



Wann sind Erhaltungsarbeiten im Mietrecht wirtschaftlich?

Der OGH hat sich vor kurzem mit der Wirtschaftlichkeit von Erhaltungsarbeiten im Mietrecht befasst (OGH 4 Ob 196/08i). Dies vor dem Hintergrund, dass Erhaltungspflichten des Vermieters immer nur nach Maßgabe der Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Maßnahme bestehen.

Sachverhalt

Das Bestandsobjekt des Klägers befindet sich in einem Wohnhaus mit nicht mehr als zwei Wohnungen; der Bestandvertrag wurde vor dem 1.1.2002 abgeschlossen. Das Mietverhältnis fällt daher in den Teilanwendungsbereich des MRG, für die Erhaltungspflicht des Vermieters ist § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB maßgeblich.

Der Mieter beehrte vom Vermieter, die Durchfeuchtung und Verschimmelung der Mauern in der Erdgeschoßwohnung zu beseitigen und diese trockenzulegen. Der Vermieter wendete ein, die von ihm begehrten Investitionen seien im Hinblick auf den geringen Mietzins unerschwinglich und in wirtschaftlicher Hinsicht unmöglich.

Rechtliche Beurteilung des OGH

Die Erhaltungspflicht des Bestandgebers gemäß § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB findet nach herrschender Ansicht in der Möglichkeit und Erschwinglichkeit der Arbeiten ihre Grenze, weiters in der Unwirtschaftlichkeit der erforderlichen Maßnahmen, insbesondere im Fall der wirtschaftlichen Abbruchreife.

Die Wirtschaftlichkeit von Erhaltungsarbeiten, die der Vermieter im Rahmen der ihn treffenden Pflichten nach § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB zu leiten hat, ist nach einem objektiven Maßstab anhand der Umstände des konkreten Bestandverhältnisses zu beurteilen; in den Personen der Vertragsparteien liegende subjektive Umstände (wie zB deren Einkommens- oder Vermögensverhältnisse) bleiben außer Betracht. Alter und Zeitwert des Hauses für sich allein sagen über die Wirtschaftlichkeit von Erhaltungsarbeiten nichts aus, weil es auch **darauf ankommt, ob die Kosten der Erhaltungsarbeiten im (voraussichtlichen) Wert des wiederinstandgesetzten Hauses (zumindest weitgehend) Deckung finden**. Es ist für die aufgeworfene Frage deshalb entgegen dem Vorbringen des Mieters im Fall einer erforderlichen Kreditfinanzierung der Erhaltungsarbeiten auch nicht von Bedeutung, ob der zur Verfügung stehende Mietzins die Finanzierung der zu erwartenden monatlichen Kreditzinsen bei einer angemessenen Laufzeit der Kredits ermöglicht.

Die allein maßgebende **Wirtschaftlichkeit der begehrten Erhaltungsarbeiten kann erst nach einem Vergleich des allfälligen Wertzuwachses der Liegenschaft mit dem erforderlichen Sanierungsaufwand abschließend beurteilt werden** (Zurückverweisung der Rechtssache an das Erstgericht zur neuerlichen Entscheidung).

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at