



### **Schäden aufgrund von unsachgemäß durchgeführten Umbau- und Sanierungsarbeiten im Mietgegenstand: Haftung des Mieters für das beauftragte Bauunternehmen**

Der OGH hat mit einer aktuellen Entscheidung (9 Ob 82/09p) erneut festgehalten, dass ein Mieter im Rahmen seiner Verpflichtung zur schonenden Behandlung des Mietgegenstandes und des Hauses (Obhutspflicht) auch für dritte Personen einzustehen hat, deren er sich bei Ausübung seiner Mietrechte (*hier: ein für Umbau- und Sanierungsarbeiten beauftragtes Bauunternehmen*) bedient. Rechtsgrundlage hierfür ist die Erfüllungsgehilfenhaftung nach § 1313a ABGB.

#### **Sachverhalt:**

*Verfahrensgegenständlich waren Schäden in einzelnen Objekten und an allgemeinen Teilen eines Miethauses, die durch von einem Mieter in Auftrag gegebene Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verursacht wurden. Konkret ging es um Risse an Wänden und Decken, die durch die Verwendung von Mischmaschinen und Hilti-Hämmern sowie die Lagerung von (zu schweren) Kisten mit Büchern und Geschirr auf dem Dachboden entstanden sind.*

#### **Allgemeine rechtliche Beurteilung des OGH:**

Schon in der Entscheidung 2 Ob 390/97k wurde ausgesprochen, dass auch ein Mieter bei „Erfüllung“ seines Mietvertrags nach § 1313a ABGB für das Verschulden jener Personen einzustehen habe, deren er sich zur Erfüllung der gegenüber dem Vermieter bestehenden Verpflichtungen bedient.

Dazu wurde klargestellt, dass aus der Verbindlichkeit des Bestandnehmers, die Sache in dem Zustand zurückzustellen, in dem er sie übernommen habe, seine Verpflichtung zu deren sorgfältiger Beaufsichtigung und schonender Behandlung folge. Diese Verpflichtung habe der Mieter auch bei der Durchführung genehmigter Umbauarbeiten im Bestandobjekt zu beachten. Auch in diesem Fall sei er verpflichtet, die Umbauarbeiten unter Schonung der Substanz des Hauses durchzuführen. Die „Erfüllung des Mietvertrags“ betrifft nicht nur die Rückstellung des Bestandgegenstands nach Auflösung des Mietvertrags, sondern ebenso die damit im Zusammenhang stehende Obhutspflicht schon während des Bestandverhältnisses.

Der Bestandnehmer haftet somit für schuldhaft herbeigeführte Beschädigungen an der Substanz des Hauses auch aus Anlass von Umbau- oder Sanierungsarbeiten, wobei er für das Verschulden dritter Personen einzustehen hat, deren er sich zur Erfüllung seiner Pflichten, insbesondere der Obhutspflicht, bedient. Nach der sie treffenden

nebenvertraglichen Obhutspflicht muss der Mieter die Substanz des Hauses schonen und Schäden vermeiden. Zur Begründung seiner Haftung muss damit nicht feststehen, dass die Bauarbeiten unsachgemäß durchgeführt wurden. Vielmehr trifft ihn als Bestandnehmer gemäß § 1298 ABGB die Beweislast dafür, dass die Bauschäden ohne sein eigenes Verschulden oder das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen eingetreten sind, weil auch bei sorgfältiger Vorgangsweise eine Beschädigung nicht hätte verhindert werden können.

### **Konkrete Fallentscheidung:**

*Insgesamt hat der beklagte Mieter nach den dargestellten, in der Rechtsprechung des Höchstgerichts geklärten Grundsätzen dem klagenden Vermieter aufgrund des Mietvertrags für schuldhaft herbeigeführte Bauschäden, die durch den Einsatz von Mischmaschinen und Hilti-Hämmern durch seinen Erfüllungsgehilfen sowie durch die Lagerung von (zu schweren) Gegenständen auf dem Dachboden eingetreten sind, einzustehen (Zurückweisung der Revision mangels erheblicher Rechtsfrage).*

### **Anmerkung:**

Zur Rückstellung des Mietgegenstandes nach den Grundsätzen des § 1109 ABGB (grundsätzlich ist der Mietgegenstand in jenem Zustand zurückzustellen, in welchem er sich bei Übergabe befunden hat, wobei jedoch in der Regel der Vermieter gewöhnliche – und bei längerer Bestanddauer unter Umständen auch außergewöhnliche – Abnützungen hinzunehmen hat) und der Frage der Zulässigkeit allfälliger Ausmal- und Endrenovierungsverpflichtungen siehe auch die Newsletter vom

10. 02. 2010 (<http://www.eastreal.at/Portals/1/pdf/Ausmalverpflichtung100210.pdf>) und

02. 09. 2009, ([http://www.eastreal.at/Portals/1/pdf/Schadenersatzanspruch\\_020909.pdf](http://www.eastreal.at/Portals/1/pdf/Schadenersatzanspruch_020909.pdf)).

**FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer**  
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh  
kreuzgasse 70 | 1180 wien  
www.onlinehausverwaltung.at  
service@onlinehausverwaltung.at