



Recht haben - Recht bekommen.

DDr. Armin Sparrer
Rechtsanwalt

Grob nachteiliger Gebrauch durch „mangelhaftes“ Lüften?

In einer neu errichteten Mehrparteianlage kam es kurze Zeit nach Schlüsselübergabe zu Feuchtigkeitsschäden und zum Auftreten von Schimmel.

Nach stRspr besteht ein erheblich nachteiliger Gebrauch im Sinne des § 30 Abs 2 Z 3 1. Fall MRG, wenn eine wiederholte, längerwährende vertragswidrige Benützung des Bestandobjekts wichtige Interessen des Vermieters verletzt oder eine erhebliche Verletzung der Substanz des Mietgegenstands erfolgt oder droht (RS0067832, mwN). Ein Auflösungsgrund des Mietverhältnisses ist zu verneinen, wenn der Mieter den Bestandgegenstand dem Verwendungszweck entsprechend üblich gebraucht (vgl RS0021043). Die Schädlichkeit des Nutzungsverhaltens muss einem durchschnittlichen Vermieter bewusst sein (2 Ob 165/11).

Die Nutzung eines zu Wohnzwecken vermieteten Bestandobjektes umfasst Atmen, von Stoßlüften nicht unterbrochenes nächtliches mehrstündiges Durchschlafen, Duschen und Baden, Kochen, Waschen, Trocknen der Wäsche der Wohnungsbewohner, das Verwenden von Vorhängen, das Aufstellen von Sitzgelegenheiten, Sofas oder Sitzgarnituren, Einbaumöbeln oder sonstigen Möbeln an dem Mieter genehmen Stellen, einschließlich Außenwänden (LGZ Wien 40 R 65/07s; 4Ob2/23g).

Wenn eine Wohnung zu Wohnzwecken vermietet wird, dann hat der Vermieter dafür Sorge zu tragen, dass diese üblicherweise auch genutzt werden kann. Ein Mieter hat mit dem Auftreten von Schimmelbildung in Wohnräumen zu keinem Zeitpunkt zu rechnen, wenn er den Bestandgegenstand dem Verwendungszweck entsprechend üblich gebraucht.

Mangels expliziter Vereinbarung ist ein vom Vermieter einer zu Wohnzwecken vermieteten Wohnung gewünschtes oder als notwendig erachtetes Lüftungs- und Beheizungsverhalten den Wünschen und Bedürfnissen des Mieters nach kühlen oder warmen Räumen grundsätzlich hintanzustellen (4Ob2/23g).

Anwaltliche Vertretung in zivil-, verwaltungs- u. strafrechtlichen Rechtssachen.

S

Armin Sparrer

Dr. iur. Dr. rer. soc. oec.
Rechtsanwalt

Siedlerstraße 16, A-8750 Judenburg

Tel.: +43 699 10 29 83 69

E-Mail: sparrer@ra-sparrer.at

Web: www.ra-sparrer.at