

1. Teil

Mietzinsminderung – Überblick

1. Kapitel

Bedungener Gebrauch

Übersicht

	Rz
I. Allgemeine Grundsätze	1.1
II. Wohnung	1.8
A. Ortsübliche Nutzung	1.8
B. Bewilligung	1.12
C. Ausstattung	1.16
D. Zusage	1.18
III. Geschäftsraum	1.19
A. Bedungener Gebrauch – Standard	1.19
B. Verwendungsrisiko	1.20
C. Umsatzrückgang	1.24
D. Brauchbarkeit/Anforderung an Geschäftslokale	1.25
IV. Erhaltung	1.26
A. Dynamischer Erhaltungsbegriff	1.26
B. Statischer Erhaltungsbegriff	1.27
V. Allgemeine Teile	1.30
A. Zutritt	1.30
B. Umfang des Gebrauchs	1.32
VI. Bestandvertragliche Nebenpflichten	1.36
A. Schutz- und Sorgfaltspflicht	1.36
B. Verkehrssicherungspflicht	1.38
C. Streupflicht	1.40
D. Reinigungspflichten	1.44
VII. Exkurs: Die Nachschauobliegenheit des Mieters	1.45
A. Allgemeines	1.45
B. Voraussetzungen für Zustellung durch Hausanschlag	1.49
1. Ortsabwesenheit des Mieters	1.57
2. Nachschauobliegenheit – aktive Erkundigungspflicht des Mieters	1.58
3. Aushang des Hausanschlages	1.61
4. Ort des Hausanschlages/Aushangs	1.63
5. Dauer des Aushangs	1.66
6. Entfernung eines Aushangs	1.69
7. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand	1.70

I. Allgemeine Grundsätze

Mietzinsminderungsansprüche stehen dann zu, wenn das Bestandobjekt/der Mietgegenstand zum bedungenen Gebrauch nicht oder nur eingeschränkt tauglich ist. Grundsätz- **1.1**

lich ist der Bestandgeber verpflichtet, das Bestandsobjekt dem Bestandnehmer in brauchbarem Zustand zu übergeben, es in diesem Zustand zu erhalten und den Bestandnehmer vor Störungen zu schützen. Der Bestandgeber hat daher dem Bestandnehmer jenen Gebrauch und jene Nutzung zu gewährleisten, die ausdrücklich, nach dem **Vertragszweck** oder nach der **Verkehrssitte**¹ bedungen sind, wobei im Zweifel eine **mittlere Brauchbarkeit**² als bedungen gilt.³

Praxishinweis

Im Rahmen der Vertragsverhandlungen und bei Abschluss des Bestandvertrages sollte der Vermieter vermeiden, dem Mieter „leichtsinnige“ Versprechungen oder Zusicherungen zu machen.

Beispiel

Eine Eisenbahnlinie ist ein geradezu offenkundiges Merkmal, sodass selbst wenn die „ruhige Lage“ eines Hauses Vertragsinhalt geworden wäre, davon keinesfalls umfasst sein kann, dass von dieser Eisenbahn kein Lärm ausgeht.⁴

- 1.2** Eine Mietzinsminderung setzt daher voraus, dass eine Bestandsache bei der Übergabe oder während der Bestandszeit eine gänzliche oder teilweise beim Vertragsabschluss nicht bereits berücksichtigte Unbrauchbarkeit aufweist.⁵ Wenn also etwa bei Gesprächen im Zuge der Vertragsverhandlungen vor Abschluss eines Mietvertrages seitens des Vermieters aufgeklärt wird, dass es Probleme mit einer Bewilligung und mit einer Lüftungsanlage gibt und die Lüftung derzeit nicht dem Stand der Technik entspricht, dann ist das Vorhandensein einer „tauglichen“ Lüftungsanlage vertraglich nicht bedungen und zugesagt gewesen.⁶
- 1.3** Nach § 1096 ABGB ist ein Vermieter verpflichtet, den Mieter in dem **bedungenen Gebrauch** oder Genuss der Bestandsache nicht zu stören. Der Vermieter hat dem Mieter jenen Gebrauch der Bestandsache zu ermöglichen – und leistet Gewähr dafür –, der
- **ausdrücklich vereinbart** wurde,⁷
 - nach dem **Zweck des Vertrages** vorausgesetzt wurde oder
 - der **Verkehrssitte** entspricht,⁸

andernfalls dem Bestandsobjekt ein Mangel anhaftet und § 1096 Abs 1, 2. Satz ABGB dem Mieter das Recht zur Minderung des Mietzinses einräumt.

1 OGH 5 Ob 85/14g; 8 Ob 78/16b; LGZ Wien 39 R 171/16k MietSlg 68.152.

2 LGZ Wien 38 R 279/14g MietSlg 67.140.

3 Vgl Würth in *Rummel*^b § 1096 ABGB Rz 1; OGH 6 Ob 73/06p immolex 2007/6.

4 OGH 1 Ob 50/17k MietSlg 69.154.

5 OGH 3 Ob 181/21w.

6 OGH 4 Ob 18/21g.

7 LGZ Wien 39 R 124/17z MietSlg 69.151.

8 Vgl *Schnitzer*, Schuldrecht Besonderer Teil 53.

Beispiel

Die in einem Pachtvertrag übernommene Verpflichtung, Gewähr dafür zu leisten, dass hinsichtlich der Betriebsanlage keine nichterfüllten Auflagen des Gewerbebetriebes oder der Baubehörde bestehen, kann nicht als Übernahme des Risikos durch den Pächter gewertet werden. Der Verpächter hat für die Mangelhaftigkeit des Bestandobjektes, die darin besteht, dass die behördlich geforderten Brandschutzabschnitte fehlen, einzustehen.⁹

Eine **Exklusivitätszusage** ist für die Führung eines Imbissbetriebes in einem Mietvertrag eine bedungene Eigenschaft iSd § 922 ABGB. Die Verletzung einer solchen Exklusivitätszusage durch Aufstellen von Getränkeautomaten durch einen Vermieter rechtfertigt eine Mietzinsminderung von 10%.¹⁰ **1.4**

Zur Beurteilung der Mangelhaftigkeit und damit Brauchbarkeit eines Bestandobjektes zu einer bestimmten Verwendung sind die Umstände des Einzelfalles maßgebend.¹¹ **1.5**

Praxishinweis

Die Beurteilung des Ausmaßes einer Mietzinsminderung wirft idR keine Rechtsfrage von erheblicher Bedeutung auf.¹²

Ausgehend von den Grundsätzen des Gewährleistungsrechts, ist es für das Vorliegen von allfälligen Mietzinsminderungsansprüchen ausreichend, dass die erbrachte „Leistung“ **objektiv von der vertraglich geschuldeten Leistung abweicht**. Somit ist an sich eine objektive, nach dem vertraglichen Verwendungszweck zu beurteilende¹³ Gebrauchsbeeinträchtigung erforderlich. **1.6**

Beispiel

Wenn eine Anmietung eines Kellergewölbes mit unverkleideten Wänden zu dem **Zweck** erfolgt, Installationsgeräte einzulagern, und die Brauchbarkeit des Bestandgegenstandes durch Setzungsrisse an der Decke nicht beeinträchtigt ist, rechtfertigen diese Risse noch keinen Mietzinsminderungsanspruch.¹⁴

Praxishinweis

Nach der jüngeren Rechtsprechung kann auch bei unerkannt gebliebenen, objektiven Mängeln, welche an sich eine konkrete Gefährdung darstellen können, einhergehend mit einer subjektiven Sorge oder Befürchtung sowie Änderung des Wohn- und Nutzungsverhaltens ein Mietzinsminderungsrecht begründet werden.¹⁵

⁹ LGZ Wien 39 R 323/14k MietSlg 66.172.

¹⁰ OGH 3 Ob 55/22t immolex 2022/115.

¹¹ OGH 2 Ob 265/04s; 6 Ob 356/04b; 4 Ob 53/08k uvam.

¹² OGH 1 Ob 50/17k; 3 Ob 151/17b.

¹³ OGH 1 Ob 517/92 MietSlg 61.164.

¹⁴ OGH 1 Ob 147/15c.

¹⁵ OGH 8 Ob 7/17p; LGZ Wien 38 R 83/19s MietSlg 71.128.

- 1.7 In seiner E 8 Ob 610, 679/80 führte der OGH aus, dass es „bei der **ex lege** eintretenden Mietzinsminderung als einer besonderen Form der Gewährleistung im Bestandrecht“ nicht darauf ankommt, ob ein Vermieter diese Umstände zu vertreten bzw zu verschulden hat.

II. Wohnung

A. Ortsübliche Nutzung

- 1.8 Wird ein Objekt zu Wohnzwecken vermietet, hat ein Bestandgeber dafür einzustehen, dass es in ortsüblicher Weise auch dafür genutzt werden darf und nutzbar ist, zB dass mit einem durchschnittlichen Lüften das Auslangen gefunden werden kann.¹⁶

Beispiel

Vor diesem Hintergrund hat ein Bestandgeber auch normale Wohngeräusche in einem Ausmaß, wie sie üblicherweise in Neubauten auch bei ausreichender Schalldämmung vorkommen, nicht zu vertreten.¹⁷

- 1.9 Voll brauchbar ist eine Wohnung nur dann, wenn sie **ohne Gefährdung der Gesundheit** der dort wohnenden Personen und der **Unversehrtheit der eingebrachten Gegenstände** benützt werden kann.¹⁸ Die Befürchtung der Gefährdung einer Einschränkung im bedungenen Gebrauch kann unter Umständen eine Mietzinsminderung auslösen.¹⁹ So wurde etwa das Fehlen einer feuersicheren Decke, einer Dachbodentür und einer Bodenluke als Unbrauchbarkeit der Bestandsache angesehen.²⁰

Beispiel

Auch die konkrete Befürchtung²¹ der wegen des Alters einer elektrischen Anlage jederzeit möglichen, aber nicht erkennbaren Gefahr einer Einschränkung des bedungenen Wohnzweckes kann eine Mietzinsminderung rechtfertigen (10%).²²

- 1.10 Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist die Brauchbarkeit von Wohnungen objektiviert. Die Kriterien an eine „**Brauchbarkeit**“ finden sich dazu in § 15a MRG. Danach müssen lediglich die ortsüblichen **Energieanschlüsse** gefahrlos benutzbar sein.²³ Eine Versorgung mit Energie wird, sofern nicht eine anderslautende Vereinbarung getroffen wurde, nicht gefordert.²⁴

16 OGH 8 Ob 34/17h immolex 2018/6 = MietSlg 69.158.

17 LGZ Wien 48 R 48/93 MietSlg 45.099; 39 R 223/16g MietSlg 69.159.

18 OGH 4 Ob 277/30 SZ 12/143.

19 OGH 8 Ob 7/17p; LGZ Wien 38 R 83/19s MietSlg 71.128.

20 OGH 5 Ob 153/75 EvBl 1976/192.

21 OGH 8 Ob 90/10h.

22 OGH 8 Ob 7/17p; LGZ Wien 18 R 80/18y MietSlg 70.139.

23 OGH 5 Ob 2364/96z; 5 Ob 247/05t.

24 LGZ Wien 38 R 280/21i MietSlg 73.166.

Grundsätzlich haftet der **Bestandgeber** für die **Verletzung von ihm treffenden Verkehrssicherungspflichten**²⁵ auch gegenüber Angehörigen des Bestandnehmers,²⁶ bspw bei Unfall eines Kindes aufgrund eines mangelhaft ausgestatteten automatischen Garagenkipptores.²⁷ **1.11**

B. Bewilligung

Die Verpflichtung des Bestandgebers, alles zu unternehmen, um die zur Herstellung der vereinbarten **Benützung des Bestandobjektes erforderlichen Bewilligungen** der Behörde zu erlangen,²⁸ ist dann für die Berechnung einer Zinsminderung maßgeblich, wenn durch die Verletzung dieser Verpflichtung die Unmöglichkeit der Benützung des Bestandobjektes vom Bestandnehmer bewiesen wird.²⁹ Wird durch ein vom Bestandgeber zu vertretendes Verhalten der bedungene Gebrauch beeinträchtigt, dann besteht das Recht zur Mietzinsminderung.³⁰ **1.12**

Neben der Frage der Ausstattung zum Zeitpunkt der Anmietung ist unter Umständen auch auf die **Baubestimmungen** zum **Zeitpunkt der Errichtung** des Bestandobjektes abzustellen. **1.13**

Beispiel

Bei Wohngeräuschen, in einem Ausmaß wie sie üblicherweise in Neubauten, va in den 70er Jahren, hörbar gewesen sind, steht im Zusammenhang mit einer allfällig besonderen Lärmempfindlichkeit eines Mieters keine Mietzinsminderung zu, wenn das Mietobjekt zum Zeitpunkt der Errichtung den damaligen Bauvorschriften entsprochen hat.³¹

Zur Verschaffung des bedungenen Gebrauches gehört auch die Einholung der **baubehördlichen Bewilligung**.³² Der Bestandgeber hat alles zu unternehmen, um diese zu erlangen, etwa auch um einen erforderlichen Umbau vorzunehmen.³³ Auch für die **Benutzungsbewilligung**³⁴ hat der Bestandgeber zu sorgen, nicht jedoch für eine **Betriebsstättergenehmigung**.³⁵ Der Bestandgeber kann eine Beeinträchtigung des Bestandnehmers nicht damit rechtfertigen, dass der von ihm eingeräumte Gebrauch gegen baurechtliche Vorschriften verstößt.³⁶ **1.14**

25 OGH 2 Ob 116/20b immolex 2021/33.

26 OGH 2 Ob 70/12a; 2 Ob 43/14h.

27 OGH 2 Ob 523/91 wobl 1992/147, s auch grundsätzlich Lindinger, Verkehrssicherungspflichten im Mietrecht, immolex 2010, 106.

28 LGZ Wien 41 R 339/93 MietSlg 45.095; OGH 1 Ob 1645/94 MietSlg 46.098; 7 Ob 622/94 MietSlg 47.095 uam.

29 OGH 1 Ob 517/92 MietSlg 44.159.

30 OGH 9 Ob 43/98.

31 Vgl LGZ Wien 39 R 218/14v MietSlg 67.138.

32 OGH 1 Ob 665/79 MietSlg 31.180.

33 LGZ Wien 41 R 572/80 MietSlg 32.169.

34 OGH 5 Ob 116/99s MietSlg 51.242.

35 OGH 9 Ob 43/98h immolex 1998/170.

36 OGH 5 Ob 116/99s MietSlg 51.242 bzw auch LGZ Wien 41 R 315/97w MietSlg 49.116.

Praxishinweis

Im Zweifel ist der Bestandgeber für die Erlangung von baurechtlichen Bewilligungen insb Benützungsbewilligungen verantwortlich. Nicht verantwortlich ist ein Vermieter/Verpächter für die Betriebsanlagengenehmigung,³⁷ oder wenn nachträglich vom Bestandnehmer mit Zustimmung des Bestandgebers Änderungen durchgeführt werden. In einem solchen Fall trifft den Bestandgeber nur die Verpflichtung, das behördliche Ansuchen des Bestandnehmers zu unterfertigen bzw zu unterstützen.³⁸

- 1.15** Die Erwirkung der zum bedungenen Gebrauch erforderlichen behördlichen Bewilligungen kann **vertraglich dem Bestandnehmer** überbunden werden.³⁹ Dieser ist zwar nicht verpflichtet, ein von vornherein aussichtsloses Ansuchen an die Behörde zu richten. Es obliegt aber dem Bestandnehmer in einem solchen Fall der Nachweis, dass die behördliche Genehmigung unter keinen oder nur unter wirtschaftlich unzumutbaren Bedingungen erteilt worden wäre.⁴⁰

Beispiel

Der Bestandgeber muss jedoch nicht Einreichpläne des Bestandnehmers unterfertigen, in denen anstelle der baurechtlich vorgeschriebenen Trennwand zwischen Küche und Gangteil bloß eine „Scheidewand“ vorgesehen ist.⁴¹

C. Ausstattung

- 1.16** Für die Frage der **Beurteilung** eines allfälligen Mietzinsminderungsanspruches ist die „**geschuldete**“ **Brauchbarkeit** sowie der **Ausstattungszustand** von Bedeutung; insb ist auf den **Zustand zum Zeitpunkt der Anmietung**⁴² abzustellen.

Praxishinweis

Für den Gebrauch eines Mietgegenstandes ist im Allgemeinen auf den „Ortsgebrauch“ abzustellen,⁴³ sodass für die Überprüfung auch auf die unmittelbare Wohnumgebung sowie – bspw bei Lärm – auf das konkrete Ausmaß an Beeinträchtigungen auf das konkrete Objekt bzw in der Umgebung abzustellen ist.⁴⁴

- 1.17** Für das Ausmaß einer vorzunehmenden Zinsminderung kann auch die dem MRG für die Mietzinsbildung zugrundeliegende **Ausstattungskategorie** Ansatzpunkte bieten.⁴⁵

37 OGH 9 Ob 43/98h.

38 OGH 4 Ob 18/21g.

39 OGH 2 Ob 600/88.

40 OGH 7 Ob 504/90 MietSlg 42.097; 4 Ob 18/21g.

41 LGZ Wien 41 R 603/93 MietSlg 45.096.

42 OGH 9 Ob 53/16h immolex 2018/5.

43 Vgl Iro in KBB⁵ § 98 ABGB Rz 1.

44 OGH 9 Ob 48/12t; 3 Ob 93/14v; LGZ Wien 38 R 324/15 MietSlg 68.154.

45 Vgl diesbezüglich die Darstellung von Reiber, Die Ausstattungsmerkmale im Mietrecht, immolex 2014, 104.

Beispiel

Eine Wohnung ist nach § 15 a Abs 1 Z 4 MRG in die Kategorie D einzustufen, wenn sie entweder über keine Wasserentnahmestelle oder über kein Klosett im Inneren verfügt oder wenn eine dieser beiden Einrichtungen nicht brauchbar ist. Für die Kategorieeinstufung ist jedoch nur darauf abzustellen, ob das WC funktionsfähig ist.⁴⁶ Eine bloß mangelhafte Entlüftung steht einer Brauchbarkeit nicht entgegen, sodass aus der Belüftungssituation *per se* als nicht normiertes Kategoriemerkmal sich kein Mietzinsminderungsanspruch ableiten lässt.⁴⁷ Nicht entscheidend ist, ob Bauordnungsvorschriften eine entsprechende Belüftung vorsehen, da es für die Kategoriebestimmung auf die zeitgemäßen Standards eines Klosetts nicht ankommt.⁴⁸

D. Zusage

Wurde in Bezug auf die Benutzbarkeit des Bestandobjektes vom Vermieter eine **Zusage** 1.18 gemacht, so rechtfertigt die zu einer Gebrauchsbeeinträchtigung führende Nichteinhaltung dieser Zusage eine Mietzinsminderung, unabhängig davon, ob die Zusage in baurechtlichen Bestimmungen Deckung findet oder nicht.⁴⁹

III. Geschäftsraum**A. Bedungener Gebrauch – Standard**

Der bedungene Gebrauch orientiert sich an dem **ursprünglich geschuldeten Zustand**, 1.19 der sich aus dem Vertrag oder der Verkehrssitte ergibt, sodass ein Mietzinsminderungsrecht auch dann zusteht, wenn ein vom **Arbeitsinspektorat** vorgeschriebener Einbau eines Kühlgerätes, wenn es zu einer standardmäßigen Ausstattung derartiger Geschäftsräumlichkeiten gehört,⁵⁰ nicht vorhanden ist.

B. Verwendungsrisiko

Im Allgemeinen – ohne vertraglichen Konkurrenzschutz – hat der Bestandnehmer das **Verwendungsrisiko** und damit auch das Risiko zu tragen, dass Dritte im Einzugsbereich seinen Geschäftserfolg beeinträchtigende **Konkurrenzunternehmen** eröffnen können, zumal eines der wesentlichen Elemente des **Unternehmerrisikos** der freie Wettbewerb ist. Das Unternehmerrisiko hat daher grundsätzlich der Bestandnehmer selbst zu tragen.⁵¹

Praxishinweis

Der bedungene Gebrauch kann sich auch aus einer Zusage eines möglichen Umsatzes ergeben.⁵²

46 Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I²³ § 15 a MRG Rz 22.

47 OGH 1 Ob 175/14p.

48 OGH 5 Ob 422/97p.

49 LGZ Wien 39 R 134/14z MietSlg 69.151; s auch Rz 1.4.

50 Pittl, „Verbesserung“ von Geschäftsräumlichkeiten im Rahmen der §§ 1096 und 1097 ABGB auf Kosten des Vermieters? immolex 2003, 233; OGH 7 Ob 3/03x immolex 2003/76.

51 OGH 8 Ob 48/16s MietSlg 68.149.

52 LGZ Wien 38 R 247/14a MietSlg 67.142.

- 1.21** Einen Mieter und einen Pächter eines Unternehmens bzw Geschäftslokales trifft grundsätzlich das **Verwendungsrisiko**. Einem Mieter steht das Recht zur Mietzinsminderung dann nicht zu, wenn die Beeinträchtigung aus der Sphäre des Mieters kommt.⁵³
- 1.22** Darüber hinaus steht eine Mietzinsminderung auch in jenen Fällen nicht zu, die an sich zur „neutralen“ Sphäre – und damit in die Ingerenz des Vermieters – fallen, wenn es sich um die Verwirklichung eines „**allgemeinen Lebensrisikos**“ handelt. Grundsätzlich hat ein Mieter/Pächter auch innerhalb der neutralen Sphäre bestimmte Änderungen, die zu einer Verschlechterung des bei Abschluss des Vertrages gegebenen „Gebrauchssituation“ führen, als allgemeines Lebensrisiko zu tragen und steht ihm keine Mietzinsminderung zu.⁵⁴ Veränderungen, die eine Bevölkerung in einer vergleichbaren Wohn- und Geschäftslage allgemein hinnehmen muss, so insb das in „großstädtischen“ Altbereich fallweise Auftreten von Gerüchen, rechtfertigen keine Mietzinsminderung.⁵⁵ Erfolgreich sein können rechtfertigen, weil der freie Wettbewerb eine der wesentlichen Elemente des Unternehmensrisikos darstellt, an sich keine Minderung des Mietzinses.⁵⁶ Für eine wirtschaftlich unzutreffende Einschätzung des Geschäftsganges des Mieters hat ein Vermieter keine Gewähr zu leisten.⁵⁷ Es bedarf einer besonderen Ausnahmesituation, um eine Verschiebung des Verwendungsrisikos auf den Verpächter/Vermieter zu rechtfertigen.⁵⁸

Praxishinweis

Das unternehmerische Risiko, die Kostenstruktur und eine allfällige Umsatzreduktion liegen, sofern kein Umsatz im Rahmen der Vertragsverhandlungen „zugesichert“ oder „vereinbart“ wurde, in der Sphäre des Bestandnehmers.⁵⁹

- 1.23** Sucht ein Bestandsnehmer allerdings nicht um eine **Betriebsstättengenehmigung** an, obwohl von der vom Bestandsgeber zu vertretenden baurechtlichen Seite keine Einwände entgegenstehen, dann berechtigt das Nichtansuchen und Nichtvorliegen der Betriebsstättengenehmigung und damit die Unmöglichkeit der Benützung nicht eine Mietzinsminderung und kann daher auch nicht dem Bestandsgeber angelastet werden.⁶⁰

C. Umsatzrückgang

- 1.24** Die Berücksichtigung eines verminderten Umsatzes setzt sowohl die Behauptung als auch eine konkrete Berechnung der Entwicklung des Umsatzes, bezogen auf das streitgegenständliche Objekt nach der **relativen Berechnungsmethode** voraus.

53 Vgl Lovrek in *Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 1096 Rz 114.

54 Vgl Riss in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.02} § 1107 Rz 2, Pesek in *Schwimann/Kodek*, ABGB⁴ § 1107 Rz 2.

55 LGZ Wien 38 R 270/18i MietSlg 71.123.

56 OGH 1 Ob 113/02b.

57 Vgl Lovrek in *Rummel/Lukas*, ABGB⁴ § 1096 Rz 101.

58 OGH 7 Ob 42/16a; LGZ Wien 38 R 43/19h – s diesbezüglich die durch die Covid-19 Pandemie eingetretene Verlagerung des Risikos iSd §§ 1104f ABGB auf den Verpächter.

59 LGZ Wien 38 R 247/14a MietSlg 67.142.

60 OGH 9 Ob 43/98h; s auch Rz 1.15.

Praxishinweis

Eine tabellarische Aufstellung eines anhand eines Allgemeinumsatzes errechneten reduzierten Mietzinses reicht idR jedoch nicht aus.⁶¹

D. Brauchbarkeit/Anforderung an Geschäftslokale

Hinsichtlich Brauchbarkeit und Anforderungen an ein Geschäftslokal hat die Rechtsprechung einige Kriterien normiert. Die nachstehende Tabelle bietet eine erste Orientierung:⁶²

1.25

Stichwort	Rechtsprechung
Beheizung	LGZ Wien 39 R 6/99t MietSlg 51.135
Energieanschlüsse	<i>Lenk</i> , Dachbodenausbauten – endlich lukrativ? immolex 2002, 295 (299); <i>Lenk</i> , Haus- und Wohnungselektrik im Lichte der WRN 2006 und der Klauselentscheidung, immolex 2007, 276
Garageneinfahrt	OGH 6 Ob 73/06p MietSlg 58.114 = immolex 2007/6
Haustor	OGH 8 Ob 372/65 MietSlg 18.171
Klimatisierung	OGH 7 Ob 3/03x; <i>Pittl</i> , „Verbesserung“ von Geschäftsräumlichkeiten im Rahmen der §§ 1096, 1097 ABGB auf Kosten des Vermieters? immolex 2003, 233
schimmelfrei	LGZ Graz 3 R 155/97d MietSlg 49.121; LGZ Wien 39 R 544/97g MietSlg 49.122; OGH 9 Ob 58/98i MietSlg 50.151; 1 Ob 39/12k immolex 2012, 342 (343ff)
Temperatur	OGH 8 Ob 610/86 MietSlg 39.112
Wasserversorgung	OGH 6 Ob 165/69 MietSlg 21.159; OGH 8 Ob 106/12i

Praxishinweis

Die Betriebsanlagengenehmigung ist von der baurechtlichen Benützungsbewilligung zu trennen.

Wird in einem Geschäftsraummietvertrag zugesichert, dass das Geschäftslokal zum Betrieb eines Gastronomielokals geeignet sei, so kann die Nichterlangung einer Betriebsanlagengenehmigung einen Mangel darstellen.

IV. Erhaltung**A. Dynamischer Erhaltungsbegriff**

Eine **Verbesserung** iSd **Herstellung** einer **höherwertigen Beschaffenheit** oder eine laufende **Anpassung** des Bestandobjektes an **zukünftige Änderungen der Verkehrsauffassung** oder der **Rechtslage** kann der Bestandnehmer nicht verlangen, sofern nicht gesetz-

1.26

⁶¹ LGZ Wien 38 R 247/14a MietSlg 67.142.

⁶² Zur Vertiefung s Wiener Mietzinsminderungsspiegel – Geschäftsräumlichkeiten.

liche oder vertragliche Mindeststandards unterschritten werden,⁶³ wie zB bei Herabsetzung der Grenzwerte für Blei im Trinkwasser.⁶⁴

Praxishinweis

Der dynamische Erhaltungsbegriff geht auch mit wandelnden Wohnvorstellungen einher. Wird ein Lichtschalter aus den 1950er Jahren schadhaft, so hat ein Bestandgeber diesen nicht durch ein Modell aus jener Zeit, sondern durch ein derzeit gängiges und funktionell entsprechendes Fabrikat zu ersetzen.⁶⁵

B. Statischer Erhaltungsbegriff

- 1.27** Nach § 1096 ABGB liegt im Gegensatz zu § 3 Abs 1 MRG, dementsprechend ein Bestandgeber zur Erhaltung im jeweils ortsüblichen Standard verpflichtet ist und ein **dynamischer Erhaltungsbegriff** normiert wird, der bei einer Reparaturbedürftigkeit eine Adaptierung an technische Weiterentwicklungen vorsieht, ein **statischer Erhaltungsbegriff** zu Grunde. Daraus hat der OGH abgeleitet, dass – ausgehend von einem dynamischen Erhaltungsbegriff – bei einem Fenstertausch keine schlechteren Fenster eingesetzt werden dürfen als solche, die den aktuell geltenden Werten für Wärmedämmung und Schallschutz entsprechen.⁶⁶
- 1.28** Als Ausfluss des statischen Erhaltungsbegriffes hat der Bestandgeber dafür Sorge zu tragen, dass das Bestandsobjekt „erhalten“ bleibt. Die geschuldete Erhaltungsleistung ist auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorzunehmen, sodass zukünftige Änderungen allfälliger Verkehrsauffassung oder auch der Rechtslage im Allgemeinen nicht in die vertragliche Erhaltungspflicht einfließen.

Praxishinweis

Ein Bestandgeber ist daher nicht zur laufenden Modernisierung des Bestandsobjektes verpflichtet.⁶⁷

- 1.29** Das Recht der Mietzinsminderung greift auch dann ein, wenn die Erhaltungspflicht nach § 1096 Abs 1, 1. Satz ABGB abbedungen worden ist, bzw im Vollenwendungsbereich des MRG durch die abschließende Regelung des § 3 MRG.⁶⁸

63 OGH 10 Ob 270/99z immolex 2000/71.

64 OGH 7 Ob 155/05b immolex 2005/144.

65 Vgl *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht⁴ § 3 MRG Rz 8a.

66 OGH 5 Ob 189/01g immolex 2002/44.

67 Vgl dazu ausführlich *Pesek*, Keine Modernisierungspflicht des Vermieters aufgrund einer Wert-sicherungsvereinbarung, immolex 2016, 278.

68 OGH 5 Ob 79/19g immolex 2020/14.