

## Wer muss für die Erhaltung der Therme im Mietgegenstand aufkommen?

online hausverwaltung & immobilientreuhand AG informiert topaktuell

Nie zuvor haben zwei oberstgerichtliche Entscheidungen Mieter wie Vermieter mehr beschäftigt als die in den letzten Monaten ergangenen Entscheidungen 7 Ob 78/06f und 1 Ob 241/06g. Vor dem Hintergrund zweier konsumenschutzrechtlicher Verbandsklagen der Arbeiterkammer hat sich der Oberste Gerichtshof (OGH) dabei vor allem auch mit den mietrechtlichen Erhaltungspflichten auseinandergesetzt. Nach wie vor ist aber unklar, wer nun wirklich für die Erhaltung des Mietgegenstandes und seiner Einrichtungen verantwortlich ist, wie Christoph Kothbauer als Rechtsexperte der online hausverwaltung & immobilientreuhand AG am Beispiel der Heizthermen aufzeigt.

Der OGH hat nun zwei Mal entschieden, dass die Erhaltungspflicht für den Mietgegenstand – und damit etwa auch die mitvermietete Heiztherme – nicht auf den Mieter überwält werden dürfe. „Daraus im Umkehrschluss abzuleiten, dass nun definitiv der Vermieter verpflichtet ist, die Therme zu erhalten, ist aber zumindest voreilig“, meint Kothbauer. Beide Entscheidungen argumentieren das Verbot der Überwälzung von Erhaltungspflichten auf den Mieter damit, dass für den Fall auftretender Mängel im Mietgegenstand die daraus resultierenden Mietzinsminderungsansprüche der Mieter nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden dürfen. „Solche Mietzinsminderungsansprüche bestehen aber selbst dann, wenn der Vermieter nicht zur Erhaltung der Therme verpflichtet ist“, erklärt Kothbauer. „Die in den Medien vielfach herbei geredete Erhaltungspflicht des Vermieters ist für den Mietzinsminderungsanspruch eines Mieters also gar keine Voraussetzung und kann aus den Entscheidungen gerade nicht abgeleitet werden.“

### „Geld zurück“ für Mieter?

Für laufende Mietverhältnisse stecken die Unterschiede freilich bloß im Detail: „Ob ein Mieter nun den Austausch einer defekten Heiztherme begehrt oder aber für die defekte Therme Mietzinsminderung geltend macht, ist wohl einerlei: Der Vermieter wird in aller Regel die Therme austauschen, um seinen Mietzinsanspruch zu wahren“, erläutert Kothbauer die Praxis. Der eigentliche Knackpunkt liegt vielmehr beim Ersatz für jene Aufwendungen, die Mieter in der Vergangenheit für den Austausch oder die Erneuerung der Heizthermen geleistet haben. „Ob ein Mieter einen solchen Ersatzanspruch begehren kann, hängt eben davon ab, ob er einen Aufwand getroffen hat, zu dem der Vermieter verpflichtet gewesen wäre. Genau das aber steht nicht fest.“ Der Fachmann rät daher Mietern wie Vermietern, die Klärung dieser Frage durch Gerichte und allenfalls den Gesetzgeber abzuwarten und sich erst dann über die Ansprüche auf Rückersatz auseinanderzusetzen. So-



Mag. Christoph Kothbauer

lange das Mietverhältnis andauert, liegt für solche Ansprüche eine Verjährungsfrist von 30 Jahren vor, weshalb keine Eile geboten ist. Anders ist die Situation lediglich für zu Ende gehende Mietverhältnisse, weil hier das Gesetz eine Geltendmachung der Ansprüche binnen sechs Monaten nach Zurückstellung des Mietgegenstandes verlangt.

### Mieter zur Thermenwartung verpflichtet

Unbestritten ist hingegen, dass die Verpflichtung zur laufenden Wartung der Therme beim Mieter liegt. „Ein Mietzinsminderungsanspruch für eine defekte mitvermietete Therme steht daher auch nur jenen Mietern zu, die ihrer Wartungspflicht ordnungsgemäß nachgekommen sind“, ergänzt Kothbauer.

### Ausmalpflicht bei übermäßiger Abnutzung

Auch die Verpflichtung zum Ausmalen des Mietgegenstands ist ein medial heiß diskutierter Aspekt der beiden Entscheidungen des OGH. Hier ist aber für den Experten der online hausverwaltung & immobilientreuhand AG die Rechtslage eindeutig: „Der Vermieter muss eine gewöhnli-



che Abnutzung des Mietgegenstands hinnehmen. Geht indessen die Abnutzung der Malerei über dieses gewöhnliche Ausmaß hinaus, kann der Mieter sehr wohl wirksam zum Neuausmalen verpflichtet werden.“

### Rückfragehinweis:

mag. christoph kothbauer, leitender Jurist  
online hausverwaltung & immobilientreuhand AG  
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at  
t +43 1 478 49 68, f +43 1 478 49 69 30