

# Erhaltung, Instandhaltung, Wartung, Zinsminderung bei Mietverträgen im Vollenwendungsbereich des MRG

## Gesetzliche Regelungen sowie Möglichkeiten und Grenzen der Vertragsgestaltung

Das MRG differenziert zwischen Erhaltungspflichten des Vermieters - § 3 Mietrechtsgesetz (MRG), Instandhaltungs- und Wartungspflichten des Mieters (§ 8 MRG) und lässt Fälle über, die weder Vermieter noch Mieterpflicht sind (sog. „Graubereich“).

Das Allgemeine Bürgerliche Gesetz (ABGB) sieht zwar eine eigene Bestimmung zur Erhaltungs-, Instandhaltungs- und Wartungspflicht vor (§ 1096 ABGB), die keinen „Graubereich“ offen lässt, sie kommt aber nicht zur Anwendung, weil für Mietverträge im Vollenwendungsbereich ausschließlich das MRG gilt.

Das Zinsminderungsrecht ist zwar auch im § 1096 ABGB geregelt, gilt aber dennoch sogar für Mietverträge im Vollenwendungsbereich.

### Achtung:

Auf Grund der Komplexität der Rechtsmaterie empfiehlt es sich unabhängig von nachstehenden Ausführungen im konkreten Anlassfall fachkundigen Rat einzuholen.

### Achtung:

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass nachstehende Ausführungen davon ausgehen, dass der Mieter Unternehmer ist und daher nicht dem Konsumentenschutzgesetz (KSchG) unterliegt. Insbesondere sind diese Informationen daher nicht auf angehende Einzelunternehmer zugeschnitten, weil diese im Hinblick auf Gründungsgeschäfte als Konsumenten iSd KSchG gelten, sofern der Vermieter Unternehmer ist. Vermieter sind idR nur dann Unternehmer, wenn sie mehr als 5 Bestandsobjekte vermieten. Unter Gründungsgeschäften eines angehenden Einzelunternehmers versteht man jedenfalls solche Geschäfte, die dieser zur Vorbereitung seiner erstmaligen Geschäftstätigkeit vor dem ersten Kundenkontakt abschließt (was beim erstmaligen Abschluss des Mietvertrages idR zutrifft). Nach derzeitiger herrschender Judikatur ist jegliche Überwälzung von Erhaltungs-/Instandhaltungs- und Wartungsverpflichtungen auf den Konsumenten/ Neugründer unzulässig.

## Erhaltung

### Gesetzliche Regelung

Der Vermieter ist dazu verpflichtet, nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden.

Die Rechtsprechung spricht in diesem Zusammenhang von einem „dynamischen“ und „elastischen“ Erhaltungsbegriff unter Berücksichtigung der Entwicklung der Bautechnik und der zeitgemäßen und örtlichen Komfortvorstellung (Das kann zum Beispiel dazu führen, dass bei Mangelhaftigkeit der Fenster diese nicht gegen gleichartige, sondern gegen neue, dem zeitgemäßen technischen Standard entsprechende, getauscht werden müssen).

Zur Erhaltung gehören ausschließlich:

- Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses (z.B. Dach, Fassade, Stiegenhaus, Außentüren samt Türstock, Außenfenster samt Fensterstock, Außenputz) erforderlich sind
- Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind, soweit es sich handelt um
  - die Behebung von ernsten Schäden des Hauses (z.B. Feuchtigkeitsschäden, Schäden an Kaminen, Rohrbruch)
  - die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung (z.B. gefährliche Elektroinstallationen, verbleites Trinkwasser, gefährliche Baustoffe wie Asbest oder Formaldehyd, erhebliche Schimmelbildung mit Belastung der Raumluft),
  - Arbeiten, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben
- Arbeiten, die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Gemeinschaftsanlagen erforderlich sind (z.B. zentrale

Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzüge, Waschküchen)

- Neueinführungen oder Umgestaltungen kraft öffentlich rechtlicher Verpflichtung (z.B. Kanalanschluss, Wasserleitungsanschluss)
- energiesparende Maßnahmen (z.B. Umstellung von Heizöl auf Fernwärme, Isolierungen des Hauses)
- Installation und Miete von technisch geeigneten Messvorrichtungen für die Verbrauchsermittlung der Heiz- und Warmwasserkosten, sofern entsprechende Vereinbarungen vorliegen
- Arbeiten, die zur Erhaltung von vermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen vermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses erforderlich sind (Beispiel: Thermen, Öfen, Boiler, Durchlauferhitzer, Heizstrahler).

Nach geltender Rechtsprechung regelt das MRG die oben angeführten Erhaltungspflichten des Vermieters abschließend. Den Mieter treffen nach MRG überhaupt keine gesetzlichen Erhaltungspflichten. Da zudem hinsichtlich der Erhaltung § 1096 ABGB keine Anwendung findet, bleibt somit ein Bereich über, wo weder der Vermieter noch der Mieter erhaltungspflichtig ist, sog. „Graubereich“. Den Mieter treffen aber gewisse Instandhaltungs- und Wartungspflichten (siehe unten).

## Vertragliche Regelung

Die gesetzlich geregelten Erhaltungspflichten des Vermieters sind zwingendes Recht, eine vertragliche Überwälzung auf den Mieter ist daher jedenfalls unzulässig.

Der Graubereich ist durch die nunmehrige gesetzliche Erhaltungspflicht von mitvermieteten Heizthermen, Warmwasserboilern und sonstigen Wärmebereitungsgeräten (siehe oben) zwar nicht gänzlich beseitigt, wohl aber stark reduziert. Nach wie vor denkbare Fälle sind zum Beispiel mitvermietete Küchengeräte (Kühlschrank, Herd) aber auch sanitäre Einrichtungen, Klimaanlage etc.

Die generelle Überbindung von Erhaltungspflichten im Graubereich auf den Mieter in Form von vorformulierten Vertragstexten ist nach jüngster Judikatur des OGH unzulässig.

Ob die Überbindung bloß einzelner konkretisierter Erhaltungspflichten im „Graubereich“ zulässig ist, ist strittig.

## Duldungspflicht und Entschädigungsanspruch des Mieters

Der Mieter hat die Durchführung der dem Vermieter obliegenden Erhaltungsarbeiten zu dulden. Dazu gehört das Recht des Vermieters den Mietgegenstand zu betreten und gegebenenfalls diesen vorübergehend zu benützen. Unter besonderen Umständen kann der Vermieter den Mietgegenstand sogar verändern. Dabei sind die Interessen des Mieters angemessen zu berücksichtigen. Die Durchführung der Erhaltungsmaßnahmen hat unter möglicher Schonung des Mietrechts zu erfolgen. Für wesentliche Beeinträchtigungen ist der Mieter angemessen zu entschädigen.

## Instandhaltung/Wartung

### Gesetzliche Regelung

Nach den Bestimmungen des MRG ist der Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen, wie insbesondere Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitäre Anlagen so zu warten und instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst.

#### Beispiele:

- Desinfektionsmaßnahmen gegen oberflächliche, nicht gesundheitsgefährdende Schimmelbildung
- Wartung und Instandhaltung der elektrischen Anlage, sofern von der Anlage keine Gefährdung für Leben und Gesundheit ausgeht.
- Wartung der rinnenden WC Spülung, sofern durch das austretende Wasser keine Substanzgefährdung zu erwarten ist.
- Wartung und Instandhaltung von mitvermieteten Heizthermen, Warmwasser- und sonstigen Wärmebereitungsgeräten

Diese Instandhaltungspflicht findet allerdings dort ihre Grenze, wo es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt. Dafür ist zwingend der Vermieter zuständig.

Ist eine Behebung von ernsten Schäden des Hauses erforderlich, ist der Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Was den Umfang der Erhaltungspflicht betrifft, wird auf die Ausführungen zur Erhaltung verwiesen.

Nicht ausdrücklich im MRG geregelt ist der Bereich, wo es um die Erhaltung/Instandhaltung, allenfalls auch Erneuerung von Einrichtungen geht, aus deren Schadhafteigkeit weder dem Vermieter noch anderen Mietern ein Nachteil erwächst und deren Mangel auch nicht als ernster Schaden des Hauses oder als erhebliche Gesundheitsgefährdung zu werten ist (sog. „Graubereich“).

## **Vertragliche Vereinbarung**

Vertragliche Vereinbarungen, wonach der Mieter im „Graubereich“ generell verpflichtet ist, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten durchzuführen, sind nach jüngerer Judikatur des OGH unzulässig.

Ob die Überbindung bloß einzelner konkretisierter Wartungs- und Instandhaltungspflichten im Graubereich zulässig ist, ist strittig.

## **Zinsminderungsrecht**

Der in § 1096 ABGB geregelte Mietzinsminderungsanspruch des Mieters einer unbeweglichen Sache ist zwingendes Recht. Vertragliche Vereinbarungen, wonach der Mieter teilweise oder gar zur Gänze auf sein Zinsminderungsrecht verzichtet, sind daher unzulässig.

Stand: 17.11.2021