

Schwerpunkt

Dachbodenausbau

Rechtsprechungs-
übersicht!

Grundlagen, Baurecht
und Bewertung
Mietrechtliche Aspekte

Baurechtliche Bestimmungen
Erdbebensicherheit – Erdbebenrichtlinien
Dachbodenausbau im Steuerrecht

Forum Immobilientreuhänder

Zur Erhaltung des Mietgegenstands:
eine Replik

Zur Erhaltung des Mietgegenstands: eine Replik

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 3 MRG;
§ 1096 ABGB

Erhaltungspflichten;
Mietgegenstand

In einem Beitrag¹⁾ kritisiert *Rosifka* die aktuelle Rsp des OGH²⁾, wonach Vermieter im Vollarwendungsbereich des MRG nicht verpflichtet seien, eine mitvermietete Heiztherme im Falle ihrer Schadhaftheit zu reparieren oder zu erneuern: Den Vermieter träfen nämlich demnach im Vollarwendungsbereich des MRG nur die in § 3 MRG geregelten Erhaltungspflichten (einerseits für allgemeine Teile des Hauses, andererseits im Inneren der Mietgegenstände für ernste Hausschäden und erhebliche Gesundheitsgefährdungen), nicht aber die in § 1096 ABGB geregelte umfassende Verpflichtung zur Erhaltung des Mietgegenstands im ursprünglich vereinbarten Zustand. Diese Darstellung, die vorgibt, dass die Rsp den Mietern im Vollarwendungsbereich des MRG bestehende Rechte entzogen habe, kann freilich nicht unwidersprochen bleiben. Vielmehr fügt sich der OGH mit dieser Rsp in eine bis zu den „konsumentenschutzrechtlichen Klauselentscheidungen“ des OGH³⁾ völlig unstrittige Rechtsansicht ein, und dies auf der Basis sachlich und auch systematisch einwandfreier Überlegungen aus gutem Grund.

Sachliche Rechtfertigung der Judikatur

Rosifka bleibt in seiner massiven Kritik freilich die Erwägungen des OGH schuldig, die zu den erwähnten Entscheidungen geführt haben. Die gegenüber dem ABGB-Bestandrecht eingeschränkten Erhaltungspflichten des Vermieters im Vollarwendungsbereich des MRG sind Äquivalent für den Umstand, dass der Vermieter ebendort auch hinsichtlich des zu vereinbarenden Mietzins beschränkt ist: **Während der Vermieter im Bereich der Voll- und Teilausnahmen vom MRG seine umfassenden Erhaltungspflichten nach § 1096 ABGB mangels gesetzlicher Mietzinsbeschränkungen in den Mietzins „einpreisen“ kann, bleibt ihm dies im Vollarwendungsbereich des MRG verwehrt, weshalb im Gegenzug dort eben auch nur eingeschränkte Erhaltungspflichten bestehen.** Die Formel lautet also: Eingeschränkter Mietzins = eingeschränkte Erhaltungspflichten; freier Mietzins = volle Erhaltungspflichten. Was soll daran „unsachlich und unausgewogen“ (*Rosifka*) sein?

Erhaltung = Entgelt!

Der OGH macht mit dieser Rsp überdies den Blick auf eine Tatsache frei, die von der konsumentenschutzrechtlichen Klauseljudikatur (die unrichtigerweise in der vertraglichen Regelung von Erhaltungspflichten des Mieters einen unzulässigen Gewährleistungsausschluss erblickte) übersehen wurde: **Erhaltung und Entgelt sind in einem schuldrechtlichen Austauschverhältnis stehende Hauptleistungspflichten aus dem Mietverhältnis.** Jüngere Judikatur⁴⁾ hat diesen Gedanken insofern aufgegriffen, als nach ihr solche Hauptleistungspflichten grds frei vereinbart werden dürfen (sofern dem nicht im Vollarwendungsbereich des MRG die in dessen § 3 geregelten zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters

entgegenstehen). Insofern ist auch die vertragliche Regelung von Erhaltungspflichten des Mieters für das Innere des Mietgegenstands nicht zu beanstanden. Wenngleich der OGH diese Aussage bislang nur den Bereich der (lediglich) Teilarwendung des MRG (und überdies Nichtanwendung des KSchG) getroffen hat, kann – bei entsprechender Würdigung dieser Rechtsansicht – auch für den Vollarwendungsbereich des MRG (egal, ob auch das KSchG zur Anwendung gelangt oder nicht) nichts anderes gelten. Freilich: **Allfällige Erhaltungspflichten des Mieters stellen Entgelt dar und sind daher in das sonstige Entgelt (= laufender Mietzins als Geldleistung) einzurechnen,** was insb im preisgeschützten Vollarwendungsbereich des MRG von Bedeutung ist. Die Bäume wachsen für die Vermieter also ohnehin nicht in den Himmel.

Es ist somit keineswegs so, dass der OGH den Anspruch des Mieters auf Erhaltung einfach „gekappt“ (*Rosifka*) habe, vielmehr hat es einen derartigen Anspruch (nämlich auf Erhaltung des Mietgegenstands, sofern es sich um keine ernsten Hausschäden oder erhebliche Gesundheitsgefährdungen handelt) im Vollarwendungsbereich des MRG nie gegeben.

Politische Lösung in Sicht?

Rosifka appelliert auch an den Gesetzgeber, den aus seiner Sicht unhaltbaren Zustand zu beseitigen. Das Modell, das sich nun in der Rsp zu etablieren scheint, mag in der Tat auf den ersten Blick befremden, ist aber im Kern durchaus plausibel: Für das Innere des Mietgegenstands ist im Vollarwendungsbereich des MRG von vornherein weder der Vermieter noch der Mieter erhaltungspflichtig. Das Gesetz nimmt gleichsam eine „neutrale Stellung“ ein (und verschafft dem Mieter bei Vorliegen von Mängeln immerhin zwingende Mietzinsminderungsansprüche!). **Wenn die Vertragspartner indes Erhaltungspflichten (des Mieters oder aber auch des Vermieters) vereinbaren** (und zur Vermeidung des gesetzlichen Schwebezustands wird dies auch durchaus zu empfehlen sein), so hat dies unmittelbare Auswirkung aufs Entgelt: **Übernimmt der Vermieter die Erhaltung, so wird der Mietzins höher ausfallen, übernimmt der Mieter die Erhaltungspflicht, so ist dies in den Mietzins einzurechnen (und vermindert daher die laufenden Geldleistungen des Mieters).** Niemand wird ernsthaft behaupten können, dass dieses Modell, das den Gesetzen der Marktlogik folgt (und überdies den Vertragsparteien Wahlmöglichkeiten einräumt) unbillig sei. Es müsste von den Interessenvertretern der Mieter wie Vermieter daher auch ohne Gesichtverlust der jeweils eigenen Klientel „verkauft“ werden können.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.
Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

- 1) „Die Presse“ (Rechtspanorama) vom 18. 1. 2010.
- 2) 5 Ob 17/09 z ua.
- 3) 7 Ob 78/06 f, 1 Ob 241/06 g.
- 4) 3 Ob 20/09 a.