jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2018/12/19 8Ob141/18w

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 19.12.2018

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Kuras als Vorsitzenden, die Hofrätinnen Dr. Tarmann-Prentner und Mag. Korn, den Hofrat Dr. Stefula und die Hofrätin Mag. Wessely-Kristöfel als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Parteien 1. R*****, 2. M*****, beide vertreten durch Dr. Brigitta Braunsberger-Lechner, Rechtsanwältin in Steyr, wider die beklagte Partei E***** eGenmbH, *****, vertreten durch Wirleitner – Oberlindober – Gursch, Rechtsanwälte in Steyr, wegen 7.650 EUR sA, infolge Revision der beklagten Partei (Revisionsinteresse 5.580 EUR) gegen das Urteil des Landesgerichts Steyr als Berufungsgericht vom 16. Juli 2018, GZ 1 R 116/18d-35, womit infolge Berufung der klagenden Parteien das Urteil des Bezirksgerichts Steyr vom 8. März 2018, GZ 9 C 208/17b-31, hinsichtlich der erstklagenden Partei abgeändert und hinsichtlich der zweitklagenden Partei bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die angefochtene Entscheidung wird dahin abgeändert, dass in Ansehung der erstklagenden Partei das Urteil des Erstgerichts einschließlich der Kostenentscheidung wiederhergestellt wird.

Die erstklagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 975,85 EUR (darin 162,64 EUR USt) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens sowie die mit 1.341,52 EUR (darin 104,42 EUR USt und 715 EUR Barauslagen) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Erstklägerin war vom 8. 6. 2012 bis zu ihrem Auszug im Februar 2018 Alleinmieterin der Wohnung Top 2 in der Wohnhausanlage der Beklagten in *****. Bis Oktober 2016 wohnte auch der damalige Lebensgefährte der Erstklägerin – der Zweitkläger – in dieser Wohnung, in der seit September 2015 Schwarzstaub auftrat. Die Bildung von Schwarzstaub ist darauf zurückzuführen, dass schwerflüchtige organische Verbindungen in die Raumluft gelangen. Diese haften sich an in der Luft vorhandene Staubpartikel, rekondensieren an diesen und setzen sich an kälteren Wand- und Fensterflächen ab („Fogging-Effekt“). Die potentiellen Gründe für die Bildung von Schwarzstaub sind vielschichtig. Die Wohnung Top 2 weist keine Baumängel auf. Die genaue Ursache des Schwarzstaubs kann nicht festgestellt werden. Es kann aber ausgeschlossen werden, dass die Ursache im Gebäude selbst liegt. Vielmehr steht fest, dass der Schwarzstaub auf das Verhalten der Bewohner von Top 2 zurückzuführen ist, wenn auch nicht festgestellt werden kann, welches konkrete Nutzerverhalten zu der Schwarzstaubbildung geführt hat. Wahrscheinlich ist, dass sich der Schwarzstaub durch die verwendeten Haushaltschemikalien gebildet und sich das Phänomen durch das intensive Putzen der Wohnung noch verstärkt hat. Die Bildung von Schwarzstaub hatte zur Folge, dass die Kläger die Wohnung häufiger als gewöhnlich intensivst putzten und dafür ein erhöhter Aufwand an Reinigungsmitteln in der

Höhe von 250 EUR notwendig wurde. Geputzt wurde mit Wasser sowie haushaltsüblichen Reinigungsmitteln und Fettlösern. Die Wohnung musste beinahe täglich geputzt, Geschirr vor jedem Gebrauch gewaschen und Fenster wöchentlich gereinigt werden. Die Wohnung musste 2016 von den Klägern vollständig ausgemalt werden. Der Aufwand dafür betrug 2.220 EUR. Wenige Tage nach Entdecken des Schwarzstaubs litt der Zweitkläger an starkem Juckreiz und Hautausschlägen, aufgrund derer er Medikamente einnehmen musste. Die Erstklägerin reklamierte bei der Beklagten und bat um Abhilfe. Diese riet ihr, die Wohnung mehr zu lüften. Im Auftrag der Beklagten wurde die Wohnung begutachtet und dabei Schwarzstaub festgestellt. Da schon in diesem Gutachten (vom Dezember 2016) als mögliche Ursache die häufige Verwendung aggressiver Reinigungsmittel genannt wurde, empfahl die Beklagte als eine von mehreren Maßnahmen, Allzweckreiniger und sanfte Spülmittel zu verwenden.

Die Erstklägerin begehrte von der Beklagten 3.040 EUR für erhöhten Putzaufwand, 2.220 EUR für das Ausmalen der Wohnung, 250 EUR für erhöhten Bedarf an Reinigungsmitteln sowie 70 EUR an kausalen Nebenkosten (Fahrten zu Anwalt, Arzt, Apotheke, vermehrte Einkäufe und Telefonate). Der Zweitkläger begehrte 2.000 EUR an Schmerzengeld sowie 70 EUR an kausalen Nebenkosten. Die Kläger hätten kein falsches Nutzungsverhalten zu verantworten. Ursache der Staubbildung seien vielmehr bauliche Mängel. Der „Fogging-Effekt" sei zudem ein Mangel der Mietsache, dessen Beseitigung der Vermieter unabhängig davon schulde, ob die Mangelursache in seinem eigenen oder im Gefahrenbereich der Mieter zu suchen sei. Die Kläger hätten die Grenzen des üblichen Gebrauchs nicht überschritten.

Die Beklagte beantragte die Abweisung des Klagebegehrens. Die Ursache für die dunklen Verfärbungen liege im Nutzungsverhalten der Kläger. Bautechnische Mängel seien nicht vorhanden. Mangels Verschuldens treffe die Beklagte keine Haftung.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren zur Gänze ab. Es habe kein Verhalten der Beklagten festgestellt werden können, welches als Ursache für das Auftreten des Schwarzstaubs in Frage komme. Baumängel seien als Ursache ausgeschlossen. Vielmehr stehe fest, dass das Nutzungsverhalten der Kläger ursächlich für die Schwarzstaubbildung gewesen sei. Ein Schadenersatzanspruch gegen die Beklagte scheide daher aus.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Zweitklägers nicht, der Berufung der Erstklägerin hingegen teilweise Folge und sprach ihr unter Abweisung eines Zinsenmehrbegehrens 5.580 EUR samt 4 % Zinsen seit 28. 3. 2017 sowie den Ersatz von 73 % der Verfahrenskosten der Kläger zu. Der Schmerzengeldanspruch des Zweitklägers stelle einen schadenersatzrechtlichen Anspruch dar, welcher schon mangels eines ursächlichen Handelns oder Unterlassens, aber auch mangels Verschuldens der Beklagten nicht ersatzfähig sei. Die Erstklägerin habe allerdings einen sich aus § 1096 Abs 1 erster Satz ABGB und § 1097 zweiter Satz ABGB ergebenden Anspruch auf Aufwandersatz. Nach den Feststellungen habe die Schwarzstaubbildung dazu geführt, dass die Kläger die Wohnung häufiger als sonst intensivst putzen und erhöhte Kosten für Reinigungsmittel aufwenden mussten. Beinahe täglich sei ein Putzen der Wohnung erforderlich gewesen, das Geschirr habe vor jedem Gebrauch gewaschen und die Fenster hätten wöchentlich geputzt werden müssen. Es sei daher davon auszugehen, dass die Schwarzstaubbildung hier der (mittleren) Brauchbarkeit entgegenstehe und daher eine mangelhafte Mietsache im Sinn des § 1096 ABGB vorliege.

Mangels höchstgerichtlicher Rechtsprechung in Österreich zu den Folgen von Schwarzstaubbildung orientiere sich der Berufungssenat an der deutschen Rechtsprechung, wonach der Vermieter gemäß § 535 Abs 1 zweiter Satz BGB die Beseitigung von Schwarzstaub schulde, und zwar unabhängig davon, ob die Mangelursache in seinem eigenen Bereich oder im Gefahrenbereich der Mieter zu suchen sei (BGH VIII ZR 271/07), zumal die österreichische Gesetzeslage hier in weiten Teilen der deutschen gleiche. Auch nach herrschender Ansicht in Österreich habe der Mieter Mängel, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch entstehen, nicht zu verantworten.

Da die Reinigungsarbeiten der Kläger – diese hätten nur mit Wasser und haushaltsüblichen Reinigungsmitteln und Fettlösern geputzt – sich als vertragsgemäßer Gebrauch der Mietwohnung darstellten, hätten sie dessen Folgen im Sinn der zu § 1109 ABGB entwickelten Rechtsprechung nicht zu vertreten. Daraus folge, dass nach § 1096 Abs 1 erster Satz ABGB die Beklagte als Vermieterin die Beseitigung des Schwarzstaubs in der von der Erstklägerin gemieteten Wohnung schulde, und zwar unabhängig davon, dass die Mangelursache hier im Gefahrenbereich der Mieter liege. Nachdem die Beklagte dieser Verpflichtung aber nicht nachgekommen sei und die Kläger daher selbst für die (wenn auch nur temporäre) Beseitigung des Schwarzstaubs gesorgt hätten, habe die Erstklägerin als Mieterin einen Anspruch auf Ersatz der ihr dadurch aufgelaufenen Aufwendungen. Lediglich dann, wenn der Mieter den Schaden selbst verschuldet hätte, stünde ihm ein solcher Aufwandersatz nicht zu.

Das Berufungsgericht sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig ist, weil – soweit überblickbar – keine höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage vorliege, ob die Vermieterin zur Beseitigung einer in der Sphäre des Mieters gelegenen Schwarzstaubbildung verpflichtet sei, und ob für den Fall, dass sie dieser Verpflichtung nicht nachkomme, dem Mieter ein Ersatz seiner mit der (ersatzweise) vorgenommenen Beseitigung im Zusammenhang stehenden Kosten zustehe.

Gegen das Berufungsurteil richtet sich die Revision der Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung dahin, dass (auch) das Klagebegehren der Erstklägerin abgewiesen werde. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Erstklägerin beantragt in ihrer Revisionsbeantwortung, das Rechtsmittel als unzulässig zurückzuweisen, in eventu ihm nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist aus dem vom Berufungsgericht genannten Grundzulässig und im Ergebnis auch berechtigt.

1. Als Rechtsgrundlage für den von der Erstklägerin geltend gemachten Aufwandersatzanspruch hat das Berufungsgericht zutreffend die Bestimmung des § 1097 zweiter Satz ABGB herangezogen. Demnach wird der Bestandnehmer als ein Geschäftsführer ohne Auftrag betrachtet, wenn er auf das Bestandstück einen dem Bestandgeber obliegenden Aufwand (§ 1036 ABGB) oder einen nützlichen Aufwand (§ 1037 ABGB) gemacht hat.

Der – hier interessierende – erste Tatbestand umfasst die Aufwendungen, die nach § 1096 ABGB dem Bestandgeber obliegen (notwendiger Aufwand; s auch Lovrek in Rummel/Lukas4 § 1097 ABGB Rz 19 ff).

2.1 Gemäß § 1096 Abs 1 erster Satz ABGB schuldet der Bestandgeber nicht nur die Übergabe des Bestandobjekts im vereinbarten Zustand, sondern auch die Erhaltung im brauchbaren Zustand und die Verschaffung des störungsfreien Gebrauchs (Lovrek in Rummel/Lukas4 § 1096 ABGB Rz 23; Pesek in Schwimann/Kodek4 § 1096 ABGB Rz 1). 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 (RIS-Justiz RS0020926; RS0021054; Lovrek in Rummel/Lukas4 § 1096 ABGB Rz 14).

2.2 Nach den Feststellungen bildete sich im vorliegenden Fall der Schwarzstaub „unter anderem auf Bereichen, welche eine erniedrigte Oberflächentemperatur aufweisen (Ichsenbereich, Mauerecken, Fenster) [...], aber auch über dem Kühlschrank und in der Waschmaschine“, was zur Folge hatte, dass die Wohnung „häufiger als gewöhnlich“ – nämlich „beinahe täglich“, Fenster „wöchentlich“ – „intensivst“ unter „erhöhte[m] Aufwand an Reinigungsmitteln“ geputzt und „Geschirr vor jedem Gebrauch gewaschen“ werden musste.

2.3 Davon ausgehend hat das Berufungsgericht die Auffassung vertreten, dass die Schwarzstaubbildung der (mittleren) Brauchbarkeit der Bestandsache entgegensteht, und – als Voraussetzung für den geltend gemachten Aufwandersatzanspruch – einen aus § 1096 Abs 1 erster Satz ABGB resultierenden Anspruch der Erstklägerin gegen die Beklagte auf Beseitigung der Schwarzstaubbildung bejaht. Die von der Erstklägerin erhobene Tatsachenrüge, mit der sie anstelle der Feststellung, dass der Schwarzstaub auf das Verhalten der Bewohner von Top 2 zurückzuführen ist, die Negativfeststellung beantragt, dass nicht festgestellt werden kann, dass der Schwarzstaub auf das Verhalten der Bewohner zurückzuführen ist, hat das Berufungsgericht aufgrund dieser Rechtsansicht nicht erledigt.

3.1 Anders als die Beklagte meint, steht allein § 1104 ABGB einem Beseitigungsanspruch der Erstklägerin nicht entgegen. Diese Bestimmung schränkt die (verschuldensunabhängige) Erhaltungspflicht des Bestandgebers nach § 1096 ABGB zwar insofern ein, als den Bestandgeber bei außerordentlichen Zufällen keine Wiederherstellungspflicht trifft (RIS-Justiz RS0020783; Lovrek in Rummel/Lukas4 § 1108 ABGB Rz 4). Außerordentliche Zufälle im Sinn des § 1104 ABGB sind jedoch nur solche elementaren Ereignisse, die einen größeren Personenkreis treffen und von Menschen nicht beherrschbar sind, sodass für deren Folgen im Allgemeinen von niemandem Ersatz erwartet werden kann (1 Ob 306/02k).

Davon kann bei der hier aufgetretenen Schwarzstaubbildung nicht die Rede sein.

3.2 Richtig hat das Berufungsgericht auch erkannt, dass es sich bei der Verwendung von Wasser, haushaltsüblichen Reinigungsmitteln und Fettlösern um einen vertragsgemäßen Gebrauch der Bestandsache handelt und dass für die Folgen eines vertragsgemäßen Gebrauchs (gewöhnliche Abnutzung und sonstige Verschlechterungen) der Mieter nach

§ 1111 ABGB nicht einzustehen hat, weil diese grundsätzlich mit dem Mietzins abgegolten sind (RIS-Justiz RS0020760; Lovrek in Rummel/Lukas4 § 1111 ABGB Rz 6).

§ 1111 ABGB regelt jedoch den Ersatzanspruch des Bestandgebers gegen den Bestandnehmer (Lovrek in Rummel/Lukas4 § 1111 ABGB Rz 1). Daraus lässt sich allein noch nichts zum Umfang der (laufenden) Instandhaltungspflicht der Vermieterin gegenüber der Mieterin ableiten (so wird etwa eine laufende „Ausmalverpflichtung" udgl des Bestandgebers mit guten Gründen verneint: Lovrek in Rummel/Lukas4 § 1096 ABGB Rz 37).

3.3 Nach der Judikatur des BGH, auf die das Berufungsgericht verweist, schuldet der Vermieter die Beseitigung von Schwarzstaubablagerungen in der Mietwohnung gemäß § 535 Abs 1 zweiter Satz BGB unabhängig davon, ob die Mangelursache in seinem eigenen oder im Gefahrenbereich der Mieterin zu suchen ist. Anders wäre dies nur dann, wenn die Mieterin die Entstehung des Mangels zu vertreten hätte, was aber bei einer Schwarzstaubbildung als Folge eines vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietwohnung nicht der Fall sei (BGH VIII ZR 271/07).

3.4 Fraglich ist zur österreichischen Rechtslage aber schon, ob bei einer ausschließlich auf das Verhalten des Nutzers einer Wohnung zurückzuführenden und in keinem Zusammenhang mit dem Gebäude als solchem stehenden Beeinträchtigung der (durchschnittlichen) Brauchbarkeit tatsächlich ein – einen Beseitigungsanspruch nach § 1096 Abs 1 erster Satz ABGB gegen den Vermieter auslösender – Mangel der Mietsache anzunehmen ist. Dagegen spricht, dass der Vermieter wohl nicht zur Abhilfe gegen ein Phänomen verpflichtet werden kann, das erst und nur durch ein von ihm womöglich gar nicht beeinflussbares Verhalten des Nutzers geschaffen wird.

Da das Klagebegehren schon aus einem anderen Grund nicht berechtigt ist, muss diese Frage hier jedoch nicht abschließend geklärt werden. Auch auf die von der zweiten Instanz unerledigt gebliebene Tatsachenrüge und die beweislastrechtlichen Konsequenzen der angestrebten Negativfeststellung zur Ursache der Schwarzstaubbildung kommt es nicht an.

4.1 Bei § 1097 zweiter Satz ABGB handelt es sich um eine (andere bereicherungsrechtliche Bestimmungen verdrängende) Spezialvorschrift (RIS-Justiz RS0020480), die nur für den Ersatz der Behebung von Sachschäden am Mietobjekt selbst gilt (4 Ob 176/14g; Höllwerth in GeKo Wohnrecht I § 1097 ABGB Rz 20).

Der Bestandnehmer, der dem Bestandgeber obliegende Instandhaltungsarbeiten vornimmt, hat einen Anspruch auf Ersatz seiner – ex ante betrachtet – notwendigen und zweckmäßigen Aufwendungen, auch wenn sie ohne sein Verschulden fehlschlagen (RIS-Justiz RS0020526; Iro/Rassi in KBB5 § 1097 ABGB Rz 4; Pesek in Schwimann/Kodek4 § 1097 ABGB Rz 21; Höllwerth in GeKo Wohnrecht I § 1097 ABGB Rz 24). Nicht ersatzfähig sind hingegen Aufwendungen für eine bloß oberflächliche Instandhaltung ohne anhaltenden Effekt (Riss in Kletecka/Schauer ABGB-ON1.02 § 1097 Rz 6). Wird bloß eine oberflächliche, den Schaden nicht wirklich behebende Maßnahme gesetzt, so ist diese unnütz und daher nicht ersatzfähig (RIS-Justiz RS0020571 = 6 Ob 581/77 = MietSlg 29.163; s auch 1 Ob 589/94; Pesek in Schwimann/Kodek4 § 1097 ABGB Rz 22; Höllwerth in GeKo Wohnrecht I § 1097 ABGB Rz 24).

Dem Bestandnehmer steht für die von ihm selbst verrichteten Arbeiten nach der Rechtsprechung überdies nur dann eine Entlohnung für Mühewaltung zu, wenn diese von ihm berufsmäßig oder gewerbsmäßig ausgeführt wurden (RIS-Justiz RS0019782; Lovrek in Rummel/Lukas4 § 1097 ABGB Rz 23).

4.2 In Anbetracht dieser Rechtslage ist der von der Erstklägerin geltend gemachte Aufwand zur Gänze nicht ersatzfähig:

Sowohl das (vermehrte) Putzen als auch das Ausmalen im Jahr 2016 zeitigten offenkundig keine bzw nur temporäre Wirkung. Diese Maßnahmen waren bei einer objektiven Betrachtung von vornherein zur Behebung des Schadens, konkret zur Beseitigung der Quelle der Schwarzstaubbildung, ungeeignet, erforderten die Schwarzstaubablagerungen doch beinahe täglich erneutes Putzen, kehrten also ständig wieder.

Ein Ersatzanspruch der Erstklägerin für diese rein oberflächlichen, letztlich „unnützen" Maßnahmen nach § 1097 zweiter Satz erster Fall ABGB besteht schon deshalb nicht.

Ergänzend ist darauf zu verweisen, dass ein Ersatz auch daran scheitert, dass für die eigene Mühewaltung der Erstklägerin im Zuge des Reinigens und Ausmalens ohnehin keine Entlohnung gebührt (dass die Erstklägerin eine derartige Tätigkeit berufsmäßig ausgeübt hätte, wurde nicht behauptet) und dass insbesondere für die geltend gemachten „kausalen Nebenkosten" für Fahrten zu Anwalt, Arzt, Apotheke, vermehrte Einkäufe und für Telefonate

nicht ersichtlich ist, dass diese auf das Bestandobjekt selbst getätigte Aufwendungen darstellten.

5. Der Revision der Beklagten war daher Folge zu geben und in Ansehung der Erstklägerin das klagsabweisende Ersturteil wiederherzustellen.

6. Die Kostenentscheidung gründet sich auf die §§ 41, 50 ZPO; hinsichtlich der Kosten des Berufungsverfahrens, in dem von einer Prozessbeteiligung der Erstklägerin von rund 73 % auszugehen war, auch auf § 46 Abs 1 ZPO.

Textnummer

E123908

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2018:0080OB00141.18W.1219.000

Im RIS seit

06.02.2019

Zuletzt aktualisiert am

24.04.2019

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