



MIETRECHT

OGH ZUR MITVERANTWORTUNG DES MIETERS AN SCHIMMELBILDUNG

Schimmelbildung ist immer wieder – und besonders im Winter – ein Streitthema zwischen Vermietern und Mietern. Dabei stellt sich die Frage nach der Verantwortlichkeit für die Entstehung, deren Beseitigung, die damit einhergehende Kostentragung sowie allfällige Konsequenzen, wie etwa der Berechtigung einer Mietzinsminderung.

Im September 2017 erging in diesem Zusammenhang die Entscheidung 8 Ob 34/17h, in welcher der Oberste Gerichtshof erörterte, in welchen Fällen bzw. inwiefern Schimmelbildung einem Mieter zuzurechnen ist und wo diesbezüglich eine allfällige Grenze besteht.

Zum Sachverhalt: Im Jahr 2012 mietete ein Paar mit seinen zwei noch relativ kleinen Kindern eine Wohnung an und bereits im ersten Winter bildete sich Kondenswasser im Bereich der Dachfenster sowie Schimmel um die Fenster. Obwohl die Vermieterin Trocknungsgeräte aufstellen ließ, was zu einer Verminderung der Luftfeuchtigkeit in den Räumlichkeiten führte, konnte dadurch keine Besserung der Situation hergestellt werden. Es folgte sogar ein Tausch der Schlafzimmer- sowie der Dachflächenfenster. Als all diese Maßnahmen keine Wirkung zeigten, meldeten die Mieter Mietzinsminderungsansprüche von 30% an und bezahlten ab März 2014 einen entsprechend reduzierten Mietzins. Im darauf folgenden Winter machten die Mieter sogar eine Mietzinsminderung von 60% geltend, da die Situation unverändert schlecht und auch keine Besserung in Sicht war.

Die Vermieterin brachte daraufhin eine Klage auf Bezahlung des ausständigen Mietzinses (begehrt wurde die Differenz zwischen dem vorgeschriebenen und dem tatsächlich bezahlten Mietzins) und Räumung des Bestandobjektes ein. Laut Ansicht der Vermieterin war die Schimmelbildung allein auf falsches Nutzungsverhalten der Mieter zurückzuführen. Die Mieter hingegen argumentierten damit, dass der Schimmel ausschließlich auf Baumängel zurückzuführen sei.

Das Erstgericht stellte im Verfahren fest, dass die erhöhte Luftfeuchtigkeit und die damit verbundene Schimmelbildung auf mehrere Ursachen zurückzuführen seien. Zusammengefasst wäre intensives Querlüften durch aktives Lüftungsverhalten (etwa sieben Mal am Tag) erforderlich. Diesen Feststellungen zugrundeliegend fällte das Erstgericht ein Teilurteil. Dabei nahm das Erstgericht eine Mietzinsminderung von 15% als gerechtfertigt an und gab dem Zahlungsbegehren, sofern es diese 15% überschritt, statt. Das Räumungsbegehren wurde der Endentscheidung vorbehalten. Das Erstgericht führte in seiner Begründung aus, dass seiner Ansicht nach die Mieter ein falsches Lüftungsverhalten an den Tag legten, gleichzeitig aber bauliche Mängel die Schimmelbildung begünstigten.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Mieter gegen das Teilurteil keine Folge und bestätigte die Ausführungen des Erstgerichts zur Höhe der Mietzinsminderung sowie zur Begründung über die Zurechnung der Schimmelbildung.

Der in der gegenständlichen Angelegenheit angerufene Oberste Gerichtshof hob die Entscheidungen der Vorinstanzen auf und verwies die Rechtsache zurück an das Erstgericht zur neuerlichen Entscheidung, weil seiner Ansicht nach konkrete Feststellungen zum Lüftungsverhalten der Mieter fehlten. Gleichzeitig stellte der Oberste Gerichtshof (zusammengefasst) jedoch klar, dass

- wenn ein Objekt zu Wohnzwecken vermietet wird, der Vermieter dafür einzustehen hat, dass es in ortsüblicher Weise auch dafür nutzbar ist;

- bei der üblicherweise anzunehmenden, durchschnittlichen Brauchbarkeit eines als Wohnung vermieteten Bestandobjekts der Mieter erwarten können wird, dass mit einem durchschnittlichen Lüften das Auslangen gefunden werden kann;
- wenn ein darüber hinausgehendes Lüftungsverhalten erforderlich ist, um Schimmelbildung zu verhindern, in der Regel davon auszugehen sein wird, dass dies an der Beschaffenheit des Bestandobjekts und nicht am normalen Wohnverhalten des Bestandnehmers liegt;
- wenn Schimmelbildung nicht mit einem normalen Lüftungsverhalten verhindert werden kann, dies dem Vermieter, nicht dem Mieter zuzurechnen ist;
- Feuchtigkeitsbildung durch "interne feuchte Quellen" (darunter versteht man Atmung, Waschen, Kochen, Aufhängen von Wäsche, Aufstellen von Pflanzen) bei normalem Wohnverhalten unvermeidbar ist;
- keine Mietzinsminderung zusteht, wenn die Gebrauchsbeeinträchtigung vom Bestandnehmer zu vertreten ist, soweit er den Mangel selbst verursacht hat.

Wie das Verfahren nun endgültig ausgeht, wird der zweite Rechtsgang zeigen. Es steht jedoch bereits jetzt fest, dass der Oberste Gerichtshof mit diesen Ausführungen die Mieterstellung in Bezug auf etwaigen Schimmelbefall klar stärkt, da ein Vermieter von einem Mieter nicht erwarten darf, dass er überdurchschnittlich oft (etwa alle paar Stunden, sieben Mal am Tag) lüftet und wenn sich bei normalen Lüftungsverhalten Schimmel bildet, dies dem Vermieter und nicht dem Mieter zuzurechnen ist.

David Griesbacher ■