

Mietrecht
Rechtsfolgen falscher Angaben des Mieters
beim Mietvertragsabschluss

Vom Mieter auf Allgemeinflächen
angebrachte Kameraattrappen

Immobilienmanagement
Qualitätsaspekte
in der Immobilienverwaltung

Forum Immobilientreuhänder
Zur Durchsetzung von Erhaltungspflichten
im Wohnungseigentum

Rechtsfolgen falscher Angaben des Mieters beim Mietvertragsabschluss

Darf der Vermieter den potenziellen Mieter nach seinem Einkommen fragen? Muss der Mieter sein Einkommen angeben? Und was gilt, wenn der Mieter sein Einkommen falsch angibt? Der folgende Beitrag gibt Antwort auf diese Fragen, die für die Hausverwaltungspraxis von großer Bedeutung sind.

MARTIN TRAPICHLER

§§ 871, 875
ABGB;
§§ 30 ff GIBG;
§ 30 MRG
Mietvertrags-
abschluss;
Irrtumsanfechtung;
Kündigung;
Gleichbehandlung

A. Einleitung

In einem Vermietermarkt, wie er derzeit (noch) und vor allem in größeren Städten Österreichs bei Wohnungen vorherrscht, haben Vermieter die Möglichkeit, sich ihre Mieter aussuchen zu können. Diese Möglichkeit nehmen Vermieter auch wahr, indem sie zum Beispiel von Mietern Auskunft über deren Einkommen verlangen. Daraus ergeben sich mehrere Rechtsfragen.¹⁾

B. Fragestellung

Ist es zulässig, vom Mieter vor Abschluss des Mietvertrags Auskunft über seine Einkommenssituation zu verlangen, und welche Rechtsfolgen hat eine Falschauskunft?

Anhand dreier Fallbeispiele soll die Rechtslage untersucht werden:

- Fallbeispiel 1: Der potenzielle Mieter gibt sein Einkommen nicht an.
- Fallbeispiel 2: Er gibt ein Nettoeinkommen von € 2.500,- an, obwohl er netto nur € 2.000,- verdient.
- Fallbeispiel 3: Er legt Lohnzettel der vergangenen drei Monate vor, verschweigt aber, dass er von seinem Arbeitgeber am Vortag entlassen wurde und arbeitslos ist.

C. Diskriminierung aufgrund des Einkommens?

Aus dem in Art 5 StGG statuierten verfassungsgesetzlich gewährleisteten Recht der Eigentumsfreiheit wird ua das Recht zum Abschluss privatrechtlicher Verträge und das Recht, den Vertragsinhalt frei zu gestalten, geschlossen („Privatautonomie“).²⁾ Eine Einschränkung der Privatautonomie ist daher nur insofern zulässig, als dies die Verfassungsordnung ganz allgemein für Eigentumseingriffe zulässt.³⁾

In Bezug auf Wohnraum sieht das Gesetz in §§ 30 ff GIBG⁴⁾ Einschränkungen der Abschlussfreiheit als Teil der Privatautonomie vor. Der Geltungsbereich dieser Bestimmungen ist allerdings auf das Merkmal des Geschlechts und der ethnischen Zugehörigkeit eingeschränkt (§ 30 Abs 1 und 2), sodass eine Diskriminierung aufgrund der Einkommenssituation grundsätzlich zulässig ist.⁵⁾

Die Vermietung von Wohnungen vom Einkommen des Mieters abhängig zu machen, ist daher zulässig. Umgekehrt besteht aber keine Pflicht des potenziellen Mieters, sein Einkommen offenzulegen (Fallbeispiel 1).

D. Rechtsfolgen falscher Angaben

Erteilt ein Mieter falsche Auskünfte hinsichtlich seines Einkommens, so kämen folgende Rechtsinstitute in Betracht: Kündigung bzw vorzeitige Auflösung aus wichtigem Grund, Anfechtung wegen Irrtums bzw List und Schadenersatz. Dabei ist anzumerken, dass in aller Regel das Einkommen des Mieters im schriftlichen Mietvertrag keinen Eingang findet, sondern bloß vor Vertragsabschluss offengelegt wird.

1. Kündigung bzw vorzeitige Auflösung

In kündigungsgeschützten Mietverhältnissen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG kann der Vermieter nur aus wichtigen Gründen kündigen.⁶⁾ Eine Kündigung kommt nach hA dann in Betracht, wenn einer der Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 MRG oder ein diesen Gründen an Gewicht gleichkommender Grund vorliegt.⁷⁾ Nach der Rsp⁸⁾

Mag. Martin Trapichler ist Rechtsanwalt in Wien.

- 1) Gegenständlicher Beitrag befasst sich ausschließlich mit Rechtsverhältnissen, an denen kein Träger von Hoheitsrechten im Rahmen der Privatwirtschaftsverwaltung beteiligt ist. Ferner wird auch das Strafrecht nicht behandelt.
- 2) Stellvertretend für viele: VfSlg 12.227.
- 3) Weiterführend insb *Korinek*, Die Beschränkung der Privatautonomie durch Wirtschaftsgesetze, JBl 1982, 29; *F. Bydlinski*, Privatautonomie und objektive Grundlagen des verpflichtenden Rechtsgeschäftes (1967).
- 4) Gleichbehandlungsgesetz BGBl I 2004/66 idGF BGBl I 2013/107.
- 5) Diskriminiert werden unterschiedslos all jene potenziellen Mieter, die weniger verdienen, als der Vermieter für sich als Verdienstuntergrenze ansieht. Eine mittelbare Diskriminierung, dh eine Benachteiligung in besonderer Weise von Personen aufgrund ihres Geschlechts oder ihrer Ethnie, etwa von Frauen, weil diese weniger verdienen als Männer, wird wohl meist nicht vorliegen. Im Detail zur mittelbaren Diskriminierung: *Rebhahn* in *Rebhahn*, GIBG § 5 Rz 24 ff; *Windisch-Graetz* in *Rebhahn*, GIBG § 19 Rz 4 ff.
- 6) Vgl § 30 Abs 1 und 2 MRG.
- 7) *T. Hausmann* in *Hausmann/Vonkilsch*, Österreichisches Wohnrecht § 30 Rz 30 mwN.
- 8) OGH 27. 11. 1985, 1 Ob 686/85 MietSlg 37.399; RIS-Justiz RS0021011.

rechtfertigen schlechte wirtschaftliche Verhältnisse des Mieters, die die Annahme gerechtfertigt erscheinen lassen, er werde nicht in der Lage sein, den Bestandzins zu bezahlen, weder die vorzeitige Auflösung des Bestandvertrags gem § 29 Abs 1 Z 5 MRG iVm § 1118 ABGB noch die Aufkündigung gem § 30 Abs 1 MRG. Dies ist schlüssig, zumal sowohl § 1118 ABGB als auch § 30 Abs 2 Z 1 MRG einen qualifizierten Mietzinsrückstand fordern und insofern ein noch überhaupt nicht eingetretener Mietzinsrückstand keinesfalls einen gleichwertigen Kündigungsgrund darstellen kann. Nicht einmal die Insolvenz des Mieters führt per se zu einem Auflösungs- oder Kündigungsgrund gem § 1118 ABGB bzw § 30 Abs 2 Z 1 MRG.⁹⁾ Umgelegt auf die oben genannten Fallbeispiele 2 und 3 ergibt sich daraus, dass eine falsche Angabe des Einkommens vor oder bei Mietvertragsabschluss keinen Kündigungs- oder vorzeitigen Auflösungsbestand gem § 1118 ABGB oder § 30 MRG darstellt. Mangels Gleichwertigkeit kann die falsche Angabe über das Einkommen auch nicht als besonderer Kündigungsgrund iSd § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart werden.

Wenn das MRG nicht anwendbar ist, ist im Falle unbefristeter Verträge eine ordentliche Kündigung jederzeit auch ohne Angabe von Gründen möglich. Im Falle einer vermietetseitigen vertraglichen Einschränkung auf bestimmte Kündigungsgründe, bei befristeten Verträgen oder bei Vereinbarung eines vermietetseitigen Kündigungsverzichts, ist eine Kündigung (aus wichtigem Grund) aufgrund falscher Einkommensangaben nur dann denkbar, wenn das Einkommen des Mieters Vertragsgegenstand wurde, da ansonsten keine Vertragsverletzung vorliegt. Vertragsgegenstand wird das Einkommen dann, wenn das vom Mieter angegebene Einkommen in die Vertragsurkunde Eingang fand, ansonsten kommt nur eine stillschweigende Vereinbarung in Betracht. Eine solche ist regelmäßig auszuschließen, wenn in der Vertragsurkunde – wie das in praxi oft vorkommt – vereinbart ist, dass außer dem Vertragstext keine mündlichen Nebenabreden bestehen bzw vor Vertragsabschluss Vereinbartes mit Abschluss des Vertrags seine Gültigkeit verliert. Wenn nicht schon aufgrund einer solchen Klausel das Einkommen als Vertragsbestandteil ausscheidet, so wird das Einkommen nur dann stillschweigend Vertragsinhalt, wenn „mit Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund, daran zu zweifeln, übrig“¹⁰⁾ bleibt. Der Maßstab ist daher streng.¹¹⁾ Wenn es dem Vermieter ersichtlich nur um eine Auswahl des zukünftigen Vertragspartners geht, mit dem dann die vertraglichen Bestimmungen im Einzelnen schriftlich festgelegt werden, kann mE daher noch nicht mit der vom Gesetz geforderten Unzweifelhaftigkeit davon ausgegangen werden, dass das Einkommen des Mieters stillschweigend Eingang in den Vertrag finden sollte.

2. Irrtum

Die Anfechtung eines Bestandvertrags wegen (arglistig oder nicht arglistig herbeigeführten) Irrtums wird durch den Kündigungsschutz des MRG nicht ausgeschlossen.¹²⁾

a) List

List ist vorsätzliche Täuschung und berechtigt den Getäuschten, sofern die Täuschung kausal für den Vertragsabschluss in seiner konkreten Ausprägung war, zur Anfechtung.¹³⁾ Bewusste Täuschung erfordert Eventualvorsatz, hingegen weder Schädigungsvorsatz noch Schadenseintritt.¹⁴⁾ Aufgrund der besonderen Schutzunwürdigkeit des listig in die Irre Führenden ist Motivirrtum beachtlich.¹⁵⁾ Es kommt bei List daher nicht darauf an, ob der Irrtum sich auf Umstände bezieht, die Inhalt des dann geschlossenen Vertrags wurden (Geschäftsirrtum iES).

Verlangt der Vermieter einen Einkommensnachweis, so darf angenommen werden, dass dem potenziellen Mieter als verständigem Erklärungsempfänger der Einfluss der Einkommenshöhe auf die Entscheidung des Vermieters bewusst ist. Wenn der potenzielle Mieter im Fallbeispiel 2 daher den Vermieter über sein richtiges, niedrigeres Einkommen (zumindest bedingt) vorsätzlich täuscht, so berechtigt dies den Vermieter zur Anfechtung des Vertrags wegen List, sofern der Vermieter bei Kenntnis des tatsächlichen Einkommens den Mietvertrag nicht oder anders¹⁶⁾ abgeschlossen hätte (zur Kausalität und Wesentlichkeit Punkt 2.e). Die Anfechtungsfrist beträgt 30 Jahre.¹⁷⁾

Auch bewusstes Verschweigen oder Unterdrückung des wahren Sachverhalts kann List begründen, wenn der Täuschende zur Aufklärung verpflichtet war.¹⁸⁾ Wann besteht aber eine solche Aufklärungspflicht? Die Rsp stellt hierbei auf die Übung des redlichen Verkehrs ab,¹⁹⁾ um den Umfang der Aufklärungspflicht, die ihren Rechtsgrund in vorvertraglichen Schutz- bzw Sorgfaltspflichten hat, einzugrenzen. Eine vorvertragliche Schutz- und Sorgfaltspflicht des potenziellen Mieters, die ihn zur (richtigen) Aufklärung über sein Einkommen verpflichtet, besteht dann, wenn und weil nur der potenzielle Mieter über diese Information verfügt und diese Information für den Vermieter erkennbar bedeutsam ist.²⁰⁾ Im Fallbeispiel 3 liegt zwar keine aktive Falschinformation vor, der potenzielle Mieter verschweigt aber einen bedeutsamen Umstand, nämlich den der Einkommenslosigkeit. Dem Vermieter kommt es erkennbar darauf an, mit einem Mieter einen Vertrag zu schließen, dessen Einkommen ausreichend hoch ist, um die Miete bezahlen zu können. Der Vermieter erwartet sich erkennbar eine richtige und vollständige Auskunft über dessen Einkommen. Verschweigt der potenzielle Mie-

9) OGH 9. 2. 1989, Ob 40/89; OGH 20. 2. 1979, 5 Ob 54/79; T. Hausmann, aaO Rz 13.

10) § 863 Abs 1 ABGB.

11) Bollenberger in KBB⁴ § 863 Rz 6.

12) Würth in Rummel, ABGB³ § 29 Rz 3.

13) Bollenberger in KBB, ABGB⁴ § 870 Rz 1 ff mwN; MietSlg 64.116.

14) MietSlg 64.116.

15) Bollenberger in KBB, ABGB⁴ § 870 Rz 1.

16) Etwa mit einer Kautio in Höhe des sechsfachen Bruttomietzinses anstatt in Höhe des dreifachen Bruttomietzinses oä.

17) Vgl § 1487 ABGB.

18) Bollenberger in KBB, ABGB⁴ § 870 Rz 1; MietSlg 61.108.

19) OGH 18. 11. 1999, 2 Ob 313/99 i; OGH 22. 10. 2009, 3 Ob 111/09 h; MietSlg 61.108.

20) RIS-Justiz RS0106375.

ter bewusst eine jüngst eingetretene Einkommenslosigkeit, so berechtigt auch dieser Fall den Vermieter zur Anfechtung des Vertrags wegen List.²¹⁾

b) Nicht arglistig veranlasster Irrtum

Immer dann, wenn Täuschungsvorsatz ausscheidet, scheidet eine Anfechtung wegen List aus.

Die Möglichkeiten, einen Vertrag aus nicht arglistig verursachtem Irrtum anzufechten, sind eingeschränkter als bei List. So ist bei entgeltlichen Geschäften nur ein Geschäftsirrtum, nicht jedoch ein Motivirrtum beachtlich und die Anfechtung erfordert außerdem entweder eine Veranlassung durch den Anfechtungsgegner, ein „Offenbar-auffallen-Müssen“ des Anfechtungsgegners oder rechtzeitige Aufklärung.²²⁾

Zunächst interessiert daher die Frage, ob ein Irrtum des Vermieters über das Einkommen des Mieters einen Geschäftsirrtum darstellen kann. Ein Geschäftsirrtum liegt dann vor, wenn er sich auf „innerhalb des Geschäfts liegende Punkte“ bzw auf Umstände bezieht, die Inhalt des Vertrags sind.²³⁾ Da das Einkommen des Mieters idR nicht Vertragsbestandteil wird, scheidet ein Geschäftsirrtum im engeren Sinn aus. Aber auch ein Irrtum über bestimmte Eigenschaften des Vertragspartners kann beachtlicher Geschäftsirrtum sein.²⁴⁾ Nach der Rsp berechtigt ein Irrtum über Eigenschaften des Vertragspartners dann zur Vertragsanfechtung, wenn es sich entweder um wesentliche Eigenschaften handelt, die einen unmittelbaren Einfluss auf die Leistung des Vertragspartners haben, oder um Eigenschaften, die zwar den Wert seiner Leistung und das Vertrauen auf die Erfüllung nicht berühren und somit an sich unbeachtlich sind, aber für die Willensentschließung des Irrenden ursächlich waren und vom Irrenden zu beachtlichen Eigenschaften erhoben wurden.²⁵⁾

Ein Irrtum des Vermieters über das Einkommen des Mieters ist fraglos als ein Irrtum über eine Eigenschaft des Vertragspartners anzusehen. Durch den Wunsch des Vermieters, das Einkommen offenzulegen, macht der Vermieter deutlich, dass die Höhe des Einkommens eine für ihn wesentliche Entscheidungsgrundlage darstellt, die außerdem einen unmittelbaren Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des Mieters hat, nämlich auf die (aus Sicht des Vermieters) bestehende Fähigkeit, die Miete bei Fälligkeit vollständig zu bezahlen. Insofern handelt es sich daher um einen Geschäftsirrtum. Aus den vorvertraglichen Sorgfalts- bzw Aufklärungspflichten resultiert, dass, wenn der Mieter Auskunft über sein Einkommen gibt, diese Auskunft richtig (und vollständig) sein muss.

Der Irrtum ist idR durch die Falschangabe des Mieters veranlasst (= adäquat verursacht),²⁶⁾ sodass der Vermieter den Mietvertrag wegen Irrtums anfechten kann, wenn der Mieter aufgrund eines vom Vermieter gestellten Auskunftsverlangens sein Einkommen als zu hoch angibt (Fallbeispiel 2) oder für den Vermieter erkennbar wesentliche Umstände (Fallbeispiel 3) verschweigt und der Vermieter den Vertrag ohne Irrtum nicht oder anders geschlossen hätte (Näheres zur Kausalität und Wesentlichkeit unter Punkt 2.e).

Die Verjährungsfrist beträgt drei Jahre ab Vertragsabschluss (§ 1487 ABGB).

c) Sonderfall: Irrtum über die Zahlung(s)fähigkeit²⁷⁾

Vom Irrtum über das Einkommen ist der Fall zu unterscheiden, dass sich der Vermieter über die Zahlungsfähigkeit des Mieters bei zutreffender Angabe des Einkommens irrt. Hier sind im Wesentlichen zwei Varianten denkbar: 1. Der Mieter gibt sein Einkommen richtig an, verschweigt aber, dass er bis aufs Existenzminimum gepfändet wird bzw überhaupt insolvent ist und daher die Miete vom ersten Tag an nicht bezahlen wird können. 2. Der Mieter gibt sein Einkommen richtig an, gerät aber erst während aufrehtem Mietverhältnis in Geldnöte und kann dann die Miete nicht bezahlen. In beiden Fällen irrt der Mieter nicht über das tatsächliche Einkommen – dieses ist ja richtig –, sondern über den Umstand der (aktuellen bzw zukünftigen) Zahlungsfähigkeit des Mieters.

Die erste Variante ist mit jenem des Fallbeispiels 3 vergleichbar, in dem der Mieter Umstände, die erkennbar für den Vermieter wesentlich sind, verschweigt. Aufgrund der bereits dargelegten Aufklärungspflicht des Mieters darf dieser, auch wenn er nur nach dem Einkommen gefragt wird, mE nicht verschweigen, dass er trotz grundsätzlich ausreichendem Einkommen nicht in der Lage sein wird, die Miete zu bezahlen.²⁸⁾ Um allfällige Zweifel am Umfang der Aufklärungspflicht des Mieters auszuschließen, wird einem Vermieter zu raten sein, nach dem monatlich frei verfügbaren Nettoeinkommen zu fragen.

Bei der zweiten Variante handelt es sich um einen Irrtum über Zukünftiges, der als Motivirrtum unbeachtlich ist. Kommt es daher dazu, dass der Mieter nach Abschluss des Mietvertrags die Miete nicht bezahlen kann, und war dies nicht bereits bei der Auskunftserteilung über sein Einkommen bei bzw vor Mietvertragsabschluss für den Mieter beabsichtigt (und daher von einer Aufklärungspflicht umfasst), so scheidet eine Irrtumsanfechtung mangels beachtlichen Geschäftsirrtums aus.

d) Irrtumsanfechtung bei mehreren Mietern

Mieten mehrere Personen, stellt sich die Frage, wie sich eine Falschauskunft nur eines Mieters auf die Möglichkeit der Irrtumsanfechtung auswirkt. Es sind im Wesentlichen drei Varianten denkbar: 1. Irrtumsanfechtung gegenüber allen Mietern, 2. Irrtumsan-

21) Nach der Rsp wird die Kausalität für den Nichtabschluss des Vertrags bei Irrtumsveranlassung durch Unterlassung gebotener Aufklärung vermutet; eine Widerlegung dieser Vermutung hat durch die hierfür behauptungs- und beweispflichtige Gegnerin der den Irrtum geltend machenden Partei zu erfolgen (RIS-Justiz RS0016209).

22) *Bollenberger* in KBB, ABGB⁴ § 871 Rz 14 ff mwN; *Pletzer* in *Kletečkal Schauer*, ABGB-ON^{1.01} § 871 Rz 39 ff mwN.

23) *Bollenberger* in KBB, ABGB⁴ § 871 Rz 7.

24) Vgl § 873 ABGB; *Bollenberger* in KBB, ABGB⁴ § 873 Rz 1.

25) RIS-Justiz RS0016261; OGH 13. 4. 1999, 4 Ob 81/99m MietSlg 51.077; zur Zahlung(s)fähigkeit vgl später lit c).

26) *Bollenberger* in KBB, ABGB⁴ § 871 Rz 14.

27) In Teilbereichen strittig; eingehend dazu *Bollenberger*, Irrtum über die Zahlungsunfähigkeit (1995); *Pletzer* in *Kletečkal/Schauer*, ABGB-ON^{1.01} § 873 Rz 6 ff mit Darstellung des aktuellen Meinungs- und Rechtsprechungsstands.

28) OGH 4. 10. 1989, 3 Ob 519/89 JBl 1990, 332 = *ecolex* 1990, 289 betreffend zu erwartende Konkursreife.

fechtung nur gegenüber dem Mieter, über dessen Einkommenshöhe der Vermieter irrt, und 3. keine Irrtumsanfechtung möglich.

Zur Beantwortung dieser Fragen kann § 875 ABGB bzw die hinter dieser Bestimmung stehende Wertung herangezogen werden. § 875 ABGB legt als Ausformung der Vertrauenstheorie fest, dass ein Vertrag durch den Irrenden oder Bedrohten nicht angefochten werden kann, wenn ein außenstehender Dritter durch List oder Drohung den Vertragsabschluss herbeigeführt hat und der andere Vertragsteil davon nichts wusste und auch nichts wissen musste und daher schutzwürdig ist.

Ist eine Anfechtung nach § 875 ABGB möglich, wenn der Anfechtungsgegner von einem durch einen Dritten listig veranlassenden Irrtum wissen hätte müssen, ergibt sich aus einem Größenschluss, dass eine Anfechtung erst recht möglich sein muss, wenn es sich bei dem in die Irre Führenden nicht um einen Dritten, sondern um einen Mitvertragspartner handelt. Bei Kenntnis des anderen Mitmieters von der falschen Aussage des in die Irre führenden Mitmieters besteht daher die Möglichkeit der Anfechtbarkeit.

Praxisrelevanter sind jedoch jene Fälle, in denen keine List vorliegt bzw der oder die anderen Mitmieter von der Falschinformation des einen Mitmieters nichts wissen mussten (oder der Anfechtende das „Wissen-Müssen“ nicht beweisen kann). In diesen Fällen wird nach hA²⁹⁾ das den Irrtum veranlassende Verhalten eines Mitmieters den übrigen Mitmieters zugerechnet, weshalb auch in diesen Fällen eine Irrtumsanfechtung nach allgemeinen Regeln (§ 871 ABGB) möglich ist. Eine Irrtumsanfechtung nur gegen jenen Mitmieter, der durch seine Falschinformation den Irrtum über das Einkommen veranlasste, scheidet aufgrund der Unteilbarkeit des Mietverhältnisses bei Mitmieterschaft aus.

e) Kausalität und Wesentlichkeit

Ein Irrtum ist stets nur dann beachtlich, wenn er für den Vertragsabschluss in der konkreten Form kausal war. Nur dann, wenn die irrende Vertragspartei bei Kenntnis des wahren Sachverhalts den Vertrag nicht oder anders geschlossen hätte, wobei in erster Linie auf den hypothetischen Parteiwillen und in weiterer Folge auf die redliche Maßfigur abzustellen ist,³⁰⁾ war der Irrtum kausal und somit beachtlich.³¹⁾

Wesentlich ist der Irrtum, wenn der Vertrag gar nicht geschlossen worden wäre, unwesentlich ist er, wenn der Vertrag anders geschlossen worden wäre (etwa mit einer höheren Kautio). Beim Irrtum über das Einkommen des Mieters wird es für die Kausalität bzw für die Frage der Wesentlichkeit maßgeblich auf das Verhältnis zwischen (Brutto-)Miethöhe und Einkommen ankommen. Eine allgemeingültige Aussage zur Frage, ab welcher Verhältniszahl Kausalität oder Wesentlichkeit vorliegt oder nicht, kann nicht getroffen werden. Angemerkt sei idZ lediglich, dass Kreditinstitute bei Einpersonenhaushalten mit Durchschnittseinkommen regelmäßig raten, für Miete jedenfalls nicht mehr als ein Drittel des Nettoeinkommens zu veranschlagen. Diese Verhältniszahl relativiert sich entsprechend den persönlichen Verhältnissen des Mieters (Mehrpersonenhaushalt, Unterhaltungspflichten etc).

f) Nachträglicher Wegfall des Irrtums

Wenn die irrig angenommene Tatsache nachträglich doch noch rechtzeitig, dh vor Schluss der Verhandlung erster Instanz, eintritt,³²⁾ also etwa im Fallbeispiel 2 das Einkommen des Mieters von € 2.000,- auf € 3.000,- steigt, scheidet eine Irrtumsanfechtung aus. Andernfalls käme eine Anfechtung einem Neuerecht gleich.

g) Wirkungen einer Anfechtung des Vertrags wegen Irrtums

Nach hA führt ein arglistig herbeigeführter Irrtum bei Anfechtung zu einer ex tunc wirkenden Auflösung.³³⁾ Wenn keine Arglist vorliegt, wirkt die Anfechtung eines Bestandverhältnisses nach hA dann ex tunc, wenn keine besonderen Rückabwicklungsschwierigkeiten bestehen, was die Rsp bei Bestandverhältnissen mehrheitlich und zu Recht so sieht,³⁴⁾ wobei die Frage, ob besondere Rückabwicklungsschwierigkeiten bestehen, eine nicht reversible Einzelfallentscheidung darstellt.³⁵⁾

Bei ex tunc-Rückabwicklung sind die wechselseitig erbrachten Leistungen zurückzustellen. Für die Nutzung des Bestandgegenstands ist ein angemessenes Entgelt zu leisten.

3. Schadenersatz

Bei listiger Irreführung hat der Vermieter auch die Möglichkeit, Schadenersatz vom Mieter zu verlangen. Ein solcher Schadenersatzanspruch ist von der Anfechtung unabhängig, besteht also auch, wenn der Vermieter den Vertrag nicht wegen List anfecht. Der Schadenersatzanspruch verjährt nicht gem § 1487 ABGB, sondern gem § 1489 ABGB.

Zu ersetzen ist der Vertrauensschaden, wie etwa eine bezahlte Vermittlungsprovision. Der Geschädigte ist so zu stellen, wie er ohne Pflichtverletzung stünde.³⁶⁾

29) Grundlegend *Iro*, Zurechnung von Gehilfen im Recht der Willensmängel, JBl 1982, 470 und 510; *Perner in Klang* § 888 Rz 26.

30) *Bollenberger* in KBB, ABGB⁴ § 871 Rz 3 und 18.

31) Zur Beweislast der Kausalität bei Unterlassen der gebotenen Aufklärung s FN 21.

32) RIS-Justiz RS0014907; anders 1 Ob 217/59, in der der OGH die Rechtzeitigkeit nur dann als gegeben erachtet, wenn unmittelbar nach der Behauptung des Irrtums dem Irrenden das gewährt wird, was dieser infolge seines Irrtums erwartet hatte.

33) *Bollenberger* in KBB, ABGB⁴ § 871 Rz 20.

34) *Pletzer* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.01} § 871 Rz 61; OGH 28. 5. 1999, 6 Ob 81/99 a MietSlg 51.079 mwN.

35) OGH 28. 5. 1999, 6 Ob 81/99 a MietSlg 51.079.

36) Näheres zu Inhalt und Umfang des Ersatzanspruchs: *Pletzer* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.01} § 874 Rz 16 ff.

SCHLUSSTRICH

Es ist zulässig, nach dem Einkommen zu fragen. Der Mieter muss sein Einkommen dem Vermieter aber nicht offenlegen. Tut er es, so muss er richtige und vollständige Angaben machen, ansonsten kann der Mietvertrag anfechtbar sein.