

DIE GEMEINDE ALS VERMIETER

Meine vielen Besuche in den Gemeindeganzleien in den letzten Jahren hatten unter anderem den Sinn, Miet- und Pachtverträge durchzusehen und auf allfällige Schwachstellen hinzuweisen.

Fehler in bestehenden Verträgen sind nur in Einzelfällen zu reparieren, doch sollte vor allen Dingen das Vermeiden weiterer Fehler bei Neuabschlüssen von Miet- und Pachtverträgen durch Kenntnis der wesentlichen Bestimmungen des Mietrechtes ein Mitgrund meiner Intervention gewesen sein.

Die Wahl des richtigen **Hauptmietzinses**, die richtige Vorschreibung der **Indizes** und die zulässige **Befristungsdauer** waren die meist gestellten Fragen der Bearbeiter.

Im Wesentlichen unterscheiden wir Mietverträge die an das Mietrechtsgesetz (MRG) oder an das ABGB angelehnt sind.

Ab **1. Januar 2002** sind die Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume dir nachträglich durch einen Ausbau des Dachbodens geschaffen wurden oder werden, nicht zählen, neue Vollausnahmen des Mietrechtsgesetzes. Das heißt, dass Mietvertragsabschlüsse und Verlängerungen der Vertragsdauer bei Einfamilienhäusern, Häusern mit zwei Wohnungen, Häusern mit einer Wohnung und einer Geschäftsräumlichkeit und Häusern mit zwei Geschäftsräumlichkeiten an keine Mindestvertragsdauer mehr gebunden sind.

Bis zum **31.12.2001** war der Abschluss von Mietverträgen über Wohnungen sowie eine Verlängerung der Mietvertragsdauer für mindestens drei Jahre notwendig.

Ich will aber auch noch eindrücklich darauf hinweisen, dass die vorgenannten beliebigen Befristungen nur auf Mietverträge anzuwenden sind, die nach dem **31.12.2001** abgeschlossen wurden, das heißt keine unmittelbare Auswirkungen auf bestehende Verträge über derartige Objekte.

Bei Wohnungen oder Geschäftslokalen, die in einem der obgenannten Objekte vorhanden sind, wird ein Mietvertrag den Bestimmungen des **ABGB** unterliegen.

Bei Objekten mit **3 oder mehr Wohnungen** oder **Geschäftsräumen** ist das **MRG** die Grundlage für die Vertragserrichtung.

Dass es auch Teilanwendungsbereiche des **MRG** gibt, sei nur am Rande erwähnt.

Bei der Errichtung von Mietverträgen nach dem **ABGB** habe ich wesentlich mehr Gestaltungsspielraum was die Vereinbarungen zwischen Vermieter und Mieter anlangt, als im **MRG**, weil hier größtenteils **zwingendes Recht** gegeben ist.

Kündigungsschutz:

Bei Fehlen besonderer vertraglicher Vereinbarungen ist der Mietvertrag (§ 560 ZPO) jederzeit unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten, sofern Wohnzweck vereinbart oder einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Quartal (31.3., 30.6., 30.9., 31.12.), sofern Geschäftszweck vereinbart, durch jeden der beiden Vertragsteile aufkündbar (die Gerichtsform der Kündigung ist nicht zwingend).

Ein für die Durchführung der zwangsweisen Räumung erforderlicher Exekutionstitel kann allerdings nur durch die gerichtliche Kündigung oder Räumungsklage erwirkt werden.

Primäre Maßnahmen zur Erlangung eines Kündigungsschutzes sind die Vereinbarung längerer Kündigungsfristen, Vereinbarungen über Kündigungstermine, Kündungsverzicht des Vermieters oder die Befristung des Vertrages.

Kündigung eines Mieters durch die Gemeinde als Vermieter:

Wir alle wissen, dass die Kündigung eines Mieters durch den Vermieter nur sehr schwer möglich ist.

Bei Eigenbedarf des Mietobjektes für die Gemeinde gibt es aber im Mietrecht eine für Kommunen sehr zufriedenstellende Gesetzesstelle: **Im § 30 Abs.2 Ziff.11** des Mietrechtes steht, dass der Vermieter nur aus wichtigen Gründen den Mietvertrag kündigen kann:

Ein wichtiger Kündigungsgrund ist es besonders, wenn ein dem **Bund**, einem **Bundesland** oder einer **Gemeinde** gehöriger Mietgegenstand auf eine Art verwendet werden soll, die in höherem Maß den Interessen der Verwaltung dient als die gegenwärtige Verwendung und dem Mieter Ersatz verschafft wird.

Ersatzbeschaffung heißt, dass die Gemeinde ein Mietobjekt in der Nähe des vermieteten Objektes und mit ca. gleicher Miethöhe und Ausstattung dem Mieter als Ersatzobjekt zur Verfügung stellen muss.

Kündigungsfristen und –termine

Vertraglich vereinbarte Fristen und Termine gehen – außer im Fall der Kündigung aus besonderem Anlass – den gesetzlichen (§ 560 ZPO) vor. Letztere sind indes dann zu beachten, wenn keine anders lautende Vereinbarung getroffen wurde.

Das MRG selbst erhält nur im Zusammenhang mit der dem Mieter bei bestimmten Zeitmietverträgen sowie bei der „stillschweigenden“ und der „optierten“ Verlängerung (unabdingbar) eingeräumten Aufkündigungsmöglichkeit Fristen und Termine zur Aufkündigung. Diese sind Jedenfalls nicht zu Lasten des Mieters abdingbar.

In der ZPO finden sich folgende Kündigungsfristen und –termine (§560 Abs.1 Z.2 lit.d und e ZPO)

	<u>Kündigungsfristen:</u>	<u>Kündigungstermine:</u>
<u>Wohnräume</u>	1 Monat, wenn der Mietzins Monatlich oder in kürzeren Abständen zu bezahlen ist; sonst 3 Monate	
<u>andere Objekte</u> (Geschäftsräume, neutrale Objekte)	3 Monate	31.3., 30.6., 30.9. und 31.12.
<u>Pachtverträge</u> (allgemein)	6 Monate	30.6., 31.12.
<u>Pachtverträge</u> (über landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Liegenschaften):	6 Monate	31.3., 30.11.
<u>Pachtverträge</u> (über forstwirtschaftlich Genutzte Liegenschaften):	1 Jahr	

MIETVERTRAG

Der Mietvertrag ist ein Konsensualvertrag, der durch Willensübereinstimmung über den Mietgegenstand und den Mietzins zustande kommt. Schriftlichkeit ist nicht erforderlich, allerdings empfiehlt sich ein schriftlicher Vertrag nicht zuletzt aus Beweisgründen.

Im Anwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist für die **Befristung** von Verträgen die **Schriftlichkeit** vorgesehen; **mündlich** vereinbarte Befristungen sind **nicht** durchsetzbar. Der Vertrag gilt dann als auf **unbestimmte** Zeit abgeschlossen.

Wesentliches Merkmal des Mietvertrages ist die Überlassung einer unverbrauchbaren Sache gegen Entgelt zum Gebrauch der Sache.

Der Mietvertrag ist ein Dauerschuld- und Dauerrechtsverhältnis, das eine langfristige Bindung der Vertragsparteien und einen fortlaufenden Leistungsaustausch zum Inhalt hat.

Der Kaufvertrag dagegen ist ein Zielschuldverhältnis.

Bei Errichtung eines Mietvertrages ist die Rechtslage bei Vertragsabschluss für die Zukunft bindend (auch nach Jahrzehnten). Es sei denn, das Gesetzesrecht sagt etwas anderes aus.

Bemerkt wird weiters, dass bei Verträgen die im Anwendungsbereich des ABGB abgeschlossen werden, eine Vertragsautonomie gegeben ist. Bei Verträgen über Wohnungen die im Vollen Anwendungsbereich des Mietrechtes stehen, ist jedoch das zwingende Recht des MRG stärker als jedwede Vereinbarung, wenn sie dem Gesetzesrecht zuwiderläuft

Bei der Vorschreibung des Mietzinses wäre noch zu berücksichtigen, dass ab März 1994 der Richtwertmietzins den Kategorienmietzins abgelöst hat. Dies gilt allerdings nur für Neuverträge.

PACHTVERTRAG

§ 1091 ABGB „Pachtvertrag“ (Indizien für Pachtvertrag)

OHG 12.11.1991, 5 Ob 1079/91 (Zw)

Indizien für das Vorliegen eines Pachtvertrages sind z.B. die Überlassung eines bestehenden Unternehmens, die ausdrücklich vereinbarte Betriebspflicht, die Investitionspflicht des Pächters in Relation zum Umsatz und die Bereitstellung von Betriebsmitteln.

Von besonderer Bedeutung erscheint dabei die **Betriebspflicht**, die von der Judikatur immer wieder als charakteristisches Merkmal eines Pachtvertrages genannt wird, wenn ein eminentes Interesse des Bestandgebers an der Weiterführung des Betriebes besteht (MietSlg 32/23 uva; Würth in Rummel I, 2.Aufl., Rz 2 zu § 1091 ABGB).

Die Erneuerung des Inventars (durch den Pächter) ist ein Vorgang, den das Gesetz (1109 ABGB) bei der Verpachtung eines Unternehmens als normal voraussetzt (MietSlg 24.131; 25.113 ua). Gleiches gilt für die Ersetzung einzelner Unternehmensbestandteile durch andere, weil dadurch das verpachtete Unternehmen nicht vernichtet, sondern erhalten oder verbessert wird (MietSlg 31.389).

Selbst wenn sich das Unternehmen bei Vertragsabschluß in sehr schlechtem Zustand befand und deshalb von Anfang an hohe Investitionen notwendig waren, würde – bei entsprechender Vertragsgestaltung – eine Unternehmenspacht vorliegen (6 Ob 596/89; 1 Ob 508/91).

KR Gerhard Stabentheiner
allg. beeid. u. ger. zert. Sachverständiger
3390 Melk, Stadtgraben 4
Tel. 0664/5360795 oder 02752/53784

Auch die eigene Gewerbeberechtigung und die Verpflichtung, die Investitionen bei Auflösung des Bestandverhältnisses dem Bestandgeber zu über-lassen, schließen eine Unternehmenspacht nicht aus (MietSlg 21.135, 15.063; 8 Ob 659/89).

Dem Pächter stehen die Früchte des Pachtgegenstandes zu.

PREKARIUM – BITTLEIHE

§ 974 ABGB

Hat man weder die Dauer, noch die Absicht des Gebrauches bestimmt; so entsteht kein wahrer Vertrag, sondern ein unverbindliches Bittleihen (Prekarium), und der Verleiher kann die entlehnte Sache nach Willkür zurückfordern.

Auch die Bittleihe ist ein Vertrag (MietSlg 33.113 = SZ 54/43; WoBI 1988, 17 = MietSlg 39.072; ua).

Bittleihe ist nur anzunehmen, wenn Räume gegen jederzeitigen Widerruf und unentgeltlich oder gegen ein gegenüber dem Wert der Benützung nicht ins Gewicht fallendes Entgelt (Anerkennungszins) überlassen worden sind (MietSlg.20.084; MietSlg 25.106 = EFSlg 20.158; u.a).

DER MIETVERTRAG ALS VERMÖGENSWERT IHRER GEMEINDE

Meine vielen Besuche in den Gemeindekanzleien in den letzten Jahren hatten unter anderem den Sinn, **Miet- und Pachtverträge** durchzusehen und auf allfällige Schwachstellen hinzuweisen

Fehler in bestehenden Verträgen sind nur in Einzelfällen zu reparieren, doch sollte das Vermeiden weiterer Fehler bei Neuabschlüssen von Miet- und Pachtverträgen durch Kenntnis der wesentlichen Bestimmungen des **Mietrechtsgesetzes (MRG)** und des **Allgemein bürgerlichen Gesetzbuches (ABGB)** mit ein Grund meiner Intervention gewesen sein.

Die Wahl des richtigen **Hauptmietzinses**, die richtige Vorschreibung der **Indizes** und die zulässige **Befristungsdauer** waren die meistgestellten Fragen der Bearbeiter.

Im Wesentlichen unterscheiden wir **Mietverträge**, die an das **Mietrechtsgesetz (MRG)** und an das **allgemein bürgerliche Gesetzbuch (ABGB)** angelehnt sind.

Ab **1. Januar 2002** sind Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als 2 selbstständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, **Vollausnahmen** vom **Mietrechtsgesetz (MRG)**.

Das heißt, dass Mietvertragsabschlüsse und Verlängerungen der Vertragsdauer bei Einfamilienhäusern, Häusern mit zwei Wohnungen, Häuser mit einer Wohnung und einer Geschäftsräumlichkeit und Häuser mit zwei Geschäftsräumlichkeiten an **keine Mindestvertragsdauer** mehr gebunden sind.

In den vorgenannten Fällen besteht bei der Vertragserrichtung eine Vertragsautonomie. Alles was im Mietvertrag von den Vertragsparteien niedergeschrieben wird, ist durchsetzbar, wenn es nicht gegen die guten Sitten verstößt, oder wenn beim Mietzins nicht ein Wucherzins vereinbart wurde.

Um aber dem Thema meines heutigen Aufsatzes gerecht zu werden und nicht mit den vielen Teilausnahmen des Mietrechtsgesetzes (MRG) zu verwirren, beschäftige ich mich mit Mietgegenständen im „**sogenannten Zinshaus**“, das auf Grund einer **vor dem 8. Mai 1945** erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist, oder der Mietgegenstand auf Grund einer **vor dem 8. Mai 1945** erteilten Baubewilligung durch Um-, Auf-, Ein- oder Zubau neu geschaffen worden ist.

Der Hauptmietzins für Wohnungen im obgenannten Zinshaus ist der Richtwertzins.

Die Höhe des Richtwertzinses ist in allen Bundesländern unterschiedlich und beträgt ab 1.4.2007 wie folgt:

Burgenland	€ 4,22/m ²	Steiermark	€ 6,38
Kärnten	€ 5,41	Tirol	€ 5,65
Niederösterreich	€ 4,75	Vorarlberg	€ 7,11
Oberösterreich	€ 5,01	Wien	€ 4,63
Salzburg	€ 6,39		

Die Eurobeträge verstehen sich pro Quadratmeter Wohnnutzfläche.

Der Richtwertzins wird für die „**mietrechtliche Normwohnung**“ „verrechnet“.

Die mietrechtliche Normwohnung hat eine Nutzfläche zwischen 30 m² und 130 m² und ist in brauchbarem Zustand. Sie hat ein Zimmer, eine Küche (Kochnische) einen Vorraum, ein WC, einen Baderaum oder Badenische (zeitgemäßer Standard) eine Etagenheizung oder eine gleichwertige stationäre Heizung aufzuweisen (= **Kategorie A**).

Kriterien für Zuschläge oder Abstriche vom Richtwert sind im **§16 Abs. 2 – 4 MRG** niedergeschrieben.

Die **Ausstattungskategorie B** liegt dann vor, wenn alle obgenannten Kriterien der Normwohnung erfüllt sind, mit Ausnahme der stationären Heizung oder der Etagenheizung.

Eine **Ausstattungskategorie C** liegt dann vor, wenn eine Wohnung zumindest über eine Wasserentnahmestelle und ein WC im Inneren verfügt.

Bei der Vermietung einer Wohnung der **Ausstattungskategorie B** ist vom Richtwert ein **Abschlag** von **25 %** - bei der Vermietung einer Wohnung mit einer **Ausstattungskategorie C** ein **Abschlag** von **50 %** vom Richtwert zu verrechnen.

Nicht in das Richtwertsystem fallen Wohnungen der **Kategorie D**, das sind solche, die entweder über keine Wasserentnahme oder über kein WC im Inneren verfügen, oder wenn bei ihr eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist und auch nicht innerhalb angemessener Frist nach Anzeige durch den Mieter vom Vermieter brauchbar gemacht wird.

Für die letztgenannte Wohnung ist ein Kategoriemietzins zu verrechnen.

Hier unterscheidet der Gesetzgeber zwischen **brauchbarer Wohnung** (€ 1,46/m²) und **unbrauchbarer Wohnung** (€ 0,73/m²).

Befristung

Wenn eine Wohnung befristet vermietet wird, gilt eine **Mindestbefristungsdauer von 3 Jahren**. Auch bei der Verlängerung des Mietverhältnisses gilt eine **Mindestverlängerungsdauer von 3 Jahren**.

Wird ein Mietvertrag zum Beispiel auf eine Vertragsdauer von **2 Jahren** abgeschlossen, gilt dieser als auf **unbestimmte Zeit** abgeschlossen.

Bei einer erstmaligen Befristung eines Mietverhältnisses auf zumindest 3 Jahre hat der Mieter nach Ablauf eines Jahres das unverzichtbare und unbeschränkbare Recht, den Mietvertrag vor Ablauf der bedungenen Zeit jeweils zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.

Dem Vermieter steht dieses Recht nicht zu.

Mietverträge auf bestimmte Zeit (3 Jahre oder mehr) die nach Ablauf der wirksam vereinbarten oder verlängerten Vertragsdauer weder vertraglich verlängert noch aufgelöst werden, gelten einmalig als auf 3 Jahre erneuert; der Mieter hat jedoch das unverzichtbare und unbeschränkte Recht, den erneuerten Mietvertrag jeweils zum Monatsletzten schriftlich – unter Einhaltung einer 3-monatigen Kündigungsfrist zu kündigen.

Wird der Mietvertrag nach diesen 3 Jahren ein weiteres Mal nicht aufgelöst, gilt er als auf unbestimmte Zeit erneuert.

Mietverträge die auf bestimmte Dauer abgeschlossen werden, bedürfen- um den Endtermin durchsetzen zu können, der Schriftform.

Bei einem **befristet** abgeschlossenen **Mietvertrag** ist ein **Abschlag** vom Hauptmietzins von **25 %** zu verrechnen.

Dieser Abschlag sollte bei der Aufgliederung des Mietzinses angeführt werden, da er dann wegfällt, wenn das befristete Mietverhältnis in ein unbefristetes Mietverhältnis übergeht.

Die letzten Absätze haben sich - sehr vereinfacht dargestellt - mit der Hauptmietzinsbildung und mit einer allfälligen Befristung des Mietverhältnisses auseinandergesetzt.

Wo aber liegt der Vermögenswert in Ihrem Mietvertrag versteckt?

Ich habe in den letzten Jahren in sehr vielen Gemeinden in Mietverträge Einsicht genommen, die mit den obgenannten Hauptmietzinsbildungsmöglichkeiten hätten errichtet werden können.

Wahrscheinlich in Unkenntnis des Mietrechtsgesetzes (MRG), aber auch um einen Sozialauftrag als Gemeinde zu erfüllen, wurden in vielen Gemeinden Hauptmietzinse vorgeschrieben, die im unteren Drittel einer möglichen Hauptmietzinsvorschreibung lagen.

Das freut zwar den oder die Mieter, leistet aber wenig Beitrag zur Erhaltung des Hauses und verärgert DIE Mieter, die am freien Markt Wohnungen zu ortsüblichen Hauptmietzinsen anmieten müssen.

Für die Gemeinde als Vermieter sind aber noch weitere Nachteile damit verbunden. Verschiedene Anforderungen an Kommunen haben es sich mit sich gebracht, dass die Gemeinden die **Bewertung ihrer Liegenschaften** veranlasst haben.

Ich habe in den letzten Jahren sehr viele Verkehrswertermittlungen vorgelegt bekommen, die zum Großteil einen gravierenden Fehler ausgewiesen haben: Bei vielen dieser Gutachten wurde lediglich der **Bauwert** und der **Bodenwert** bestimmt und das Ergebnis – sprich die Summe aus dem Bau- und Bodenwert - als **Sachwert** - und in weiterer Folge als **Verkehrswert** niedergeschrieben.

In vielen Fällen wurde außer Acht gelassen, dass die Immobilie über 10, 20 oder mehr Wohnungen verfügt und sämtliche Mietobjekte langfristig vermietet sind. Hier hat der **Ertragswert** dieser Immobilie **wesentlich mehr** Aussagekraft als der **Bauwert**.

Wir alle wissen, dass in bestehende Mietverhältnisse nicht eingegriffen werden kann und eine Erhöhung der Hauptmietzinse nur im Rahmen der Indexierung möglich ist. Es ist somit der **Ertragswert** jener starke Wert, der Aussagekraft hat, da der Erwerber einer Immobilie seine Rendite im Vorhinein berechnen muss.

Der **Ertragswert** aber errechnet sich von den Hauptmietzinseinnahmen der Immobilie. Hat die Gemeinde aber nur einen sehr niedrigen Hauptmietzins angesetzt und das Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer abgeschlossen, wird der **Ertragswert** Ihrer Immobilie und damit der **Verkehrswert** niedrig sein.

Es ist mir bewusst, dass nicht jeder Gemeindegänger den Richtwertzins leisten kann, besonders dann nicht, wenn die sozialen und finanziellen Voraussetzungen dafür nicht gegeben sind. Um aber den Wert Ihrer Immobilie zu sichern, haben sie als Vermieter die Möglichkeit, den errechneten Richtwertzins zu verrechnen und für den Mieter einen **befristeten Abschlag vom Hauptmietzins** vorzusehen.

Dieser Abschlag kann auf 6 Monate oder auf ein Jahr befristet werden, eventuell auch mehrmals verlängert werden und hilft dem Mieter in seiner derzeitigen prekären Situation und kann – wenn sich die sozialen und finanziellen Verhältnisse gebessert haben - wieder ausgesetzt werden.

Sie verhindern dadurch auch eine Ghettoisierung, ermöglichen auch sozial Schwächeren die Anmietung einer Wohnung in besseren Wohngegenden und erhalten auch den Wert Ihrer Immobilie.

Nachstehend habe ich 2 Beispiele aufgelistet. Beispiel 1 sieht einen (zu niedrigen) „Sozialmietzins“ vor. Beispiel 2 ist mit dem ortsüblichen Mietzins berechnet.

MUSTERHAUS Beispiel 1

Ertragswert:

HMZ-Einnahmen lt. beiliegender Zinsliste: monatlich € 1.500,00

1.000,00 m² Wohnnutzfläche á € 1,50/m²

Jahresrohertrag € 18.000,00

abzüglich Instandhaltung 5 % € 900,00

abzüglich Mietausfallwagnis 2 % € 360,00

Jahreszins € 16.740,00

Kapitalisierungszinssatz 5,00 %

Restnutzungsdauer 55 Jahre

Faktor: 18,63

Summe € 311.866,20

abzüglich Baumängel € 39.000,00

Ertragswert € 272.866,20

=====

gerundet € 273.000,00

=====

Gewichtung:

Bei vorgenanntem Wohnhaus handelt es sich um ein Ertragsobjekt mit unbefristeten Hauptmietverträgen. Die Gewichtung hat daher eindeutig hin zum Ertragswert zu erfolgen.

Sachwert € 833.000,00 davon 30 % € 249.900,00

Ertragswert: € 273.000,00 davon 70 % € 191.100,00

Summe Verkehrswert € 441.000,00

Verkehrswert € 441.000,00

=====

MUSTERHAUS Beispiel 2

Ertragswert:

HMZ-Einnahmen lt. beiliegender Zinsliste: monatlich € 4.000,00

1.000,00 m² Wohnnutzfläche á € 4,00/m²

Jahresrohertrag € 48.000,00

abzüglich Instandhaltung 5 % € 2.400,00

abzüglich Mietausfallwagnis 2 % € 960,00

Jahreszins € 44.640,00

Kapitalisierungszinssatz 5,00 %

Restnutzungsdauer 55 Jahre

Faktor: 18,63

Summe € 831.643,20

abzüglich Baumängel € 39.000,00

Ertragswert € 792.643,20

=====

gerundet € 793.000,00

=====

Gewichtung:

Bei vorgenanntem Wohnhaus handelt es sich um ein Ertragsobjekt mit unbefristeten Hauptmietverträgen. Die Gewichtung hat daher eindeutig hin zum Ertragswert zu erfolgen.

Sachwert € 833.000,00 davon 30 % € 249.900,00

Ertragswert: € 793.000,00 davon 70 % € 555.100,00

Summe Verkehrswert € 805.000,00

Verkehrswert € 805.000,00

=====

KR Gerhard Stabentheiner
allg.beeid.u.ger.zert.Sachverständiger
3390 Melk, Stadtgraben 4
Tel. 0664/5360795 oder 02752/53784

Sie sehen den Unterschied der **beiden Ertragswerte**, die nach der Gewichtung den **Verkehrswert** Ihrer Immobilie sehr stark mitbestimmen. Die Differenz beträgt bei den dargestellten Beispielen beinahe 100 %.

In meinem nächsten Aufsatz wird die **Wohnrechtsnovelle 2006** - gültig ab 1. Oktober 2006 - im Bezug auf die erweiterten Erhaltungspflichten des Vermieters (Gesundheitsgefährdende Materialien) - Inhalt sein.

BEWERTUNG VON GEMEINDEHÄUSERN

(Verkehrswert)

Verschiedene Anforderungen an Kommunen haben es mit sich gebracht, dass die Gemeinden die Bewertung ihrer Liegenschaften veranlasst haben. Ich habe in den letzten Jahren sehr viele Verkehrswertermittlungen vorgelegt bekommen, die zum Großteil einen gravierenden Fehler ausgewiesen haben: Bei vielen dieser Gutachten wurde lediglich der **Bauwert** und der **Bodenwert** bestimmt - und das Ergebnis - sprich die Summe von Bau- und Bodenwert als **Sachwert** und in weiterer Folge als **Verkehrswert** niedergeschrieben. In vielen Fällen wurde außer Acht gelassen, dass die Immobilie über **10, 20 oder mehr Wohnungen** verfügt und sämtliche Mietobjekte **langfristig vermietet** sind. Hier wäre ein sehr wesentlicher Aspekt der **Ertragswert** dieser Immobilie gewesen, der auch für einen präsumtiven Erwerber des Objektes mehr Aussagekraft besitzt als der Bauwert. Wir alle wissen, dass in bestehende Mietverhältnisse nicht eingegriffen werden kann und eine Erhöhung der Hauptmietzinse nur im Rahmen der Indexierung der Verträge möglich ist.

Es ist somit der rechnende Ertragswert jener starke Wert, der Aussagekraft hat, da ein präsumtiver Erwerber der Immobilie seine Rendite im Vorhinein berechnen muss. **Eine Gewichtung dieser beiden Werte wird unter Vorgabe verschiedenster Parameter durch den Sachverständigen erfolgen.**

BEWERTUNG - GUTACHTEN

Im Rahmen von Liegenschaftsbewertungen ist der **Verkehrswert** zu ermitteln. Der Verkehrswert ist der Preis, der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt wird (§ 2 LBG).

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften werden gegenwärtig drei Wertermittlungsverfahren verwendet:

- **das Vergleichswertverfahren**
- **das Sachwertverfahren**
- **das Ertragswertverfahren**

Die drei Verfahren können als gleichrangig angesehen werden. Es ist zulässig eine Liegenschaft nach verschiedenen Ermittlungsverfahren zu bewerten, die gewonnenen Ergebnisse zu vergleichen und daraus Anhaltspunkte für die endgültige Bemessung der Liegenschaft zu gewinnen.

Neben dem Sachwert wird sehr oft der Ertragswert ermittelt. Der Verkehrswert soll entweder aus dem Vergleichswert, dem Ertragswert oder dem Sachwert abgeleitet werden, der aus einer Kombination aus diesen Werten abgeleitet wird. Im letztgenannten Fall werden die Werte entsprechend ihrer Bedeutung für den Verkehrswert gewichtet, sodass sie das Bewertungsergebnis stärker oder weniger stark beeinflussen.

DAS SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertverfahren stellt das grundsätzliche Verfahren dar und kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen. Unter anderem bei Einfamilien- und Zweifamilienwohnhäusern, Eigentumswohnungen, Wohnhausanlagen, Fabriksgrundstücken.

Bei vermieteten oder verpachteten Liegenschaften kann die Berechnung des Sachwertes neben dem Ertragswertverfahren durchaus sinnvoll sein.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes muss allerdings eine entsprechende Gewichtung der beiden Werte erfolgen.

Der **Sachwert** ist die **Summe aus** dem **Bodenwert und** dem **Bauwert**.

Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und wird dieser um die technische und wirtschaftliche Wertminderung gekürzt.

DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Das Ertragswertverfahren wird vor allem für Wohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude, die vermietet sind und für gemischt genutzte Liegenschaften (teils zu Wohn- und teils zu gewerblichen Zwecken vermietet) zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen.

Dieses Verfahren kann auch für Liegenschaften, die zwar eigengenutzt sind, bei denen aber eine Vermietung durchaus sinnvoll wäre, verwendet werden. Wird sowohl ein Ertragswert als auch ein Sachwert errechnet, so ist der Verkehrswert mit Hilfe der Gewichtung zu ermitteln.

Musterhaus (Gemeindeamt mit einer Wohnung)

Sachwert: Rathausplatz 1

Grundstücksnummern .16/1 und 9/1

Bodenwert: € 109,00 /m²

1.662 m² x € 109,00 € 181.158,00

Bodenwert gesamt € 181.158,00

Baujahr 1873
tiefgreifende Sanierungen 1987 und 1990
fiktives Baujahr 1976
Restnutzungsdauer 50 Jahre

Herstellkosten

Keller	130,00 m ² á € 600,00/m ²	€ 78.000,00
Erdgeschoß	414,16 m ² á € 1.200,00/m ²	€ 496.992,00
Obergeschoß	410,41 m ² á € 1.200,00/m ²	<u>€ 492.492,00</u>
Gesamtsumme		€ 1.067.484,00

abzüglich Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden	8,00 %	€	85.398,72
gekürzter Neubauwert (Herstellungswert) des Gebäudes		€	982.085,28
abzüglich Wertminderung wegen Alters	37,50 %	€	368.281,98
Gebäudesachwert		€	613.803,13
abzüglich Wertminderung wegen verlorenen Baufaufwandes	2,00 %	€	12.276,07
Bauwert des Gebäudes		€	601.527,23
Bodenwert		€	181.158,00
Wert der Außenanlagen		€	6.000,00
Sachwert		€	788.685,23
gerundet		€	789.000,00

=====

Ertragswert:

HMZ-Einnahmen monatlich	€	36,34
Hauptmietzins fiktiv Gemeinde (716,44 m ² € 5,50/m ²)	€	3.940,42

Jahresrohertrag	€	47.724,72
abzüglich Instandhaltung 5 %	€	<u>2.386,24</u>
Jahreszins	€	45.338,48

Kapitalisierungszinssatz	5,50 %
Restnutzungsdauer	50 Jahre
Faktor:	16,93

Summe	€	767.580,47
abzüglich Baumängel	€	<u>85.398,72</u>
<u>Ertragswert</u>	€	<u>682.181,75</u>
		=====

gerundet € 682.000,00

=====

Gewichtung:

Beim bewertungsgegenständlichen Objekt handelt es sich um das Gemeindeamt der Marktgemeinde mit einer vermieteten Wohnung. Ein Gemeindeamt ist eine kommunale Einrichtung und kann nicht als Ertragsobjekt gesehen werden. Es hat daher der gefertigte Sachverständige bei der Gewichtung hin zum Sachwert gerechnet.

Sachwert	€ 789.000,00	davon 70 %	€ 552.300,00
Ertragswert:	€ 682.000,00	davon 30 %	€ 204.600,00
Summe Verkehrswert			€ 756.900,00

Verkehrswert € 757.000,00

=====

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ, Grundbuch, Bezirksgericht, in, Rathausplatz 1, beträgt € 757.000,00

In Worten: (Euro Siebenhundertsiebenundfünfzigtausend)

SANIERUNGEN VON GEMEINDEHÄUSERN.

Erhaltungspflicht ist Aufgabe der Gemeinde

Der Gesetzgeber hat dem Vermieter die Erhaltungspflicht des Wohnhauses übertragen.

Die Erhaltung umfasst:

- Arbeiten die zur Erhaltung der allgemeinen Teile des Hauses erforderlich sind;
- Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind;
- Arbeiten die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden, der gemeinsamen Benützung der Bewohner dienenden Anlagen wie im Besonderen von zentralen Wärmeversorgungsanlagen, Personenaufzügen ect. erforderlich sind;
- die Neueinführungen oder Umgestaltungen, die kraft öffentlich-rechtlicher Verpflichtungen vorzunehmen sind, wie etwa der Anschluss an eine Wasserleitung oder eine Kanalisierung, die Installation von geeigneten Schutzvorrichtungen für die Energieversorgung oder von Geräten zur Feststellung des individuellen Energieverbrauches;
- die Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauches.

Die Kosten dieser Erhaltungsarbeiten sind aus den in den vorausgegangenen zehn Kalenderjahren erzielten Mietzinsreserven einschließlich der Zuschüsse, die aus Anlass der Durchführung einer Erhaltungsarbeit gewährt werden, zu decken. Reichen diese Beträge zur Deckung der Kosten aller unmittelbaren heranstehenden Erhaltungsarbeiten nicht aus, so gilt folgendes:

Zur Bedeckung der Kosten einer Erhaltungsarbeit sind auch die während des Zeitraums, in dem sich solche oder ähnliche Arbeiten unter Zugrundelegung regelmäßiger Bestandsdauer erfahrungsgemäß wiederholen, zu erwartenden oder anrechenbaren Hauptmietzinse, somit einschließlich der zur Deckung eines erhöhten Aufwandes zulässigen Einhebung eines erhöhten Hauptmietzinses, für alle vermieteten, vermietbaren oder vom Vermieter benützten Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten des Hauses heranzuziehen; insoweit hiedurch Deckung geboten ist, hat der Vermieter zur Finanzierung der nach Abzug der erzielten Mietzinsreserven ungedeckten Kosten der Erhaltungsarbeit eigenes oder fremdes Kapital aufzuwenden; die mit der Aufnahme fremden Kapitals verbundenen notwendigen Geldbeschaffungskosten und angemessenen Sollzinsen sowie die durch den Einsatz eigenen Kapitals entgangenen angemessenen Habenzinsen (Kapitalmarktinzinsen) sind in diesen Fällen Kosten der Erhaltungsarbeiten.

Können die Kosten aller Erhaltungsarbeiten auch auf diese Weise nicht gedeckt werden, so sind die Erhaltungsarbeiten nach Maßgabe ihrer bautechnischen Dringlichkeit zu reihen und durchzuführen; jedenfalls sind aber auch die Arbeiten,

- die kraft eines öffentlich-rechtlichen Auftrages vorzunehmen sind,
- die der Behebung von Baugebrechen, die die Sicherheit von Personen oder Sachen gefährden, dienen oder
- die zur Aufrechterhaltung des Betriebes von bestehenden Wasserleitungs-, Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Beheizungs- (einschließlich der zentralen Wärmeversorgungsanlagen), Kanalisations- und sanitären Anlagen erforderlich sind, vorweg durchzuführen.

Dem Vermieter steht es frei, eine **Vereinbarung mit den Mietern** zu schließen, die eine **Erhöhung des Hauptmietzinses** für einen gewissen Zeitraum zum Inhalt hat.

Diese Vereinbarung sollte die Höhe des aufzunehmenden Darlehens, die Laufzeit, den Tilgungsplan und die monatliche Belastung für den Mieter zum Inhalt haben. Grundlage dieser Vereinbarung ist der **§16 Abs.10 und 11 MRG**.

Sollte keine Mietzinsreserve vorhanden sein, eine Vereinbarung über die freiwillige Erhöhung des Mietzinse mit den Mietern nicht zustande kommen, hat der Vermieter noch die Möglichkeit, ein Mietzins erhöhungsbegehren beim zuständigen Bezirksgericht einzubringen. Dieses Prozedere ist jedoch mit einem erheblichen Aufwand verbunden und sollte nur als letzte Möglichkeit für die Finanzierung von Erhaltungsmaßnahmen ins Auge gefasst werden.

Es ist sinnvoll, vor Inangriffnahme einer Erhaltungsarbeit an einem Gemeindebau Rücksprache mit einem Fachmann zu führen, um bereits im Vorfeld Kenntnis über die rechtlichen, fördertechnischen und steuerlichen Notwendigkeiten zu erfahren.

WOHNRECHTSNOVELLE 2006 AUSWIRKUNG FÜR GEMEINDEN ALS VERMIETER

Übersicht über die tatsächlich beschlossenen Neuerungen im Bereich des Mietrechtsgesetzes (MRG).

Am 24.Mai 2006 wurde die Wohnrechtsnovelle 2006 im Nationalrat verabschiedet, sie tritt mit 1. Oktober 2006 in Kraft.

Im Rahmen dieser Wohnrechtsnovelle wurden massive Änderungen im **WEG** und **MRG** beschlossen.

Bei meinem heutigen Aufsatz versuche ich nur die Änderungen im **MRG** (Mietrechtsgesetz) aufzulisten.

So wurden im **MRG** ganz zentrale Bereiche wie der Anwendungsbereich, die Erhaltungspflichten des Vermieters, der Investitionersatz des Mieters und das Befristungsrecht zum Teil empfindlich verändert.

Im Einzelnen finden wir durch die **Wohnrechtsnovelle 2006** im **MRG** folgende Neuerungen vor:

- Neuregelung der Teilausnahme für Gebäudeaufstockungen (Dachbodenausbau)
- Neue Teilausnahme: Mietobjekte/Baubewilligung nach 30.9.2006
- Sonderregelungen für Altengerechtes Wohnen (Seniorenwohnungen)
- Neuregelung der Erhaltungspflicht des Vermieters
- Neuregelung des Investitionersatzes
- Neuregelung der Pflichten des Mieters bei Übergabe einer mangelhaften Wohnung
- Neuerungen bei der Mietzinsanfechtung
- Neuerungen im Befristungsrecht.

Ich werde in meinem heutigen Artikel nur den Punkt „**Neuregelung der Erhaltungspflicht des Vermieters**“ beleuchten.

Der **§ 3 MRG** behandelt die **Erhaltungspflichten des Hauseigentümers**. Der Vermieter hat 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.

Die Erhaltung in obgenanntem Sinn umfasst unter anderem Arbeiten, die zur Erhaltung der Mietgegenstände des Hauses erforderlich sind; diese Arbeiten jedoch nur dann, wenn es sich um die Behebung von ernststen 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.

Die in den beiden Absätzen unterstrichenen Passagen wurden mit der **Wohnrechtsnovelle 2006** in das Mietrecht eingearbeitet.

In weiterer Folge schreibt der Gesetzgeber im **§ 6 MRG** - Auftrag zur Durchführung von Erhaltung- oder Verbesserungsarbeiten:

Dem Vermieter können Erhaltungsarbeiten zur Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung im Sinne des § 3 MRG nur aufgetragen werden, wenn sich die Gesundheitsgefährdung nicht durch andere, den Bewohnern des Hauses zumutbare Maßnahmen abwenden lässt.

Im **§ 8 MRG** Umfang des Benützungsrechts heißt es:

Der Hauptmieter hat das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von diesem beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten, wenn und soweit ein solcher Eingriff in das Mietrecht zur Beseitigung einer von seinem oder einem anderen Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung oder zur Durchführung von Veränderungen (Verbesserungen) in einem anderen Mietgegenstand notwendig, zweckmäßig und bei billiger Abwägung aller Interessen auch zumutbar ist; die Zumutbarkeit ist im besonderen anzunehmen, wenn die Beseitigungsmaßnahme oder die Veränderung keine wesentliche oder dauernde Beeinträchtigung des Mietrechtes zur Folge hat.

Was heißt jetzt der in den Gesetzestext neu eingearbeitete Begriff **Gesundheitsgefährdung**?

Hier zielt der Gesetzestext vor allem auf vom Mietobjekt oder vom Haus ausgehende **Gefährdungen** wie z. B. **Wasserleitungen aus Blei, schadhafte Elektroinstallationen oder Asbest**.

Vom Mieter verursachte Gesundheitsgefährdungen, wie z.B. Arbeiten von einem nicht befugten Gewerbsmann, müssen vom Vermieter nicht saniert werden.

Gesundheitsgefährdungen von Außen- sprich von der Straße durch Lärmbelästigungen, durch Schadstoffe, durch Autoverkehr finden in diesem Gesetzestext keine Berücksichtigung.

Eine strafrechtliche Relevanz für den Vermieter ist dann gegeben, wenn der Vermieter von den Schäden weiß oder hätte wissen müssen und nichts unternimmt. (Gesundheitsgefährdende Baustoffe).

Es ist daher dem Vermieter anzuraten, seine Objekte auf gesundheitsgefährdende Baustoffe zu überprüfen, der nun neu geregelten Erhaltungspflicht nachzukommen und so Anzeigen hintanzuhalten.

Mietvertragsklausel – Entscheidung des OGH

Zahl 1 Ob 241/06g vom 27.3.2007

Inhalt dieser Entscheidung sind Vertragsklauseln über die Erhaltungspflicht für den Mietgegenstand.

Im Großen und Ganzen ging es hier vornehmlich um Vertragsformblätter für den Abschluss von Mietverträgen, die in den **Vollanwendungsbereich des MRG** fallen.

In diesem Rechtsstreit standen sich die Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte als Verbandsklägerin – und die Fachgruppe Wien der Immobilien –und Vermögenstreuhänder als Beklagte gegenüber.

Die im Verfahren zur 2. Verbandsklage als Klausel 2 bezeichnete (für den Vollanwendungsbereich des MRG vorgesehene) Vertragsbestimmung lautet:

„ 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 Öfen zu warten, sowie insoweit instand zu halten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser-/ Heizgeräten und dergleichen), als es sich nicht um erste Schäden des Hauses handelt. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.“

Zumindest bei Unternehmer- Verbraucher- Verträgen wurde die Überwälzung der Erhaltungspflicht für den bedungenen Gebrauch des Mietgegenstandes auf den Mieter für unwirksam erklärt.

Die Ablehnung der obzitierten Klausel 2 wird letztlich auf § 9 Abs. 1 KschG zurückgeführt.

Offenbar nur für Mietverträge außerhalb des Anwendungsbereichs des Konsumentenschutzgesetzes wird in der Entscheidung festgehalten, dass es jedenfalls außerhalb des Vollanwendungsbereichs des MRG grundsätzlich zulässig sei, die Pflicht zur Instandhaltung des Mietgegenstandes auf den Mieter zu überwälzen.

Zum besseren Verständnis werden in den nächsten Absätzen der **§ 9 Abs. 1 KschG**, der **§ 3 Abs. 1 MRG** (Erhaltungspflicht des Vermieters), sowie der **§ 8 Abs. 1 MRG** (Benützungrechte und Pflichten des Hauptmieters) und der **§ 1096 ABGB** (wechselseitige Rechte: Überlassung, Erhaltung, Benützung) wiedergegeben.

§ 9 Abs.1 KschG

Gewährleistungsansprüche des Verbrauchers dürfen nur durch Vereinbarungen beschränkt werden, nach denen

1. sich der Unternehmer bei der Gattungsschuld von den Ansprüchen auf Aufhebung des Vertrages oder auf angemessene Preisminderung dadurch befreien kann, dass er in angemessener Frist die mangelhafte gegen eine mängelfreie austauscht.

§ 3 Abs. 1 MRG

Der Vermieter hat nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten dafür zu sorgen, dass das Haus, die Mietgegenstände und der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen Standard erhalten werden. Im übrigen bleibt § 1096 des allgemein bürgerlichen Gesetzbuches unberührt.

§ 8 Abs. 1 MRG

Der Hauptmieter ist berechtigt, den Mietgegenstand den Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen. Er hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und, soweit es sich nicht um die Behebung von ernsten Schäden handelt, so instand zu halten, dass dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernsten Schäden des Hauses nötig, so ist der Hauptmieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

§ 1096 ABGB

1. Vermieter und Verpächter sind verpflichtet, das Bestandstück auf eigene Kosten und brauchbarem Stande zu übergeben und zu erhalten und die Bestandinhaber in den bedungenen Gebrauche und Genusse nicht zu stören. Ist das Bestandstück bei der Übergabe derart mangelhaft oder wird es während der Bestandszeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft, dass es zu dem bedungenen Gebrauche nicht taugt, so ist der Bestandnehmer für die Dauer in dem Maße der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit. Auf diese Befreiung kann bei der Miete unbeweglicher Sachen im Voraus nicht verzichtet werden.

2. Der Pächter hat die gewöhnlichen Ausbesserungen der Wirtschaftsgebäude nur insoweit selbst zu tragen, als sie mit den Materialien des Gutes und den Diensten, die er nach der Beschaffenheit des Gutes zu fordern berechtigt ist, bestritten werden können.

Verpflichtung des Mieters zum pfleglichen Gebrauch des Mietgegenstandes

Es gibt einen den Sorgfaltspflichten entsprechenden und von vornherein den Mieter treffenden Verantwortungsbereich. Unter diesem ist etwa die Pflege und Reinigung des Mietgegenstandes und dessen Einrichtungen (Böden, Wände, Innenfenster, Türen, Sanitäreinrichtungen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, mitvermietetes Mobilar ect., die Beseitigung von Abnützungen und geringfügigen Gebrauchsschäden wie z.B. lockere und gesprungene Fliesen, beschädigte Sesselleisten, defekte Armaturen und vieles andere mehr) zu subsumieren. Zumal ein derartig pfleglicher Gebrauch von vornherein nicht den Vermieter trifft, muss er von ihm auch nicht eigens abbedungen werden. Wegen der in den angeführten Bereichen bestehenden Mängel und Beeinträchtigungen stehen dem Mieter gegen den Vermieter auch keinerlei Mietzinsminderungsansprüche, Ansprüche auf Durchsetzung der Mängelbeseitigung oder gar im Fall der Vornahme der Mängelbeseitigung durch den Mieter Ersatzansprüche zu. Im Gegenteil.

Gehen Mängel über die gewöhnlichen (und vom Vermieter hinzunehmenden) Gebrauchsspuren hinaus bzw. sind Pflege- Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zur Abwehr von Nachteilen des Vermieters (Eigentümers) bzw. der anderen Mieter des Hauses vonnöten, (wie z.B. die Instandhaltung der oberflächlichen Teile der Elektroinstallationen durch etwa Austausch von Glühbirnen und Sicherungen und die Erneuerung von gebrochenen und ausgeleierter Lichtschalter und Steckdosen) und vieles andere mehr, wandelt sich die Obliegenheit des Mieters zum pfleglichen Gebrauch des Mietgegenstandes in eine entsprechende Verpflichtung um und stehen dem Vermieter somit Möglichkeiten zur Durchsetzung dieser Verpflichtung oder auch zur Aufkündigung bzw. Auflösung des Mietverhältnisses wegen erheblich nachteiligen Gebrauchs offen.

Der Mieter wird daher im Eigeninteresse Wartungsmaßnahmen setzen und es ist anzuraten, diese auch zu dokumentieren.

Reparatur oder Austausch der Heiztherme

Eine Abbedingung der den Vermieter im Vollenwendungsbereich des MRG allenfalls treffenden Erhaltungspflichten gem. § 1096 Abs. 1, Satz1 ABGB ist hingegen selbst dann als zulässig zu erachten, wenn man hinsichtlich deren Nichtüberwälzbarkeit den neuesten OGH-Entscheidungen folgen sollte. Im Falle einer solchen Abbedingung stehen dem Mieter bei Vorliegen entsprechender Mängel (z.B. Defekt einer mitvermieteten Heiztherme) gegenüber dem Vermieter zwar Mietzinsminderungsansprüche, nicht aber darüber hinausgehende Leistungsansprüche, gerichtet auf Durchsetzung der Erhaltungsmaßnahmen (z.B. Reparatur oder Austausch der Heiztherme) bzw. Geldersatz für bereits selbst getätigte Erhaltungsaufwendungen zu. Die dem Mieter zustehende Mietzinsminderung ist auf die Dauer und das Ausmaß der mit dem Mangel verbundenen Beeinträchtigung des bedungenen Gebrauchs beschränkt: Beseitigt der Mieter den Mangel selbst, wird damit auch der Mietzinsminderungsanspruch beendet, zumal ab diesem Zeitpunkt keine Beeinträchtigung des bedungenen Gebrauchs vorliegt.

Schlussbemerkung:

Zahlreiche Fragen bleiben nach der nunmehrigen Klausel-Entscheidung offen. So etwa ob im Vollenwendungsbereich des MRG zwischen der zwingenden Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 3 MRG und der sehr eingeschränkten Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Mieters nach § 8 Abs.1 MRG nun der dispositive § 1096 ABGB gelte oder aber ein gesetzlich unregelter Bereich verbleibt. Weiters gilt unbeantwortet, ob und bejahendenfalls wann und unter welchen Voraussetzungen der Mieter den Ersatz allfälliger Erhaltungsaufwendungen in diesem Zwischenbereich vom Vermieter verlangen kann. Hier scheinen noch klärende Worte des Gesetzgebers angebracht.

Quellen: Mag. Kothbauer, Dr.Stabentheiner