

Zum Erlöschen des Zinsminderungsrechts nach Austausch des defekten Warmwasserboilers

Das Mietzinsminderungsrecht besteht nur bis zur Behebung des Mangels, durch wen auch immer. Die Kritik in der Lehre, die fordert, dass bei Selbstbehebung das Zinsminderungsrecht auch nach Behebung zumindest für die Dauer der Abgeltung der Behebungskosten fortbesteht, ist auf Grund des eindeutigen Gesetzeswortlauts unberechtigt.

Aus der Begründung:

Die Mieter (ein Ehepaar) eines Reihenhauses ließen auf eigene Kosten um € 2.889,25 (inkl USt) den im Lauf der Zeit immer weniger Warmwasser abgebenden Warmwasserboiler erneuern. Da der Mietvertrag über das Reihnhaus insoweit dem MRG bzw dem WGG unterliegt, bestand unstrittig keine Pflicht der Bekl als Vermieterin, den Boiler zu erneuern oder dafür die Kosten zu tragen.

Mit der vorliegenden Klage verlangt die Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte, der die Mieter ihre allfälligen Rückforderungsansprüche abgetreten haben, für vergangene Zeiträume einen Teil des bezahlten Mietzinses zurück, weil den Mietern wegen der (teilweisen) Funktionsuntüchtigkeit des Warmwasserboilers ein Anspruch auf Mietzinsminderung zustehe.

Die Vorinstanzen beurteilten den Anspruch auf Mietzinsminderung für die Zeit vor der Erneuerung des Boilers als grundsätzlich bestehend (das BerG in höherem Ausmaß als das ErstG), für die Zeit danach verneinten sie jedoch einen solchen Anspruch und wiesen das sich darauf beziehende Klagebegehren ab.

[...]

Das BerG billigte die rechtliche Beurteilung des ErstG und führte ergänzend aus, die von der Kl präferierte Rechtsansicht, wonach in derartigen Fällen ein Anspruch auf Mietzinsminderung auch nach der Behebung des Mangels durch den Mieter auf eigene Kosten bestehe, werde von maßgeblichen Teilen der Lehre ver-

treten (*Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht [2007] § 8 MRG Rz 19; *ders*, Mietverträge im Fokus des Verbraucherrechts, wobl 2007, 185 [198 FN 87]; *Riss*, Die Erhaltungspflicht des Vermieters [2005] 216; *Iro*, KBB³ § 1096 ABGB Rz 9; *H. Böhm*, Topaktuell: Die zweite „Klauselentscheidung“ des OGH liegt vor, immolex 2007, 198 [202]; *ders*, OGH 5 Ob 17/09z: Ein Pyrrhussieg für die Vermieter! immolex 2009, 198 [205]).

Selbst wenn *H. Böhm* (immolex 2007, 202) die gegenteilige – hier auch vom BerG vertretene – Rechtsansicht als „katastrophal falsch“ bezeichne, biete der Wortlaut des § 1096 ABGB („für die Dauer der Unbrauchbarkeit“) für die von der zitierten Lehre aufgezeigte Rechtsmeinung keine ausreichende Grundlage. Mit den Mitteln der Auslegung sei dieses rechtliche Ergebnis nicht zu erzielen, weshalb es daher der Bejahung einer Rechtslücke und einer darauf fußenden Analogie bedürfte. Nach der stRsp des OGH sei bei der Annahme einer solchen Lücke im Bestandrecht allerdings ganz grundsätzlich große Zurückhaltung geboten (jüngst: 5 Ob 191/12 t immolex 2013/55 [*Prader*]). Ohne Vorliegen einer Gesetzeslücke gleichsam an die Stelle des Gesetzgebers zu treten und einen Regelungsinhalt (rechtsfortbildend) zu schaffen, dessen Herbeiführung ausschließlich diesem obläge, stehe den Gerichten nicht zu (RIS-Justiz RS0008866 [T 16]; zuletzt: 5 Ob 66/12 k).

Nach oberstgerichtlicher Rsp bestehe im Vollanwendungsbereich des MRG auch hinsichtlich defekter Boiler mangels ausdrücklicher vertraglicher Regelung keine Erhaltungspflicht des Vermieters und damit auch kein sofort fälliger Ersatzanspruch des Mieters, der den Boiler ausgetauscht habe (1 Ob 183/12 m immolex 2013/21 [*Prader*]). Zusätzlich habe der OGH in diesem Zusammenhang ausdrücklich einen Mietzinsminderungsanspruch des dort bekl Mieters für den Zeitraum nach Austausch des Boilers und

§§ 3, 10 MRG;
§§ 1096, 1097
ABGB

OGH
14. 11. 2013,
2 Ob 165/13y

Mietzins-
minderung;
Erhaltung;
Warmwasserboiler;
Therme;
Reparatur

2014/22

der damit einhergehenden Beendigung der eingeschränkten Brauchbarkeit verneint. Zutreffend habe *Prader*, aaO, allerdings angemerkt, dass diese Entscheidung keine Auseinandersetzung „mit den zahlreichen kritischen Lehrmeinungen in diesem Zusammenhang“ enthalte.

Nach dieser Rsp stehe den Mietern ab der Erneuerung des Boilers kein Mietzinsminderungsanspruch zu. [...]

Die Revision ist unzulässig.

Rechtliche Beurteilung

1. Das BerG ist – zum Teil unter Verweisung auf das erstgerichtliche Urteil gem § 500 a ZPO – der ständigen, einschlägigen Rsp des OGH gefolgt (1 Ob 183/12 m immolex 2013/21 [*Prader*], welche Entscheidung sich ausdrücklich auf die Rechtssatzketten RIS-Justiz RS0124630; RS0107866 stützt). Dass zu einer ständigen oberstgerichtlichen Rsp abweichende Lehrmeinungen existieren, ist nach den in § 502 Abs 1 ZPO genannten Kriterien für das Vorliegen einer erheblichen Rechtsfrage irrelevant (vgl RIS-Justiz RS0042985; RS0110247).

2. Der erkSen hält die wiedergegebenen Erwägungen des BerG auch nicht für korrekturbedürftig und ergänzt sie folgendermaßen:

3.1 Über die vom BerG bereits genannten sind noch folgende, die Rsp kritisierenden Stellungnahmen zu nennen: *H. Böhm*, Erhaltung des Mietgegenstandes: alles neu? Mietgegenstände außerhalb des WGG und des Vollenwendungsbereichs des MRG, immolex 2007, 262 (264); *Worthing-Smith*, Unzulässige Klauseln in Mietverträgen (2009) 83 f; *Riss in Kletečekal Schauer*, ABGB-ON^{1.01} (2012) § 1096 Rz 28; kritisch wohl auch *Rosifka*, OGH 5 Ob 17/09 z: Konsequenzen und Kritik, immolex 2009, 206 (209).

3.2 *Würth in Rummel*, ABGB³ (2000) § 1096 Rz 10, und *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht I²² (2009) § 1096 ABGB Rz 11, geben die Rsp ohne Kritik wieder.

3.3 Dagegen stimmt *Prader*, OGH: Klarstellung der Erhaltungspflichten im Vollenwendungsbereich des MRG, RdW 2009, 391 (393); *ders*, MRG^{3.15} (2013) § 1096 ABGB Anm 4; *ders*, immolex 2013, 78 (Anm zu 1 Ob 183/12 m), der oberstgerichtlichen Rsp ausdrücklich zu.

4. Den Kritikern der Rsp ist zuzugestehen, dass die von den Vorinstanzen zutreffend dargestellte Rechtslage – wie überhaupt der sog „Graubereich“ – unbefriedigend erscheint, weil der Mieter, der mangels Verbesserungspflicht des Vermieters die Verbesserung des Bestandobjekts auf eigene Kosten selbst vornimmt, dafür noch mit dem Wegfall der Möglichkeit zur Zinsminderung gem § 1096 ABGB „bestraft“ wird.

5.1 Dies kann aber nicht dazu führen, das Gesetz zu ignorieren: § 1096 ABGB gibt das Zinsminderungsrecht völlig klar und unmissverständlich nur „für die Dauer [...] der Unbrauchbarkeit“.

5.2 Ein Zinsminderungsrecht über die Dauer der Unbrauchbarkeit hinaus ist mit dem Gesetzeswortlaut nicht vereinbar. Die Ansicht der Kritiker der Rsp könnte daher nur dann zutreffen, wenn § 1096 ABGB über seinen Wortlaut hinaus analog auch auf Fälle wie den vorliegenden anzuwenden wäre (§ 7 ABGB). Die

analoge Anwendung einer Norm setzt eine planwidrige Gesetzeslücke voraus (vgl RIS-Justiz RS0008866), die jedoch aus den folgenden Erwägungen nicht vorliegt:

5.3.1 Der Gesetzgeber hat mit der Wohnrechtsnovelle 2006 (WRN 2006 BGBl I 2006/124) in § 10 Abs 3 Z 1 MRG die Kosten für vom Mieter erneuerte Heizthermen oder Warmwasserboiler neu als bei Beendigung des Bestandverhältnisses ersatzfähige Aufwendungen in das Gesetz aufgenommen.

5.3.2 In den Mat zur WRN 2006 wird betont, dass das Mietrecht „einer grundlegenden Neuordnung noch entgegenseht“ und im Mietrecht „durch punktuelle Änderungen aufgetretene Unklarheiten bereinigt, mögliche Unbilligkeiten abgebaut und einige Fallstricke sowohl für Mieter als auch für Vermieter beseitigt werden [sollen]. Größere Änderungen einzelner Rechtsinstitute oder gar die Struktur des Mietrechts verändernde Maßnahmen sieht der Gesetzesvorschlag nicht vor.“ (ErläutRV 1183 BlgNR 22. GP 1).

5.3.3 Speziell zur dargestellten Novellierung des § 10 MRG wird in den Mat nach dem Referat von Rsp und Lehre zur (auf den Mieter überwälzbaren) Erhaltungspflicht für eine Heiztherme oder einen Warmwasserboiler ausgeführt:

„Zur Vermeidung von Missverständnissen sei klargestellt, dass der neu geschaffene Investitionsersatzanspruch des Mieters für die Erneuerung einer Therme oder eines Boilers keine Auswirkungen auf die dem Mieter wegen eines Ausfalls der im Mietgegenstand vorhandenen Heiztherme bzw des Warmwasserboilers zustehenden Ansprüche gemäß § 1096 ABGB hat; diese Ansprüche stehen dem Mieter also unbeschadet der hier vorgesehenen Neuregelung weiterhin zu“ (ErläutRV 1183 BlgNR 22. GP 38).

5.3.4 Dies zeigt, dass der Gesetzgeber der WRN 2006 einerseits sich durchaus der grundsätzlichen Reformbedürftigkeit des Mietrechts bewusst war und andererseits im Rahmen seiner „punktuellen Änderungen“ sowohl das Problem von von Mietern erneuerten Warmwasserboilern als auch – damit im Zusammenhang stehend – den Aspekt der Mietzinsminderung nach § 1096 ABGB gesehen hat. Es kann daher dem Gesetzgeber nicht unterstellt werden, es wäre ihm entgangen, dass dem Mieter auch nach selbst finanzierter Erneuerung eines mangelhaften Boilers das Zinsminderungsrecht nach § 1096 ABGB nicht mehr zusteht. Wenn der Gesetzgeber ungeachtet dessen § 1096 ABGB nicht iS des von den Kritikern der Rsp angestrebten Ergebnisses geändert hat, schließt dies eine planwidrige Lücke in § 1096 ABGB, die mit Analogie zu füllen wäre, aus.

5.4 Unbefriedigende Gesetzesbestimmungen zu ändern ist nicht Sache der Rsp, sondern der Gesetzgebung; die Gerichte haben nur die bestehenden Gesetze anzuwenden; es ist hingegen keineswegs ihre Aufgabe, im Wege der Rechtsfortbildung oder einer allzu weitherzigen Interpretation möglicher Intentionen des Gesetzgebers Gedanken in ein Gesetz zu tragen, die darin nicht enthalten sind. Als maßgebend kann vielmehr nur der objektive Sinn eines gehörig kundgemachten Gesetzeswortlauts angesehen werden. Ein Rechtssatz, der im Gesetz nicht einmal angedeutet ist, kann auch nicht im Wege der Auslegung Geltung erlangen (RIS-Justiz RS0008880; RS0009099).

6. Soweit die RevWerberin meint, aus den E 5 Ob 17/09 z und 9 Ob 57/08 k wäre etwas für ihren Rechtsstandpunkt zu gewinnen, ist ihr zu entgegnen: In diesen Entscheidungen wird nur gesagt, die Brauchbarkeit des Bestandobjekts sei dem Mieter, soweit ihn selbst keine Erhaltungspflicht treffe, für die gesamte Dauer der Bestandzeit mit dem Druckmittel der Mietzinsminderung zu gewährleisten.

Damit soll ausgedrückt werden, dass das Mietzinsminderungsrecht für die gesamte Dauer der Bestandzeit besteht, sofern die Brauchbarkeit des Bestandobjekts bis zum Ende der Bestandzeit beeinträchtigt ist. Die Aussage, das Zinsminderungsrecht solle auch dann bestehen, wenn der Mangel des Bestandobjekts beseitigt ist – von welcher Seite auch immer –, kann dem zitierten Satz dieser Entscheidungen angesichts des eindeutigen Gesetzeswortlauts des § 1096 ABGB nicht unterstellt werden.

[...]

Anmerkung:

Aus meiner Sicht ist der wohlbegründeten Entscheidung voll zuzustimmen, schließlich spricht der Gesetzestext eine eindeutige Sprache. In diesem Zusammenhang sei es auch erlaubt, zur Presseaussendung der AK kurz Stellung zu nehmen. Nachdem diese bereits in früheren Jahren durch unpräzise Presseaussendungen für Rechtsunsicherheit in der Bevölkerung gesorgt hat (vgl dazu schon explizit LGZ Wien 39 R 307/07 x immolex 2008/179 [Prader]), setzt sie diesen Trend auch nach dieser Entscheidung und trotz auch der vom OGH selbst vorgenommenen Klarstellung in 5 Ob 17/09 z immolex 2009/80 (Prader) fort. So wird fälschlicherweise behauptet, dass der OGH den Vermietern zu hohe Mieten erlaube, ohne zu differenzieren, um welche Objekte es sich handelt. Ebenso wird nicht dargelegt, dass der gegenständliche Fall im Vollenwendungsbereich des MRG/

WGG spielt und es der Gesetzgeber in diesem Bereich nun einmal nicht für erforderlich erachtet hat, die Thermen-/Boilerproblematik in dem von der AK gewünschten Sinne zu regeln (darauf verweist auch der 2. Senat ganz richtig in dieser Entscheidung). Die Rsp des OGH ist insoweit seit Anbeginn stimmig (vgl RIS-Justiz RS0124630). Darauf hinzuweisen ist auch, dass dem Mieter sehr wohl Ersatz für ein/e/n ausgetauscht/e/n Therme/Boiler zusteht (§ 10 Abs 3 Z 1 MRG). Soweit neuerlich Stimmung gegen die Rsp und die Vermieter zu machen versucht wird, indem darauf hingewiesen wird, dass die Mieter umso schlechter gestellt wären, je größer der Mangel ist, so ist auch dies eine nicht nachvollziehbare Behauptung. Schließlich ist der Vermieter verpflichtet, derartige Schäden (vgl § 3 Abs 2 Z 1, 2 und 3 MRG) zu beheben, widrigenfalls dem Mieter ein sofort und ohne Abzug fälliger Ersatzanspruch zusteht (Prader, MRG⁴ § 10 E 2), dies eben iU zur bloßen Thermen-/Boilerreparatur. Die Verdienste der AK darf man sicher nicht vernachlässigen, nur manchmal wäre es doch sinnvoller, nicht durch unvollständige bzw unrichtige Parolen in derart heiklen Rechtsbereichen Unsicherheit zu schüren; der OGH weiß die Rechtslage klar einzuschätzen, nur der Bevölkerung erweist man mit dieser Verunsicherung keinen Bärendienst, wie viele Fragen in der Praxis verdeutlichen. Abschließend: Das Mietrecht weist viele Ungerechtigkeiten auf, die auch nicht ausschließlich mieterlastig angesiedelt sind, wenn man etwa an die Pfründe von Altmietern und exorbitant niedrigen Mietzinsen und Unkündbarkeit denkt. Insofern wird es aber – worauf der 2. Senat auch schon zutreffend hingewiesen hat – Aufgabe des Gesetzgebers sein, de lege ferenda einen entsprechend gerechten Interessenausgleich zu schaffen.

Christian Prader

Dr. Christian Prader ist RA in Wien.