

Kündigung wegen der unsachgemäßen Installation einer Badewanne

Ein erheblich nachteiliger Gebrauch des Bestandobjekts kann auch darin liegen, dass der Mieter eine Badewanne oder eine Dusche unsachgemäß ohne ausreichende Feuchtigkeitsisolierung durch nicht befugte Gewerbsleute installieren lässt oder selbst installiert. Der Kündigungsgrund setzt aber auch voraus, dass dem Mieter die erhebliche Nachteiligkeit des Gebrauchs bewusst ist und er sein Verhalten dennoch fortsetzt. Dies ist nicht der

Fall, wenn der Mieter nach dem Auftreten von Schäden sofort Abhilfe schafft.

Aus der Begründung:

Die Kl stellt in ihrer Rev den Umstand in den Vordergrund, dass die Bekl beim nachträglichen Badezimmereinbau zwar Badewanne und Waschbecken von Professionisten habe installieren lassen, die Flie-

§ 30 Abs 2 Z 3
MRG

OGH
31. 1. 2013,
6 Ob 15/13 v

erheblich
nachteiliger
Gebrauch;

Substanz-
gefährdung:
Dusche ohne
Feuchtigkeits-
isolierung

2014/12

sen jedoch von ihr selbst und ihrem Ehegatten verlegt worden seien; zur Durchfeuchtung des Mauerwerks sei es gerade auf Grund fehlender Feuchtigkeitsisolierung und fehlender Wasserdichtheit im Bereich der Anschlussfuge der Badewanne und der Rosetten der Badewannenarmatur zur Verfließung hin gekommen.

Nach stRsp des OGH liegt ein erheblich nachteiliger Gebrauch iSd § 30 Abs 2 Z 3 MRG dann vor, wenn eine wiederholte, länger währende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts wichtige Interessen des Vermieters verletzt oder eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstands erfolgt bzw droht (RIS-Justiz RS0068076, RS0067939). Dies kann auch dann gegeben sein, wenn ein Mieter etwa eine Badewanne oder eine Dusche unsachgemäß ohne ausreichende Feuchtigkeitsisolierung durch nicht befugte Gewerbsleute installiert (statt vieler 8 Ob 96/04 g MietSlg 56.354 mwN).

Allerdings ist für die Verwirklichung des Kündigungsgrundes auch erforderlich, dass sich der Mieter der erheblichen Nachteiligkeit des Gebrauchs bewusst ist bzw diese ihm erkennbar ist und er den Gebrauch dennoch fortsetzt (RIS-Justiz RS0067957, RS0070433, RS0020981); dabei ist bei der unsachgemäßen Installation von Badewannen oder Duschen durch nicht befugte Gewerbsleute davon auszugehen, dass es einen erheblich nachteiligen Gebrauch darstellt, wenn bei Auftreten von Schäden nicht sofort Abhilfe geschaffen wird (8 Ob 505/95 MietSlg 47.336; 8 Ob 96/04 g). Dass die Bekl bzw der Verwalter des Hauses sofort bei Erkennbarwerden des Schadens tätig wurden und nunmehr eine Substanzgefährdung des Hauses nicht (mehr) vorliegt, bestreitet die Kl nicht (mehr).

Nach den Feststellungen erfolgte der Einbau des Badezimmers im Jahr 1987. Bis 2010 gab es keinerlei Beanstandungen von Vermieterseite; eine Substanzgefährdung war für die Bekl auch nicht ersichtlich. Damit entspricht der hier zu beurteilende Sachverhalt aber jenem, der der E 8 Ob 96/04 g zugrunde lag. Bei der Installation der Badewanne und des Waschbeckens wurde zwar keine ausreichende Feuchtigkeitsisolierung vorgenommen, daraus entstanden jedoch

mehr als zwei Jahrzehnte keine Schäden und wurde auch eine darüber hinausgehende Mangelhaftigkeit nicht festgestellt. Eine Fehlbeurteilung des Berufungsgerichts, die unter dem Aspekt der Rechtssicherheit aufzugreifen wäre, kann daher nicht darin gesehen werden, wenn es davon ausging, dass der Bekl nach mehr als 20-jähriger Nutzungsdauer nicht bewusst sein musste, dass der Gebrauch von Badewanne und Waschbecken für das Bestandobjekt schädlich war.

Anmerkung:

Zwischen der unsachgemäßen Installation einer Badewanne und der unsachgemäßen Vornahme einer Verfließung – beides mit demselben Ergebnis, nämlich dem Entstehen eines Wasserschadens – liegt ebenso wenig Unterschied wie zwischen der Eigenvornahme durch den Mieter selbst und der Beauftragung nicht befugter Gewerbsleute, da Letztere Ersterem zweifellos als Gehilfen zurechenbar sind. Insofern liegt – was der Oberste Gerichtshof uE vollkommen richtig erkennt – ein erheblich nachteiliger Gebrauch iSd § 30 Abs 2 Z 3 MRG vor. Allerdings sieht die stRsp einen erheblich nachteiligen Gebrauch ungeachtet des Vorliegens der objektiven Schädigung erst dann vor, wenn der Mieter subjektiv den nachteiligen Gebrauch kennt bzw kennen musste und nicht behebt. Dies macht Sinn: Erst dann, wenn sich der Mieter fehlverhält, soll er seine besondere Schutzwürdigkeit verlieren und kippt im strengen Kündigungsregime des § 30 MRG das stärkere Interesse auf die Seite des Vermieters, der sich darauf verlassen können soll, dass sein Mietobjekt nicht substanzschädigend benutzt wird. Mit anderen Worten stellt genau das wissentliche Weiterverharren des Mieters im erheblich nachteiligen Gebrauch das Zünglein an der Waage dar, das die Interessenabwägung zwischen dem uneingeschränkten Kündigungsschutz des Mieters und dem uneingeschränkten Kündigungsrecht des Vermieters markiert. Genau das sagt uns (auch) die vorliegende Entscheidung, weshalb ihr sowohl in Inhalt als auch Ergebnis zuzustimmen ist.

Stefan Malainer/Andreas Staribacher

Dr. Stefan Malainer ist RA und Immobilienverwalter in Wien. Dr. Andreas Staribacher ist Steuerberater und Wirtschaftstreuhänder in Wien.