

TE OGH 2023/3/28 40b2/23g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.03.2023

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Univ.-Prof. Dr. Kodek als Vorsitzenden, die Hofräte Dr. Schwarzenbacher und MMag. Matzka sowie die Hofrätinnen Mag. Istjan, LL.M., und Mag. Fitz als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei E* registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung, *, vertreten durch die Mag. Michael Rudnigger Rechtsanwalt-GmbH in Wien, gegen die beklagte Partei K*, vertreten durch Dr. Karl-Heinz Götz und Dr. Rudolf Tobler jun., Rechtsanwälte in Neusiedl am See, wegen Aufkündigung, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Landesgerichts Eisenstadt als Berufungsgericht vom 30. November 2022, GZ 13 R 155/22z-49, mit dem das Urteil des Bezirksgerichts Neusiedl am See vom 11. August 2022, GZ 6 C 223/21m-42, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Urteile der Vorinstanzen werden dahin abgeändert, dass die Entscheidung nunmehr lautet:

„Die Aufkündigung des Bezirksgerichtes Neusiedl am See vom 21. April 2021, GZ 6 C 223/21m-2, wird aufgehoben.

Das Klagebegehren, die beklagte Partei sei schuldig, die Wohnung * binnen 14 Tagen geräumt von ihren Fahrnissen zu übergeben, wird abgewiesen.“

Die klagende Partei ist schuldig, der beklagten Partei die mit 8.638,99 EUR (darin 1.045,83 EUR USt, 1.982 EUR Barauslagen und 382 EUR Gerichtsgebühren) bestimmten Kosten des Verfahrens aller drei Instanzen binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Die an die Beklagte vermietete zweistöckige (Reihenhaus-)Wohnung in einer neu errichteten Mehrparteianlage wurde ihr im Juni 2016 übergeben, von ihr aber erst im September 2016 bezogen. Bereits eine Woche nach Schlüsselübergabe trat im WC im Erdgeschoss ein Feuchtigkeitsschaden auf, der durch Trocknungsmaßnahmen im Auftrag der Klägerin behoben wurde. Kurz nach Einzug kam es wieder zum Auftreten von Schimmel, woraufhin die Klägerin Schadensursachenforschung betreiben ließ, aber insbesondere keine Leitungsschäden feststellen konnte. Die Klägerin ließ im Dezember 2016 neuerlich Trocknungsarbeiten durchführen, währenddessen sie der Beklagten und ihrer Familie ein Ersatzquartier zur Verfügung stellte. Während der etwa elf Wochen von Juni 2016 bis zum Einzug der Beklagten, in denen das Objekt noch faktisch leer stand, kam es nicht zu einem „für Neubauten vorgeschriebenen Lüftungsverhalten“; der Neubau war zu diesem Zeitpunkt noch nicht ausgetrocknet, weil die übliche Austrocknungszeit mindestens zweieinhalb Jahre beträgt. Durch die Benützung des Objekts wird aber zusätzlich Wasser durch Dampfdiffusion zugeführt, weshalb es zu einer Austrocknungszeit von drei

bis vier Jahren kommt. In neuen Häusern wie hier „sollten alle drei bis vier Stunden alle Fenster für fünf bis zehn Minuten geöffnet werden, damit Zugluft entsteht und die im Raum befindliche, feuchtigkeitsgesättigte Luft durch kühlere trockene Luft von außen ersetzt wird (Stoßlüften)“. Ein solches Stoßlüften hat die beklagte Partei weder in der Zeit von Juni bis Anfang September 2016, noch in der Zeit von Anfang September 2016 bis Dezember 2016 vorgenommen.

[2] In der Folge, bereits ab Jänner 2017, meldete die Beklagte wiederholt Auftreten von Schimmel, woraufhin in von der Klägerin veranlassten wiederholten Messungen erhöhte Temperaturen und Luftfeuchtigkeit festgestellt wurden, was sie darauf zurückführte, dass die Beklagte zu wenig lüfte. Die Klägerin forderte in der Folge die Beklagte mehrmals schriftlich auf, ihr „falsches Nutzerverhalten“ einzustellen. Nach den Feststellungen reagierten die Beklagte und ihre Mitbewohner darauf nicht und änderten „ihr Wohnverhalten und insbesondere ihr Lüftungsverhalten“ sowie ihr „Nutzerverhalten“ nicht.

[3] Auch im ersten Quartal 2020 erstattete die Beklagte eine Schimmelmeldung; die zu diesem Zeitpunkt nach den Feststellungen „massiv erhöhten Raumluftfeuchtigkeitswerte inklusive der zu hohen Raumlufttemperaturwerte wurden daher durch die Fehlnutzung ausgelöst“ („wenig effiziente Lüftungsvorgänge waren je Tag ein- bis zweimal, tageweise waren aber auch keine Lüftungsvorgänge erkennbar“). Ursache für die Feuchtigkeits- und Schimmelbildung ist, dass die Beklagte und ihre Mitbewohner trotz mehrmaliger Aufforderung das Objekt wenig (ein bis zweimal täglich) bis gar nicht lüften, „obwohl in einem derartigen Neubau ein Lüften durch Öffnung aller Fenster von fünf bis zehn Minuten alle drei bis vier Stunden notwendig gewesen wäre, um derartige Schäden zu vermeiden“. Zusätzlich hängte die Beklagte auch Wäsche im Objekt auf, „was zusätzlich die Feuchtigkeit bei mangelnden Lüftungsvorgängen förderte“. Dieses Verhalten, vor allem das Unterlassen „gebotener Lüftungsvorgänge“, war die überwiegende und wesentliche Ursache für die gegenständlichen Schimmelschäden, die ansonsten nicht eingetreten wären. Die Baukonstruktion, die Verglasung und die Rohrleitungen entsprechen dem technischen Standard und tragen nicht zur Schimmelbildung bei. Auch die Feuchtigkeit bzw Kondenswasserbildung im Bereich eines Schachts wurde durch die hohe Raumluftfeuchte verursacht, die wiederum auf dem „fehlenden Lüftungsverhalten“ gründete. Ein nur mangelhaft funktionierender Badventilator, schadhafte Dichtbänder an der Fensterbank sowie teils noch vorhandene und übliche Baurestfeuchte spielten „nur eine untergeordnete bis gar keine“ Rolle bei der Schimmelbildung; diese ist „im Wesentlichen auf das Lüftungsverhalten (zu geringer Luftwechsel) durch die Nutzer zurückzuführen“.

[4] Die Klägerin kündigte die Wohnung zum 31. 8. 2021 nach § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG auf, weil die Beklagte vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch mache und ihn durch ihr unsachgemäßes Nutzungsverhalten vernachlässige. Nach Erhebung von Einwendungen brachte die Klägerin zusammengefasst vor, die Beklagte habe, obwohl sie wiederholt auf die Einhaltung des notwendigen Lüftungsverhaltens hingewiesen worden sei, über längere Zeit hinweg gravierendes unsachgemäßes/unrichtiges/unübliches Heizungs- und Lüftungsverhalten bzw Nutzungsverhalten an den Tag gelegt, sodass es in der Wohnung zu warm und zu feucht geworden sei. Unterlassung des gebotenen Lüftens und zu starkes Heizen hätten zu Schimmelbildung geführt, ein Baumangel habe im gesamten Zeitraum ausgeschlossen werden können. Eine Schimmelbildung sei auch noch zum Zeitpunkt der Kündigung und nach der Einbringung der Kündigung vorgelegen, was den Schluss zulasse, dass auch zu diesem Zeitpunkt unübliches Nutzerverhalten in Bezug auf das Lüften und Heizen vorgelegen sei. Darüber hinaus sei eine Wiederholung einer über einen längeren Zeitraum auftretenden Schimmelbildung grundsätzlich eine Gefährdung der Bausubstanz des Objekts und verwirkliche damit den Kündigungsgrund des erheblich nachteiligen Gebrauchs. Im Übrigen sei aufgrund der langen Zeit des außergewöhnlichen Nutzerverhaltens keine günstige Zukunftsprognose anzustellen; es sei lebensnah, dass während des laufenden Verfahrens das Nutzerverhalten entsprechend angepasst werde, um den eigenen Prozessstandpunkt zu untermauern.

[5] Die Beklagte beantragte die Aufhebung der Kündigung und wandte ein, nicht sie sei für bereits unmittelbar nach Bezug der Wohnung aufgetretene Nasseschäden und Schimmelbildungen verantwortlich, sondern diese seien durch bauliche Mängel verursacht. Sie habe während der gesamten Nutzungsdauer ein normales Nutzungsverhalten an den Tag gelegt und insbesondere wie empfohlen regelmäßig gelüftet.

[6] Das Erstgericht erkannte die Aufkündigung für rechtswirksam. Es liege grob nachteiliger Gebrauch aufgrund extremen, zur Schimmelbildung führenden Unterlassens von Lüftungsvorgängen vor; ein „vertrauenswürdiger Durchschnittsmieter hätte keinesfalls nur ein bis zweimal täglich oder gar nicht gelüftet“.

[7] Das Berufungsgericht teilte die Rechtsansicht des Erstgerichts und bestätigte dessen Urteil. Die Klägerin habe nachgewiesen, dass das Haus keine Baumängel aufweise, sodass die Schimmelschäden auf zu geringes Lüften zurückzuführen seien. Bei einem neuen Wohnobjekt sei öfter als ein- bis zweimaliges Lüften pro Tag auch ohne gesonderte Vereinbarung dem Bestandvertrag immanent; von einem durchschnittlichen Mieter könne erwartet werden, dass er ein neues Wohnobjekt mehrmals täglich lüfte.

[8] Mit ihrer Revision beantragt die Beklagte die Aufhebung der Aufkündigung und die Abweisung des Klagebegehrens.

[9] Die Klägerin beantragt in der ihr vom Obersten Gerichtshof freigestellten Revisionsbeantwortung, die Revision zurückzuweisen, hilfsweise ihr nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

[10] Die Revision ist zur Wahrung der Rechtssicherheit zulässig und berechtigt.

[11] Die Beklagte führt darin insbesondere unter Hinweis auf 8 Ob 34/17h zusammengefasst ins Treffen, mehr als ein- bis zweimaliges Lüften pro Tag wäre ohne hier nicht vorliegende zusätzliche Vereinbarung nicht geboten.

Der Senat hat erwogen:

[12] 1.1. Nach ständiger Rechtsprechung liegt ein erheblich nachteiliger Gebrauch im Sinne des § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG dann vor, wenn eine wiederholte, längerwährende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts wichtige Interessen des Vermieters verletzt oder eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstands erfolgt oder droht (RS0067832, RS0068076, RS0102020, RS0067939, RS0021031, RS0020981); der Auflösungsgrund liegt daher dann nicht vor, wenn der Mieter vom Bestandgegenstand nur den nach dem Verwendungszweck üblichen Gebrauch macht (vgl RS0021043). Ein Verschulden des Mieters ist dagegen nicht erforderlich, die Schädlichkeit muss dem Mieter aber bewusst sein können, wobei hier auf einen durchschnittlichen Mieter abzustellen ist (RS0020867, RS0070433; 2 Ob 165/11w mwN).

[13] 1.2. Nach der Rechtsprechung ist weiters grundsätzlich davon auszugehen, dass ein Mieter mit dem Auftreten von Schimmelbildung in Wohnräumen weder bei Beginn des Mietverhältnisses noch im Laufe der Zeit zu rechnen braucht. Wird ein Objekt zu Wohnzwecken vermietet, hat der Vermieter dafür einzustehen, dass es in ortsüblicher Weise auch dafür genutzt werden darf und nutzbar ist. Bei der 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 (vgl 8 Ob 34/17h und 1 Ob 55/21a [beide zu § 1096 ABGB]). Dass Feuchtigkeitsbildung auf interne Feuchtequellen (wie etwa Atmung, Waschen, Kochen, Aufstellen von Pflanzen) zurückzuführen ist, ist bei normalem Wohnverhalten unvermeidbar und sagt nichts über ein Fehlverhalten des Mieters aus; wenn etwa zur Abfuhr von Feuchteinträgen aufgrund der konkreten Verhältnisse ein Querlüften siebenmal täglich erforderlich ist, bedeutet das nicht, dass ein derartiges Lüftungsverhalten ohne eine konkrete Vereinbarung von einem Wohnungsmieter auch gefordert werden kann (vgl 8 Ob 34/17h mit zustimmendem Hinweis auf LGZ Wien 40 R 104/08b = RWZ0000137).

[14] 1.3. Der erkennende Senat teilt diese Rechtsauffassung auch in Ansehung der hier zu beurteilenden Frage, ob die beklagte Mieterin den Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG verwirklicht habe:

[15] Ohne gesonderte konkrete Vereinbarung ist ein vom Vermieter einer zu Wohnzwecken vermieteten Wohnung gewünschtes oder als notwendig erachtetes Lüftungs- und Beheizungsverhalten den Wünschen und Bedürfnissen des Mieters nach kühlen oder warmen Räumen grundsätzlich hintanzustellen. Atmen, von Stoßlüften nicht unterbrochenes nächtliches mehrstündiges Durchschlafen, Duschen und Baden, Kochen, Waschen, Trocknen der Wäsche der Wohnungsbewohner, das Verwenden von Vorhängen, das Aufstellen von Sitzgelegenheiten, Sofas oder Sitzgarnituren, Einbaumöbeln oder sonstigen Möbeln an dem Mieter genehmen Stellen, einschließlich Außenwänden: All dies gehört grundsätzlich zur bedungenen Nutzung einer Wohnung, die eben zu Wohnzwecken (und nicht zu Zwecken der Trockenlegung fremder Bausubstanz [so anschaulich und zutreffend schon LGZ Wien 40 R 65/07s = RWZ0000120]) vermietet ist. Auch eine tägliche Präsenz des Mieters zwecks Stoßlüftens ist schon wegen – im Rahmen des § 30 Abs 2 Z 6 MRG – zulässiger Abwesenheit nicht geboten, sodass auch das fallweise gänzliche Unterbleiben des Lüftens (hier „tageweise“ und nicht, wie die Revisionsbeantwortung feststellungsfremd unterstellt, „teilweise über Tage hinweg“) den Kündigungsgrund grundsätzlich nicht verwirklicht.

[16] 2.1. Die durch § 33 Abs 1 MRG normierte Eventualmaxime für die gerichtliche Aufkündigung bedeutet, dass der geltend gemachte Auflösungsgrund bereits in der Kündigung individualisiert werden muss (RS0106599 [T13]; 5 Ob 211/18t). Enthält ein Kündigungsgrund – wie der von der Klägerin herangezogene § 30 Abs 2 Z 3 MRG – mehrere Tatbestände, muss der geltend gemachte Tatbestand in der Aufkündigung konkretisiert werden (RS0106599 [T1]). Maßgeblich dafür, was als Kündigungstatbestand geltend gemacht wurde, sind nur diese Tatsachenbehauptungen (5 Ob 197/20m mwN), wobei es aber nicht schadet, wenn bei ordentlich bezeichnetem Kündigungsgrund in der Aufkündigung nur einzelne Vorfälle demonstrativ angeführt und dann im Rahmen dieses Kündigungsgrundes noch weitere Vorfälle nachgetragen – also konkret behauptet und bewiesen – werden (RS0106599 [T11, T15]). Unklare oder mangelhafte Ausführungen des Kündigungsgrundes gehen immer zu Lasten des Kündigenden (RS0106599 [T14]).

[17] 2.2. Schon das Berufungsgericht hat darauf hingewiesen, dass die Klägerin in erster Instanz § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG als Kündigungsgrund geltend gemacht und diesen dahin individualisiert hat, dass die Beklagte unsachgemäßes/unrichtiges/unübliches Heizungs- und Lüftungsverhalten an den Tag gelegt habe. Dieses wurde aber weder in der Aufkündigung noch in der Folge näher konkretisiert.

[18] 2.3. Nach den Feststellungen wäre zur Beseitigung der Feuchte ein Querlüften alle drei bis vier Stunden für fünf bis zehn Minuten erforderlich, also ein sechs- bis achtmaliges Lüften pro Tag. Konkrete Behauptungen (vgl RS0106599 [T15]) der – schon vor dem Erstgericht durchgängig anwaltlich vertretenen – Klägerin zu einer Verpflichtung der Beklagten zu solchem Verhalten sind aber selbst bei gebotener großzügiger Betrachtung (vgl RS0106599 [T5]) weder in erster Instanz noch im Berufungsverfahren erkennbar; auch die Revisionsbeantwortung macht sich die Ansicht des Berufungsgerichts zu eigen, die Beklagte habe objektiv gebotenes und von einem durchschnittlichen Mieter zu erwartendes effektives Lüften – anscheinend gemeint: in den obigen Feststellungen entsprechendem Umfang – unterlassen.

[19] Wie das Berufungsgericht noch zutreffend erkannt hat, ist hier davon auszugehen, dass eine ausdrückliche Vereinbarung solchen Tuns der Mieterin nicht getroffen wurde; warum eine derartige Verpflichtung dem Bestandvertrag „immanent“ sein sollte, ist aber entgegen der vom Senat insofern nicht geteilten Ansicht nicht erkennbar.

[20] 3. Vor diesem Hintergrund ist zusammengefasst schon das festgestellte Lüften – bzw das Unterlassen öfteren, von den Vorinstanzen ohne vertragliche oder sonstige rechtliche Grundlage als der Mieterin geboten angenommenen Lüftens – nicht als hier geltend gemachter Kündigungsgrund des grob nachteiligen Gebrauchs im Sinne des § 30 Abs 2 Z 3 erster Fall MRG anzusehen.

[21] 4. Auf die sonst von der Beklagten ins Treffen geführten Revisionsgründe, das Berufungsgericht sei von aktenwidrigen Annahmen ausgegangen und habe die Beweistrüge mangelhaft erledigt, muss mangels Relevanz nicht mehr eingegangen werden.

[22] 5. Die Kostenentscheidung beruht auf § 41 Abs 1 ZPO, im Verfahren erster Instanz in Verbindung mit § 54 Abs 1a ZPO, im Rechtsmittelverfahren in Verbindung mit § 50 Abs 1 ZPO.

[23] Der Fristerstreckungsantrag ON 16 ist schon mangels Darlegung, warum aus anderen als in der Sphäre der Beklagten liegenden Umständen die Fristerstreckung notwendig geworden sein sollte (Obermaier, Kostenhandbuch3 [2018] Rz 1.273; 7 Ob 131/16i), nicht zu honorieren. Die zu ersetzenden Nettokosten für das erstinstanzliche Verfahren betragen 3.521,36 EUR.

[24] Wofür ein 30 %-iger Zuschlag zu den tarifmäßigen Kosten der Revision – zudem nach einer nicht existierenden Gesetzesstelle (§ 21b RATG?) – zustehen sollte, wird nicht begründet und ist auch nicht erkennbar. Die zu ersetzenden Nettokosten für die Revision betragen 694,90 EUR.

Textnummer

E137967

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2023:0040OB00002.23G.0328.000

Im RIS seit

25.04.2023

Zuletzt aktualisiert am

25.04.2023

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