



Kein Schadenersatzanspruch des Vermieters gegenüber dem Mieter wegen übermäßiger Abnutzung der Einrichtung, wenn diese bereits ihre Nutzungsdauer überschritten hat

In einem konkreten Anlassfall (8 Ob 44/09t) hatte der Vermieter gegenüber dem die Wohnung rückstellenden Mieter Schadenersatzansprüche (nach § 1111 ABGB) geltend gemacht. Er brachte vor, die Wohnung habe sich bei Rückstellung in einem schlechteren Zustand befunden, als dies der gewöhnlichen Abnutzung während der Bestanddauer entspreche, insbesondere hinsichtlich der verfärbten und verschmutzten Böden und Wände habe der Mieter gegen die Verpflichtung, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln, verstoßen.

Das Erstgericht (bestätigt durch das Berufungsgericht) stellte fest, dass **die verlegten Teppichböden und Tapeten ihre Nutzungsdauer zum Zeitpunkt der Rückgabe des Mietgegenstands bereits überschritten hatten, und nun selbst bei ordnungsgemäßer und schonender Wohnungsbenutzung hätten erneuert werden müssen.** Ein Schadenersatzanspruch des Vermieters sei daher nicht gegeben.

Der OGH wies die außerordentliche Revision des Vermieters mangels erheblicher Rechtsfrage zurück. Die Unterinstanzen hätten anhand von Erfahrungssätzen konkrete Feststellungen zu konkreten Teppichböden und Tapeten getroffen, die einer rechtlichen Beurteilung durch das Höchstgericht nicht zugänglich wären. Damit scheint der OGH aber implizit auch den (insofern sehr wohl rechtlichen!) Schluss, dass nach Überschreitung der Nutzungsdauer von Einrichtungen vom Vermieter nicht einmal übermäßige Abnutzungen schadenersatzrechtlich aufgegriffen werden können, zu billigen. (Diese Rechtsansicht stützt sich darauf, dass wegen des in einem solchen Fall ohnehin vorliegenden Erneuerungserfordernisses eben gar kein Schaden des Vermieters eingetreten ist.)

Im Ergebnis dürfte dies also bedeuten: Ist die Nutzungsdauer einer Einrichtung überschritten, stehen dem Vermieter gegenüber dem Mieter selbst im Fall deren übermäßiger Abnutzung keine Ansprüche zu.

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