

Dokument 3 von 8

wohnrechtliche blätter

 VERLAG
ÖSTERREICH

wobl 2016, 90

Heft 3 v. 01.03.2016

Aufsätze

IWD - Erhaltungs- und Endrenovierungspflichten des Mieters: Gibt es Vereinbarungen, die die "Klauselentscheidungen" des OGH überstanden haben?

Matthias Knoll

Marco Scharmer
B.A., Innsbruck

Am 14.12.2015 fand im Rahmen der Vortragsreihe "Innsbrucker Wohnrechtlicher Dialog" (IWD), welche von Univ.-Prof. Dr. *Martin Häublein* und Univ.-Prof. Dr. *Andreas Vonkilch* als Plattform für einen Austausch zwischen Wissenschaft und Praxis über aktuelle wohnrechtliche Rechtsfragen und Entwicklungen ins Leben gerufen wurde, an der Leopold-Franzens-Universität Innsbruck ein Vortrag von Mag. *Herbert Painsi* zum Thema "Erhaltungs- und Endrenovierungspflichten des Mieters: Gibt es Vereinbarungen, die die "Klauselentscheidungen" des OGH überstanden haben?" statt.¹

Der Vortragende

Mag. *Herbert Painsi* ist Richter des Obersten Gerichtshofs und Mitglied des 5. Senats des Obersten Gerichtshofs, der als Fachsenat für das außerstreitige Wohnrecht zuständig ist.

Das Thema

Die Erhaltungspflicht im Mietrecht ist gesetzlich differenziert geregelt. In Bereichen, in welchen die gesetzliche Regelung nicht ohnedies zwingend ausgestaltet ist, sind Vereinbarungen, die eine Erhaltungspflicht des Mieters vorsehen, zwar grundsätzlich zulässig; diese unterliegen aber - wie der Oberste Gerichtshof nicht zuletzt in seinen vielbeachteten "Klauselentscheidungen" klargestellt hat - der allgemeinen zivilrechtlichen Geltungs- und Inhaltskontrolle, insbesondere den Schranken des KSchG und des § 879 Abs 3 ABGB. Der Vortrag stellt diese und die damit verwandte Problematik der Endausmalverpflichtung des Mieters mit besonderem Blick auf kautelarjuristische Fragestellungen dar.

Der Vortrag

Der Vortragende, Mag. *Herbert Painsi*, trug - im Wesentlichen - vor:

Gesetzliche Regelungen zur Erhaltungspflicht

Am Beginn seines Vortrages stellte der Referent klar, dass grundsätzlich stets nach dem jeweils vorliegenden Anwendungsbereich unterschieden werden muss.

Im Anwendungsbereich des *allgemeinen Bestandrechts nach dem ABGB* liegt die Erhaltungspflicht nach § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB grundsätzlich zur Gänze beim Vermieter. Diese Norm stellt jedoch dispositives Recht dar, sodass in der Praxis jene dem Vermieter vom Gesetz aufgebürdeten Erhaltungspflichten häufig vertraglich abbedungen oder dem Mieter überwältzt werden. Abbedingen ist nur als ein Befreien von der Erhaltungspflicht an sich zu verstehen. Überwältzen stellt eine Übertragung der Erhaltungspflicht vom Vermieter auf den Mieter dar. Beides, Abbedingen sowie Überwältzen, ist freilich - sofern dies durch "Allgemeine Geschäftsbedingungen" oder "Vertragsformblätter" geschieht - grundsätzlich Gegenstand der allgemeinen zivilrechtlichen Geltungs- und Inhaltskontrolle.

Im *Teilanwendungsbereich des MRG* richtet sich die Erhaltungspflicht im Wesentlichen nach dem ABGB, da § 1 Abs 4 MRG nur bestimmte Normen für anwendbar erklärt, wozu jene Bestimmungen im MRG, welche die Erhaltungspflicht regeln, nicht gehören. Durch die WRN 2015 fand aber (auch) in diesem Bereich eine Änderung statt. Mitvermietete Wärmebereitungsgeräte müssen seitdem im *Teilanwendungsbereich*² sowie im *Vollanwendungsbereich* des MRG zwingend vom Vermieter erhalten werden.

Im *Vollanwendungsbereich des MRG* ist die Erhaltungspflicht des Vermieters grundsätzlich in § 3 MRG geregelt; durchsetzbar durch § 6 MRG. Darunter fallen gemäß § 3 Abs 2 MRG insbesondere Arbeiten zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses sowie der Gemeinschaftsanlagen. Den Mietgegenstand selbst hat der Vermieter nur soweit - zwingend - zu erhalten, als es sich um ernste Schäden des Hauses handelt, vom Mietgegenstand eine erhebliche Gesundheitsgefährdung ausgeht oder wenn Arbeiten erforderlich sind, um den Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben.

Dagegen regelt § 8 MRG die Erhaltungspflicht des Mieters, welcher die für den Mietgegenstand bestimmten Versorgungseinrichtungen insoweit zu erhalten hat, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Allerdings

Knoll/Scharmer, IWD - Erhaltungs- und Endrenovierungspflichten des Mieters: Gibt es Vereinbarungen, die die "Klauselentscheidungen" des OGH überstanden haben?, wobl 2016, Seite 90

findet die Erhaltungspflicht des Mieters dort ihre Grenzen, wo es sich um einen ernsten Schaden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt.

Der Vortragende hielt anschließend fest, dass die Erhaltungspflicht im *Vollanwendungsbereich* des MRG nach ständiger Rechtsprechung³ abschließend geregelt ist und § 1096 ABGB sohin nicht anwendbar ist.

Daraus ergibt sich freilich ein von § 3 MRG und § 8 MRG nicht erfasster un geregelter Bereich, in dem dispositives Recht gänzlich fehlt und der sich - zumindest theoretisch, da auch hier die allgemeine zivilrechtliche Geltungs- und Inhaltskontrolle zu beachten ist - für etwaige Vertragsklauseln eignen kann. Darunter fielen insbesondere bis zur WRN 2015 Wärmebereitungsgeräte, aber auch de lege lata finden sich durchaus praxisrelevante Beispiele, wie etwa Fugen oder ganz generell mitvermietete Einrichtungsgegenstände wie eine Badewanne; freilich mit der Einschränkung, dass kein ernster Schaden oder eine erhebliche Gesundheitsgefährdung vorliegt. Dabei kam unter den Anwesenden des IWD die Diskussion auf, ob beispielsweise ein Thermostatventil oder ein Radiator unter den Begriff der Wärmeversorgungsanlage nach § 8 MRG subsumiert werden kann.

Im *Anwendungsbereich des WGG* stellte lange Zeit § 14a WGG ein Pendant zu § 3 MRG dar. Durch das WBIB-G sowie die Änderung des Bundesgesetzes über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes⁴ wurde jedoch eine umfassende Erhaltungspflicht der gemeinnützigen Bauvereinigungen geschaffen, welche sich nun von der Regelung des § 3 MRG unterscheidet.

Ausgenommen von der Erhaltungspflicht der Gemeinnützigen Bauvereinigung sind gemäß § 14a Abs 2 Z 2b S 2 WGG Klein- bzw Bagatellreparaturen, der Ersatz von Beleuchtungsmitteln sowie die Erhaltung von Malerei und Tapeten.⁵ Eine ziffernmäßige Abgrenzung der Bagatellgrenze wollte das Podium - auf Nachfrage aus dem Publikum - nicht vornehmen. Nach *Vonkilch* ergibt sich aus den Materialien die Wertung des Gesetzgebers dahingehend zu unterscheiden, ob der Mieter die Reparatur selbst vornehmen kann oder sich dafür an einen Professionisten wenden muss. Der Vortragende *Painsi* brachte zusätzlich das Kriterium der Verkehrsüblichkeit vor.

Geltungs- und Inhaltskontrolle

Der Referent hielt unter anderem fest, dass zunächst unterschieden werden muss, ob das KSchG anwendbar ist, also ob ein Verbraucher-Unternehmer-Verhältnis vorliegt. Dabei bereitet im mietrechtlichen Bereich vor allem der Unternehmerbegriff Schwierigkeiten, der wiederum davon abhängt, wie das Unternehmen auf Seiten des Vermieters gestaltet ist. Nach der Rechtsprechung des OGH ist der Vermieter in der Regel dann als Unternehmen anzusehen, wenn er mindestens fünf Wohnungen vermietet.⁶ Hierbei handelt es sich jedoch - wie der Vortragende betonte - um keine fixe Grenze; vielmehr müssen auch andere Aspekte des Einzelfalles, wie bspw die notwendige Organisation, berücksichtigt werden.

Im Anwendungsbereich des KSchG sorgte im wohnrechtlichen Diskurs vor allem die Ansicht des OGH bezüglich der Überwälzung von Erhaltungspflichten für Aufregung. Der OGH sah nämlich in der Erhaltungspflicht des Vermieters einen Gewährleistungsbehelf des Mieters und erachtete unter diesem Blickwinkel ein Überwälzen der Erhaltungspflicht als unzulässig im Sinne des § 9 KSchG.⁷

Diese Judikatur hielt der OGH insofern nicht aufrecht, als dass er die Schranke hinsichtlich der Überbindung von Erhaltungspflichten nun vor allem in der allgemeinen zivilrechtlichen Geltungs- und Inhaltskontrolle sieht; insbesondere in § 879 Abs 3 ABGB.⁸

Vom Referenten hervorgehoben wurde ausdrücklich, dass der *Verbandsprozess* aber seine eigenen Regeln hat. Im Rahmen der Verbandsklage hat die Auslegung von Klauseln nämlich im "kundenfeindlichsten" Sinn zu erfolgen.⁹ Außerdem gilt das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion¹⁰, welches jedoch aufgrund der Rechtsprechung des EuGH¹¹ mittlerweile auch im Individualverfahren gilt. Strittig ist hier insbesondere, inwieweit etwaige Lücken noch durch eine ergänzende Vertragsauslegung geschlossen werden können.

Da die Rechtsprechung des EuGH sich jedoch nur auf das Verhältnis Unternehmer-Verbraucher bezieht stellt sich weiters die Frage, inwieweit das Verbot der geltungserhaltenen Reduktion hinsichtlich einer nichtigen Bestimmung in Allgemeinen Geschäftsbedingungen aufgrund von § 879 Abs 3 ABGB für Geschäftsraummieten gilt.

Welche Vereinbarungen können noch wirksam getroffen werden?

Entsprechend dem Thema des Vortrags befasste sich der Referent im letzten Teil mit der Thematik,

Knoll/Scharmer, IWD - Erhaltungs- und Endrenovierungspflichten des Mieters: Gibt es Vereinbarungen, die die "Klauselentscheidungen" des OGH überstanden haben?, wobl 2016, Seite 91

welche Vereinbarungen überhaupt noch zulässig getroffen werden können.

Vorweg hielt der Vortragende fest, dass § 879 Abs 3 ABGB dann keine Anwendung findet, wenn vertragliche Bestimmungen aufgrund des konkreten Einzelfalles wirklich im Einzelnen ausgehandelt wurden.

Weiters kann die Zulässigkeit der Überwälzung von Erhaltungspflichten auf den Mieter dadurch erreicht werden, dass diese Pflichten als Teil der Hauptleistungspflicht des Mieters vereinbart werden. Hauptleistungspflichten als solche sind - im Gegensatz zu Nebenbestimmungen - nicht Gegenstand der Inhalts- und Geltungskontrolle. Dabei verwies der Vortragende jedoch auf die Notwendigkeit einer sehr engen Formulierung. Die betreffende Hauptleistungspflicht muss

genau umschrieben und abgrenzbar sein. So könnte beispielsweise ein Teil des Mietzinses in Form von bestimmt umschriebenen Dienstleistungen vereinbart werden.

Im Anschluss widmete sich der Vortragende der Frage, wann eine Vertragsklausel überhaupt gröblich benachteiligend - und somit unzulässig - ist. Diese Prüfung erfolgt durch den Vergleich des dispositiven Rechts¹² (im allgemeinen Bestandrecht nach dem ABGB und im Teilanwendungsbereich des MRG stellt also § 1096 ABGB die einschlägige dispositive Norm dar) mit der konkreten Regelung. Abweichungen vom dispositiven Recht stellen grundsätzlich eine gröbliche Benachteiligung dar, sofern sie nicht doch im Einzelfall sachlich gerechtfertigt sind. Dabei brachte der Vortragende vor, dass eine Vertragsbestimmung in der Regel dann am meisten Bestandskraft hat, wenn sie aufgrund des konkreten Einzelfalls tatsächlich sachlich gerechtfertigt ist und nicht nur einzelne Erhaltungspflichten pauschal auf den Mieter übergewälzt werden. Der Vortragende verwies in diesem Zusammenhang insbesondere auch auf die Kriterien, die der OGH in der "4. Klauselentscheidung"¹³ zur Endausmalverpflichtung aufgestellt hat.

Vorschau: Die nächste Veranstaltung im Rahmen des IWD

In der nächsten Veranstaltung des IWD am 7.3.2016 wird RA Priv.-Doz. Dr. *Bernhard Müller* zum Thema "*Richtwert, Lagezuschlag und Befristungsabschlag am Prüfstand des Verfassungsrechts - Fällt das Richtwertsystem in Österreich?*" vortragen.

Korrespondenz: *Matthias Knoll*, Institut für Zivilrecht, Universität Innsbruck, Innrain 52, 6020 Innsbruck, E-Mail: Matthias.Knoll@uibk.ac.at;

Marco Scharmer B.A., Institut für Zivilrecht und Institut für Unternehmens- und Steuerrecht, Universität Innsbruck, Innrain 52, 6020 Innsbruck, E-Mail: Marco.Scharmer@uibk.ac.at

1 Zur Website des IWD <http://www.uibk.ac.at/arbeitsrecht/wohnrecht/innsbrucker-wohnrechtlicher-dialog/>

2 Siehe dazu Regelung über die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs 4 MRG BGBl I 100/2014.

3 RIS-Justiz RS0124632.

4 BGBl I Nr 157/2015.

5 Siehe dazu auch die Materialien 895 der Beilagen XXV. GP: "*Grundsätzlich obliegt der Bauvereinigung jedenfalls (a) nicht der Ersatz von Beleuchtungsmitteln, (b) nicht die Erhaltung von Malerei und Tapeten, ausgenommen iZm Nach- bzw. Nebenarbeiten zu Maßnahmen, die in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen sowie (c) Kleinreparaturen.*"

6 Vgl dazu insbesondere RIS-Justiz RS0065317 sowie OGH 24.11.1993, 3 Ob 547/93: "*Als annähernde Richtzahl für die Mehrzahl von Vertragspartnern wurde angenommen, dass der private Hauseigentümer (noch) als Verbraucher anzusehen sei, wenn in seinem Haus nicht mehr als fünf Mietgegenstände in Bestand gegeben werden.*"

7 Vgl etwa OGH 11.10.2006, 7 Ob 78/06g.

8 Vgl etwa OGH 22.12.2010, 2 Ob 73/10i.

9 RIS-Justiz RS0016590.

10 RIS-Justiz RS0038205.

11 EuGH C-618/10 (*Banco Español de Crédito*).

12 Im unregelmäßigten Bereich im Vollenwendungsbereich des MRG - also im Bereich der weder von § 3 MRG noch von § 8 MRG erfasst ist - fehlt ein dispositives Recht. Hier sei daher nach Ansicht des Vortragenden eine Vereinbarung leichter möglich.

13 OGH 27.2.2012, 2 Ob 215/10x.