

ERHALTUNG, INSTANDHALTUNG UND WARTUNG- IM DETAIL

Im Folgenden wird versucht einen Überblick über die Erhaltungspflichten des Vermieters bzw. die Instandhaltungspflichten des Mieters im Vollanwendungs-, Teilanwendungs- sowie Vollaussnahmbereich des Mietrechtsgesetzes zu geben. Auf Grund der Komplexität der Rechtsmaterie empfiehlt es sich aber in jedem Fall fachkundigen Rat einzuholen.

Achtung!

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass nachstehende Ausführungen davon ausgehen, dass der Mieter bzw. Pächter Unternehmer ist und daher nicht dem Konsumentenschutzgesetz (KSchG) unterliegt. Insbesondere sind diese Ausführungen daher nicht auf angehende Einzelunternehmer zugeschnitten, weil diese im Hinblick auf Gründungsgeschäfte als Konsumenten iSd Konsumentenschutzgesetzes gelten. Unter Gründungsgeschäften eines angehenden Einzelunternehmers versteht man jedenfalls solche Geschäfte, die dieser zur Vorbereitung seiner erstmaligen Geschäftstätigkeit vor dem ersten Kundenkontakt abschließt.

Noch vor den sog. „Klauselentscheidungen“ des OGH war es üblich und rechtlich zulässig die Erhaltungspflicht des Vermieters auf den Mieter vertraglich abzuwälzen und wurde dies überwiegend so vereinbart. Die jüngere Rechtsprechung verbietet aber die gänzliche Abwälzung dieser Pflichten auf den Mieter. Auch zB eine undifferenzierte, pauschale Wartungsverpflichtung des Mieters ist uU gröblich benachteiligend und daher unzulässig. Diese neue Rechtsprechung hat zu großer Rechtsunsicherheit geführt, die bereits bei den Begrifflichkeiten anfängt.

Begriffe

Den Begriff der Erhaltung findet man als Vermieterverpflichtung sowohl im § 1096 ABGB als auch im § 3 MRG. Erhaltung wird als Schaffung eines adäquaten Ersatzes verstanden, worunter nach wirtschaftlichen Erwägungen die Reparatur bis zum gänzlichen Austausch gemeint ist. Konkret umschreibt § 3 Abs 2 MRG, was die Erhaltungspflicht des Vermieters genau umfasst (siehe näheres dazu weiter unten).

Begriffe wie „Wartung- und Instandhaltung“ finden Ausdruck lediglich im § 8 MRG, wonach der Mieter verpflichtet ist, den Mietgegenstand, wie insb. die Lichtleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und instandzuhalten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Jedenfalls keine Instandhaltung (sondern vermietetseitige Erhaltung gem. § 3 Abs 2 MRG) ist die Behebung von ernststen Schäden des Hauses, weiters auch nicht die allgemeinen Teile des Gebäudes und nicht die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung (vgl. § 3 Abs 2 MRG).

In jenen Fällen des Vollanwendungsbereichs des MRG, die weder unter § 3 noch unter § 8 MRG fallen, spricht man vom sog. Graubereich, der durch die neueste Novelle des Mietrechts aber entschärft wurde („Thermen und Boilerregelung“).

Grundsätzlich bestimmt der § 1096 ABGB, 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 Verpflichtung nicht, so hat der Bestandnehmer das Recht je nach Umfang der Unbrauchbarkeit des Bestandsobjektes auf Bestandzinsminderung oder Bestandzinsbefreiung.

Handelt es sich um einen **Pachtvertrag**, enthält § 1096 ABGB sowohl hinsichtlich der Erhaltungspflichten des Verpächters als auch betreffend den Pachtzinsminderungsanspruch des Pächters nachgiebiges Recht. Vertragliche Vereinbarungen, wonach der Pächter auf sein Zinsminderungsrecht verzichtet oder die Verpflichtung zur Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen übernimmt, sind zulässig und rechtswirksam. Ihre Grenzen liegen bei der Sittenwidrigkeit.

Handelt es sich um einen **Mietvertrag**, ergibt sich rechtlich eine andere Situation.

MIETZINSMINDERUNGSRECHT

Sowohl im Vollenwendungsbereich des MRG als auch im Teilanwendungsbereich des MRG und den Vollaussnahmen vom MRG kann der Mietzinsminderungsanspruch des Mieters vertraglich weder eingeschränkt noch gänzlich ausgeschlossen werden, da § 1096 ABGB bei der Miete unbeweglicher Sachen, also auch bei der Miete von Geschäftsräumlichkeiten, zwingendes, d.h. vertraglich nicht abänderbares Recht beinhaltet.

ERHALTUNGSMASSNAHMEN

Vollanwendungsbereich des MRG

Der Vermieter ist unabdingbar 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 auf die Entwicklung der Bautechnik und eine zeitgemäße Wohnkultur.

Zur Erhaltung gehören:

- Arbeiten zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses (zB Dach, Fassade, Stiegenhaus, Außentüren samt Türstock, Außenfenster samt Fensterstock, Außenputz)
- Arbeiten zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses, soweit es sich handelt um
 - die Behebung von ernststen Schäden des Hauses (zB Feuchtigkeitsschäden, Schäden an Kaminen, Rohrbruch)
 - die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung (zB 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 (zB zentrale Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzüge, Waschküchen)
- Neueinführungen oder Umgestaltungen kraft öffentlich rechtlicher Verpflichtung (zB Kanalanschluss, Wasserleitungsanschluss)
- energiesparende Maßnahmen (zB 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.
- Mit 1.1.2015 ist eine maßgebliche Neuregelung bezüglich der Erhaltungspflicht von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen

mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten, die der Erwärmung von Raumluft oder Wasser dienen (etwa Thermen, Öfen, Boiler, Durchlauferhitzer, Heizstrahler, Heizkörper, etc., wohl NICHT aber Saunaöfen, Infrarotkabinen, Heizdecke, Fön, etc.) für den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes in Kraft getreten (§ 3 Abs 2 Z 2a MRG). Die Erhaltungspflicht trifft demnach zwingend den Vermieter. D.h., der Mieter hat nicht nur ein Zinsminderungsrecht, sondern der Vermieter muss auch einen Defekt auf seine Kosten (Reparatur/Austausch) beseitigen. Dies gilt auch für bereits bestehende Mietverträge, anders lautende Vereinbarungen sind nunmehr jedenfalls ungültig.

Die Kosten der Erhaltungsarbeiten hat der Vermieter aus den Mietzinseinnahmen der letzten 10 Jahre (Hauptmietzinsreserven) zu decken. Können nicht alle Erhaltungsarbeiten aus der Mietzinsreserve finanziert werden, sind die Arbeiten nach ihrer bautechnischen Dringlichkeit zu reihen und durchzuführen. Jedenfalls sind folgende privilegierte Arbeiten vorweg auszuführen:

Arbeiten, die

- Kraft öffentlich rechtlichen Auftrages vorzunehmen sind
- der Behebung von Baugebrechen dienen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden,
- der Aufrechterhaltung des Betriebes von Ver- und Entsorgungsleitungen und Anlagen dienen.

Nach derzeit vorliegender, aktueller Rechtsprechung regelt das MRG die oben angeführten Erhaltungspflichten des Vermieters abschließend. Für eine zusätzliche Anwendbarkeit des § 1096 ABGB bleibt somit kein Raum.

Vertragliche Vereinbarungen über Erhaltungspflichten des Mieters, die Arbeiten betreffen, die nicht unter die oben aufgezählten fallen (d.h. nicht unter die zwingende Erhaltungspflicht des Vermieters gem. § 3 MRG bzw. die eingeschränkte Instandhaltungspflicht des Mieters gem. § 8 MRG fallen, sog. „Graubereich“), sind nach jüngerer Judikatur des OGH nicht generell rechtswirksam und zulässig, vielmehr können diese für den Mieter gröblich benachteiligend (§ 879 Abs 3 ABGB) und damit unwirksam sein. Nach derzeitiger Rechtslage sind aber (sofern keine rechtsgültige Vereinbarung getroffen wurde) weder Vermieter noch Mieter dazu verpflichtet, Erhaltungsleistungen, die in diese „Grauzone“ fallen, zu erbringen. Dem Mieter steht aber immer das zwingende Zinsminderungsrecht des § 1096 Abs 1 ABGB zu, solange die Erhaltungsleistung nicht vom Mieter selbst oder vom Vermieter erbracht wird.

Für den Bereich der Erhaltungspflicht von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräte gibt es seit 1.1.2015 eine gesetzliche Regelung (siehe oben)! Der Graubereich (siehe oben unter „Begriffe“) ist damit zwar nicht gänzlich beseitigt, wohl aber durch die neue Regelung entschärft worden. Dennoch gibt es nach wie vor denkbare Fälle, die sich im Graubereich befinden, wie etwa sämtliche mitvermietete Küchengeräte (Kühlschrank, Herd) aber auch sanitäre Einrichtungen, Klimaanlage etc.

Teilanwendungsbereich des MRG, Vollaussnahmen vom MRG

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.

Das entspricht einer uneingeschränkten Erhaltungspflicht des Vermieters, die alle Mängel umfasst. Vertragliche Vereinbarungen, wonach diese Pflicht ganz oder zumindest teilweise dem Mieter auferlegt wird, sind aber grundsätzlich zulässig und rechtswirksam, da § 1096 ABGB nachgiebiges Recht enthält. Die Grenzen solcher Vereinbarungen liegen - wie auch

im Vollenwendungsbereich - aber in der größlichen Benachteiligung des Mieters gemäß der neuesten Judikatur des OGH zu § 879 Abs 3 ABGB. Demnach wird ein gänzlich Übertragen der Erhaltungspflicht durch Vereinbarung jedenfalls als unzulässig anzusehen sein. Bestimmte Erhaltungspflichten des Mieters sollten daher als Hauptleistungen unter Anrechnung auf den Mietzins in pauschalierter Höhe auferlegt werden, dadurch wird einer Äquivalenzstörung, wie sie vermieden werden sollte, entgegengewirkt. Gleichzeitig wird durch den Pauschalbetrag eine für den Mieter absehbare Maximalbelastung fixiert. Der Vermieter verpflichtet sich zudem Beträge nachzuschießen, sofern der Maximalbetrag überschritten ist, sodass diesbezüglich keinerlei Kostenrisiko für den Mieter entsteht. Gleichzeitig besteht dann sogar die Möglichkeit, dass weniger Erhaltungskosten entstehen als die in den Mietzins eingerechnete Pauschalkomponente und der Mieter dadurch sozusagen günstiger aussteigt.

Beispiel:

„Als Erhaltungskomponente werden jährlich 300,00 Euro auf den Mietzins angerechnet. Sollte im Laufe der Zeit der tatsächliche Erhaltungsaufwand mehr als 300,00 Euro pro Jahr betragen, ist der Vermieter verpflichtet, die zusätzlich erforderlichen Kosten zu erstatten. Zur Vermeidung von unsachgemäßen Ausgaben durch den Mieter sichert sich der Vermieter das vertragliche Recht zu, auftretende Schäden vor einer Behebung durch den Mieter zu begutachten. Sollte der tatsächliche Erhaltungsaufwand niedriger als 300,00 Euro pro Jahr sein (was etwa durch sorgfältigen Umgang des Mieters mit den Anlagen und eine sachgerechte laufende Wartung zweifellos begünstigt wird), so profitiert der Mieter davon“.¹

Beachte: Inwieweit Vermieter Erhaltungspflichten auf Mieter gänzlich oder teilweise übertragen können, lässt sich unbefriedigender Weise auf Grund der aktuellen Gesetzeslage und Judikatur nicht abschließend beantworten. Es wird empfohlen im Einzelfall rechtskundigen Rat einzuholen.

INSTANDHALTUNG/WARTUNG:

Hinweis!

Da der OGH in seinen „Klauselentscheidungen“ die gänzliche Übertragung von Erhaltungspflichten als gesetzwidrig bezeichnet hat, ist eine genaue Begriffsdefinition sowie eine Abgrenzung zwischen Instandhaltung und Wartung immer bedeutender geworden, im Einzelnen wird diese aber vermisst. Lehre und Rechtsprechung gehen mit den Begriffen „Erhaltung und Instandhaltung“ sowie der „Wartung“ sehr undifferenziert um; Wartungsarbeiten können nach herrschender Auffassung dem Mieter prinzipiell vertraglich eingeräumt werden. Aber auch eine undifferenzierte pauschale Verpflichtung der jährlichen Wartung durch den Mieter wurde vom OGH bereits als unzulässig angesehen (So wurde eine pauschale mieterseitige Wartungsverpflichtung einer Gas-Kombi-Therme vom OGH als unwirksam aufgehoben. Vermisst wurde Alter, Type, technischer Zustand der Therme sowie Vorgaben des Herstellers). Eine Formulierung durch professionelle Vertragserrichter unter Einbeziehung der aktuellen Rechtsprechung im jeweiligen Einzelfall wird daher dringend empfohlen.

Vollenwendungsbereich des MRG

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. Diese Instandhaltungspflicht findet allerdings dort ihre Grenze, wo es sich um die Behebung von

¹ Vergleiche dazu Kothbauer in: Dirnbacher, MRG 2013, Seite 131.

ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt.

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 jener Bereich, wo es um die Erhaltung/Instandhaltung, allenfalls auch Erneuerung von Einrichtungen geht, aus deren Schadhaftheit 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 (Graubereich). Vertragliche Vereinbarungen, wonach der Mieter verpflichtet ist, derartige Instandhaltungsarbeiten durchzuführen, sind aber (diesbezüglich sei auf obige Ausführungen verwiesen) nach jüngerer Judikatur des OGH nicht generell rechtswirksam und zulässig, vielmehr können diese auch für den Mieter gröblich benachteiligend (§ 879 Abs 3 ABGB) und damit unwirksam sein.

Teilanwendungsbereich des MRG, Vollaussnahme vom MRG

Hinsichtlich der Instandhaltungsverpflichtungen 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. Das entspricht einer uneingeschränkten Erhaltungspflicht des Vermieters, die alle Mängel umfasst. Vertragliche Vereinbarungen, wonach diese Pflicht zumindest teilweise dem Mieter auferlegt wird, sind aber grundsätzlich zulässig und rechtswirksam, da § 1096 ABGB nachgiebiges Recht enthält. Die Grenzen solcher Vereinbarungen liegen aber in der gröblichen Benachteiligung des Mieters gemäß neuester Judikatur des OGH zu § 879 Abs 3 ABGB. Es wird auf obige Ausführungen dazu verwiesen.

Ausmalverpflichtung bei Rückstellung des Mietobjekts

Viele Mietverträge enthalten eine sog. „Ausmalklausel“. Demnach muss das Mietobjekt geräumt und frisch ausgemalt zurückgestellt werden. Nach derzeit vorliegender aktueller Rechtsprechung sind derartige Endrenovierungsvereinbarungen, wonach ein Geschäftsraummieter sich verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses den Mietgegenstand in einem bestimmten Zustand, wie etwa neu ausgemalt oder mit neu versiegeltem oder abgeschliffenen Boden zurückzustellen als gröblich benachteiligend für den Mieter und daher als nicht zulässig anzusehen. Der OGH geht davon aus, dass nach bestimmungsgemäßen Gebrauch des Mietobjekts, die gewöhnliche Abnutzung bereits mit dem Mietzins abgegolten ist, anderslautende Vereinbarungen sind als gröblich benachteiligend anzusehen und daher unwirksam. Auch bestehende Mietverträge sind von dieser Rechtslage mitumfasst. Fälle überdurchschnittlicher Abnutzung bzw. Beschädigung des Mietobjekts bleiben unberührt und sind vom Mieter zu sanieren (stark verfärbte Wände, Beschädigungen von Wand und Boden). Freilich wird auch hier im Einzelfall zu entscheiden sein.

Stand: Dezember 2015

Dieses Merkblatt 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!