



Vertragliche Erhaltungspflichten des Mieters: Kein Abschlag vom Richtwert

In einer soeben veröffentlichten Entscheidung (**5 Ob 164/09t**) äußert sich der OGH zu den für die Ermittlung des Richtwertmietzins¹ maßgeblichen zu- bzw. abschlagsbegründenden Kriterien: **Eine vom Mieter vertraglich übernommene Erhaltungspflicht für das Innere des Mietgegenstandes rechtfertigt keinen Abschlag vom Richtwert.** Ob aber eine derartige Erhaltungspflicht des Mieters überhaupt wirksam vereinbart werden kann, ließ das Höchstgericht offen.

Sachverhalt:

Im Jahr 2004 wurde eine Wohnung in Wien zum Richtwertmietzins vermietet. Der gegenständliche Mietvertrag enthält folgende Bestimmung: „Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte wie im besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Ofen zu warten sowie insoweit instand zu halten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser/Heizgeräten udgl), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. (...) Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.“ Das Rekursgericht führte aus, die Mieterin habe im Mietvertrag die Erhaltung- und Erneuerungspflicht betreffend die Therme sowie für „Gas, Wasser und Strom“ übernommen, was Abschläge vom Richtwert von zweimal 5 % rechtfertige. Der OGH gab dem gegen die Entscheidung des Rekursgerichts erhobenen Revisionsrekurs der Vermieterin Folge und stellte den Sachbeschluss des Erstgerichts wieder her.

Rechtliche Beurteilung des OGH:

Ob die gegenständliche Vereinbarung über Wartungs- und Instandhaltungspflichten der Mieterin rechtswirksam ist, musste nach Ansicht des OGH im vorliegenden Fall nicht geklärt werden. Selbst wenn man die Gültigkeit einer

¹ Vgl § 16 Abs 2 bis 4 MRG. Der Richtwertmietzins kommt im Vollenwendungsbereich des MRG zum Tragen, sofern nicht § 16 Abs 1 MRG eine Grundlage für die Vereinbarung des sogenannten „angemessenen“ Mietzinses bietet und es sich weiters nicht um eine Wohnung des Ausstattungskategorie D (für die nach § 16 Abs 5 MRG der Kategoriebetrag für „D brauchbar“ bzw. „D unbrauchbar“ die Höchstgrenze je m² und Monat bildet) handelt. Zumal Geschäftsräumlichkeiten und Neubauobjekte im Vollenwendungsbereich des MRG stets „angemessen“ vermietet werden dürfen, kommt der Richtwertmietzins mithin nur für Altbauwohnungen (Baubewilligung vor dem 9. Mai 1945 erteilt) der Ausstattungskategorien A, B und C in Betracht.

solchen Vereinbarung unterstelle, könnte sie nur dann Ab- bzw Zuschläge im Richtwertzinssystem rechtfertigen, als dafür das (Mietrechts-)Gesetz eine Grundlage bietet. Dies sei aber nicht der Fall:

Die in § 16 Abs 2 Z 1 bis 6 MRG enthaltene Aufzählung (jener Umstände, die bei der Ermittlung des Richtwertmietzinses Zuschläge zum bzw Abschläge vom Richtwert rechtfertigen) sei grundsätzlich taxativ, weshalb keine anderen als die dort enthaltenen Kriterien herangezogen werden dürfen. Die Zu- und Abschläge gemäß § 16 Abs 2 MRG betreffen – bis auf § 16 Abs 2 Z 3 MRG² – neben der Zweckbestimmung der Wohnung durchwegs die tatsächliche Beschaffenheit des Hauses und der Wohnung, nicht aber die im Mietvertrag enthaltene Verteilung (Übernahme) von Verpflichtungen, insbesondere betreffend Wartungs- und Instandhaltungspflichten. § 16 MRG biete auch keine tragfähige Analogiegrundlage, um eine mietvertragliche Verteilung (Übernahme) von (einzelnen) Wartungs- und Instandhaltungspflichten durch Zuschläge oder Abstriche im Richtwertzinssystem zu berücksichtigen. Die Ansicht des Rekursgerichts, wegen der der Mieterin vertraglich auferlegten Wartungs- und Instandhaltungspflichten sei ein Abschlag von insgesamt 10 % vorzunehmen, erweise sich damit als unzutreffend.

Anmerkung:

Einmal mehr lohnt es sich, eine Entscheidung des OGH sorgfältig zu analysieren und nicht aufgrund deren verkürzter Wiedergabe zu voreiligen Schlüssen zu gelangen: Der Erkenntniswert der vorliegenden Entscheidung bleibt nämlich deshalb bescheiden, weil der OGH die an sich primäre Frage (auf Basis deren Antwort allfällige weitere Überlegungen überhaupt erst angestellt werden können), ob denn nun überhaupt wirksam vertragliche Instandhaltungs- und Erneuerungspflichten des Mieters geschaffen werden können, unbeantwortet lässt!³

Zumindest aber hat uns die Entscheidung verlässlich das letzte Stück Zuversicht genommen, dass die Zweifelsfragen rund um die Erhaltung des Mietgegenstandes in wenigstens einigermaßen absehbarer Zeit von der Rechtsprechung geklärt werden können. Ob der bestehenden Widersprüche in Rechtsprechung und Lehre muss die Situation ohne jede Übertreibung als rechtsdogmatisch trostlos bezeichnet werden und wird wohl nur noch der Gesetzgeber selbst rettend eingreifen können (sofern ein für alle beteiligten Interessenvertretungen politisch tragbares und rechtlich implementierbares Modell ausverhandelt werden kann).

Nur zur Erinnerung (und nur für wirklich Abgehärtete) ein aufrissartiger Überblick über den betrüblichen Status Quo: Die Senate 1 und 7 des OGH gehen in ihren Klauselentscheidungen⁴ von der Unzulässigkeit der Schaffung vertraglicher Erhaltungspflichten des Mieters für das Innere des Mietgegenstandes aus, zumal darin ein – (zumindest) im Anwendungsbereich des KSchG unerlaubter Gewährleistungsausschluss zu erblicken sei. Dieser Ansicht widerspricht der Senat 3⁵: Er vermeint (meines Erachtens völlig zutreffend), bei der vertraglichen Regelung von Erhaltungspflichten des Mieters handle es sich nicht um einen Gewährleistungsausschluss, vielmehr würden

² Zuschlag zum Richtwert, sofern sich der Vermieter vertraglich zur Erhaltung einer Etagenheizung, die er errichtet hat oder deren Errichtungskosten er übernommen hat, verpflichtet.

³ Explizit „unterstellt“ der OGH in der vorliegenden Entscheidung einer entsprechenden Vertragsklausel bloß „ihre Gültigkeit“, eine Prüfung der Gültigkeit dieser Klausel findet also nicht statt.

⁴ 7 Ob 78/06f und 1 Ob 241/06g.

⁵ 3 Ob 20/09a.

vertragliche Hauptleistungspflichten geschaffen, die grundsätzlich⁶ frei vereinbart werden könnten, dabei aber natürlich auch als mierechtliches Entgelt zu qualifizieren (und demnach in den Mietzins einzurechnen) wären. Nunmehr judiziert aber der Senat 5, dass Erhaltungspflichten des Mieters bei der Ermittlung des Richtwertmietzinses nicht (in Form eines Abschlags) einzurechnen wären, so sie überhaupt wirksam vereinbart werden können. Am Rande dieser Kernfrage tun sich weitere Brüche auf: Nach der richtigen, aber allerorten als unbefriedigend angesehenen Rechtsprechung⁷ sind die Erhaltungspflichten des Vermieters im Vollenwendungsbereich des MRG auf § 3 MRG beschränkt⁸, darüber hinausgehende Schäden im Inneren des Mietgegenstandes könnten vom Mieter nicht mit einem Erhaltungsanspruch, aber doch immerhin mit einem Mietzinsminderungsanspruch aufgegriffen werden. Dieser Anspruch besteht (aber nur) für die Dauer und im Ausmaß der Beeinträchtigung des bedungenen Gebrauchs des Mietgegenstandes.⁹ Ein den Schaden selbst behebender Mieter verliert also im Nu den Mietzinsminderungsanspruch, was vielfach als ungerecht erachtet wird. Billigte man aber dem Mieter einen weitergehenden Mietzinsminderungsanspruch (etwa ab Schadensbehebung in Höhe der Investitionskosten) zu, so geriet man flugs in ein Spannungsverhältnis mit dem seit der Wohnrechtsnovelle 2006 auf die Erneuerung der mitvermieteten Heiztherme ausgeweiteten Ersatzanspruch des § 10 MRG, der dann unter Umständen zu einer doppelten Abgeltung der Investition des Mieters führen würde. Wie man es auch dreht und wendet: Nichts passt mehr recht zusammen... Tja, und dann wäre aus gegebenem Anlass auch noch kurz der Aspekt der Wartung des Mietgegenstandes einzublenden: Die Wartungspflicht des Mieters ist im Vollenwendungsbereich des MRG recht undeutlich geregelt¹⁰, und außerhalb des Vollenwendungsbereichs finden sich diesbezüglich überhaupt nur sehr zarte Andeutungen.¹¹ Nun indes verblüfft Senat 6¹² jene Vermieter, die den Versuch unternehmen, angesichts der unklaren rechtlichen Grundlage die Wartung des Mietgegenstandes einer näheren vertraglichen Regelung zuzuführen mit der Aussage, was unter „Wartung“ zu verstehen sein soll, sei mitunter unklar und führe allenfalls zur Intransparenz einer entsprechenden Klausel...

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

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
service@onlinehausverwaltung.at

⁶ Im Vollenwendungsbereich des MRG freilich unter Beachtung der den Vermieter zwingend treffenden Erhaltungspflichten nach § 3 MRG.

⁷ 5 Ob 17/09z, 5 Ob 288/08a und 9 Ob 57/08k.

⁸ Somit also im Wesentlichen auf allgemeine Teile des Hauses sowie im Inneren der einzelnen Mietgegenstände auf die Behebung ernster Hausschäden und die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdungen.

⁹ § 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB.

¹⁰ Wer weiß denn schon, was mit der in § 8 Abs 1 MRG angesprochenen Nachteilsabwehr („so zu warten und (...) so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst“) wirklich gemeint ist?

¹¹ Siehe § 1098 ABGB („dem Verträge gemäß (...) zu gebrauchen und zu benützen“).

¹² 6 Ob 104/09a.