

Mietrecht, Exekutionsrecht

## Räumungsexekution – Aufschiebung versus Sicherheitsleistung

Steuerrecht

## Besteuerung von Immobilienfonds

Mietrecht

## Befristeter Mietvertrag mit Option auf Verlängerung

Forum Immobilientreuhänder

## Investitionskostenersatz für Mieter

# Investitionskostenersatz für Mieter

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 10 MRG;  
§ 1097 iVm  
§§ 1036, 1037  
ABGB

Investitions-  
kostenersatz;  
Anzeige des  
Ersatzanspruchs;  
Präklusion;  
notwendiger  
Aufwand;  
nützliche  
Verbesserungen

Bei der Beendigung von Mietverhältnissen stellen sich immer wieder Fragen rund um die Geltendmachung von Aufwandsersatzansprüchen seitens der Mieter. Dabei ist grundsätzlich zwischen den nur für Hauptmieter von Wohnungen im Vollenwendungsbereich des MRG und außerdem nur für bestimmte Aufwendungen geltenden zwingenden Bestimmungen des § 10 MRG und sonstigen Ersatzansprüchen nach ABGB zu unterscheiden.

## Ersatzanspruch nach § 10 MRG

Für den Mieter gilt es zunächst, den Anspruch innerhalb der gesetzlichen Fristen geltend zu machen, zumal ein **verspätet erstattetes Begehren zu einem gänzlichen Anspruchsverlust führt**, somit also keineswegs heilbar ist. Im Falle einer einvernehmlichen Auflösung des Mietverhältnisses ist der Anspruch spätestens 14 Tage nach der Auflösungsvereinbarung anzuzeigen, im Falle einer Auflösung durch den Mieter spätestens 14 Tage nach Zustellung der Auflösungserklärung an den Vermieter. In allen übrigen Fällen (bei Auflösung des Mietverhältnisses durch den Vermieter, aber auch bei Beendigung befristeter Verträge durch Ablauf der bedungenen Frist) ist die Anzeige innerhalb von zwei Monaten ab Eintritt der Rechtskraft eines allfälligen Räumungstitels vorzunehmen, bei (früherer) Zurückstellung des Mietgegenstandes hingegen spätestens mit dieser (§ 10 Abs 4 MRG). Für die Rechtzeitigkeit ist **maßgeblich, dass die Anzeige innerhalb der jeweiligen Frist dem Vermieter bereits zugegangen ist**. Formell und inhaltlich ist zu bedenken, dass der Anspruch unter Benennung der vorgenommenen Investitionen und Vorlage von Rechnungen in einer konkreten Höhe schriftlich angezeigt werden muss (§ 10 Abs 4 MRG). Einfache E-Mails erfüllen das Schriftformgebot nicht.<sup>1)</sup>

Hat der Mieter den Anspruch zeitgerecht angezeigt, so bleibt er zunächst „im Spiel“, auch wenn die Anzeige in Form oder Inhalt mangelhaft sein sollte. **Der Vermieter kann sich nämlich auf einen Anspruchsverlust nur dann berufen, wenn der Mieter einer Aufforderung des Vermieters zur Verbesserung des Mangels nicht binnen einer vom Vermieter gesetzten, mindestens 14-tägigen Frist nachkommt** (§ 10 Abs 4 a MRG). Den Vermieter trifft somit die Obliegenheit, den Mieter zur Verbesserung des Mangels aufzufordern, wobei der Mangel ausdrücklich anzuführen ist.<sup>2)</sup>

## Praxistipp

Um eine unnötig lange Rechtsunsicherheit über das Bestehen eines Ersatzanspruchs zu vermeiden, empfiehlt es sich im Falle einer mangelhaften Anzeige des Ersatzanspruchs, die Aufforderung zur Verbesserung so rasch wie möglich vorzunehmen. Zur Sicherung des Beweises über die maßgebliche Verbesserungsfrist sollte diese Aufforderung unbedingt schriftlich erfolgen.

Die Fälligkeit des Anspruchs nach § 10 MRG tritt erst dann ein, wenn der Mieter dem Vermieter innerhalb von sechs Monaten nach der Zurückstellung des Mietgegenstands einen Mieter namhaft macht, der zur Befriedigung des Ersatzanspruchs bereit ist, oder aber sobald der Vermieter den Mietgegenstand vermietet oder (etwa auch im Wege der Eigennutzung oder prekaristischen Überlassung) verwertet (§ 10 Abs 5 MRG).

## Ersatzansprüche nach ABGB

Nicht von § 10 MRG erfasste Ersatzansprüche (sei es, dass sie bei Hauptmietverhältnissen über Wohnungen im Vollenwendungsbereich des MRG über die in § 10 Abs 3 MRG genannten Investitionen hinausgehen; sei es, dass es sich um Geschäftsräumlichkeiten, Untermietverträge oder Mietverhältnisse außerhalb der Vollenwendung des MRG handelt und § 10 MRG daher gar nicht zur Anwendung kommt) werden nach § 1097 ABGB iVm §§ 1036 und 1037 ABGB behandelt. **Im Gegensatz zum Anspruch nach § 10 MRG sind die Ersatzansprüche für nützliche Verbesserungen nach § 1097 ABGB iVm § 1037 ABGB vertraglich abdingbar. Ein vertraglicher Ausschluss des Ersatzes für notwendigen (= dem Bestandgeber zwingend obliegenden) Aufwand nach § 1097 ABGB iVm § 1036 ABGB ist indes als unzulässig zu qualifizieren.**<sup>3)</sup>

## Praxistipp

Hinsichtlich der Ersatzansprüche nach ABGB ist zwischen notwendigem Aufwand und nützlichen Verbesserungen zu differenzieren und ein allfälliger vertraglicher Ausschluss von Ersatzansprüchen auf Letztere zu beschränken.

Tätigt der Mieter einen notwendigen Aufwand nach § 1097 ABGB iVm § 1036 ABGB, steht ihm ein sofort (also nicht erst mit der Beendigung des Mietverhältnisses) fälliger Ersatzanspruch in voller Höhe seines Aufwands (also nicht reduziert durch etwaige Abschreibungen) zu, der im aufrechten Mietverhältnis außerdem erst nach 30 Jahren verjährt (lediglich im Falle einer Beendigung des Mietverhältnisses muss der Anspruch binnen sechs Monaten ab Zurückstellung des Mietgegenstands gerichtlich geltend gemacht werden).

Vertraglich nicht ausgeschlossene Ersatzansprüche für nützliche Verbesserungen nach § 1097 ABGB iVm § 1037 ABGB werden hingegen erst bei Beendigung des Mietverhältnisses fällig und müssen binnen sechs Monaten ab Zurückstellung des Mietgegenstands gerichtlich gefordert werden.

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

E-Mail: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

- 1) Vgl. „Forum Immobilientreuhänder“, immolex 2011, 96 mwN.
- 2) 5 Ob 181/10 v.
- 3) Vgl. 7 Ob 78/06 f (Klausel 31) und 2 Ob 40/01 y.