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

Description

Date Created
20.12.2024
Meta Fields
Inhalt : LÃ¼cken, MÃ¤ngel und WidersprÃ¼che in der Gesetzgebung fÃ¼hren immer wieder - auch in der anwaltlichen Beratungspraxis - zu hÃ¶chst unerwÃ¼nschten Graubereichen mit allen damit verbundenen UnwÃ¤gbarkeiten in der Entscheidungsfindung. Im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (MRG) gibt es einen von der oberstgerichtlichen Judikatur aufgedeckten und auch als solchen bezeichneten ,, **Graubereichâ??â??,** der zwischen den gesetzlich zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters und den gesetzlichen Instandhaltungspflichten des Vermieters (Â§ 3 MRG) und den gesetzlichen Instandhaltungspflichten der Mieterin (Â§ 8 Abs 1 MRG) angesiedelt ist.WÃ¤hrend der Vermieter insbesondere InstandhaltungsmaÃ?nahmen am Mietobjekt zu ergreifen hat, wenn die Behebung von ernsten SchÃ¤den des Hauses oder die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen GesundheitsgefÃ¤hrdung 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 SanitÃ¤ranlagen. Es verbleibt jedoch ein ,,**Graubereichâ??â??,** 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 SchÃ¤den an WÃ¤nden und am Boden, sofern kein ernster Schaden des Hauses und keine erhebliche GesundheitsgefÃ¤hrdung vorliegt. Die gegenstÃ¤ndliche 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** auslÃ¶st. Dies trifft auf einen bloÃ? oberflÃ¤chlichen Schimmelbefall, der (noch) keinen ernsten Schaden des Hauses darstellt und auch zu keiner erheblichen GesundheitsgefÃ¤hrdung fÃ¼r die Mieterin fÃ¼hrt, zu.Der Mieterin bleibt dann nur die **angemessene Mietzinsminderung** als **Druckmittel**, um den Vermieter zu wirksamen MaÃ?nahmen gegen den Schimmelbefall zu motivieren.Im gegenstÃ¤ndlichen Fall fanden sich die Schimmelbildungen sowohl im Bereich des Wohnzimmerfensters und dessen Fensterlaibung, hinter dem KÃ¼chenverbau und auch hinter dem Einbauschrank im Vorraum.Da sich der Schimmel immer wieder neu bildete und regelmÃ¤Ã?ig entfernt werden musste, jedoch (noch) keinen ernsthaften Schaden des Hauses darstellte und auch zu keiner erheblichen GesundheitsgefÃ¤hrdung der Mieterin fÃ¼hrte, konstatierte das HÃ¶chstgericht einen **Graubereich**, in dem weder die Erhaltungspflicht des Vermieters gemÃ¤Ã? Â§ 3 MRG noch die gesetzliche Wartungs- und Instandhaltungspflicht der Mieterin gemÃ¤Ã? Â§ 8 Abs 1 MRG zur Anwendung gelangte.