
Schimmelbefall im Graubereich des Mietrechtsgesetzes – OGH 19.6.2024, 7 Ob 97/24a

Description

Date Created

20.12.2024

Meta Fields

Inhalt : Lücken, Mängel und Widersprüche in der Gesetzgebung führen immer wieder - auch in der anwaltlichen Beratungspraxis - zu höchst unerwünschten Graubereichen mit allen damit verbundenen Unwägbarkeiten in der Entscheidungsfindung. Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) gibt es einen von der oberstgerichtlichen Judikatur aufgedeckten und auch als solchen bezeichneten „**Graubereich**“, der zwischen den gesetzlich zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters und den gesetzlichen Instandhaltungspflichten des Vermieters (§ 3 MRG) und den gesetzlichen Instandhaltungspflichten der Mieterin (§ 8 Abs 1 MRG) angesiedelt ist. Während der Vermieter insbesondere Instandhaltungsmaßnahmen am Mietobjekt zu ergreifen hat, wenn die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung betroffen ist, treffen die Mieterin im Vollanwendungsbereich des MRG bestimmte Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten am Mietobjekt oder an in diesem gelegenen Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Beheizungs- und Sanitäreanlagen. Es verbleibt jedoch ein „**Graubereich**“, in welchem die gesetzliche Regelung **weder eine Erhaltungspflicht des Vermieters noch eine Wartungs- oder Instandhaltungspflicht der Mieterin** vorsieht. Es geht hier etwa um die Beseitigung von Schäden an Wänden und am Boden, sofern kein ernster Schaden des Hauses und keine erhebliche Gesundheitsgefährdung vorliegt. Die gegenständliche oberstgerichtliche Entscheidung zeigt auf, dass entgegen der in der Praxis immer wieder anzutreffenden Sichtweise **nicht jeder Schimmelbefall eine Erhaltungspflicht des Vermieters oder Instandhaltungspflicht der Mieterin** auslöst. Dies trifft auf einen bloß oberflächlichen Schimmelbefall, der (noch) keinen ernsten Schaden des Hauses darstellt und auch zu keiner erheblichen Gesundheitsgefährdung für die Mieterin führt, zu. Der Mieterin bleibt dann nur die **angemessene Mietzinsminderung als Druckmittel**, um den Vermieter zu wirksamen Maßnahmen gegen den Schimmelbefall zu motivieren. Im gegenständlichen Fall fanden sich die Schimmelbildungen sowohl im Bereich des Wohnzimmerfensters und dessen Fensterlaibung, hinter dem Küchenverbau und auch hinter dem Einbauschrank im Vorraum. Da sich der Schimmel immer wieder neu bildete und regelmäßig entfernt werden musste, jedoch (noch) keinen ernsthaften Schaden des Hauses darstellte und auch zu keiner erheblichen Gesundheitsgefährdung der Mieterin führte, konstatierte das Höchstgericht einen **Graubereich**, in dem weder die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 3 MRG noch die gesetzliche Wartungs- und Instandhaltungspflicht der Mieterin gemäß § 8 Abs 1 MRG zur Anwendung gelangte.