

Wofür kann der Mieter vom Vermieter Aufwandsatz verlangen?

Description

Date Created

08.03.2019

Meta Fields

Inhalt : Dieser Frage, die die Praxis laufend beschÄftigt, widmete sich wieder der Oberste Gerichtshof in seiner Entscheidung vom 19.12.2018, 8 Ob 141/18w. Eine Mieterin und ihr LebensgefÄhrte beehrten vom Vermieter Ersatz ihrer Aufwendungen, die sie fÄ¼r ihre Wohnung machten. Ein solcher Ersatzanspruch kann auch durchaus begrÄndet sein, nÄmlich etwa dann, wenn ein Mieter entweder einen dem Vermieter obliegenden Aufwand (Äsog. notwendiger AufwandÄs) oder einen nÄtzlichen Aufwand gemacht hat (Ä§ 1097 2. Satz ABGB). Ausgangspunkt des Rechtsstreites war eine sog. Schwarzstaubbildung in der Wohnung, die zur BeeintrÄchtigung des bedungenen Gebrauchs fÄ¼rte. Durch die Schwarzstaubbildung musste die Wohnung nÄmlich vermehrt und aufwendig gereinigt werden, zudem wurde die Wohnung umfassend ausgemalt. Diese MaÙnahmen zeigten allerdings nur temporÄre Wirkung. ZusÄtzlich entstanden der Mieterin und ihrem LebensgefÄhrten weitere kausale Kosten, die auf die Schwarzstaubbildung zurÄckgefÄ¼rt werden konnten, wie etwa z.B. Arzt- und Apothekerkosten. Streitentscheidend war daher, ob den geltend gemachten Kosten Aufwendungen zugrunde lagen, die vom Vermieter getÄtigt hÄtten werden mÄssen. Eine solche Pflicht kann sich nach Ä§ 1096 ABGB ergeben (notwendiger Aufwand; s auch Lovrek in Rummel/Lukas4 Ä§ 1097 ABGB Rz 19 ff). Zur Besonderheit des Falles: Die Schwarzstaubbildung der Wohnung war ein PhÄnomen, dessen physikalische Ursache nicht gefunden werden konnte. Allerdings stand im konkreten Fall auch fest, dass die Äganz normaleÄg Nutzung der Wohnung durch die Mieterin zur Schwarzstaubbildung fÄ¼rte Äg juristisch ausgedrÄckt: der Gebrauch der Wohnung war vertragsgemÄÙ. Gleichzeitig stand die Schwarzstaubbildung in keinem Zusammenhang mit dem GebÄude. Diese Ausgangslage berÄ¼rt die allgemeine Frage, ob ein Vermieter auch dann gemÄÙ Ä§ 1096 Abs 1 ABGB die Erhaltung des Mietgegenstandes schuldet, wenn die BeeintrÄchtigung nicht auf einen vom Vermieter zu vertretenden Mangel der Mietsache zurÄckzufÄ¼hren ist. Nach der Rechtsprechung und dem Äberwiegenden Teil des Schrifttums kommt es zu einer EinschrÄnkung der Erhaltungspflicht des Vermieters, wenn der Mieter den Mangel selbst schuldhaft herbeigefÄ¼rt hat. Nach dieser Ansicht ist also der Vermieter von der Behebung solcher MÄngel befreit, die der Mieter selbst verschuldet hat. Nach einem anderen Teil des Schrifttums besteht auch in diesen FÄllen die Erhaltungspflicht des Vermieters weiter, der jedoch die Mangelbehebung nur Zug um Zug gegen eine entsprechende Schadenersatzleistung des Mieters vornehmen muss. Im vorliegenden Fall stellte sich die Sachlage aber anders dar: Der Mietgegenstand hatte keinen (baulichen) Mangel, aber auch die Nutzung der Wohnung durch die Mieterin (und durch ihren LebensgefÄhrten) war vertragsgemÄÙ und nicht rechtswidrig. Vereinfacht Äg unjuristisch Äg gesagt: Wer haftet also fÄ¼r eine GebrauchsbeeintrÄchtigung, wenn weder der Vermieter noch der Mieter ÄgschuldÄg sind? Der OGH musste diese Frage nicht abschlieÙend entscheiden, da die beehrten Aufwendungen selbst dann nicht ersatzfÄhig gewesen wÄren, wenn die BeeintrÄchtigung auf einen vom Vermieter gemÄÙ Ä§ 1096 Abs 1 ABGB zu behebenden Mangel der Wohnung zurÄckzufÄ¼hren wÄre. Allerdings lassen die AusfÄ¼hrungen des OGH die Vermutung zu, dass er bei der Annahme einer Erhaltungspflicht zurÄckhaltend sein kÄnnte, wenn er in der UrteilsbegrÄndung erwÄgt, Ägdass der Vermieter wohl nicht zur Abhilfe gegen ein PhÄnomen verpflichtet werden kann, das erst und nur durch ein von ihm womÄglich gar nicht beeinflussbares Verhalten des Nutzers geschaffen wirdÄg. Ob der OGH diese ZurÄckhaltung beim nÄchsten Anlassfall konsequent aufrechterhÄlt, ist schwer prognostizierbar. Die ErwÄgung des OGH ist begrÄÙenswert, wiewohl es gegenteilige Argumente geben kÄnnte (dazu RAA Dr. Reinhard Pesek von mslegal in seiner Glosse zur vorliegenden Entscheidung, die in der April-Ausgabe 2019 der immobilienrechtlichen Fachzeitschrift ÄgimmolexÄg verÄfflicht wird). Im Ergebnis wies der OGH den geltend gemachten Ersatzanspruch ohnedies aus anderen GrÄnden ab: Kein Kostenersatz nach Ä§ 1097 ABGB bei bloÙ oberflÄchlichen, den Schaden nicht behebenden Aufwendungen: Sowohl das Putzen als auch das Ausmalen wurden in concreto als zur Beseitigung der Quelle der Schwarzstaubbildung ungeeignet angesehen, da diese nur eine oberflÄchliche Wirkung hatten. Wird aber bloÙ eine oberflÄchliche, den Schaden nicht wirklich behebbende MaÙnahme gesetzt, so ist diese unnÄtz und daher nicht ersatzfÄhig (vgl auch Pesek in Schwimann/Kodek4 Ä§ 1097 ABGB Rz 22). Aufwandersatz fÄ¼r eigene MÄhewaltung nach Ä§ 1097 ABGB nur im Ausnahmefall: FÄ¼r die eigene MÄhewaltung eines Mieters gebÄ¼rt grundsÄtzlich keine eigene Entlohnung. Ausnahmsweise steht einem Mieter fÄ¼r die von ihm selbst entrichteten Arbeiten nach der Rechtsprechung eine Entlohnung dann zu, wenn diese von ihm berufsmÄÙig oder gewerbsmÄÙig ausgefÄ¼rt werden (OGH RIS-Justiz RS0019782). Im konkreten Fall wurde dies aber nicht behauptet. Kein Aufwandersatz fÄ¼r kausale Nebenkosten nach Ä§ 1097 ABGB. Die Mieterin und ihr LebensgefÄhrte beehrten auch gemÄÙ Ä§ 1097 2. Satz 1. Fall ABGB Nebenkosten fÄ¼r Aufwendungen, wie etwa die Arzt- und Apothekerkosten, vermehrte EinkÄufe und Telefonate, die auf die Schwarzstaubbildung zurÄckgefÄ¼rt werden konnten. Der OGH hat zutreffend auch

