

## ERHALTUNG, INSTANDHALTUNG UND WARTUNG - ALLGEMEINER ÜBERBLICK

Kurzdarstellung der Gesetzeslage bezüglich Erhaltung und Instandhaltung bzw. Wartung bei Geschäftsraummietverträgen

§ 1096 ABGB bestimmt, dass Bestandgeber (Vermieter/Verpächter) verpflichtet sind, das Bestandsobjekt (Miet- bzw. Pachtgegenstand) auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten. Erfüllt der Bestandgeber diese Pflicht nicht, so besteht bei Geschäftsraummietverträgen ein im Voraus unabdingbares Recht des **Mieters**, den Zins entsprechend herabzumindern.

§ 1096 ABGB ist jedenfalls bei Pachtverträgen nachgiebiges Recht. Daher könnte der **Pächter** auf das vorhin erwähnte Zinsminderungsrecht sehr wohl schon im Voraus im Pachtvertrag verzichten.

Die Möglichkeit § 1096 ABGB vertraglich abzuändern, geht sogar so weit, dass darüber hinaus die Instandhaltung sowie die Erhaltung des Pachtobjekts zur Gänze dem Pächter übertragen werden kann.

### Achtung!

Eine andere Situation ergibt sich für Mietverträge.

Bei Mietverträgen kann nämlich das Zinsminderungsrecht keinesfalls abbedungen werden. Hinsichtlich Instandhaltung und Erhaltung ist eine Überwälzung auf den Mieter schon nach derzeitiger Rechtsprechung in den meisten Fällen unzulässig. Im Vollenwendungsbereich bestimmt das MRG zudem, dass der Vermieter zwingend dazu verpflichtet ist, das gesamte Haus, die einzelnen Mietgegenstände sowie die der gemeinsamen Nutzung dienenden Anlagen im ortsüblichen Standard zu erhalten.

Ausdrücklich zur Erhaltung gehören im Wesentlichen

- die Erhaltung allgemeiner Teile des Hauses (zB Dach, Fassade, Stiegen)
- die Erhaltung der einzelnen Mietgegenstände, soweit es sich dabei um ernste Schäden des Hauses (zB Rohrbruch, Feuchtigkeitsschäden, Schimmel) oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung (zB mangelhafte, nicht geerdete Elektroinstallationen, verbleites Trinkwasser, Asbestbelastung) handelt
- die Aufrechterhaltung von Anlagen, die der gemeinsamen Benutzung der Bewohner dienen (zB Zentralheizung, Personenaufzüge, zentrale Waschküche)
- der Anschluss an Wasserleitung oder Kanalisation kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtung
- die Installation von Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauches (zB Umstellung von Heizöl auf Fernwärme)
- Bei Vorliegen einer entsprechenden Vereinbarung, die Kosten der Installation sowie gegebenenfalls der Miete von Messvorrichtungen für die Heiz- und Warmwasserkosten
- die Erhaltungspflicht von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräte, die der Erwärmung von Raumluft oder Wasser dienen (etwa Thermen, Öfen, Boiler, Durchlauferhitzer trifft zwingend den Vermieter.

Die **Kosten** der Erhaltung hat der **Vermieter** aus der Mietzinsreserve zu tragen. Dies ist die Summe aller Mietzinse einschließlich von Beträgen für trotz Vermietbarkeit nicht vermietete oder vom Vermieter selbst benützte Teile des Hauses, abzüglich der Kosten von getätigten Erhaltungsarbeiten in den 10 vorausgegangenen Jahren.

Die Höhe der Mietzinsreserve geht aus einer Abrechnung hervor, die der Vermieter bis 30. Juni des folgenden Jahres den Mietern zu legen hat.

Reicht die Mietzinsreserve nicht für alle Erhaltungsarbeiten aus, so sind diese gereiht nach bautechnischer Dringlichkeit auszuführen. Jedenfalls müssen Arbeiten vorrangig ausgeführt werden, die

- kraft öffentlich-rechtlichen Auftrages auszuführen sind
- die Sicherheit von Personen oder Sachen betreffen
- die Aufrechterhaltung von Ver- und Entsorgungsanlagen betreffen.

Reicht die Mietzinsreserve nicht aus, um die Erhaltung des Objektes sicherzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Antrag auf Erhöhung der Hauptmietzinse beim Gericht bzw. bei der Schlichtungsstelle der Gemeinde zu stellen.

Weist die Mietzinsreserve nach Durchführung aller Erhaltungsarbeiten hingegen noch Geld auf, so ist der Vermieter verpflichtet, damit nützliche Verbesserungsarbeiten auszuführen.

Das MRG zählt als solche u.a. auf:

- die Neuerrichtung oder Verbesserung von Versorgungs- und Kanalisationsanlagen
- die Errichtung von Anlagen zur gemeinsamen Benützung (zB Aufzugsanlagen)
- die Verbesserung der Schalldämmung
- den Fernwärmeanschluss

#### **Achtung!**

Wenn der Vermieter Erhaltungs- bzw. Verbesserungsarbeiten, zu denen er verpflichtet ist, nicht durchführt, so ist er vom Gericht (der Schlichtungsstelle der Gemeinde) dazu binnen einer ein Jahr nicht übersteigenden Frist zu verhalten.

Die Instandhaltung des Mietgegenstandes im Inneren (Abdichten tropfender Wasserhähne, Desinfektionsmaßnahmen gegen oberflächliche Schimmelbildung) sowie die Wartung ist, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt, Sache des Mieters. Bei Vorliegen von ernsten Schäden muss der Mieter dem Vermieter sofort Mitteilung machen.

Stand: Dezember 2015

Dieses Infoblatt ist ein **Produkt der Zusammenarbeit aller Wirtschaftskammern.**

Bei Fragen wenden Sie sich bitte an die Wirtschaftskammer Ihres Bundeslandes:

Burgenland, Tel. Nr.: 05 90907, Kärnten, Tel. Nr.: 05 90904, Niederösterreich Tel. Nr.: (02742) 851-0,

Oberösterreich, Tel. Nr.: 05 90909, Salzburg, Tel. Nr.: (0662) 8888-0, Steiermark, Tel. Nr.: (0316) 601-0,

Tirol, Tel. Nr.: 05 90905-1111, Vorarlberg, Tel. Nr.: (05522) 305-0, Wien, Tel. Nr.: (01) 51450-1615,

**Hinweis!** Diese Information finden Sie auch im Internet unter <https://wko.at/>. Alle Angaben erfolgen trotz sorgfältigster Bearbeitung ohne Gewähr. Eine Haftung der Wirtschaftskammern Österreichs ist ausgeschlossen. Bei allen personenbezogenen Bezeichnungen gilt die gewählte Form für beide Geschlechter!