellt werden konnte, von einem Wohnungsmieter auch gefordert werden kann. Tatsächlich wird ein solches Lüften in der Regel nicht zumutbar sein, insbesondere nicht während der Wintermonate. Anschaulich zeigt sich dies etwa bei den Feststellungen hinsichtlich des Schlafzimmers und der Erforderlichkeit einer aktiven Lüftung während der Schlafphase, die realistischerweise nicht umsetzbar ist. Auch ist es einem Mieter nicht zumutbar, im Winter – wie nach den Feststellungen erforderlich – während des gesamten Kochvorgangs aktiv zu lüften.

Es sind daher zu einer abschließenden Beurteilung zusätzliche Feststellungen erforderlich, ob die Beklagten das ihnen zumutbare Lüftungsverhalten (diesbezüglich liegt nur eine Feststellung zu einem Durchschnittswert während der Datenloggerauswertung vor) vernachlässigt haben und ob dadurch relevant zur Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und der Schimmelbildung beigetragen wurde.

6. Zu einer gewöhnlichen Nutzung eines Bestandobjekts gehört auch das Aufhängen von Wäsche zum Trocknen. Im konkreten Fall wurde allerdings zwischen den Parteien ausdrücklich vereinbart, dass dies vom Bestandnehmer zu unterlassen ist. Weiters wurde im Haus ein Trockner zur Verfügung gestellt, der mit Münzeinwurf bedient werden kann. Insoweit kann den Beklagten das
– vertragswidrige – Aufhängen von Wäsche in der Wohnung allenfalls als mitursächlich für die Schimmelbildung vorgeworfen werden. Es ist allerdings zu berücksichtigen, dass nach den Feststellungen die Beklagten zunächst einen eigenen Trockner, nachdem dieser defekt geworden ist, einen Trockner im Keller des Objekts verwendeten. In diesem Zusammenhang ist daher unklar, ab welchem Zeitraum die Beklagten tatsächlich Wäsche aufhängten und inwieweit dies mit dem verfahrensgegenständlichen Zeitraum der Mietzinsminderung korreliert. Auch diesbezüglich sind weitere Feststellungen erforderlich.

7. Unabhängig von einem noch zu klärenden, für die Nutzungsbeeinträchtigung mitursächlichem Verhalten der Beklagten lässt sich die von der Revision bestrittene Angemessenheit der vorgenommenen Mietzinsreduktion aber auch schon deshalb nicht überprüfen, weil das Erstgericht zwar umfangreiche Feststellungen zu der zwischen den Parteien geführten Korrespondenz und zu einzelnen Behebungsmaßnahmen getroffen hat, jedoch Feststellungen dazu fehlen, in welchen Räumen und in welcher Intensität es tatsächlich zu Schimmelbildung und damit einer Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit gekommen ist. Weiters ist es erforderlich, eine zeitliche Relation zu den Mietzinsperioden, in denen nicht der gesamte Mietzins bezahlt wurde, herzustellen, um beurteilen zu können, ob die Beeinträchtigung während des gesamten Zeitraums gleich war, sich über einen längeren Zeitraum erst entwickelt hat oder aber etwa abhängig von den Jahreszeiten differierte.

7. Aufgrund des Fehlens wesentlicher Feststellungen kann daher derzeit nicht beurteilt werden, in welchem Umfang den Beklagten ein Mietzinsminderungsanspruch zukommt, insbesondere ob dieser über den von den Vorinstanzen angenommenen 15 % anzusetzen ist. Daher waren die Entscheidungen der Vorinstanzen aufzuheben und die Rechtssache an das Erstgericht zurückzuverweisen.

Der Kostenvorbehalt gründet auf § 52 ZPO.

Textnummer

E119755

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2017:0080OB00034.17H.0928.000

Im RIS seit

10.11.2017

Zuletzt aktualisiert am

20.02.2020

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