

# Erhaltung, Instandhaltung, Wartung, Zinsminderung beim Mietvertrag im Vollaussnahme- und Teilanwendungsbereich des MRG

## Gesetzliche Regelungen sowie Möglichkeiten und Grenzen der Vertragsgestaltung

Für Mietverträge, für die das Mietrechtsgesetz (MRG) nicht (Vollaussnahmebereich) oder nur teilweise (Teilanwendungsbereich) anwendbar ist, gilt das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB).

Das ABGB sieht eine umfassende Erhaltungs-, Instandhaltungs- und Wartungspflicht des Vermieters vor (§ 1096 ABGB).

Das Zinsminderungsrecht ist ebenfalls im § 1096 ABGB geregelt.

### **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

Hinsichtlich der Erhaltungs- und Verbesserungspflicht des Vermieters kommt die Bestimmung des § 1096 ABGB zur Anwendung. Dieser Bestimmung zufolge hat der Vermieter den Mietgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten.

§ 1096 ABGB spricht umfassend von „Erhaltung“. Eine Unterscheidung in Erhaltungs- und Instandhaltungspflicht oder Wartungspflicht trifft das Gesetz nicht. Das entspricht einer uneingeschränkten Erhaltungspflicht des Vermieters, die alle Mängel umfasst.

### Vertragliche Regelungen

Vertragliche Vereinbarungen, wonach diese Pflicht auf den Mieter überwält wird, sind grundsätzlich zulässig und rechtswirksam, da § 1096 ABGB nachgiebiges Recht enthält. Die Grenzen solcher Vereinbarungen liegen nach neuester Judikatur des OGH aber in der gröblichen Benachteiligung des Mieters. Demnach wird ein generelles Übertragen der Erhaltungspflicht in vorformulierten Verträgen jedenfalls als unzulässig angesehen.

Einzelne Erhaltungspflichten können an den Mieter übertragen werden, wenn es dafür eine sachliche Rechtfertigung gibt, die im Vertrag auch formuliert werden sollte.

**Beispiel:**

Günstigerer Mietzins, dafür aber Überwälzung einzelner ausdrücklich genannter Erhaltungspflichten auf den Mieter.

## Instandhaltung/Wartung

§ 1096 ABGB spricht – wie oben ausgeführt – umfassend von „Erhaltung“. Eine Unterscheidung in Erhaltungs- und Instandhaltungspflicht oder Wartungspflicht trifft das Gesetz nicht. Daraus ergibt sich auch eine uneingeschränkte Instandhaltungs- und Wartungspflicht des Vermieters, die alle Mängel umfasst. Es kann daher zur Gänze auch im Hinblick auf die Möglichkeit der vertraglichen Überbindung von Instandhaltungs- oder Wartungspflichten auf den Mieter auf das Kapitel „Erhaltung“ verwiesen werden.

## 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: 12.01.2021