

Schwerpunkt

Geförderte Sanierung

Die Entwicklung der geförderten
Wohnhaussanierung in Österreich

Mietzinsrechtliche Aspekte der Sanierung
von Gründerzeitgebäuden

Barrierefreiheit im Althaus

Forum Immobilientreuhänder

Zu den Duldungspflichten der Mieter
bei Sanierungsarbeiten

Zu den Duldungspflichten der Mieter bei Sanierungsarbeiten

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 8 Abs 2 und 3
MRGDuldungspflichten;
Mietzins-
minderung;
Schonungsprinzip;
Eingriffshaftung

Im Zusammenhang mit Sanierungsarbeiten am Haus stellt sich angesichts deren Auswirkungen auf bestehende Mietverhältnisse die Frage, wie weit Mieter zur Duldung der Arbeiten verpflichtet sind und welche mietrechtlichen Konsequenzen aus Sanierungsarbeiten, die die Mieter zuzulassen haben, erwachsen. Für den Vollenwendungsbereich des MRG hält § 8 MRG einen detaillierten Lösungsmechanismus parat.

Duldungspflichten

Gemäß § 8 Abs 2 MRG hat der Mieter die vorübergehende Benützung und die Veränderung seines Mietgegenstands zuzulassen, wenn dies entweder **zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten an allgemeinen Teilen des Hauses oder zur Behebung erster Hausschäden notwendig und zweckmäßig** ist (= **strenge Duldungspflicht unter Ausschluss einer Zumutbarkeitsprüfung**; § 8 Abs 2 Z 1 MRG) oder aber, wenn dies **zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und** (im Ergebnis einer Interessenabwägung) **zumutbar ist** (= **milde Duldungspflicht unter Einschluss einer Zumutbarkeitsprüfung**; § 8 Abs 2 Z 2 MRG), wobei die Zumutbarkeit im Besonderen anzunehmen ist, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechts zur Folge hat.

Der Eingriff in das Mietrecht kann durchaus auch dauerhafter Natur sein (der Begriff „Veränderung“ ist im Gesetzeswortlaut im Gegensatz zum Begriff „Benützung“ nicht mit dem Attribut „vorübergehend“ behaftet), wie dies etwa bei Lifteinbauten durch Lichtentzug aufgrund des angebauten Liftschachts oder sogar durch eine mit dem Lifteinbau verbundene Nutzflächenverringerung des Mietgegenstands¹⁾ geschehen kann.

Im Rahmen der milden Duldungspflicht nach § 8 Abs 2 Z 2 MRG reicht die Zweckmäßigkeit des Eingriffs nicht aus. Die Notwendigkeit des Eingriffs in das Mietrecht ist eine eigenständige, unabdingbare Voraussetzung der Duldungspflicht.²⁾

Die durch die WRN 2006 geschaffene Verpflichtung des Vermieters zur Beseitigung von erheblichen Gesundheitsgefährdungen ist interessanterweise nur an die milde Duldungspflicht geknüpft. Somit könnte eine Interessenabwägung angesichts der aktuellen Lebenssituation des Mieters (zB aufgrund von dessen Alter bzw Krankheit oder etwa bei im Mietobjekt wohnhaften Babys und Kleinkindern), die eine Durchführung der Maßnahme (zumindest) zum gegenwärtigen Zeitpunkt unzumutbar erscheinen lässt, auch zuungunsten der Maßnahme ausfallen. In die Zumutbarkeitsprüfung wird indes durchaus einzubeziehen sein, wie weit mit der beabsichtigten Maßnahme auch Gefährdungen für andere Mieter des Hauses beseitigt werden sollen. Beabsichtigt etwa der Vermieter die Sanierung veralteter Elektroinstallationen, die ein Gefährdungspotenzial für alle Hausbewohner darstellen, so wird seinem im

Außerstreitverfahren nach § 37 Abs 1 Z 5 MRG gestellten Antrag in aller Regel wohl stattzugeben sein.

Der Begriff „anderer Mietgegenstand“ ist bei der milden Duldungspflicht nicht so eng zu verstehen, dass darunter nur eine Wohnung oder ein Geschäftslokal fällt; es kann dies auch ein bisher für Wohnzwecke und Geschäftszwecke nicht geeigneter Teil des Hauses sein.³⁾

Mietzinsminderung, Eingriffshaftung

Ungeachtet der den Mieter treffenden Duldungspflichten lösen Eingriffe in seine Mietrechte mietrechtliche Konsequenzen aus. Für die Dauer und im Ausmaß der Beeinträchtigung steht dem Mieter als gewährleistungsrechtlicher Behelf jedenfalls ein (gem § 1096 Abs 1 Satz 3 ABGB im Voraus unverzichtbarer) **Mietzinsminderungsanspruch** zu, **der auf alle Mietzinsbestandteile** (also insb auch die Betriebskosten!) **durchschlägt**.⁴⁾

Praxistipp

Zur Vermeidung aufwendiger und riskanter gerichtlicher Auseinandersetzungen empfiehlt es sich für Vermieter wie Mieter, bereits vor der Durchführung von Sanierungsarbeiten Vereinbarungen über die damit verbundene Mietzinsminderung abzuschließen. Treffen dabei einander die Parteien „auf halbem Wege“, so ist wohl für beide Seiten etwas gewonnen, weil diesfalls der Zeitaufwand für die Gerichtsverfahren sowie Verfahrenskosten, welche bei allfälligem Prozessverlust schlagend würden, gar nicht erst einkalkuliert werden müssen.

Gemäß § 8 Abs 3 MRG sind alle Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- und Errichtungsarbeiten so durchzuführen, dass eine möglichst Schonung des Mietrechts des betroffenen Mieters gewährleistet ist (**Schonungsprinzip**). Für wesentliche Beeinträchtigungen ist der Mieter, der hierdurch in seinen Rechten beeinträchtigt wird, über die Mietzinsminderung hinaus angemessen zu entschädigen. Es handelt sich hierbei um einen Fall der sog **Eingriffshaftung**, also eines verschuldensunabhängigen Schadenersatzanspruchs für einen erlaubten (= nicht rechtswidrigen, allenfalls sogar durch eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung gebotenen)⁵⁾ Eingriff in fremde Güter. Im Fall eines zumindest grob fahrlässigen Verstoßes gegen das Schonungsprinzip sind im Rahmen der Entschädigungspflicht sogar immaterielle Schäden („erlittenes Ungemach“) auszugleichen.

FH-Doz. Mag. *Christoph Kothbauer* ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh in Wien.

E-Mail: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) Vgl 5 Ob 26/89 und 5 Ob 233/06k.

2) RIS-Justiz RS0114100.

3) RIS-Justiz RS0069515.

4) RIS-Justiz RS0021462.

5) 5 Ob 158/98s.