



Führt eine Verbauung der Wohnumgebung zur Mietzinsminderung? Grundsätzlich nein!

Nach einer soeben veröffentlichten Entscheidung des OGH (7 Ob 253/09w) räumen (bauliche) Veränderungen im Umfeld des Mietgegenstandes einem Mieter keine Mietzinsminderungsansprüche ein, wenn damit keine wesentlichen und ortsunüblichen Beeinträchtigungen verbunden sind und dem Mieter hinsichtlich der Aufrechterhaltung der Umgebungsverhältnisse auch keine ausdrücklichen vertraglichen Zusagen gemacht wurden. Mit baulichen Veränderungen – insbesondere im innerstädtischen Bereich – muss gerechnet werden.

Sachverhalt:

Verfahrensgegenständlich war ein Mietverhältnis über eine Innstadtwohnung samt Terrasse. Nach diversen Ausbauarbeiten auf Nachbarliegenschaften machte der Mieter angesichts der damit eingetretenen Auswirkungen auf seinen Mietgegenstand (bezüglich Ausblick, Uneinsehbarkeit und Belichtung, namentlich der Sonneneinstrahlung auf die Terrasse) Mietzinsminderungsansprüche geltend.

Rechtliche Beurteilung des OGH:

Nach § 1096 Abs 1 ABGB ist eine Bestandsache als brauchbar anzusehen, wenn sie eine Verwendung zulässt, wie sie gewöhnlich nach dem Vertragszweck erforderlich ist und nach der Verkehrssitte erfolgt. Mangels anderer Vereinbarungen ist eine mittlere (durchschnittliche) Brauchbarkeit anzunehmen. Der Mieter kann vom Vermieter zwar nicht verlangen, dass alle im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bestehenden Umstände erhalten bleiben, wohl aber, dass er vom Vermieter und von Dritten im bedungenen Gebrauch des Bestandgegenstands nicht wesentlich beeinträchtigt (gestört) wird. Bei der Beurteilung des Maßes der Lärmbeeinträchtigung, die der Mieter noch hinnehmen muss, zieht die Judikatur die Grundsätze des § 364 Abs 2 ABGB analog heran. Auch Einwirkungen, die sich als eine Änderung gegenüber dem tatsächlichen Zustand zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags darstellen, sind vom Mieter zu dulden, wenn sie das nach § 364 Abs 2 ABGB zulässige Maß nicht überschreiten. Negative Einwirkungen, die durch das Schattenwerfen, das Entziehen der wärmenden Kraft der Sonne und ihres Lichts durch Bauwerke auf einem Nachbargrundstück, hervorgerufen werden, stellen schon begrifflich keine Immission nach § 364 ABGB dar. Auch der Entzug der Aussicht ist keine Immission (1 Ob 2170/96s). § 1096 Abs 1 ABGB ist auch Ausdruck einer Gefahrtragungsregel beim Bestandvertrag. Danach trifft den Bestandgeber das Risiko

für alle auf Zufällen beruhende Umstände, die den Ausfall oder eine wesentliche Einschränkung des Gebrauchsnutzens der Bestandsache zur Folge haben. Er verliert daher ganz oder teilweise den Anspruch auf den Mietzins. Wenn allerdings von vornherein eine Änderung der Nutzbarkeit vorhersehbar ist, wurde diese Änderung von der Judikatur bisher dem „allgemeinen Lebensrisiko“ des Mieters zugeschrieben, musste er doch von allem Anfang an rechnen, dass sich die Umgebung ändert (etwa 9 Ob 54/04p, 1 Ob 89/02y).

Im vorliegenden Vertrag wurde keine ausdrückliche Vereinbarung über den Erhalt der beschränkten Einsehbarkeit von Terrasse oder Wohnungsfenstern, einer bestimmten Aussicht oder eines bestimmten Sonneneinfallswinkel getroffen. Nach den Feststellungen waren diese Umstände für den Mieter auch nicht ausschlaggebend für seinen Entschluss, den Mietvertrag abzuschließen. Die Vermieterin schuldet daher nur die durchschnittliche Brauchbarkeit des Bestandgegenstands, was auch durch die Mietvertragsbestimmung unterstrichen wird, dass die Vermieterin keine Gewähr für eine bestimmte Eigenschaft des Objekts leistet. Die Benützbarkeit der Wohnung und der Terrasse des Mieters an sich ist durch die Bauwerke nicht beeinträchtigt. Es wirken auf sie keine Immissionen ein. § 364 Abs 3 ABGB schützt nur den Entzug von Licht durch Pflanzen, nicht durch Gebäude. Für Gebäude bestehen ohnehin Bauordnungen, die für einen Ausgleich zwischen den Interessen des Bauführers und der Anrainer sorgen sollen.

Es hat sich zwar die Umgebung der Wohnung des Mieters mit Auswirkungen auf diese geändert. Hinsichtlich der Einsehbarkeit ist aber festzuhalten, dass nach den Feststellungen auch vor Beginn der Bauarbeiten weder die Wohnung noch die Terrasse des Mieters gänzlich uneinsehbar waren und dass der Mieter jegliche zumutbare geeignete Maßnahmen wie das Anbringen von Vorhängen oder Jalousien als Sichtschutz unterlässt.

Mit baulichen Veränderungen an Nachbarhäusern, und damit mit Änderungen der Umgebung des Bestandobjekts, die Einfluss auf die Aussicht, die Einsehbarkeit und die Lichtverhältnisse haben, ist – vor allem auch im großstädtischen Bereich, insbesondere in der meist begehrten Innenstadt – grundsätzlich jederzeit zu rechnen. Eine Stadt „lebt“ und die Umgebung einer Wohnung bleibt selten über längere Zeit unverändert. Diese Änderungen können sich für eine Wohnung vorteilhaft (was unzweifelhaft keine Auswirkungen auf einen bestehenden Mietvertrag hat) oder nachteilig auswirken. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, dass sich die Umgebung seines Bestandobjekts nicht mehr ändern wird. Nur ungewöhnliche Folgen einer Bauführung, mit denen nach den Erfahrungen des täglichen Lebens im Einzelfall nicht gerechnet werden braucht, können eine derart wesentliche und ortsunübliche Beeinträchtigung einer Wohnung darstellen, dass sie nicht mehr zur Gänze als durchschnittlich brauchbar anzusehen ist. Gerade im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses im Jahr 2003 aber waren Dachbodenausbauten und die Errichtung von Dachterrassen, vor allem im Zentrumsbereich von Wien - wie notorisch ist - überhaupt keine Seltenheit. Ein Mieter einer Wiener Innenstadt-Wohnung muss daher mit Veränderungen der umliegenden Häuser unter Ausnutzung der Möglichkeiten der Bauordnung rechnen. Beeinträchtigungen dadurch sind zwar subjektiv gesehen bedauerlich, aber hinzunehmen, außer der Mieter trifft im Mietvertrag eine besondere Vereinbarung, die ihm die Aufrechterhaltung des jetzigen Bauzustands oder die bisherigen Umgebungsverhältnisse zusichert oder bei entsprechenden Veränderungen eine Mietzinsreduktion einräumt. Liegt aber - wie hier - weder eine besondere Vereinbarung noch eine unerwartete und damit wesentliche Beeinträchtigung der Benützung des Bestandgegenstands vor, kommen die Gefahrtragungsregeln nicht zur Anwendung, weil kein „Zufall“ die Sache teilweise unbrauchbar macht. Dem Mieter steht keine Mietzinsreduktion zu.

Anmerkung:

An sich stellt der dem Mieter (bei der Miete unbeweglicher Sachen: zwingend!) eingeräumte Mietzinsminderungsanspruch aufgrund seiner Verschuldensunabhängigkeit für den Vermieter ein unkalkulierbares

Risiko dar, können schließlich auch externe, vom Vermieter nicht beeinflussbare Einflüsse zu Mietzinsminderungsansprüchen führen. Vor diesem Hintergrund ist es lohnend, wenn der OGH mit ausführlicher Begründung darlegt, dass die Beibehaltung der baulichen Ausgestaltung der Umgebung – sofern nicht ausdrücklich anderes vereinbart wurde – im städtischen Bereich nicht als bedungene Eigenschaft des Mietgegenstandes gilt. Der Mieter kann nur wesentliche und ortsunübliche (und daher als solche nicht vorhersehbare) Beeinträchtigungen mietzinsmindernd geltend machen. Dass der OGH in seiner Rechtsprechung an den Prämissen des Immissionsschutzes des Nachbarrechts (§ 364 Abs 2 und 3 ABGB) ansetzt, auf welche auch bei der Erteilung von Baubewilligungen Bedacht zu nehmen ist, ist meines Erachtens völlig sachgerecht. Mit anderen Worten: Mit Ausschöpfung der von der Flächenwidmung und den baurechtlichen Bestimmungen vorgegebene Bebaubarkeit wird grundsätzlich der bedungene Gebrauch eines benachbarten Mietgegenstandes nicht beeinträchtigt. Jede andere Auslegung würde die lang- oder unbefristete Immobilienmiete zu einem unzumutbaren ertragstechnischen „unguided missile“ machen. Die Entscheidung wird sinngemäß auch auf Stadtentwicklungsgebiete und Siedlungszonen im Bauland der Gemeinden umgelegt werden können und müssen.

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