Mietzinsminderung trotz unbemerkten Mangels

Bisher war es herrschende Ansicht, dass vom Mieter nicht bemerkte und daher nicht gerügte Mängel des Mietobjekts nicht zu einer Mietzinsminderung führen. Anders nunmehr der OGH in der Entscheidung zu 8 Ob 90/10h:

Das Mietobjekt wies eine mangelhafte Elektroinstallation auf, was der Mieter zunächst nicht bemerkte. Obwohl der Mieter also das Mietobjekt subjektiv ohne Beeinträchtigung benützte, gewährte der OGH die Mietzinsminderung. Für Mängel, die zwar mangels Kenntnis des Bestandnehmers von diesem nicht wahrgenommen wurden, aber an sich gebrauchsbeeinträchtigend sind, habe der Bestandgeber – so der OGH - einzustehen.

Ob dies nur für Extremfälle wie den gegenständlichen – die mangelhafte Elektroinstallation hätte grundsätzlich schwerwiegende gesundheitliche Folgen nach sich ziehen können – oder generell gilt, bleibt abzuwarten.