

Mietrecht, Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht
Bagatellexpedaturen als Mieterpflichten?

Bauträgervertragsrecht
**Zu den Inhalts- und Formerfordernissen der
Willenserklärung nach § 16 BTVG**

Abgabenrecht
**Pauschale Berücksichtigung eines
Inflationsabschlags verfassungswidrig**

Forum Immobilienreuhänder
**Aktuelles zur Abgrenzung zwischen Verwaltung
und Sachverfügung**

§§ 1096, 1111,
1118 ABGB;
§§ 3, 8 MRG;
§ 14a WGG

Ausmalen;
Bagatell-
reparatur;
Erhaltungsp-
flicht;
erheblich
nachteiliger
Gebrauch;
Mietzins-
minderung;
Schadenersatz;
WGG-Novelle
2016

Bagatellreparaturen als Mieterpflichten?

Der Begriff der „Bagatellreparaturen“ wurde mit der am 1. 1. 2016 in Kraft getretenen WGG-Novelle erstmals positiviert. Für solche Arbeiten ist die Erhaltungspflicht der gemeinnützigen Bauvereinigung eingeschränkt. Der Gesetzgeber statuierte diese Ausnahme von den Erhaltungspflichten der gemeinnützigen Bauvereinigung mit der Erwägung, der Mieter habe derartige Arbeiten selbst durchzuführen. Der folgende Beitrag arbeitet heraus, dass der Mieter sowohl im ABGB-Bestandrecht als auch im Sonderbestandrecht (WGG, MRG) zur Vornahme von Bagatellreparaturen verpflichtet ist, nennt Beispiele für Bagatellreparaturen und behandelt die Rechtsfolgen einer Verletzung dieser Mieterpflicht.

REINHARD PESEK

A. Bagatellreparaturen im ABGB-Bestandrecht

1. Ratio und Vorstellung des historischen Gesetzgebers

Gemäß § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB ist der Vermieter verpflichtet, das Mietobjekt während der gesamten Vertragszeit in brauchbarem Zustand zu erhalten. Von dieser umfassenden Erhaltungspflicht des Vermieters sind jedoch Ausnahmen anerkannt,¹⁾ und zwar für vom Mieter selbst verschuldete Mängel,²⁾ für Fälle der Unmöglichkeit oder Unwirtschaftlichkeit von Erhaltungsmaßnahmen³⁾ sowie für sog. „**Bagatellreparaturen**“, auf die im Folgenden eingegangen wird.⁴⁾

Nach einhelliger Ansicht obliegt die Vornahme von Bagatellreparaturen mangels anderslautender Vereinbarung nicht dem Vermieter, sondern nach der Verkehrssitte dem Mieter.⁵⁾ Dahinter steht die Überlegung, die **Vertragsabwicklung möglichst kostengünstig zu halten**. Wären Bagatellreparaturen

nämlich durch den regelmäßig unter Beiziehung von Professionisten agierenden Vermieter zu beseitigen, würde die Abrechnung jeder Kleinigkeit zu hohem Aufwand und insgesamt zu einer Verteuerung der Vertragsbeziehung zwischen den Parteien führen.⁶⁾

Bereits die **Materialien zur dritten Teilnovelle**⁷⁾ haben eine entsprechende Einschränkung der nach § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB bestehenden Vermieterpflicht für (damals so bezeichnete) „geringfügige Ausbesserungen“ angenommen. Der historische Gesetzgeber hat derartige Maßnahmen als „Grenze“ der Erhaltungspflicht des Vermieters „nach unten“ angesehen und ist davon ausgegangen, dass „der Mieter geringfügige Ausbesserungen selbst und auf eigene Kosten mache und den Vermieter nicht mit dergleichen Ansprüchen belästige“. ⁸⁾ Auf die Schaffung einer diesbezüglichen gesetzlichen Regelung, wie sie in der Schweiz mit Art 259 OR besteht,⁹⁾ wurde aber verzichtet, weil eine solche nach Meinung des historischen Gesetzgebers eher als Anreiz für Streitigkeiten wirken würde.¹⁰⁾

Zu betonen ist, dass es sich hierbei nicht bloß um eine Reduktion der Erhaltungspflicht des Vermieters handelt, die zur Folge hätte, dass bezüglich der geringfügigen Ausbesserungen ein gesetzlicher „Graubereich“ bestünde, in dem weder der Vermieter noch der Mieter erhaltungspflichtig wären. Vielmehr handelt es sich nach einhelliger Ansicht um eine **Pflicht des Mieters**, geringfügige Ausbesserungen vorzunehmen.¹¹⁾ Diese Auffassung lässt sich zum einen durch

Dr. Reinhard Pesek ist Rechtsanwaltsanwärter bei der Milchrahm Stadlmann Rechtsanwälte OG in Wien. E-Mail: reinhard.pesek@mslegal.at

- 1) Ausführlich dazu und mit weiteren Ausnahmefällen Riss, Die Erhaltungspflicht des Vermieters (2005) 160 ff.
- 2) Strittig, siehe Pesek in Schwimann/Kodek (Hrsg), ABGB⁴ (2014) § 1096 ABGB Rz 47.
- 3) Im Detail strittig, siehe Riss in Kletečka/Schauer (Hrsg), ABGB-ON^{1.02} § 1096 ABGB Rz 17.
- 4) Die Ausführungen unter Punkt A. basieren auf Pesek, Die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten nach der WRN 2015, wobl 2016, 161 (166 ff).
- 5) OGH 6 Ob 81/09 v wobl 2010/68 (Würth; Riss) = immolex 2010/35 (Rosifka; Prader; Böhm); OGH 1 Ob 131/13 s JBl 2014, 185; Binder in Schwimann (Hrsg), ABGB³ (2005) § 1096 ABGB Rz 73; Gschnitzer/Faistenberger/Barta/Eccher, Schuldrecht Besonderer Teil und Schadenersatz² (1988) 112; Irol/Rassi in KBB⁵ (2017) § 1096 ABGB Rz 4; Klang in Klang (Hrsg), Kommentar zum Allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch V² (1954) 41; Kuprian, Der Mietvertrag³ (2014) Rz 163; Lenk, Dachbodenausbauten – endlich lukrativ? immolex 2002, 295 (299); Nademleinsky in Schwimann (Hrsg), Taschenkommentar³ (2015) § 1096 ABGB Rz 5; Pesek, wobl 2015, 160 f; Riss, Erhaltungspflicht 160; derselbe in Kletečka/Schauer, ABGB-ON^{1.02} § 1096 ABGB Rz 18. Vgl auch RIS-Justiz RS0020909; Böhm, Erhaltung der Gemeindewohnung – wie ist der aktuelle Stand? RFG 2009, 161 (163); Böhm/Graf, Miete und Konsumentenschutz, immolex 2007, 102 (106).

- 6) Riss, Erhaltungspflicht 161. Vgl auch zum schweizerischen Recht Weber in Honsell/Vogt/Wiegand (Hrsg), Basler Kommentar – Obligationenrecht I⁶ (2015) Art 259 OR Rz 1.
- 7) Kaiserliche Verordnung über die dritte Teilnovelle zum allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuch, RGBl 1916/69.
- 8) 78 BlgHH 21. Sess 313.
- 9) Siehe auch die ähnliche Regelung des französischen Rechts in Art 1754 CC.
- 10) 78 BlgHH 21. Sess 313; vgl auch Riss, Erhaltungspflicht 161.
- 11) Besonders deutlich etwa OGH 1 Ob 131/13 s JBl 2014, 185; Binder in Schwimann, ABGB³ § 1096 ABGB Rz 73; Gschnitzer/Faistenberger/Barta/Eccher, Schuldrecht BT 112; Irol/Rassi in KBB⁵ § 1096 ABGB Rz 4; Kuprian, Mietvertrag³ Rz 163; Nademleinsky in Schwimann, Taschenkommentar³ § 1096 ABGB Rz 5; Pesek, wobl 2015, 160 f; Riss, Erhaltungspflicht 161. Vgl auch Böhm/Graf, immolex 2007, 106.

die soeben zitierten Materialien, nach denen der Mieter diese Arbeiten „auf eigene Kosten mache“,¹²⁾ und zum anderen durch das schweizerische Recht untermauern, das der historische Gesetzgeber bei dieser (ungeschriebenen) Regel im Blick hatte und das in Art 259 OR unmissverständlich anordnet, dass der Mieter Mängel, die durch kleine, für den gewöhnlichen Unterhalt erforderliche Reinigungen oder Ausbesserungen behoben werden können, nach Ortsgebrauch auf eigene Kosten beseitigen „muss“.¹³⁾ Für den einhellig vertretenen Standpunkt spricht zudem, dass der Mieter bei Verneinung einer Mieterpflicht berechtigt wäre, die Miete zu mindern, sobald ein (dann weder von Vermieter noch Mieter zu beseitigender) Bagatellschaden auftritt.¹⁴⁾ Dies verträge sich freilich nicht mit dem Ansinnen des historischen Gesetzgebers, wonach der Mieter den Vermieter mit aus derartigen Schäden resultierenden Ansprüchen nicht „belästigen“ soll,¹⁵⁾ und könnte sich letztlich kostenerhöhend auf das Vertragsverhältnis auswirken, indem der Vermieter das wirtschaftliche Risiko des Eingreifens der Mietzinsminderung infolge Bagatellschäden in den Mietzins einpreist.

Methodisch lässt sich die Pflicht des Mieters zur Vornahme der Bagatellreparaturen entweder aus einer **§ 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB insoweit verdrängenden Verkehrssitte** ableiten¹⁶⁾ oder als Ausfluss der **den Mieter nach § 1098 ABGB treffenden Sorgfalts- und Obhutspflichten** ansehen.¹⁷⁾

2. Abgrenzung „gewöhnlicher Mängel“ zu „Bagatellreparaturen“

Schwierigkeiten bereitet die Abgrenzung „gewöhnlicher Mängel“, die vom Vermieter nach § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB zu beheben sind, zu „Bagatellreparaturen“, die dem Mieter zur Last fallen.¹⁸⁾ Nach dem zweckmäßigen Lösungsansatz von *Riss* besteht eine Mieterpflicht nur dann, wenn die Mängelbehebung mit einem kleinen Aufwand verbunden ist und **kein Fachwissen** erfordert,¹⁹⁾ es also um die Vornahme „einfacher Handgriffe“ geht. Diese Ansicht harmonisiert mit dem schweizerischen Recht, das diesen Rechtssatz – wie erwähnt – in Art 259 OR sogar positiviert hat. In der Schweiz geht die Mängelbeseitigung zu Lasten des Vermieters, sofern ein Professionist beigezogen werden muss.²⁰⁾

Gewiss sollte zwischen einem handwerklich begabten Mieter, der Mängel in einem weiten Umfang selbst beheben kann, und einem weniger geschickten Mieter, der zur Behebung jedes noch so geringfügigen Mangels einen Professionisten beiziehen muss, kein Unterschied in der Rechtslage bestehen.²¹⁾ Um daher die Mängelkategorie der Bagatellreparaturen nicht von den handwerklichen Begabungen des konkreten Mieters abhängig zu machen, erscheint es geboten, auf die Fähigkeiten eines Durchschnittsmieters abzustellen,²²⁾ wie dies auch der Auffassung zum schweizerischen Recht entspricht.²³⁾ Es kommt somit darauf an, ob ein **durchschnittlicher Mieter typischerweise in der Lage** ist, die fragliche Arbeit selbst durchzuführen. Ist er das, muss er diese auf eigene Kosten erledigen oder durch einen (nach § 1313 a ABGB zuzurechnenden) Professionisten er-

ledigen lassen. Andernfalls liegt eine in die Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB fallende Maßnahme vor, von der – dem Ausnahmecharakter der Bagatellreparaturen Rechnung tragend – im Zweifel auszugehen ist.²⁴⁾

Ebenfalls unter die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen **anfängliche Kleinmängel**, also solche, die bereits bei der Übergabe des Mietobjekts vorhanden sind. Denn die damit verbundenen Behebungskosten sind wegen der Einmaligkeit der Maßnahme überschaubar und daher besteht keine Gefahr, dass der dadurch für den Vermieter ausgelöste Aufwand insgesamt zu einer nennenswerten Verteuerung der Vertragsabwicklung führt.²⁵⁾

B. Bagatellreparaturen im WGG

1. Die WGG-Novelle 2016

Im Anwendungsbereich des WGG war die Erhaltungspflicht der gemeinnützigen Bauvereinigung gem § 14 a WGG aF mit jener des Vermieters im MRG-Vollanwendungsbereich nach § 3 MRG im Wesentlichen ident geregelt.²⁶⁾ Demnach trafen die gemeinnützige Bauvereinigung im Inneren der Wohnung nur dann Erhaltungspflichten, wenn entweder ein „ernster Schaden“ des Hauses zu beheben oder eine vom Mietgegenstand ausgehende „erhebliche Gesundheitsgefährdung“ zu beseitigen waren.

12) 78 BlgHH 21. Sess 313.

13) IdS auch die Marginalrubrik zur schweizerischen Regelung: „Pflicht des Mieters zu kleinen Reinigungen und Ausbesserungen“.

14) Dazu ausführlich unter Punkt B.2.

15) 78 BlgHH 21. Sess 313.

16) Vgl *Vonkilch*, Die Neuregelung der Erhaltungspflichten im Wohnungsgemeinnützigkeitsrecht, wobl 2016, 274 (277).

17) So die Auffassung zur schweizerischen Rechtslage, siehe *Giger in Hausbeer/Walter* (Hrsg), Berner Kommentar zum schweizerischen Privatrecht – Die Miete (2015) Art 257 f OR Rz 41, Art 259 Rz 16; *Zucker/Kunz*, Kleiner Unterhalt als Mieterpflicht – Inhalt und Schranken, mp 2009, 1 (4). In diese Richtung offenbar auch *Böhm/Graf*, immolex 2007, 106, nach denen die Durchführung von Wartungen durch den Mieter unter § 8 MRG bzw § 1098 ABGB fällt.

18) Zum Meinungsstand siehe *Riss*, Erhaltungspflicht 161 f.

19) *Riss*, Erhaltungspflicht 162. In diese Richtung auch OGH 6 Ob 81/09 v wobl 2010/68 (*Würth; Riss*) = immolex 2010/35 (*Rosifka; Prader; Böhm*), wo darauf abgestellt wird, ob der Mieter die fragliche Arbeit (in concreto: Erneuerung elastischer Fugen) selbst vornehmen kann.

20) *Giger in Hausbeer/Walter*, Berner Kommentar Art 259 OR Rz 18; *Weber in Honsell/Vogt/Wiegand*, Basler Kommentar I⁶ Art 259 OR Rz 2.

21) Vgl die Kritik von *Würth*, Anmerkung zu OGH 6 Ob 81/09 v wobl 2010/68.

22) Siehe bereits *Prader*, WWW-Wartung von Wärmebereitungsgeräten nach der WRN 2015, wobl 2015, 95 (97).

23) *Giger in Hausbeer/Walter*, Berner Kommentar Art 259 OR Rz 15; *Zucker/Kunz*, mp 2009, 5 f.

24) Vgl *Giger in Hausbeer/Walter*, Berner Kommentar Art 259 OR Rz 11; *Riss*, Erhaltungspflicht 162; *Weber in Honsell/Vogt/Wiegand*, Basler Kommentar I⁶ Art 259 OR Rz 2.

25) Vgl *Riss*, Erhaltungspflicht 161; siehe auch *Giger in Hausbeer/Walter*, Berner Kommentar Art 259 OR Rz 13.

26) *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht²³ ErgBd (2016) § 14 a WGG Rz 1.

Seit der Wohnrechtsnovelle 2015 (WRN 2015)²⁷⁾ war die gemeinnützige Bauvereinigung darüber hinaus zur Erhaltung mitvermieteter „Wärmebereitungsgeräte“ verpflichtet.²⁸⁾ Eine subsidiäre Geltung des § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB für weiter gehende, weil grundsätzlich umfassende Erhaltungspflichten kam nicht in Betracht.²⁹⁾ Auf der anderen Seite trafen den Mieter nach § 8 MRG Wartungs- und Instandhaltungspflichten, die allerdings ebenfalls (auf die Nachteilsabwehr) eingeschränkt waren. Durch das Gegenüberstehen zweier beschränkter Erhaltungspflichten bestand hinsichtlich des Inneren der Wohnung ein **gesetzlicher „Graubereich“**, in dem weder die gemeinnützige Bauvereinigung nach § 3 MRG zur Erhaltung noch der Mieter nach § 8 MRG zur Wartung und Instandhaltung verpflichtet waren.³⁰⁾

Der Gesetzgeber hat mit der am 1. 1. 2016 in Kraft getretenen WGG-Novelle³¹⁾ die **Erhaltungspflichten** der gemeinnützigen Bauvereinigung im Inneren der Wohnung³²⁾ durch den neuen § 14 a Abs 2 Z 2 b WGG **massiv ausgeweitet**, jedoch gleichzeitig einige Pflichten, wie den Ersatz von Beleuchtungsmitteln, die Vornahme von Bagatellreparaturen oder die Erhaltung von Malerei und Tapeten, ausdrücklich davon ausgenommen. Auch für die Beseitigung normaler Abnutzungen der sonstigen Innenflächen des Mietgegenstandes (wie insb Bodenbelag und Verfliesung) ist die gemeinnützige Bauvereinigung nach neuer Rechtslage nur zuständig, sofern deren Brauchbarkeit wesentlich beeinträchtigt ist.³³⁾

Unter Berufung auf die zum ABGB-Bestandrecht vertretene Lehre³⁴⁾ und ergangene Rsp³⁵⁾ statuierte der Gesetzgeber die **Ausnahme der Bagatellreparaturen** von dem umfassenden Erhaltungspflichtenkatalog der gemeinnützigen Bauvereinigung mit der Erwägung, der Mieter habe derartige Erhaltungsarbeiten selbst durchzuführen.³⁶⁾ Nach den Materialien zur WGG-Novelle 2016 handelt es sich bei Bagatellreparaturen um Arbeiten an Ausstattungen in der Wohnung, die von einem **durchschnittlichen Mieter selbst – ohne Beziehung von Professionisten – vorgenommen** werden können.³⁷⁾ Dieser Interpretationszugang des Gesetzgebers zum neu geschaffenen Tatbestand der Bagatellreparaturen in § 14 a Abs 2 Z 2 b WGG deckt sich also mit der vorhin erörterten Auffassung zum ABGB-Bestandrecht, wonach von der Erhaltungspflicht des Vermieters gem § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB solche Arbeiten nicht erfasst sind, die von einem Durchschnittsmieter typischerweise selbst vorgenommen werden können.³⁸⁾

Nach den Gesetzesmaterialien wurden die Bagatellreparaturen deswegen von dem Erhaltungspflichtenkatalog nach § 14 a Abs 2 Z 2 b WGG ausgenommen, weil diese Arbeiten vom Mieter leichter und kostengünstiger als von der gemeinnützigen Bauvereinigung durchgeführt werden können. Dadurch soll der **„EVB-Topf“ entlastet** werden, aus dem sämtliche die gemeinnützige Bauvereinigung treffenden Erhaltungspflichten finanziert werden und der ganz überwiegend aus den Zahlungen der Mieter gespeist wird.³⁹⁾ Bei einer bestehenden Erhaltungspflicht der gemeinnützigen Bauvereinigung auch im Bereich der Bagatellschäden drohte somit eine Verteuerung der vertraglichen Gesamttransaktionskosten, die wirtschaftlich in erster Linie die Gesamtheit der Mieter des Hauses trafe.⁴⁰⁾

27) Bundesgesetz, mit dem das Mietrechtsgesetz, das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz und das Wohnungseigentumsgesetz 2002 geändert werden und eine Regelung über die Erhaltung von Wärmebereitungsgeräten im Teilanwendungsbereich des § 1 Abs 4 MRG getroffen wird (Wohnrechtsnovelle 2015 – WRN 2015), BGBl I 2014/100.

28) *Würth/Zingherl/Kovanyil/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht²³ ErgBd § 14 a WGG Rz 1/1.

29) Vgl *Würth/Zingherl/Kovanyil/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht²³ ErgBd § 14 a WGG Rz 4/1.

30) Vgl zum Vollenwendungsbereich des MRG *Fidler*, Mietzinsminderung ohne Mangel? wobl 2014, 125 (125 f); *T. Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch* (Hrsg), Österreichisches Wohnrecht³ § 3 MRG Rz 6 g.

31) Bundesgesetz, mit dem das Bundesgesetz über die Einrichtung einer Wohnbauinvestitionsbank (WBIB-G) erlassen und das Bundesgesetz über Steuerliche Sondermaßnahmen zur Förderung des Wohnbaus und das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz geändert werden, BGBl I 2015/157.

32) Unklar könnte sein, ob sich die erweiterten Erhaltungspflichten nach § 14 a Abs 2 Z 2 b WGG nur auf das Innere der Wohnung oder auch auf (im Rahmen eines einheitlichen Mietverhältnisses) mitvermietete Haus- oder Grundflächen beziehen, wie etwa mitvermietete Hausgärten, Abstell- oder Parkflächen (vgl § 1 Abs 1 MRG). ME erfasst § 14 a Abs 2 Z 2 b WGG nur das Innere der Wohnung, wie der Gesetzeswerdungsprozess dieser Bestimmung verdeutlicht: Der Ministerialentwurf (ME 163 BlgNR 25. GP) sprach nämlich noch ganz allgemein von „Miet- oder sonstigen Nutzungsgegenständen“, während der letztlich beschlossenen Fassung im Einleitungssatz die einschränkende Formulierung „in Wohnungen“ vorangestellt wurde.

33) Umfassend zur Neuregelung der Erhaltungspflichten im WGG *Prader*, „Erhaltungszirkus“ im Wohnrecht – die Neuregelung im WGG, *immolex* 2016, 41; *Vonkilch*, wobl 2016, 274 ff.

2. Meinungsstand und eigene Stellungnahme

Die Neuregelung des § 14 a Abs 2 Z 2 b WGG wirft die Frage auf, ob Bagatellreparaturen lediglich von den Erhaltungspflichten der gemeinnützigen Bauvereinigung ausgeschlossen sind, ohne dass es eine korrespondierende Verpflichtung des Mieters zu deren Vornahme gäbe, oder durch den Mieter durchgeführt werden müssen. Da der Gesetzgeber den Bereich der Bagatellreparaturen aus dem Erhaltungspflichtenkatalog der gemeinnützigen Bauvereinigung in § 14 a Abs 2 Z 2 b WGG lediglich ausgenommen,

34) Die Materialien zitieren *Binder* in *Schwimmann*, ABGB³ § 1096 ABGB Rz 73.

35) Die Materialien zitieren OGH 6 Ob 81/09 v wobl 2010/68 (*Würth/Riss*) = *immolex* 2010/35 (*Rosifka; Prader; Böhm*). Dieser Entscheidung lag zwar ein im Teilanwendungsbereich des MRG verwendetes Vertragsmuster zugrunde (siehe die Anm von *Rosifka*), doch ist in diesem Segment des Mietrechts hinsichtlich der Erhaltung des Mietgegenstandes die Bestimmung des § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB und damit allgemeines Bestandrecht anwendbar.

36) ErläutRV 895 BlgNR 25. GP 10.

37) AbAA 965 BlgNR 25. GP 5.

38) Siehe Punkt A.1.

39) AbAA 965 BlgNR 25. GP 5; ErläutRV 895 BlgNR 25. GP 10; *Vonkilch*, wobl 2016, 278.

40) *Vonkilch*, wobl 2016, 278.

eine ausdrückliche Zuweisung dieser Pflichten an den Mieter jedoch unterlassen hat, wird eine solche Mieterpflicht von der hL verneint.⁴¹⁾ Wie sogleich gezeigt wird, sprechen mE aber die besseren Gründe dafür, dass Bagatellschäden auch ohne explizite gesetzliche Anordnung vom Mieter verpflichtend zu beseitigen sind.

Für dieses Verständnis bietet zunächst die **Intention des Gesetzgebers** einen Anhaltspunkt. Der Gesetzgeber wollte mit der WGG-Novelle 2016 den gesetzlich unregulierten Bereich („Graubereich“) der Erhaltung des Inneren des Mietobjekts während des aufrechten Mietverhältnisses (weitgehend) beseitigen.⁴²⁾ Die gegenteilige Sichtweise liefe diesem Ziel zuwider, weil dann der „Graubereich“ in einem weitreichenderen Umfang fortbestünde, als dies bei Annahme einer Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Bagatellreparaturen der Fall wäre.

Ferner beinhalten die **Materialien** der WGG-Novelle 2016 durchaus einen Hinweis darauf, dass der Gesetzgeber vom Bestehen einer Mieterpflicht ausgegangen sein könnte. Darin heißt es mit Blick auf das ABGB-Bestandrecht nämlich, dass die Ausnahme von der Erhaltungspflicht der gemeinnützigen Bauvereinigung für Bagatellreparaturen an „die Lehre an[knüpft], wonach der Bestandnehmer kleinere Ausbesserungen selbst zu erledigen hat [. . .], sowie an die Rsp, dass Bagatellreparaturen vom Mieter durchzuführen sind [. . .]“.⁴³⁾ Diese beiden Formulierungen – „selbst zu erledigen hat“ und „durchzuführen sind“ – legen eine Rechtspflicht des Mieters auch im WGG immerhin nahe, zumal der Tatbestand der Bagatellreparaturen in § 14 a Abs 2 Z 2 b WGG nach den Materialien ja an die Rechtslage im ABGB-Bestandrecht „anknüpft“.⁴⁴⁾

Noch stärker für das Bestehen einer Mieterpflicht sprechen die **Grundsätze der Mietzinsminderung** nach § 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB, die für die Lösung der gegenständlichen Frage fruchtbar gemacht werden können. Nach der bestandrechtlichen Sphärentheorie⁴⁵⁾ ist eine Mietzinsminderung für den Mieter nur dann ausgeschlossen, wenn die Gebrauchsbeeinträchtigung aus seiner Sphäre stammt. Stammt die Gebrauchsbeeinträchtigung hingegen aus der Sphäre des Vermieters oder aus der neutralen Sphäre, greift die Mietzinsminderung ein. Im Allgemeinen sind Gebrauchsbeeinträchtigungen, zu deren Behebung der Mieter verpflichtet ist, dessen Sphäre zuzurechnen.⁴⁶⁾ Trifft den Vermieter eine Erhaltungspflicht, welche die konkret auftretende Gebrauchsbeeinträchtigung erfasst, dann stammt die Gebrauchsbeeinträchtigung aus der Sphäre des Vermieters. Sind weder der Vermieter noch der Mieter zur Erhaltung verpflichtet, dann sind Gebrauchsbeeinträchtigungen infolge Mängeln der Bestandsache der neutralen Sphäre zuzurechnen.⁴⁷⁾ Verneinte man also mit der hL eine Mieterpflicht zur Vornahme von Bagatellreparaturen, wären diesbezügliche Gebrauchsbeeinträchtigungen der neutralen Sphäre zuzuordnen und der Mieter berechtigt, bei jedem Bagatellschaden, wie etwa einer kaputten Glühbirne, die Miete zu mindern. Dies konterkarierte aber den Zweck der in § 14 a Abs 2 Z 2 b WGG normierten Ausnahme, die ja den – überwiegend

durch Mietzinszahlungen gespeisten – „EVB-Topf“ schonen soll.⁴⁸⁾ Zwar hätte die gemeinnützige Bauvereinigung nicht die Kosten der Beseitigung des Bagatellschadens zu tragen, doch hätte sie im Ausmaß der eingeschränkten Brauchbarkeit des Mietobjekts eine Mietzinsminderung nach § 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB hinzunehmen. Die Gefahr einer solchen Belastung des „EVB-Topfs“ durch potenziell niedrigere Mietzinszahlungen besteht nicht, wenn Bagatellschäden verpflichtend vom Mieter zu beheben sind. Denn dann sind diesbezügliche Gebrauchsbeeinträchtigungen der Mietersphäre zuzurechnen und die Mietzinsminderung ausgeschlossen.

Außerdem ist zu beachten, dass den Mieter auch nach Inkrafttreten der WGG-Novelle 2016 die eingeschränkten **Wartungs- und Instandhaltungspflichten des § 8 Abs 1 MRG** treffen.⁴⁹⁾ Verneinte man eine Mieterpflicht zur Vornahme von Bagatellreparaturen, müsste der Mieter zwar Maßnahmen iSd § 8 Abs 1 MRG setzen, allerdings keine – idR einfacheren und kostengünstigeren – Bagatellreparaturen vornehmen. Dies wäre nicht nur sachlich wenig konsistent, sondern hätte auch diffizile Abgrenzungsprobleme zwischen den ohnehin schon höchst unklaren Wartungs- und Instandhaltungspflichten des Mieters nach § 8 Abs 1 MRG⁵⁰⁾ auf der einen

41) *Kotthauer*, Zum mietrechtlichen Begriff der Bagatellreparaturen, *immolex* 2016, 128; *Riss* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.02} § 1096 ABGB Rz 23/1; *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht²³ ErgBd § 14 a WGG Rz 4/5. Verneinend, wenn auch eine Mieterpflicht nicht per se ausschließend *Prader*, *immolex* 2016, 45; Mieterpflicht „wäre nur aus der Verkehrsseite zu § 1096 Abs 1 ABGB ableitbar“; *Vonkilch*, wobl 2016, 277; Mieterpflicht könne aber dann angenommen werden, „wenn man sie aus einer einschränkenden Auslegung von § 1096 Abs 1 ABGB bzw einer entsprechenden § 1096 Abs 1 ABGB insoweit verdrängenden Verkehrssitte ableiten wollte“.

42) ErläutRV 895 BlgNR 25. GP 9: „Die Neuregelungen sind von der Idee getragen, dass die Erhaltungspflichten während des laufenden Mietverhältnisses – auch hinsichtlich des Inneren des Mietgegenstandes – umfassend und abschließend geregelt sein sollen. Ein im WGG rechtlich unregelter Bereich der Erhaltung („Graubereich“) während des aufrechten Mietverhältnisses liegt demnach nach den Neuregelungen nicht mehr vor.“ Dass es – entgegen den Ausführungen in den Materialien – im WGG zu keiner *vollständigen* Beseitigung des „Graubereichs“ kommen konnte und eine solche auch nicht dadurch erreicht werden kann, indem die Durchführung von Bagatellreparaturen als Mieterpflicht angesehen wird, zeigt sich an den anderen in § 14 a Abs 2 Z 2 b WGG enthaltenen Beschränkungen der Erhaltungspflicht der gemeinnützigen Bauvereinigung. Zudem sind Geschäftsräumlichkeiten von den erweiterten Erhaltungspflichten nach § 14 a Abs 2 Z 2 b WGG nicht erfasst.

43) ErläutRV 895 BlgNR 25. GP 10.

44) Vgl ErläutRV 895 BlgNR 25. GP 10.

45) Dazu *Irol/Rassi* in *KBB*⁵ § 1107 ABGB Rz 1; *Riss*, Anmerkung zu OGH 1 Ob 176/12 g, wobl 2013/9; *Fidler*, wobl 2014, 130 f. Eingehend zur bestandrechtlichen Sphärentheorie zuletzt *Pesek*, Zur außerordentlichen Kündigung durch den Bestandnehmer, wobl 2016, 75 (79 f, 86 ff).

46) So unlängst auch OGH 9 Ob 23/15 w wobl 2016/35 (*Riss*).

47) *Riss*, Anmerkung zu OGH 1 Ob 176/12 g, wobl 2013/9; *Pesek* in *Schwimann/Kodek*, ABGB⁴ § 1096 ABGB Rz 105.

48) Vgl Punkt B.1.

49) Siehe nur *Vonkilch*, wobl 2017, 277; *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht²³ ErgBd § 14 a WGG Rz 4/6.

50) Näher dazu *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht³ § 8 MRG Rz 10.

Seite und den (dann keine Mieterpflichten darstellenden) Bagatellreparaturen auf der anderen Seite zur Folge.⁵¹⁾ Eine vernünftige Abgrenzung wäre wohl nicht zu bewerkstelligen. Es ist daher naheliegend, dass der Mieter, der nach § 8 Abs 1 MRG warten und instand halten muss, auch jene Bagatellmaßnahmen zu setzen hat, die das Entstehen von Schäden verhindern, welche in weiterer Folge die Wartungs- und Instandhaltungspflicht nach § 8 Abs 1 MRG auslösen. Insofern erscheint es auch unter **teleologischen Gesichtspunkten** und unter dem Aspekt der **Rechtssicherheit** geboten, den Mieter als zur Vornahme von Bagatellreparaturen verpflichtet zu erachten.

Der hier vertretenen Auffassung könnte iS der Argumentation der hL entgegengehalten werden, dass der Gesetzeswortlaut des § 14 a Abs 2 Z 2 b WGG dem Mieter keine Rechtspflicht auferlegt.⁵²⁾ Dieser Einwand lässt sich indes relativieren, wenn man berücksichtigt, dass **nicht jede Mieterpflicht positiviert** ist. Zu denken ist etwa an die den Bestandnehmer treffenden Sorgfalts- und Obhutspflichten, die ihre Grundlage in – dem insoweit auch für das WGG und MRG maßgeblichen⁵³⁾ – § 1098 ABGB haben, der an sich nur das *Recht* des Bestandnehmers zum Gebrauch der Bestandsache ausdrücklich nennt.⁵⁴⁾ Dass die Pflicht des Mieters zur Durchführung von Bagatellreparaturen sogar als eine Facette ebendieser ungeschriebenen Sorgfalts- und Obhutspflichten angesehen werden kann, wurde bereits erwähnt.⁵⁵⁾

C. Bagatellreparaturen im MRG-Vollanwendungsbereich

Im Vollanwendungsbereich des MRG existieren keine speziellen Regelungen für Bagatellreparaturen. Diese werden weder bei den Erhaltungspflichten des Vermieters nach § 3 MRG noch bei den Wartungs- und Instandhaltungspflichten des Mieters nach § 8 MRG eigens behandelt. Geht man davon aus, dass dem Mieter die Beseitigung von Bagatellschäden sowohl im ABGB-Bestandsrecht als auch im WGG obliegt, ist es nur konsequent, das Bestehen einer derartigen Mieterpflicht auch im Vollanwendungsbereich des MRG zu vertreten. Hierfür lässt sich neben der im Bereich der Bagatellreparaturen damit erzielten **Einheitlichkeit der Rechtslage** in allen Segmenten des Mietrechts vor allem das soeben genannte Argument der **Vermeidung von Abgrenzungsschwierigkeiten mit Maßnahmen nach § 8 Abs 1 MRG** in das Treffen führen.⁵⁶⁾ Mangels erkennbarer Differenzierungsgründe sind Bagatellreparaturen auch im MRG-Vollanwendungsbereich solche Arbeiten an Ausstattungen in der Wohnung, die von einem durchschnittlichen Mieter selbst und ohne Beiziehung von Professionisten vorgenommen werden können.⁵⁷⁾

D. Beispiele für Bagatellreparaturen

Welche Arbeiten kann nun ein durchschnittlicher Mieter typischerweise selbst vornehmen und sind daher als Bagatellreparaturen zu qualifizieren? In der

österreichischen Literatur werden als Beispiele die Reparatur eines verstopften Abflusses⁵⁸⁾ oder der Austausch einer Glühbirne bei mitgemieteten Beleuchtungskörpern angeführt.⁵⁹⁾ In den Materialien zur WGG-Novelle 2016⁶⁰⁾ werden der Austausch von Brause- und Waschmaschinenschläuchen, der Austausch eines defekten Duschkopfes oder einer Dichtung an einem Wasserhahn genannt,⁶¹⁾ das Ersetzen eines zerbrochenen Lichtschalters, das Auswechseln des Filters einer Wohnraumlüftung oder das Ausbessern einer Dichtung am inneren Fensterflügel von Holzkastenfenstern. Im Gegensatz dazu sollen nach den Materialien⁶²⁾ die fachgerechte Erneuerung elastischer Fugen (Silikonfugen)⁶³⁾ oder Reparaturarbeiten an Strom-, Wasser- und Gasleitungen oder an einer Heiztherme nicht als Bagatellreparaturen anzusehen sein.⁶⁴⁾

In diesem Zusammenhang ist mit *Vonkilch* darauf hinzuweisen, dass nach der Vorstellung des Gesetzgebers zwar das Austauschen einer Fensterdichtung dem Mieter zumutbar sein soll, die Erneuerung einer elastischen Fuge hingegen nicht.⁶⁵⁾ *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer* merken zu den Beispielen in den Materialien zur WGG-Novelle 2016 an, dass das Ersetzen eines zerbrochenen Lichtschalters und der Austausch von Dichtungen an einem Wasserhahn einen durchschnittlichen Mieter nur allzu leicht überfordern könne.⁶⁶⁾ Freilich besteht keine zwingende Bindung an die vom Gesetzgeber in den Erläuternden Bemerkungen vorgenommene Einschätzung konkreter Maßnahmen.⁶⁷⁾ Das Ausmalen und das Tapezieren des Mietobjekts zählen mE ebenfalls

51) Auf diese Abgrenzungsschwierigkeiten weisen *Kothbauer*, immoex 2016, 128, und *Prader*, immoex 2016, 45 f, hin.

52) Vgl *Kothbauer*, immoex 2016, 128; *Prader*, immoex 2016, 45; *Vonkilch*, wobl 2016, 277.

53) Vgl *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht³ § 8 MRG Rz 4; *Pesek* in *Schwimann/Kodek*, ABGB⁴ § 1098 ABGB Rz 22.

54) *Würth* in *Rummel* (Hrsg), ABGB³ (2000) § 1098 ABGB Rz 1.

55) Siehe Punkt A.1.

56) Siehe Punkt B.2.

57) Vgl Punkte A.2. und B.1.

58) *Gschmitzer/Faistenberger/Bartal/Eccher*, Schuldrecht BT 112.

59) *Böhm/Graf*, immoex 2007, 106. Der in § 14 a Abs 2 Z 2 b WGG festgeschriebene „Ersatz von Beleuchtungsmitteln“ kann daher regelmäßig als Bagatellreparatur nach ebendieser Bestimmung angesehen werden.

60) AbAA 965 BlgNR 25. GP 5; vgl auch ErläutRV 895 BlgNR 25. GP 10.

61) Vgl dazu auch *Böhm/Graf*, immoex 2007, 106; *Gschmitzer/Faistenberger/Bartal/Eccher*, Schuldrecht BT 112.

62) AbAA 965 BlgNR 25. GP 5; vgl auch ErläutRV 895 BlgNR 25. GP 10.

63) Vgl OGH 6 Ob 81/09 v wobl 2010/68 (*Würth; Riss*) = immoex 2010/35 (*Rosifka; Prader; Böhm*); aA *Böhm/Graf*, immoex 2007, 106.

64) Ausführlich zur Heiztherme *Prader*, wobl 2015, 95 ff; *Pesek*, wobl 2016, 166 ff.

65) *Vonkilch*, wobl 2016, 278.

66) *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht²³ ErgBd § 14 a WGG Rz 4/7.

67) *Vonkilch*, wobl 2016, 279; siehe auch *Prader*, immoex 2016, 46; *Würth/Zingher/Kovanyil/Etzersdorfer*, Miet- und Wohnrecht²³ ErgBd § 14 a WGG Rz 4/7.

nicht mehr zu den Pflichten des Mieters,⁶⁸⁾ weil es idR an einer Reparaturbedürftigkeit des Wandanstrichs oder der Tapezierung fehlt,⁶⁹⁾ der Mieter dazu typischerweise wohl nicht selbst in der Lage ist und diese Tätigkeiten einen größeren Aufwand erfordern, sodass sie gerade keine „geringfügigen“ Ausbesserungen sind.⁷⁰⁾

Bei der Konkretisierung des Begriffs der Bagatellreparaturen können die schweizerische Judikatur und Lehre eine wertvolle Orientierungshilfe bieten. In der Schweiz werden der Ersatz eines Dampfabzugfilters oder eines Schwimmers im WC-Spülkasten⁷¹⁾ als Bagatellreparaturen anerkannt, nicht aber die Wartung und der Ersatz von Spiegeln, Fenstern, Schlössern, Hausglocken und Gegensprechanlagen, Waschmaschinen, Telekommunikationsanschlüssen, elektrischen Kochplatten, Schaltern, Steckdosen,⁷²⁾ Geschirrspülern,⁷³⁾ Backöfen,⁷⁴⁾ Neonröhrenhalterungen⁷⁵⁾ oder Rollladengurten.⁷⁶⁾

E. Rechtsfolgen der vertragswidrigen Nichtvornahme von Bagatellreparaturen

Verletzt der Mieter seine Pflicht zur Vornahme von Bagatellreparaturen, kommen prinzipiell ein Anspruch des Vermieters auf Zuhaltung des Vertrags, ein Schadenersatzanspruch des Vermieters sowie eine Vertragsauflösung durch den Vermieter in Betracht.

Grundsätzlich kann der Vermieter bei laufendem Vertrag die **Zuhaltung** gesetzlicher oder vertraglich übernommener Wartungs- und Instand- bzw. Erhaltungspflichten des Mieters bereits vor Eintritt eines Schadens am Mietobjekt begehren. Erforderlich für die Durchsetzung eines solchen Erfüllungsanspruchs des Vermieters ist aber, dass durch das vertragswidrige Verhalten des Mieters zumindest ein Schaden für das Mietobjekt droht.⁷⁷⁾ Wenngleich im jeweiligen Einzelfall gesondert zu prüfen ist, ob dem Mietobjekt aufgrund der Nichtdurchführung einer Bagatellreparatur tatsächlich ein Schaden droht, dürfte dieses Erfordernis nur selten verwirklicht sein, sodass dem Vermieter regelmäßig kein Anspruch auf Zuhaltung des Vertrages zustehen wird.

Ungeachtet dieser Möglichkeit des Vermieters, (erst) bei drohenden Schäden die Vertragszuhaltung zu begehren, kann der Mieter bei einer schuldhaften Verletzung seiner vertraglichen Verpflichtung einem **Schadenersatzanspruch** des Vermieters nach § 1111 ABGB ausgesetzt sein, der auf (Wieder-)Herstellung des vertragskonformen Zustands gerichtet ist.⁷⁸⁾ Nach allgemeinen Grundsätzen steht ein solcher Anspruch *vor* der Rückstellung des Mietobjekts aber nur dann zu, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse daran hat,⁷⁹⁾ wie vor allem bei der Gefahr einer Schädigung der Substanz der Mietsache.⁸⁰⁾ Diese Erheblichkeitsschwelle wird bei der Unterlassung von Bagatellreparaturen für gewöhnlich nicht erreicht werden, sodass der Vermieter allfällige Schadenersatzansprüche nach § 1111 ABGB weitgehend erst bei Vertragsende geltend machen kann. Ist der Vermieter solcherart *nach* der Rückstellung des Mietobjekts genötigt, die vom Mieter vertragswidrig nicht vorgenommenen Bagatellreparaturen selbst

durchzuführen, so steht ihm Geldersatz zu,⁸¹⁾ der innerhalb der einjährigen Präklusivfrist des § 1111 ABGB geltend zu machen ist. Den Vermieter trifft nach allgemeinen Regeln eine **Schadensminderungsobliegenheit** iSd § 1304 ABGB, um den Mieter vor überraschend hohen Schadenersatzforderungen zu bewahren.⁸²⁾ Da Bagatellreparaturen definitionsgemäß ohne die Zuhilfenahme von Fachkräften durchgeführt werden können, kann der Vermieter vom Mieter mE lediglich den Ersatz der Materialkosten begehren, wie etwa die Kosten einer ausgetauschten Glühbirne. Auf darüber hinausgehende Lohn- und Anfahrtskosten, wie sie durch die Beiziehung von Professionisten entstehen, hat der Vermieter dagegen keinen Anspruch, sodass zB die Kosten des von ihm für den Austausch einer Glühbirne allenfalls beigezogenen Elektrikers nicht auf den Mieter überwälzt werden können.

Neben diesem in der Regel erst bei Vertragsende zustehenden Schadenersatzanspruch des Vermieters kann an eine **Vertragsauflösung** durch den Vermieter nach § 1118 Fall 1 ABGB bzw nach § 30 Abs 2 Z 3 Fall 1 MRG wegen eines „erheblich nachteiligen Gebrauchs“ des Mietgegenstandes durch den Mieter gedacht werden. Für die Erfüllung dieses Tatbestands ist es nach der Rsp allerdings erforderlich, dass der Mieter seine Erhaltungspflichten qualifiziert verletzt und dadurch zumindest die Gefahr einer Schädigung der Substanz des Mietgegenstands droht.⁸³⁾ Diese Gefahr wird bei der unterlassenen Vornahme von Bagatellreparaturen regelmäßig nicht bestehen, sodass dem Vermieter eine Beendigung des Mietverhältnisses meistens versagt sein wird.

68) So aber *Nademleinsky* in *Schwimmann*, Taschenkommentar³ § 1096 ABGB Rz 5, und OGH 1 Ob 131/13s JBl 2014, 185.

69) Vielmehr handelt es sich im Regelfall um abnutzungsbedingte optische Verschlechterungen der Wände.

70) Siehe auch *Pesek/Nademleinsky* in *Schwimmann/Neumayr* (Hrsg), Taschenkommentar⁴ (2017) § 1096 ABGB Rz 11.

71) *Giger* in *Hausbeer/Walter*, Berner Kommentar Art 259 OR Rz 20.

72) Sämtliche Beispiele bei *Weber* in *Honsell/Vogt/Wiegand*, Basler Kommentar I⁶ Art 259 OR Rz 4.

73) Mietrechtspraxis 3/12, 192.

74) Mietrechtspraxis 4/07, 221.

75) Mietrechtspraxis 2/16, 130.

76) *Zucker/Kunz*, mp 2009, 6.

77) Vgl *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht³ § 8 MRG Rz 11.

78) *Riss* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.02} § 1111 ABGB Rz 2.

79) Vgl RIS-Justiz RS0020826; *Pesek* in *Schwimmann/Kodek*, ABGB⁴ § 1111 ABGB Rz 13, 27; *Riss* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.02} § 1111 ABGB Rz 2.

80) *Pesek* in *Schwimmann/Kodek*, ABGB⁴ § 1111 ABGB Rz 27; siehe auch *Kuprian*, Mietvertrag³ Rz 164.

81) *Riss* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON^{1.02} § 1111 ABGB Rz 2.

82) *Pesek* in *Schwimmann/Kodek*, ABGB⁴ § 1111 ABGB Rz 16.

83) Vgl RIS-Justiz RS0021031; *Binder/Pesek* in *Schwimmann/Kodek*, ABGB⁴ § 1118 ABGB Rz 53. Siehe auch *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, Wohnrecht³ § 8 MRG Rz 13. Jüngst OGH 3 Ob 5/17g: Unterlassene Bodensanierung führt zu einer Durchnässung der tragenden Geschosdecke.

Der Mieter ist im ABGB-Bestandrecht und im Sonderbestandrecht (WGG, MRG) zur Durchführung von Bagatellreparaturen verpflichtet. Mängel, deren Beseitigung Fachwissen erfordert oder die bereits bei der Übergabe des Mietobjekts vorhanden sind, fallen ihm nicht zur Last. Verletzt der Mieter seine Pflicht zur Vornahme von Bagatellreparaturen, steht dem Vermieter ein Schadenersatzanspruch nach § 1111

ABGB zu, der idR erst nach der Rückstellung des Mietobjekts geltend gemacht werden kann. Zu beachten ist die Schadenminderungsobliegenheit iSd § 1304 ABGB. Eine Vertragsauflösung durch den Vermieter wegen eines „erheblich nachteiligen Gebrauchs“ des Mietobjekts durch den Mieter (§ 1118 ABGB; § 30 Abs 2 Z 3 MRG) ist regelmäßig unzulässig.