jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2009/4/14 5Ob288/08a

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 14.04.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Floßmann als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen/Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Hurch, Dr. Höllwerth, Dr. Roch und Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der außerstreitigen Mietrechtssache der Antragstellerin Jutta S*****, vertreten durch Mag. Max Verdino und Mag. Gernot Funder, Rechtsanwälte in St. Veit an der Glan, gegen die Antragsgegnerin K***** H***** Gemeinnützige Bau-, Wohnungs- und Siedlungsvereinigung GesmbH, *****, vertreten durch Dr. Peter Kranzelbinder, Rechtsanwalt in Klagenfurt, wegen §§ 14a, 14c, 22 Abs 1 WGG, über den ordentlichen Revisionsrekurs der Antragstellerin gegen den Beschluss (richtig: Sachbeschluss) des Landesgerichts Klagenfurt vom 22. Oktober 2008, GZ 3 R 325/08s-12, mit dem der Sachbeschluss des Bezirksgerichts St. Veit an der Glan vom 21. August 2008, GZ 5 Msch 3/08s-7, bestätigt wurde, den

Sachbeschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Beide Parteien haben ihre Kosten des Revisionsrekursverfahrens jeweils selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Antragstellerin ist seit 1. 10. 1993 Mieterin einer Wohnung der Antragsgegnerin. Die Antragsgegnerin ist eine gemeinnützige Bauvereinigung, die ca 25.000 Wohnungseinheiten vermietet bzw überlässt und betreut. Das Bestandverhältnis ist aufrecht.

Die Antragstellerin unterzeichnete bei ihrem Einzug in die Wohnung am 30. 9. 1993 eine Wohnungsinventarliste, nach der sie sich verpflichtete, für die Instandsetzung und Wartung aller in der Wohnung befindlichen Gegenstände, ua des Heißwasserspeichers EHT 120 L zu sorgen und für die Kostentragung aufzukommen.

Der in der Wohnung der Antragstellerin befindliche Heißwasserspeicher ist undicht und tropft. Die Reparatur kostet nach einem vorliegenden Angebot 1.420,14 EUR.

Die Antragstellerin begehrte, der Antragsgegnerin die Instandhaltung des Heißwasserspeichers binnen 14 Tagen aufzutragen. Die vereinbarte Instandhaltungspflicht laut Inventarliste stelle eine generelle Überwälzung des Erhaltungsaufwands auf die Antragstellerin dar, was dem Konsumentenschutzgesetz widerspreche. Eine solche Vereinbarung sei daher gemäß § 9 Abs 1 KSchG unwirksam. Die Instandhaltung des Wasserboilers sei in § 14a WGG nicht ausdrücklich geregelt. Insoweit bleibe somit bei geschützten Mietverhältnissen § 1096 ABGB anwendbar. Es treffe demnach die Antragsgegnerin die Erhaltungspflicht.

Die Antragsgegnerin bestritt dieses Vorbringen und erwiderte, aus § 14c WGG gehe taxativ hervor, was Gegenstand eines Auftrags zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten sein könne und die Erneuerung eines Warmwasserboilers sei dort nicht genannt. Aus dem in § 20 Abs 5 WGG vorgesehenen Aufwandersatz für die Erneuerung eines Warmwasserboilers bei Beendigung des Miet-(Nutzungs-)verhältnisses folge in Verbindung mit den Gesetzesmaterialien (mittelbar), dass für das fragliche Gerät eine Erhaltungspflicht des Vermieters während des aufrechten Vertragsverhältnisses nicht bestehe.

Das Erstgericht wies den Sachantrag ab. § 14a WGG beinhalte Regelungen betreffend die Erhaltung des Mietgegenstands, welche § 1096 ABGB unberührt ließen. § 8 Abs 1 2. Satz MRG, welche Bestimmung auch auf die dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz unterliegenden Rechtsverhältnisse anzuwenden sei, sehe Erhaltungs- und Instandsetzungspflichten des Mieters vor. Aus diesen Bestimmungen ergebe sich zusammengefasst, dass nur die Erhaltungs- und Instandsetzungspflicht betreffend die allgemeinen Teile und die Durchführung von Arbeiten zur Behebung ernster Schäden der Baulichkeit, oder um den Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben, dem Vermieter oblägen.

Die sogenannten Klauselentscheidungen 7 Ob 78/06f und 1 Ob 241/06g, die in der vertraglichen Auferlegung von den Mieter sonst nicht treffenden Erhaltungs- und Instandsetzungspflichten eine gegen § 9 Abs 1 KSchG verstoßende und deshalb unzulässige Beschränkung des Gewährleistungsanspruchs, nämlich des Zinsminderungsrechts erkannt hätten, seien in Verbandsprozessen ergangen. Bei derartigen Entscheidungen würden jedoch spezifische Prüfungskriterien gelten. Rechtsprechung und Lehre seien demgegenüber bis zu diesen Klauselentscheidungen übereinstimmend davon ausgegangen, dass nach den §§ 3 und 6 MRG die Erhaltungspflicht des Vermieters im Inneren des Bestandobjekts während aufrechten Bestandverhältnisses abschließend und unverzichtbar dahin geregelt sei, dass sie nur die Behebung ernster Schäden des Hauses umfasse. Dies gelte auch im Rahmen des § 14a Abs 1 und 2 WGG, der insoweit mit § 3 Abs 1 und 2 MRG nahezu identisch sei. Ein undichter Boiler stelle aber keinen ernsten Schaden des Hauses dar, weil weder Brand- noch Explosionsgefahr bestehe.

Mit der WRN 2006 sei in § 20 Abs 5 Z 2 lit a WGG auch die Erneuerung eines schadhaft gewordenen Wasserboilers aufgenommen und damit ein (abgewerteter) Ersatzanspruch bei Beendigung des Vertragsverhältnisses vorgesehen worden. Daraus folge mittelbar die Verneinung der Erhaltungspflicht des Vermieters, weil andernfalls ohnehin ein sofortiger Ersatzanspruch anzunehmen wäre.

Zu bedenken sei überdies, dass § 14d WGG ein Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag für die Erhaltungsarbeiten vorsehe, § 14a Abs 2 Z 2 WGG aber nur die Behebung von ernsten Schäden zur Erhaltung zähle. Weiters gebühre nach § 16 Abs 2 Z 3 MRG dem Vermieter ein Zuschlag zum Richtwertmietzins, wenn er sich zur Erhaltung einer Etagenheizung verpflichte, die er errichtet oder deren Errichtungskosten er übernommen habe. Diese Bestimmung gelte zwar gemäß § 20 Abs 1 Z 1 lit a WGG im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus nicht, zeige aber die Intention des Gesetzgebers, keine Erhaltungspflicht des Vermieters für Heizungsanlagen vorzusehen. Darauf deute letztlich auch § 20 Abs 1 Z 2 MRG hin, wonach der Vermieter Kosten der Erhaltung oder nützlichen Verbesserung auf den Mieter überwälzen dürfe; dies müsse umso mehr für die Kosten der Erhaltung eines Boilers gelten. Aus allen diesen Überlegungen folge, dass die hier in der Inventarliste getroffene Vereinbarung, wonach die Antragstellerin (= Mieterin) den Heißwasserspeicher zu erhalten habe, zulässig und wirksam sei. Die Antragstellerin sei daher auf den Ersatzanspruch nach § 20 Abs 5 Z 2 lit a WGG verwiesen.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Antragstellerin nicht Folge. Es verwies auf die ihm zutreffend erscheinende Begründung des Erstgerichts und führte ergänzend aus, dass es die Rechtsprechung bislang auch im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes für zulässig erachtet habe, dem Mieter vertraglich Erhaltungs- und Instandhaltungspflichten aufzuerlegen, soweit nicht die in § 3 Abs 2 MRG genannten Arbeiten betroffen seien. Die Antragstellerin räume auch ausdrücklich ein, dass eine Vereinbarung, die in Abweichung von § 1096 ABGB die Reparatur und Erneuerung defekter Boiler oder ähnlicher Geräte auf den Mieter überwälze, grundsätzlich zulässig sei. Sie mache nur geltend, dass die Vereinbarung, wonach sie für alle Schäden und für die Instandsetzung sowie Wartung der in der Inventarliste angeführten Gegenstände verantwortlich sei und für alle Kosten aufkommen müsse, im Hinblick auf die Entscheidung 1 Ob 241/06g gemäß § 9 Abs 1 KSchG unwirksam sei, weil es sich um eine generelle Überwälzung des Erhaltungsaufwands handle, der das Zinsminderungsrecht ausschließe. Im Gegensatz zu den Klauselentscheidungen liege hier jedoch keine generelle Überwälzung der gesamten Erhaltungspflicht auf die Antragstellerin vor, sondern nur hinsichtlich des in der Liste enthaltenen Inventars, sodass die Gewährleistungsrechte

der Mieterin grundsätzlich erhalten blieben. Darüber hinaus stelle die Erhaltungspflicht nach § 1096 Abs 1 ABGB insofern eine Hauptleistungspflicht des Vermieters dar, als der Mietgegenstand bei Beginn des Mietverhältnisses im vereinbarten Zustand zu übergeben sei. Der Vermieter sei danach nur mehr bei ernsten Schäden des Hauses und hinsichtlich allgemeiner Teile gemäß § 14a WGG zur Erhaltung verpflichtet. Im Übrigen treffe den Vermieter, sofern nicht vertraglich vereinbart, keine Erhaltungspflicht. Den Mieter treffe die Pflicht zur Erhaltung zwar ebensowenig, jedoch könne sie - wie hier erfolgt - dem Mieter vertraglich überbunden werden. Der Rekurs sei demnach nicht berechtigt.

Das Rekursgericht sprach aus, der Wert des Entscheidungsgegenstands übersteige nicht 10.000 EUR und der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil die Entscheidung 1 Ob 241/06g offen gelassen habe, ob im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes den Vermieter für Maßnahmen, die weder seiner zwingenden Erhaltungspflicht nach § 3 Abs 2 MRG noch der Instandhaltungs- bzw Wartungspflicht des Mieters nach § 8 Abs 1 2. Satz MRG unterlägen, überhaupt selbst eine - nach bisheriger Rechtsprechung abdingbare - Erhaltungspflicht nach § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB treffe.

Gegen die Entscheidung des Rekursgerichts richtet sich der ordentlicheRevisionsrekurs der Antragstellerin wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag auf Abänderung im Sinn der Stattgebung ihres Sachantrags. Hilfsweise stellt die Antragstellerin auch einen Aufhebungsantrag. Die Antragstellerin macht in ihrem Revisionsrekurs - zusammengefasst - geltend:

Es sei zwar bereits in 5 Ob 8/92 zum Ausdruck gebracht worden, dass eine von § 1096 ABGB abweichende Vereinbarung, mit welcher die Reparatur oder Erneuerung defekter Durchlauferhitzer, Elektroboiler oder ähnlicher Geräte, wie insbesondere auch einer defekten Heiztherme auf den Mieter überwälzt werde, grundsätzlich zulässig sei. Hier habe sich jedoch die Antragsgegnerin im Zuge der Wohnungsübergabe eine Inventarliste unterfertigen lassen, wonach die Antragstellerin für alle Schäden und für die Instandsetzung sowie Wartung der angeführten Geräte verantwortlich sei und für alle Kosten aufkommen müsse. Gerade diese generelle Überwälzung des Erhaltungsaufwands sei nach § 9 Abs 1 KSchG unwirksam. Daraus folge, dass die Antragsgegnerin gemäß § 1096 Abs 1 ABGB zur Durchführung von Instandhaltungsarbeiten verpflichtet sei, wozu auch die Erhaltung des Warmwasserboilers gehöre. Müsse nämlich der Vermieter das Zinsminderungsrecht, das einem Konsumenten gegenüber nicht vorweg ausgeschlossen werden könne, gegen sich gelten lassen, dann stelle dies das Druckmittel dar, um Erhaltungsmaßnahmen im Rahmen der Gewährleistungspflicht des Vermieters durchzusetzen.

Rechtliche Beurteilung

Die Antragsgegnerin übermittelte als (anstelle einer) Revisionsrekursbeantwortung eine Ausfertigung der bereits im Rekursverfahren erstatteten Rekursbeantwortung.

Der Revisionsrekurs der Antragstellerin ist aus dem vom Rekursgericht genannten Grund zulässig; er ist aber nicht berechtigt.

1. Die Rechtslage:

1.1. Nach § 1096 Abs 1 ABGB ist der Vermieter verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten in brauchbarem Stand zu übergeben und zu erhalten und den Bestandinhaber im bedungenen Gebrauch nicht zu stören. Ist das Bestandstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandzeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, dass es zum bedungenen Gebrauch nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maß der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Auf diese Befreiung kann bei der Miete unbeweglicher Sachen im Voraus nicht verzichtet werden.

1.2. Gemäß § 3 Abs 1 MRG hat der Vermieter nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Im Übrigen bleibt § 1096 ABGB unberührt. Nach § 3 Abs 2 MRG umfasst die Erhaltung im Sinn des Abs 1 (ua): 1. die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind, und 2. die Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind;

diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt oder wenn sie erforderlich sind, um einen zu vermietenden Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben.

1.3. Nach § 14a Abs 1 WGG hat bei der Überlassung des Gebrauchs einer Wohnung oder eines Geschäftsraums aus dem Titel eines Miet- oder sonstigen Nutzungsvertrags die Bauvereinigung nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass die Baulichkeit, die vermieteten oder zur Nutzung überlassenen Wohnungen oder Geschäftsräume und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner der Baulichkeit dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner beseitigt werden. Im Übrigen bleibt § 1096 ABGB unberührt. Gemäß § 14a Abs 2 umfasst die Erhaltung im Sinn des Abs 1 (ua): 1. die Arbeiten, die zur Erhaltung der allgemeinen Teile der Baulichkeit erforderlich sind, und 2. die Arbeiten, die zur Erhaltung der Wohnungen, Geschäftsräume, Einstellplätze (Garagen) oder Abstellplätze der Baulichkeit erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernsten Schäden der Baulichkeit oder um die Beseitigung einer vom Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt oder wenn sie erforderlich sind, um eine zu vermietende Wohnung, einen zu vermietenden Geschäftsraum, einen zu vermietenden Einstellplatz (Garage) oder einen zu vermietenden Abstellplatz in brauchbarem Zustand zu übergeben.

2. Die Rechtsprechung:

2.1. Die sogenannten „Klauselentscheidungen" 7 Ob 78/06f (= MietSlg 58/22 = wobl 2007/26, 74 = HS 37/16 = RZ 2007, 96 EÜ 105, 106, 107, 108 = JAP 2006/2007/37, 241 [Reidinger/Dirrheimer]; vgl dazu weiters Rosifka, Rechtswidrige Vertragsbestimmungen in Formularmietverträgen, ecolex 2007, 233) und 1 Ob 241/06g (= MietSlg 59/10; wobl 2007/76, 185 [krit Würth] = immolex 2007/103, 211 = ecolex 2007/253, 602 [Wilhelm]; Zak 2007/384, 217; vgl dazu weiters Lovrek, Mietvertragsklauseln im Vollanwendungsbereich des MRG, Zak 2007/371, 203) hatten die Frage der Zulässigkeit und Wirksamkeit von Vertragsklauseln in Vertragsformblättern zum Gegenstand, mit denen dem Mieter generell die Verpflichtung zur Erhaltung des Bestandobjekts auferlegt werden sollte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Verbandsprozess (im Gegensatz zur jeweiligen Vertragsauslegung im Einzelfall) spezifische Prüfungskriterien gelten (vgl dazu RIS-Justiz RS0016590; RS0038205). Selbst wenn man aber - wie von der Antragstellerin reklamiert - die hier mit der Inventarliste getroffene Vereinbarung der Erhaltungs- und Instandsetzungspflicht der Antragstellerin auch im vorliegenden Fall als unwirksam erachten wollte, bleibt dann die - von den „Klauselentscheidungen" nicht unmittelbar beantwortete (so auch Riss, Mietvertragsklauseln auf dem Prüfstand des Verbraucherrechts, wobl 2007, 62 [70]) - Frage nach der dafür maßgeblichen gesetzlichen Regelung zu klären.

2.2. In 3 Ob 569/90 (= ÖWR 1998/10) sprach der Oberste Gerichtshof aus, dass der Vermieter im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ausschließlich zur Vornahme der in § 3 MRG angeführten Maßnahmen verpflichtet sei: „§ 3 MRG normiert im Erhaltungsbereich zugunsten des Mieters zwingende Regelungen. Der zweite Satz des § 3 Abs 1 MRG muss im Zusammenhang mit dem ersten und dem Einleitungssatz zum Abs 2 gelesen werden. Nur dann wird verständlich, in welchem Umfang die Norm des § 1096 ABGB trotz Vollanwendung des MRG noch aufrecht bleibt. § 3 MRG regelt nur die Erhaltung, diese allerdings unter vollem Ausschluss der Bestimmungen des § 1096 ABGB. Alle anderen Pflichten des Vermieters nach § 1096 ABGB bleiben vom MRG unberührt, können aber in diesem eingeschränkten Umfang abbedungen werden (vgl auch RIS-Justiz RS0021223 [T1])."

In 8 Ob 585/92 (= MietSlg 44.154 = MietSlg 44.284 = ÖWR 1998/5) bezog sich der Oberste Gerichtshof auf die Entscheidung 3 Ob 569/90, und zwar unter wörtlicher Wiedergabe der dortigen Aussagen. Auch in 6 Ob 174/99b (= MietSlg 51.132) wird auf 3 Ob 569/90 verwiesen.

In 1 Ob 228/00m (= wobl 2001/61, 107 [krit Prader] = MietSlg 52.262 = immolex 2001/41, 70 [Pfiel]) verneinte der Oberste Gerichtshof im Sinn der dargestellten Rechtsprechungslinie das Bestehen einer gesetzlichen Erhaltungspflicht des Vermieters für die Oberflächengestaltung im Inneren des Mietobjekts. Folglich konnte dort die Mieterin Ersatzansprüche gegen einen Schädiger selbst geltend machen.

Der erkennende Senat hat in 5 Ob 83/06a = immolex 2006/106, 249 [Prader] = MietSlg 58.215) ebenfalls auf die als ständige höchstgerichtliche Rechtsprechung bezeichnete Judikatur verwiesen, wonach im Vollanwendungsbereich der §§ 3 und 6 MRG die Erhaltungspflicht des Vermieters im Inneren des Bestandobjekts während des aufrechten

Bestandverhältnisses abschließend und unverzichtbar dahin geregelt sei, dass diese nur die Behebung ernster Schäden des Hauses umfasse.

2.3. Rosifka vertritt (in Grenzen der mietvertraglichen Regelung der Erhaltungspflicht, ecolex 2007, 161 f) hingegen die Meinung, der Oberste Gerichtshof sei durchwegs der Auffassung, § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB bleibe auch im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes aufrecht, soweit er nicht durch die Bestimmungen der §§ 3 und 8 Abs 1 MRG überlagert werde. Für eine solche subsidiäre Anwendbarkeit des § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB beruft sich Rosifka auf die Entscheidungen 7 Ob 2170/96k, 7 Ob 520/87, 7 Ob 598/85, 5 Ob 42/02s, 5 Ob 233/04g, und auch die Entscheidungen 1 Ob 589/94 sowie 8 Ob 153/06t könnten für diese Rechtsprechungslinie herangezogen werden.

Dem ist Folgendes entgegenzuhalten:

In 7 Ob 2170/96k (= ÖWR 1998/22 = MietSlg 48.537 = immolex 1997/84) hielt der Oberste Gerichtshof eine Kostentragungsvereinbarung im Hinblick darauf für zulässig, dass es sich bei § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB um nachgiebiges Recht handle. Im Bereich der Anwendbarkeit des Mietrechtsgesetzes oder des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes könne jedoch die Instandhaltungspflicht des Vermieters nach den §§ 3 und 6 MRG bzw den §§ 14a und 14c WGG nicht abbedungen werden. Bei derart geschützten Mietverhältnissen bleibe § 1096 ABGB und damit auch die Abdingbarkeit der Erhaltungspflicht des Vermieters nur soweit unberührt, als nicht Arbeiten im Sinn des § 3 Abs 2 MRG bzw § 14a Abs 2 WGG betroffen seien. Sei mit einer von § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB abweichenden vertraglichen Regelung der Reparatur oder Erneuerung defekter Durchlauferhitzer, Elektroboiler oder ähnlicher Geräte (insbesondere auch einer defekten Heiztherme) dem Mieter auferlegt worden, sei diese Vereinbarung grundsätzlich wirksam (vgl auch RIS-Justiz RS0106158).

In 7 Ob 520/87 (= JBl 1987, 377 = MietSlg 39/11) wurde der Schadenersatzanspruch eines Mieters wegen Verletzung der Instandhaltungspflicht des Vermieters auf § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB gestützt, wobei sich allerdings dessen Erhaltungspflicht schon aus § 3 MRG ergab, weil es sich um die Zerstörung der Außenfront des Hauses und des gemieteten Geschäftslokals durch einen Straßenbahnzug gehandelt hatte.

In 7 Ob 598/95 (= MietSlg 48.117 = MietSlg 48.217 = ÖWR 1998/41) ging der Oberste Gerichtshof davon aus, dass alle nicht in § 3 MRG genannten Erhaltungspflichten des Vermieters durch das Mietrechtsgesetz unberührt blieben und in diesem eingeschränkten Umfang zufolge der nicht zwingenden Bestimmung des § 1096 ABGB abbedungen werden könnten.

In 5 Ob 42/02s (immolex 2002/78, 196 = MietSlg 54.231 = MietSlg 53.266 = wobl 2002/92, 298 = RdW 2002, 598) hat der erkennende Senat ausgesprochen, dass die Erhaltungspflicht des Vermieters für die elektrische Anlage einer vermieteten Wohnung nur dann zu bejahen sei, wenn der bestehende Zustand einen ernsten Schaden des Hauses bewirke. Ansonsten habe der Mieter gemäß § 8 Abs 1 MRG die elektrische Anlage so zu warten und instand zu halten, dass weder dem Vermieter noch einem anderen Mieter ein Nachteil daraus entstehe. Ob sich aus § 1096 ABGB, der durch § 3 MRG ausdrücklich unberührt bleibe, anderes ergebe, war bei der vom Mieter gewählten Verfahrensart (§ 37 MRG) nicht zu prüfen, weshalb Fragen der Zuordnung von Instandhaltungspflichten auf sich beruhen konnten. Diese Entscheidung erging überdies vor Inkrafttreten der WRN 2006, die nun auch die Beseitigung erheblicher Gesundheitsgefährdung im Mietgegenstand der zwingenden Erhaltungspflicht des Vermieters unterstellt.

In der ebenfalls noch vor der WRN 2006 ergangenen Entscheidung 5 Ob 233/04g (= wobl 2005/122, 338 [Rosifka] = RdW 2005, 218 = immolex 2005/45, 119 [Weixelbraun/Hüttler] = ecolex 2005, 369 = MietSlg 56.249) hatte sich der erkennende Senat mit einem auf §§ 3, 6 MRG gestützten Begehren auseinanderzusetzen, das die Erneuerung von Wasserrohrleitungen wegen erhöhtem Bleianteils im Trinkwasser zum Gegenstand hatte. In den beiden letztgenannten Entscheidungen blieb ausdrücklich offen, ob ein Mieter ein entsprechendes Begehren auf § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB stützen könne.

Der Entscheidung 1 Ob 589/94 (= wobl 1996/16, 64 [Würth] = SZ 67/210 = MietSlg 46.108 = MietSlg 46.224 = MietSlg 46.275 = MietSlg 46.687) lag ein Investitionskostenvorausverzicht des Bestandnehmers zugrunde, der als unwirksam erkannt wurde. Bei Mietverhältnissen im Anwendungsbereich des § 3 Abs 2 MRG bleibe § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB und damit auch die Abdingbarkeit der Erhaltungspflicht des Vermieters nur soweit unberührt, als davon nicht die in § 3 Abs 2 MRG angeführten Arbeiten betroffen seien.

In 8 Ob 153/06t (= wobl 2007/77, 211 [zust Würth] = immolex 2007/84, 175 = ecolex 2007/106, 245 [Wilhelm, ecolex

2007, 221]) wurde ausgesprochen, dass außerhalb der in § 3 Abs 2 MRG genannten Arbeiten die Erhaltungspflicht nach § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB auch im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes durch Vereinbarung dem Mieter auferlegt werden könne. Der zwingende Charakter der Erhaltungspflicht des Vermieters beziehe sich nur auf die ernsten Schäden des Hauses, nicht aber auf sonstige Aufwendungen.

Zusammengefasst zeigt sich also, dass die genannten EntscheidungenRosifkas Bewertung der Rechtsprechung nicht untermauern, sondern sogar für das von den Vorinstanzen gewonnene Ergebnis sprechen (vgl auch Prader, Brandaktuell - Neue Hoffnung für die Vermieter! Keine Erhaltungspflicht des Vermieters für eine Heiztherme im MRG-Bereich, immolex 2008/61, 142).

3. Der Meinungsstand der Lehre:

In der Frage des Ausschlusses der Erhaltungsbestimmungen des § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB durch§§ 3 MRG bzw 14a WGG stehen einander zwei entgegengesetzte Argumentationslinien gegenüber:

Die wohl herrschende Lehre - wesentlich sind dabei noch anzusprechende Ausführungen vonWürth - schließt eine Erhaltungspflicht im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes für den Vermieter außerhalb des § 3 Abs 2 Z 2 MRG im Inneren des Bestandobjekts aus und verneint insoweit eine subsidiäre Anwendbarkeit des § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB.

Die Mindermeinung - hervorzuheben ist dabei etwaRosifka - vertritt dazu im Gegensatz, es bleibe neben den zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters, wie sie durch § 3 MRG normiert seien, die in § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB geregelte Instandhaltungspflicht des Vermieters unberührt.

Zu den Lehrmeinungen im Einzelnen:

3.1. Würth argumentiert (in Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21, § 3 MRG Rz 3; Rummel^3, § 1096 ABGB Rz 13; wobl 2007, 209 Glosse zu 1 Ob 241/06g; wobl 2008, 72, § 1096 ABGB und das MRG):

§ 3 MRG regle grundsätzlich die Erhaltung im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes. Dabei müsse der zweite Satz des § 3 Abs 1 MRG im Zusammenhang mit dem ersten und dem Einleitungssatz zu Abs 2 gelesen werden. Denn nur dann werde verständlich, welche Teile des § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB auch im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes aufrecht blieben. § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB verpflichte den Vermieter (dispositiv), den Mietgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben, ihn in diesem Zustand zu erhalten und (zwingend) den Mieter nicht zu stören. Im Weiteren sanktioniere § 1096 Abs 1 2. Satz ABGB eine Verschlechterung der Gebrauchsfähigkeit mit der Folge einer ex lege eintretenden Mietzinsminderung, die bis zur gänzlichen Befreiung gehen könne. Da das Mietrechtsgesetz, insbesondere § 3 MRG nur die Erhaltung regle, blieben die anderen Pflichten des Vermieters ebenso wie die Möglichkeit der Zinsminderung unberührt. Im Zug der Wortlautinterpretation sei die in § 3 MRG enthaltene Wortfolge „im Übrigen bleibt § 1096 ABGB unberührt" so zu verstehen, dass § 1096 Abs 1 ABGB nur soweit unberührt bleibe, als nicht in § 3 Abs 1 und Abs 2 MRG eine von dieser Bestimmung unabhängige, nämlich konkret eine zwar eingeschränkte, dafür aber zwingende Regelung der Erhaltungspflicht des Vermieters getroffen werde. Es werde demnach keine subsidiäre Geltung des ABGB angeordnet, sondern vielmehr klargestellt, dass die in § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB normierte erste und dritte Leistungspflicht (Übergabe in brauchbarem Zustand und Schutz vor Störungen) sowie die Gewährleistung durch Zinsminderung nach § 1096 Abs 1 2. Satz ABGB auch im Rahmen des Mietrechtsgesetzes voll inhaltlich gelte.

Mit Hilfe der historischen Interpretation werde diese Auslegung noch deutlicher: In der RV zur Stammfassung des Mietrechtsgesetzes (425 BlgNR 15. GP) habe der erste Halbsatz des § 3 Abs 1 MRG noch gelautet: „Der Vermieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und den Mieter im bedungenen Gebrauch oder Genuss nicht zu stören." Erst im Justizausschuss sei offenbar wegen der Identität der Formulierung mit § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB dieser Halbsatz durch den missverstandenen Satz, dass „im Übrigen § 1096 ABGB unberührt bleibt", ersetzt worden. In den Erläuterungen zu § 3 MRG werde ausgeführt, dass in Übereinstimmung mit § 6 Abs 1 MG, der eine subsidiäre Anwendung des § 1096 ABGB ausgeschlossen hatte, die Erhaltungsarbeiten auf die Behebung von ernsten Schäden des Hauses beschränkt werden. Damit habe der historische Gesetzgeber seinen Willen, eine subsidiäre Erhaltungspflicht im Sinn des § 1096 Abs 1 ABGB auszuschließen, deutlich zum Ausdruck gebracht.

Im Rahmen teleologischer Interpretation sei aufzuzeigen, dass§ 20 MRG als Mietzinsverwendungsvorschrift die

Verrechnung von Erhaltungsarbeiten auf die Mietzinsreserve ausdrücklich auf die in § 3 MRG genannten Arbeiten beschränke. Würde man eine subsidiäre Anwendbarkeit des § 1096 Abs 1 ABGB und damit Erhaltungspflichten des Vermieters über § 3 MRG hinaus annehmen, bestünde keine Möglichkeit der Verrechnung dieser Arbeiten auf die Mietzinsreserve nach § 20 Abs 1 Z 2 lit a MRG. Der Vermieter würde dann mit Kosten belastet, die er aus seinem Privatvermögen zu decken hätte.

Dieses Ergebnis werde auch durch Novellen zum MRG bekräftigt: Durch das 3. WÄG sei in § 16 Abs 2 Z 3 MRG die Möglichkeit vorgesehen worden, dass der Vermieter einen Zuschlag zum Richtwertmietzins verlangen dürfe, wenn er sich zur Erhaltung einer von ihm errichteten oder bezahlten Etagenheizung verpflichte. Eine solche Regelung widerspreche der Annahme einer gesetzlichen Erhaltungspflicht des Vermieters.

Schließlich sei durch die WRN 2006 mit § 10 Abs 3 Z 1 MRG „die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhanden, aber schadhaft gewordenen Therme oder eines solchen Warmwasserboilers" bei Beendigung des Mietverhältnisses als ersatzfähig normiert worden. Indirekt werde damit eine Erhaltungspflicht des Vermieters für solche Geräte verneint. Stünde dem Mieter nämlich ein sofortiger Ersatzanspruch nach §§ 1097, 1036 ABGB in voller Höhe bei aufrechtem Bestandverhältnis zu, mache ein abgewerteter Anspruch erst bei Rückstellung des Mietgegenstands keinen Sinn.

Auch T. Hausmann vertritt (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 3 MRG Rz 1 ff) die Ansicht, dass das Mietrechtsgesetz in teilweiser Verdrängung von § 1096 ABGB die Erhaltungspflichten des Vermieters regle. Zugunsten des Mieters sei § 3 MRG relativ zwingendes Recht. Nach der Vorläuferbestimmung des § 3 MRG - dem § 6 MG - hätten Erhaltungspflichten des Vermieters dann vertraglich abbedungen werden können, wenn eine freie Mietzinsbildung möglich war. Das sei auch auf den Teilanwendungsbereich des MRG zu übertragen.

Vonkilch argumentiert (in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht, § 8 MRG Rz 17; wobl 2008, 281 ff, Die gesetzliche Ausgestaltung der mietvertraglichen Erhaltungspflicht und die Grenzen ihrer Disponibilität Teil I), dass bei Fehlen einer vertraglichen Vereinbarung über die Erhaltungspflicht ein gesetzlich nicht geregelter Bereich vorliege, sodass in diesem Umfang keine der Vertragsparteien die Erhaltungspflicht treffe. Dieses „Regelungsvakuum" sei nach der Konzeption des Mietrechtsgesetzes auch beabsichtigt und könne daher nicht etwa durch Analogie zu § 3 Abs 2 Z 2 MRG mit der Annahme einer zwingenden Erhaltungspflicht des Vermieters aufgefüllt werden. Auch die Annahme einer subsidiären Anwendbarkeit von § 1096 ABGB verbiete sich aus der historischen Interpretation heraus, wonach der Satz „im Übrigen § 1096 ABGB unberührt bleibt" richtigerweise nicht auf die Erhaltungspflichten des Vermieters zu beziehen sei. In diesem Zusammenhang folgt Vonkilch der Ansicht von Würth, die mit den Materialien zum MRG begründet wird. Unter Hinweis auf die Regelung des § 6 Abs 4 MG, wonach eine weitergehende Erhaltungspflicht des Vermieters nur für den Fall der völlig freien Mietzinsbildung möglich gewesen sei, verweist der Autor auf den untrennbaren synallagmatischen Zusammenhang zwischen Erhaltungspflicht des Vermieters und Mietzinsregelungen.

Haybäck/Heindl schließen sich (in Schwimann^2, § 3 MRG Rz 1 ff) ebenfalls der dargestellten herrschenden Lehre an (vgl auch Böhm, Erhaltung des Mietgegenstands: Alles neu? [Teil 2], Mietgegenstände im WGG bzw im Vollanwendungsbereich des MRG, immolex 2007, 294 FN 13).

Auch nach Prader (in MRG 2008 Anm 2 zu § 3; immolex 2008/75: Keine Erhaltungspflicht betreffend eine Therme im Vollanwendungsbereich; immolex 2008/61: Brandaktuell-Neue Hoffnung für die Vermieter! Keine Erhaltungspflicht des Vermieters für eine Heiztherme im MRG-Bereich) seien im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes die Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters zwingend und abschließend in § 3 Abs 2 MRG unter Ausschluss des § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB geregelt. Komme es im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes zu keiner wirksamen Regelung, so bestehe keine Erhaltungspflicht hinsichtlich einer im Mietobjekt befindlichen Therme. Ein auf § 1097 ABGB gestützter Aufwandersatz des Mieters scheide während aufrechten Mietverhältnisses aus.

Böhm (in immolex 2007, 294, 298 f: Erhaltung des Mietgegenstands: Alles neu? [Teil II]) sowie Etzersdorfer (in Erhaltung und nützliche Verbesserung im MRG, WEG und WGG, 12) und Dirnbacher (in Das Mietrechtsgesetz 2006, 79) schließen sich ebenfalls der herrschenden Lehre an.

3.2. Als Hauptvertreter der gegenteiligen Meinung vertritt Rosifka (in ecolex 2008, 618: Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB und das MRG; immolex 2008, 166, [169 f]: Neues zur Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB und § 3 MRG; ecolex 2007, 161 [164]: Grenzen der mietvertraglichen Regelung der Erhaltungspflicht) die Ansicht, die Erhaltungspflicht des Vermieters für das Innere des Bestandgegegenstands werde sowohl in § 3 Abs 2

Z 2 MRG als auch in § 1096 ABGB geregelt; eine Gesetzeskonkurrenz oder eine Ausschließlichkeit der Regelung im Mietrechtsgesetz lasse sich aus diesen Bestimmungen nicht ableiten. § 1096 ABGB stelle das Individualinteresse des einzelnen Mieters auf Gewährleistung und Erfüllung der ihm gegenüber vom Vermieter vertragsgemäß zu erbringenden Leistung insgesamt dar. Dass der Gesetzgeber des Mietrechtsgesetzes diese Verpflichtung, ohne dies mit einem einzigen Wort zu erwähnen, beseitigen habe wollen, lasse sich nicht begründen. Beide Regelungen stellten unterschiedliche Grundlagen von Erhaltungspflichten dar, knüpften diese an verschiedene Tatbestände, bestünden gegenüber jeweils einem anderen Personenkreis und hätten anders geartete Zielrichtungen sowie unterschiedliche Rechtsfolgen. § 3 MRG und § 1096 ABGB stünden daher zueinander nicht in Gesetzeskonkurrenz und schlössen einander nicht aus. Aus der Wortlautinterpretation von „im Übrigen bleibt § 1096 ABGB unberührt" lasse sich das von der herrschenden Lehre erzielte Ergebnis nicht ableiten: Dieser Satz beziehe sich als Einleitungssatz auf § 3 Abs 2 MRG und nicht bloß auf den ersten Satz des § 3 Abs 1 MRG. § 3 Abs 1 1. Satz MRG enthalte nämlich keine konkrete Verpflichtung, sondern nur ein Programm als Auslegungsgrundsatz. Deshalb sei es richtig, zugrunde zu legen, dass § 3 MRG die Erhaltungspflichten des Vermieters nur im Umfang des Abs 2 regle, andere Erhaltungspflichten jedoch unberührt blieben. Auch seien die Rechtsfolgen verschieden, weil die Erhaltungspflicht nach § 3 MRG zu Anpassungen an den jeweils ortsüblichen Standard verpflichte, von jedem einzelnen Mieter des Hauses und auch der Gemeinde durchgesetzt werden können. Daneben blieben die durch § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB sichergestellten Gewährleistungs- und Vertragserfüllungspflichten unberührt. Der Dauerschuldcharakter des Bestandvertrags gebiete, das Leistungsversprechen des Vermieters, einen Bestandgegenstand in einen bestimmten Zustand zu überlassen, auch als Verpflichtung zur Aufrechterhaltung dieses Zustands zu werten.

Der historischen Interpretation aus § 6 Abs 4 MG hält Rosifka entgegen, dass nach der seinerzeitigen Rechtslage die Bestimmung des § 1096 ABGB hinsichtlich der Erhaltung des Mietgegenstands auch im Geltungsbereich des Mietengesetzes prinzipiell in Geltung gestanden sei und nur ausnahmsweise im Fall freier Mietzinsbildung abbedungen habe werden können.

Wilhelm argumentiert (in ecolex 2007/106, 221: Erhaltungspflicht des Vermieters im MRG-Vollanwendungsbereich) damit, dass § 3 MRG eine lex specialis sei, die nur insoweit sie Regelungen treffe, die lex generalis des § 1096 ABGB beseitige. Im überschießenden Bereich sei sehr wohl § 1096 ABGB anzuwenden.

Call vertritt (in wobl 1993/41: Glosse zu 5 Ob 8/92) die Ansicht, dass § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB von § 3 MRG „im Übrigen unberührt" dem Vermieter die Erhaltungspflicht defekter Durchlauferhitzer, Elektroboiler oder ähnlicher Geräte auferlege. Die betreffenden Kosten könnten als Ausgaben im Sinn des § 20 Abs 1 Z 2 lit a MRG auf den Hauptmietzins verrechnet werden.

4. Der erkennende Senat hat erwogen:

Die hier in Frage stehende Pflicht zur Erhaltung des Bestandobjekts ist in § 14a Abs 1 und 2 WGG praktisch ident geregelt wie in § 3 Abs 1 und 2 MRG (vgl Heindl in Schwimann², § 14a WGG Rz 1). Um die Übereinstimmung der angesprochenen Rechtsgrundlagen mit Lehre und Rechtsprechung, die sich im Wesentlichen mit § 3 MRG im Verhältnis zu § 1096 ABGB auseinandergesetzt haben, zu erhalten, wird folgend (nicht auf § 14a WGG, sondern) auf § 3 MRG abgestellt.

4.1. Es trifft zu, dass die Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB und die des § 3 Abs 1 und 2 MRG nicht nur auf unterschiedlichen gesetzlichen Grundlagen beruht, sondern auch unterschiedliche Regelungsinhalte aufweist. Während § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB nur eine Verpflichtung enthält, das Bestandstück in brauchbarem Zustand zu übergeben, geht § 3 MRG weit darüber hinaus, ist doch dort die Erhaltungspflicht nicht nur der Mietgegenstände, sondern auch allgemeiner Teile des Hauses (des Gebäudes), der Gemeinschaftsanlagen, die Erfüllung öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen und die Installation von Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs samt Messvorrichtungen geregelt.

Während die Erhaltungspflicht nach § 1096 ABGB bis zur Grenze der Sittenwidrigkeit und der Verkürzung über die Hälfte abbedungen werden kann (vgl 1 Ob 606/91 = SZ 64/183; 1 Ob 44/98 = MietSlg 50/26), sind die nach § 3 MRG zu erfüllenden Pflichten relativ, nämlich zugunsten des Mieters zwingend.

Dem stehen aber auch unterschiedliche Bestandnehmerpflichten hinsichtlich des zu leistenden Entgelts gegenüber. Während nach den Bestimmungen des ABGB - und im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, in dem § 3 MRG aber ohnedies nicht anwendbar ist - der Höhe des Hauptmietzinses nur die Sittenwidrigkeit Schranken setzt, sind

im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes Beschränkungen des zulässigerweise zu vereinbarenden Hauptmietzinses normiert. Auch nach den Bestimmungen der §§ 13, 14 WGG ist die Höhe des zulässigen Entgelts zwingend begrenzt.

4.2. Nun könnte zunächst der Gedanke nahe liegen, jenem Mieter, dem vom Gesetzgeber der umfangreichste Zins- und Kündigungsschutz eingeräumt werde, sei auch hinsichtlich seines Erhaltungsanspruchs die höchstmögliche Garantie zuzugestehen. Nach dieser Prämisse sollten dann dem Mieter im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes (bzw Wohnungsgemeinnützigkeitsge- setzes) nicht nur die jeweils dort normierten Ansprüche zukommen, sondern darüber hinaus auch noch jene des § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB. Dieses Verständnis übersieht aber den historisch und systematisch begründeten, untrennbaren synallagmatischen Zusammenhang zwischen Mietzinsbildung einerseits und Umfang der Erhaltungspflicht des Vermieters andererseits:

Zunächst ist in diesem Zusammenhang auf § 6 Abs 4 MG zu verweisen, der eine dispositive Anwendbarkeit von § 1096 ABGB für den Fall völlig freier Mietzinsbildung zuließ. Der Umfang der Instandhaltungspflicht bei Mietgegenständen, die den damaligen Zinsbildungsbestimmungen des MG unterlagen war dahin eingeschränkt, dass der Vermieter durch § 6 MG nur insoweit zur Vornahme von Erhaltungsarbeiten im Inneren eines Objekts verpflichtet war, als es sich um ernste Schäden des Hauses handelte. Insoweit war die Bestimmung des § 1096 ABGB eingeschränkt. Im Fall der rechtsgültigen Vereinbarung eines nicht den Mietzinsbeschränkungen unterliegenden Hauptmietzinses hingegen hatten zwischen Vermieter und Mieter die Bestimmungen des § 1096 ABGB zu gelten (vgl dazu Palten, Die Regelung der Instandhaltungspflicht des Vermieters, ImmZ 1979, 247 f).

Die Entstehungsgeschichte des § 3 MRG zeigt, worauf - wie oben (3.1.) schon dargestellt -Würth unter Bezug auf die Materialien zur Stammfassung des MRG (425 BlgNR 15. GP.) zutreffend hinweist, dass die Neuordnung des Mietrechts in der Erhaltungsfrage denselben Grundsätzen folgte wie die Rechtsvorgängerbestimmung des Mietengesetzes. Das wird vor allem durch die EB zu § 3 MRG deutlich, wo es heißt: „In Übereinstimmung mit § 6 MG werden die in den einzelnen Mietgegenständen vorzunehmenden Arbeiten auf die Behebung ernster Schäden des Hauses beschränkt". Diesem Entwurf fehlte auch noch ein Hinweis auf § 1096 ABGB, weil eine Neufassung der Erhaltungspflicht unter teilweiser Einarbeitung der Erhaltungsvorschriften des ABGB beabsichtigt war. Die endgültige Fassung des § 3 Abs 1 MRG lässt nun die Art der Übergabeverpflichtung und das Verbot der Störung des Mieters im bedungenen Gebrauch entfallen, verweist aber „im Übrigen" auf § 1096 ABGB. Bei diesem gebotenen Verständnis der Absicht des historischen Gesetzgebers führt die Wortinterpretation der anzuwendenden Bestimmung zu einem eindeutigen Ergebnis:

§ 3 Abs 1 MRG stellt die Programmatik der Erhaltungspflicht des Vermieters dar, wobei für die Mietgegenstände eine Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard verlangt wird. Der genaue Umfang dieser Erhaltungspflicht erfährt dann in § 3 Abs 2 MRG (arg.: „Die Erhaltung im Sinn des Abs 1 umfasst:") seine vollständige Definition. § 3 Abs 2 Z 2 MRG grenzt dabei diese Erhaltungspflicht dahin ein, dass sie betreffend die Mietgegenstände auf jene Arbeiten eingeschränkt ist, die zur Behebung ernster Schäden des Hauses (nunmehr auch Beseitigung einer Gesundheitsgefährdung) erforderlich sind.

§ 3 Abs 1 letzter Satz MRG, wonach „im Übrigen § 1096 ABGB unberührt bleibt", reduziert damit den Anwendungsbereich dieser Bestimmung eindeutig auf seinen nicht die Erhaltung regelnden Teil, weil § 3 MRG diese vollständig normiert. Eine subsidiäre Geltung des § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB hinsichtlich der Erhaltungspflichten ist damit nach Systematik und Wortlauts des § 3 MRG ausgeschlossen. § 3 MRG ist insoweit eine Sonderbestimmung, die im Bereich der Erhaltung eine eigene, vollständige, abschließende und inhaltlich andere Regelung trifft, als die in diesem Umfang verdrängte Norm des § 1096 ABGB.

4.3. Dieses Auslegungsergebnis wird nicht nur durch das Konzept des § 3 MRG und seine Entwicklungsgeschichte in Verbindung mit dem klaren Willen des historischen Gesetzgebers, sondern auch durch die Systematik des Mietrechtsgesetzes und spätere Novellen bekräftigt:

In § 20 Abs 1 Z 2 MRG werden die in der Abrechnung als Ausgaben ausweisbaren Beträge angeführt. Hätte der Gesetzgeber eine subsidiäre Geltung der in § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB normierten Erhaltungspflicht im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes vor Augen gehabt, hätte er § 20 Abs 1 Z 2 MRG wohl nicht auf die Kosten der ordnungsgemäßen Erhaltung nach § 3 MRG beschränkt.

Durch das 3. WÄG wurde dem Vermieter ein Zuschlag zum Richtwertmietzins zugestanden, wenn er sich zur Erhaltung

einer von ihm errichteten oder bezahlten Etagenheizung verpflichtet (§ 16 Abs 2 Z 3 MRG idF des 3. WÄG). Eine solche Begünstigung des Vermieters erschiene aber dann nicht nachvollziehbar, wenn diesen ohnehin die gesetzliche Erhaltungspflicht träfe.

Zuletzt wurde durch die Novellierung in § 10 Abs 3 Z 1 MRG (ebenso § 20 Abs 5 Z 2 lit a WGG) infolge der WRN 2006 dem Mieter, der die Erneuerung einer bei Beginn des Mietverhältnisses vorhandenen, aber schadhaft gewordenen Therme oder eines Warmwasserboilers durchgeführt hat, ein - nach der Benützungszeit abgewerteter - Ersatzanspruch eingeräumt. Diese Regelung wäre weitgehend wertlos, wenn dem Mieter, der solche Arbeiten selbst vornimmt, ohnedies ein sofort fälliger Ersatzanspruch in voller Höhe gemäß §§ 1097, 1036 ABGB zustünde, weil er damit Erhaltungspflichten des Vermieters erfüllt hätte.

4.4. Soweit man schließlich einwenden wollte, durch die Einschränkung der Erhaltungspflicht des Vermieters im Inneren des Bestandobjekts auf den Umfang des § 3 Abs 1 und 2 MRG werde die Äquivalenz der wechselseitigen Leistungen der Vertragspartner auf den Übergabezeitpunkt reduziert, für den weiteren Verlauf des Dauerschuldverhältnisses jedoch verlassen, so trifft auch diese Überlegung nicht zu:

§ 1096 Abs 1 2. Satz ABGB gilt unzweifelhaft auch im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes, also bei Geltung des § 3 MRG. Wird ein Bestandstück während der Bestandzeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, dass es zum bedungenen Gebrauch nicht taugt, ist daher der Bestandnehmer für die Dauer und im Maß der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit, auf welche Befreiung im Voraus nicht verzichtet werden kann. Die Äquivalenz betreffend die Brauchbarkeit des Bestandobjekts - genau diese wird bei Übergabe geschuldet (§ 3 Abs 2 Z 2 MRG und § 1096 Abs 1 1. Satz ABGB) - wird dem Mieter folglich für die gesamte Dauer der Bestandzeit durch sein Zinsminderungsrecht jedenfalls uneingeschränkt gewahrt.

Zusammengefasst folgt daher, dass im Geltungsbereich des - inhaltlich dem § 3 MRG folgenden - § 14a WGG - selbst im Fall der von der Antragstellerin reklamierten Ungültigkeit der mit der Inventarliste getroffenen Vereinbarung - mangels gesetzlicher Verpflichtung der Vermieterin zur Erneuerung des schadhaften Heißwasserspeichers ein Anspruch auf Durchführung einer solchen Erhaltungsarbeit nicht besteht. Dem Revisionsrekurs musste daher ein Erfolg versagt bleiben.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 22 Abs 4 WGG in Verbindung mit § 37 Abs 3 Z 17 MRG. Der Revisionsrekurs war erfolglos und deshalb nicht zu honorieren. Die Vorlage einer Ausfertigung der bereits im Rekursverfahren erstatteten Rekursbeantwortung als (anstelle einer) Revisionsrekursbeantwortung ist keine zweckentsprechende Rechtsverteidigung und daher ebenfalls nicht zu honorieren.

Textnummer

E90466

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0050OB00288.08A.0414.000

Im RIS seit

14.05.2009

Zuletzt aktualisiert am

24.09.2012

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at