

Die Ökologisierung des Mietrechts*

Ein Beitrag des Mietrechts zum Umweltschutz

Nicht nur in der Autoindustrie liegt zurzeit der Fokus auf Energieeffizienz und Nachhaltigkeit. Auch ist der Trend erkennbar, dass immer mehr Wert auf die Energieeffizienz von Gebäuden gelegt wird. Dies gilt auch besonders im Mietsektor. Auf dem Hintergrund der nachfolgenden Zahlen und Fakten rund um die Wohnsituation in Österreich lässt sich dieser Trend nachvollziehen: In Österreich entfallen zirka 43 % der insgesamt 3,89 Mio Hauptwohnsitzwohnungen auf Mietwohnungen.¹ Der Anteil des Energieverbrauchs für die Bereitstellung von Niedertemperaturwärme (wie Raumwärme und Warmwasser) beträgt hierzulande zirka 35 % des gesamten Energieverbrauchs.² Dabei beanspruchen allein die privaten Haushalte einen Anteil von zirka 25 % des Gesamtenergieverbrauchs für sich.³ Bereits daraus wird ersichtlich, welche **wichtige Rolle** dem Gebäudesektor in Hinblick auf den Energieverbrauch in Österreich zukommt. Soweit sich der nachfolgende Beitrag mit dem Thema der Ökologisierung des Mietrechts beschäftigt, soll damit ein (möglicher) Beitrag für eine nachhaltige Senkung des Energieverbrauchs im Gebäudesektor und damit auch für den Umweltschutz in Österreich geliefert werden.

Eine nähere Betrachtung und Analyse des österreichischen Mietrechts lässt erkennen, dass dieses durchaus auf die Energieeffizienz des Miethauses Bedacht nimmt. Der Energiespardgedanke, welcher insbesondere im **Mietrechtsgesetz** (MRG) Berücksichtigung erfahren hat,⁴ wird dadurch erkennbar. Betrachtet man die Regelungen des MRG, so stechen hinsichtlich der **energieeffizienten Verbesserung** des Miethauses mehrere einschlägige Bestimmungen ins Auge. So ist immer dann, wenn die **Initiative** für solche Verbesserungen vom **Vermieter** ausgeht, zu prüfen, ob eine **Erhaltungsarbeit im Sinne des § 3 MRG** oder aber eine **Verbesserungsarbeit im Sinne des § 4 MRG** vorliegt. In vielen Fällen wird bereits aufgrund des **dynamischen Erhaltungsbegriffs** des § 3 Abs 1 MRG („im jeweils ortsüblichen Standard erhalten“) eine Erhaltungsarbeit vorliegen.⁵ Dieser dynamische Erhaltungsbegriff macht es im Falle einer Erneuerung eines Bauteils erforderlich, dass sich der Vermieter bei der Ausführung unter anderem an die aktuellen Anforderungen betreffend Wärmeschutz und Energieeffizienz hält.⁶ Der dynamische Erhaltungsbegriff gelangt allerdings nur bei Wirtschaftlichkeit der geplanten Maßnahme und für den Fall einer **Mangelhaftigkeit** des betroffenen Bauteils zur Anwen-

dung. Diese Mangelhaftigkeit kann sich in einer Reparaturbedürftigkeit, einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit, Brauchbarkeit oder in einer Schadensgeneigtheit des betroffenen Bauteils ausdrücken.⁷

Kann eine Maßnahme zur Senkung des Energieverbrauchs nicht bereits aufgrund des dynamischen Erhaltungsbegriffs als Erhaltungsarbeit bewertet werden, so ist zu prüfen, ob sie dem Tatbestand des § 3 Abs 2 Z 5 MRG zu unterstellen ist.⁸ Dieser normiert, dass die „Installation von technisch geeigneten Gemeinschaftseinrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs oder die der Senkung des Energieverbrauchs sonst dienenden Ausgestaltungen des Hauses, von einzelnen Teilen des Hauses oder von einzelnen Mietgegenständen“ in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen. Als energiesparende Maßnahme im Sinne des § 3 Abs 2 Z 5 MRG kommen alle Maßnahmen in Betracht, die „im weitesten Sinne dazu dienen, Energie zu sparen“.⁹ Eine Mangelhaftigkeit des betroffenen Bauteils ist dabei nach wohl herrschender Ansicht nicht erforderlich.¹⁰ Die betrachtete Bestimmung setzt allerdings voraus, dass ein **wirtschaftlich vernünftiges Kosten-Nutzen-Verhältnis** vorliegt. Es ist insofern eine betriebswirtschaftliche Kosten-Nutzen-Rechnung anzustellen, welche zu klären hat, ob sich die Investition innerhalb der verbleibenden Nutzungsdauer des Gebäudes amortisieren wird.¹¹ Ist ein solches wirtschaftlich vernünftiges Kosten-Nutzen-Verhältnis nicht gegeben, so wird in der Regel eine Verbesserungsarbeit vorliegen.¹²

Plant der Vermieter, am Miethaus eine **thermische Sanierung** (Anbringung eines Fassadenvollwärmeschutzes, Tausch der Fenster durch neue, energieeffizientere Fenster) durchzuführen, so ist – vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen – zunächst zu prüfen, ob die geplante Maßnahme nicht schon aufgrund des dynamischen Erhaltungsbegriffs als Erhaltungsarbeit gewertet werden kann. Gemäß § 3 Abs 2 Z 1 MRG ist der Vermieter zur Erhaltung der **allgemeinen Teile** des Hauses verpflichtet. Zu diesen allgemeinen Teilen des Hauses gehören beispielsweise die Außenhaut des Gebäudes (wie die Fassade, das Dach, die Außentüren und Außenfenster) und zwischen zwei Geschossen eingezogene Decken.¹³ Wenn der Vermieter im Rahmen der thermischen Sanierung einen Vollwärmeschutz anbringt und die Fenster austauscht, sind somit allgemeine Teile des Hauses betroffen. Daher kommt eine Subsumtion der geplanten Maßnahmen unter die Bestimmung des § 3 Abs 2

* Der vorliegende Beitrag basiert im Wesentlichen auf der vom Autor verfassten Diplomarbeit mit dem gleichlautenden Titel, welche im August 2017 am Institut für Umweltrecht der JKU Linz (Betreuerin: Univ.-Prof. Dr. Erika Wagner) eingereicht wurde.

Z 1 MRG grundsätzlich in Betracht. Voraussetzung dafür ist allerdings – wie bereits oben erwähnt – die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme und die Mangelhaftigkeit des betroffenen Bauteils. So hat der OGH beispielsweise die Isolierung einer Außenwand, an welcher gleichzeitig die Beseitigung einer Durchnässung erforderlich war, als Erhaltungsarbeit qualifiziert. Dabei hat er sich auf den dynamischen Erhaltungsbegriff berufen.¹⁴ Falls die geplante Maßnahme nicht bereits aufgrund des dynamischen Erhaltungsbegriffs als Erhaltungsarbeit zu bewerten ist, so ist – wie bereits oben erwähnt – zu prüfen, ob die Maßnahme unter die Bestimmung des § 3 Abs 2 Z 5 MRG zu subsumieren ist.¹⁵ Ist auch das zu verneinen, so liegt in der Regel eine Verbesserung im Sinne des § 4 MRG vor.¹⁶

Auch im Hinblick auf den **Tausch einer alten Zentralheizung** durch eine neue, energieeffizientere Zentralheizung ist zu prüfen, ob die Maßnahme nicht bereits aufgrund des dynamischen Erhaltungsbegriffs als Erhaltungsarbeit bewertet werden kann. Eine Zentralheizung ist als **Gemeinschaftsanlage** im Sinne des § 3 Abs 2 Z 3 MRG zu werten („wie im besonderen ... zentralen Wärmeversorgungsanlagen“). Dieser sieht grundsätzlich die Aufrechterhaltung des Betriebs von bestehenden Gemeinschaftsanlagen vor. Die alte – noch funktionstüchtige – Wärmeversorgungsanlage ist jedoch durch eine neue Anlage auszutauschen, wenn die Erhaltung der bestehenden Anlage unter Bedachtnahme auf die Kosten der Errichtung und des Betriebs einer vergleichbaren neuen Anlage **wirtschaftlich nicht vertretbar** ist. Zu beachten ist aber auch hier das Erfordernis der Mangelhaftigkeit der betroffenen Anlage.¹⁷ Kein Mangel im obigen Sinn liegt allerdings vor, soweit eine Gemeinschaftsanlage stets nur bestimmte Funktionen erfüllen konnte. Wird die Funktion einer solchen Anlage durch weitere Funktionen ergänzt, so stellt dies eine Verbesserung im Sinne des § 4 MRG dar, auch wenn dies bei Neuerrichtung dem ortsüblichen Zustand entsprechen würde.¹⁸ Zum Tausch einer alten Ölheizung (Raumwärme) und eines alten Boilers (Warmwasser) durch eine neue Gasetagenheizung mit Warmwasseraufbereitung ist auf die Entscheidung des OGH vom 23. 5. 2017, 5 Ob 201/16v,¹⁹ zu verweisen: So wurde der Tausch einer alten Ölheizung und eines alten Boilers in der Wohnung gegen eine neue Gasetagenheizung mit Warmwasseraufbereitung als Verbesserung beurteilt, weil „nicht bloß ein Ersatz durch ein in Bauart und Funktion entsprechendes Gerät vorgenommen worden [sei]“.

Möchte der Vermieter eine **energiegewinnende Maßnahme** (wie die Installation einer Solaranlage am Dach des Miethauses) vornehmen, so stellt dies nach – meines Erachtens zutreffender – herrschender Meinung keine Maßnahme nach § 3 Abs 2 Z 5 MRG dar, da diese Bestimmung nur Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs erfasst.²⁰ Mit *Hausmann/Riss* ist festzuhalten, dass es durch die Installation einer Solaranlage nicht tatsächlich zur Senkung des Energieverbrauchs, sondern (bloß) zu einer Senkung des Energiebezugs vom Energieversorgungsunternehmen kommt. Eine entsprechende analoge Anwendung der betrachteten Bestimmung sei aufgrund der nur schwer erkennbaren Wertungsprinzipien im MRG abzulehnen. Vor

diesem Hintergrund sind energiegewinnende Maßnahmen durch den Vermieter in der Regel als **Verbesserung im Sinne des § 4 MRG** zu bewerten.²¹

Mit der Differenzierung zwischen Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten gehen verschiedene Rechtsfolgen, vor allem im Hinblick auf die **Finanzierung**, die **Durchsetzbarkeit** (§ 3 Abs 3 und § 6 MRG), die **Duldungspflicht** des Mieters (§ 8 MRG) und die Möglichkeit einer **Mietzinserhöhung** (§§ 18 und 19 MRG), einher. Von zentraler Bedeutung ist dabei die **Subsidiarität von Verbesserungsarbeiten** gegenüber Erhaltungsarbeiten,²² wonach Letztere Vorrang vor den Verbesserungen genießen.²³

Geht die **Initiative** für Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs vom **Mieter** aus, so ist zunächst zu differenzieren, ob er eine **wesentliche oder unwesentliche Veränderung** plant (§ 9 Abs 1 MRG). Unwesentliche Veränderungen darf der Mieter auch ohne vorherige Anzeige bzw. Genehmigung des Vermieters vornehmen.²⁴ Liegt eine wesentliche Veränderung vor, so muss er diese dem Vermieter anzeigen. Widerspricht der Vermieter, so kann der Mieter einen **Antrag auf Duldung der beabsichtigten Veränderung** nach § 37 Abs 1 Z 6 iVm § 9 MRG bei Gericht stellen. Dieser Antrag wird erfolgreich sein, wenn die Voraussetzungen des § 9 Abs 1 Z 1 bis 7 MRG kumulativ erfüllt sind.²⁵ Von besonderer Bedeutung ist in diesem Zusammenhang die Bestimmung des § 9 Abs 2 Z 2 MRG, wonach Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs insofern privilegiert sind, als dass unwiderleglich vermutet wird,²⁶ dass sie der Übung des Verkehrs entsprechen und einem wichtigen Interesse des Mieters dienen.²⁷ Ob der Mieter im Rahmen solcher Veränderungen **auch allgemeine Teile** des Hauses in Anspruch nehmen darf, ist jedoch umstritten.²⁸

Von Bedeutung ist diese Frage etwa dann, wenn der Mieter alte Fenster durch neue, energieeffiziente **Thermofenster** tauschen möchte: Eine solches Vorhaben stellt zwar eine Maßnahme zur Senkung des Energieverbrauchs im Sinne des § 9 Abs 2 Z 2 MRG dar, sodass dieses privilegiert ist. Doch ist grundsätzlich das Fenster als Teil der Außenhülle den **allgemeinen Teilen** des Hauses zuzuordnen. Nach dem Wortlaut des § 9 Abs 1 MRG umfasst das Änderungsrecht des Mieters jedoch nur den Mietgegenstand an sich. Mit *Vonkilch* ist die Bestimmung des § 9 MRG jedoch vielmehr großzügig zu verstehen, zumal bei Maßnahmen nach § 9 Abs 2 Z 1, 2, 4 und 5 MRG regelmäßig allgemeine Teile des Hauses betroffen sind.²⁹ Überdies sind die Interessen des Vermieters ohnehin durch die Duldungsvoraussetzungen des § 9 Abs 1 Z 1 bis 7 MRG hinreichend gewahrt.³⁰ Vor diesem Hintergrund spricht vieles für die Zulässigkeit von Änderungen unter Einbeziehung allgemeiner Teile des Hauses.

Nimmt der Mieter Veränderungen am Mietgegenstand selbst vor, die über den Bestand des Mietverhältnisses für den Vermieter wirksam sind, so wird Ersterer seine **Aufwendungen ersetzt** haben wollen. § 10 MRG normiert, unter welchen Voraussetzungen ein Anspruch auf einen solchen Investitionskostenersatz zusteht. Ohne auf alle Anspruchsvoraussetzungen eingehen zu wollen, ist mei-

nes Erachtens auf folgende Punkte besonders hinzuweisen: Ein Anspruch auf Aufwandsersatz steht erst bei **Beendigung des Mietverhältnisses** zu (§ 10 Abs 1 MRG). Ersetzt werden nur Aufwendungen zur **wesentlichen Verbesserung** (§ 10 Abs 1 MRG). Dementsprechend müssen die Aufwendungen im Zeitpunkt der Auflösung des Mietverhältnisses noch einen **objektiven Nutzen für einen durchschnittlichen Nachmieter** haben (§ 10 Abs 1 MRG).³¹ Weiters muss – damit zusammenhängend – auch unter Berücksichtigung einer jährlichen **linearen Abschreibung** (§ 10 Abs 1 MRG) ein Restwert übrig bleiben.³² Überdies normiert der **taxative Katalog** des § 10 Abs 3 MRG, welche Maßnahmen ersatzfähig sind.³³ Dabei kommen energiesparende Maßnahmen nicht ausdrücklich in diesem Katalog vor. Es entspricht aber der Rechtsprechung, solche energiesparenden Maßnahmen – wenn sie nicht schon unter § 10 Abs 3 Z 1 MRG fallen – der **Generalklausel des § 10 Abs 3 Z 4 MRG** zu unterstellen.³⁴

Ein Anspruch auf Ersatz der Investitionskosten nach § 1097 iVm § 1037 ABGB wird für den Mieter in der Regel nicht zielführend sein: Das Gesetz setzt unter anderem einen **klaren überwiegenden Vorteil** des Bestandgebers voraus.³⁵ Dieser Vorteil kann insbesondere darin bestehen, dass der Vermieter die Bestandsache aufgrund der Investition im Falle einer Neuvermietung teurer vermieten kann.³⁶ Durch Maßnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs durch den Mieter kommt es aber – worauf noch einzugehen sein wird – in der Regel **zu keiner Ertragssteigerung für den Vermieter** im Falle einer neuerlichen Vermietung. Folglich fehlt es meist am subjektiven Vorteil für Letzteren, sodass ein Anspruch nach § 1097 iVm § 1037 ABGB in der Regel nicht in Betracht kommt.

Damit ist festzuhalten, dass das Mietrecht neben dem Schutz des Mieters auch den Schutz der Umwelt verfolgt. Eine nähere Analyse der aktuellen Rechtslage zeigt aber, dass es einer umfangreichen Weiterentwicklung des Mietrechts im Hinblick auf die Energieeffizienz des Miethauses bedarf, um nachhaltig und effektiv Umweltschutz in diesem Rechtsgebiet gewährleisten zu können. Es zielen zwar einige Bestimmungen auf die Energieeffizienz des Miethauses ab, doch enthalten diese **zu viele rechtliche Hemmnisse**, als dass es dadurch tatsächlich zu einer flächendeckenden Steigerung der Energieeffizienz von Miet Häusern kommen könnte.³⁷

Im Folgenden soll aufgrund der außerordentlichen Relevanz, die meines Erachtens auch für das Sachverständigenwesen von Bedeutung ist, auf die sogenannte **Owner-user-Problematik** eingegangen werden. Diese *Owner-user-Problematik* beschreibt die – besonders im Vollarwendungsbereich des MRG vorherrschende – Situation, dass es für Vermieter keine ökonomischen Anreize für eine höhere Energieeffizienz ihrer Miethäuser gibt.³⁸ Maßnahmen zur thermischen Sanierung bzw. Verbesserung des Miethauses hat zwar der Vermieter zu beschließen und zu bezahlen. Die daraus resultierenden Vorteile genießt jedoch der Mieter, bei dem es beispielsweise zu einer Senkung der Betriebskosten durch Energieeinspa-

rungen kommt.³⁹ Deshalb gilt die *Owner-user-Problematik* – meines Erachtens zu Recht – als **Hauptgrund für das Unterbleiben** von thermischen Sanierungen und anderen energieeffizienten Maßnahmen.⁴⁰

Dabei beruht die *Owner-user-Problematik* meines Erachtens auf **mehreren Ursachen** zugleich.⁴¹ So findet die Energieeffizienz des Gebäudes vor dem Hintergrund der Mietzinsbegrenzungssysteme des MRG (insbesondere im Hinblick auf den Richtwertmietzins gemäß § 16 Abs 2 bis 4 MRG) **keine ausreichende Berücksichtigung in der Höhe des zulässigen Mietzinses**. Zum einen bleibt in der Regel trotz einer umfassenden Sanierung des Miethauses das Richtwertmietzinssystem anwendbar. Solch umfassend sanierte Gebäude unterliegen daher – ungeachtet des hohen finanziellen Aufwands – nach der Sanierung ebenso dem Richtwertmietzinssystem wie vor der Sanierung.⁴² Zum anderen erlaubt der Richtwertmietzins aber kaum eine angemessene Berücksichtigung der Energieeffizienz des Gebäudes, da dieser Umstand im Zuschlagsystem des Richtwertmietzinses nicht ausreichend Niederschlag gefunden hat.⁴³ Dies veranschaulicht eine – relativ neue – Entscheidung des OGH, die sich erstmals mit der Zuschlagsfähigkeit einer thermischen Sanierung im Richtwertmietzins beschäftigt hat.⁴⁴

Auf den ersten Blick scheint in diesem Zusammenhang das Instrument der **Mietzinserhöhung** (§ 18 MRG) Abhilfe verschaffen zu können. Nach einer näheren Betrachtung der Bestimmung lässt sich meines Erachtens diese Ansicht aber nicht mehr aufrechterhalten. So ist die Mietzinserhöhung hinsichtlich thermischer Sanierungen mit einiger **Rechtsunsicherheit** belastet, was nicht zuletzt auf die unklare Formulierung des § 3 Abs 2 Z 5 MRG zurückzuführen ist.⁴⁵ Darüber hinaus erlaubt das Rechtsinstitut der Mietzinserhöhung **keine nachhaltige Erhöhung des Ertrags** der Immobilie für den Vermieter. Die erhöhten Mieteinnahmen dienen lediglich der Deckung des – durch die thermische Sanierung verursachten – erhöhten finanziellen Aufwands des Vermieters. So ist das Ausmaß der Erhöhung des Mietzinses nach Maßgabe des Deckungserfordernisses sowohl der Höhe nach als auch zeitlich begrenzt.⁴⁶ Nach Ablauf des Verteilungszeitraums (dieser Zeitpunkt entspricht meines Erachtens dem *break-even point* der thermischen Sanierung) hat sich der Vermieter wieder mit dem niedrigeren Mietzins zu begnügen, sodass für diesen der finanzielle Ertrag der Immobilie unter Berücksichtigung des erhöhten finanziellen Aufwands zur Deckung der Kosten der thermischen Sanierung letztlich unverändert geblieben ist.

Wo es um den finanziellen Ertrag des Miethauses geht, dort wird auch der Zusammenhang zur **Liegenschaftsbewertung** ersichtlich: Eben diese *Owner-user-Problematik* dürfte sich meines Erachtens auch auf die Frage auswirken, inwieweit die thermische Sanierung von Miethäusern zu einer Steigerung des Verkehrswerts (Ertragswerts) der betrachteten Immobilie führt.⁴⁷

Bereits das Beispiel der *Owner-user-Problematik* zeigt, dass das geltende Mietrecht (insbesondere das MRG) hinsichtlich der Energieeffizienz des Miethauses zu viele rechtliche

Hemmnisse aufweist, als dass es dadurch tatsächlich zu einer flächendeckenden Steigerung der Energieeffizienz von Miethäusern kommen könnte. Eine solche Steigerung der Energieeffizienz – in Verbindung mit einer umfassenden Sanierung – wäre aber nicht nur ein wesentlicher Beitrag zum Umweltschutz, sondern auch von großem Vorteil für Vermieter (Erhaltung der Substanz, geringerer Leerstand uvm) und Mieter (geringere Betriebskosten, höherer Wohnwert uvm). Es ist daher zu hoffen, dass das Thema der Ökologisierung des Mietrechts zu einem Überdenken von gesellschaftspolitischen Frontstellungen rund um das Wohnrecht zugunsten des Umweltschutzes führt. In Hinblick auf das enorme Energieeinsparpotential im Gebäudesektor gilt es, gemeinsam (also auf Vermieter- und Mieterseite) Kompromisse zu finden, um einen möglichst nachhaltigen und umfassenden Umweltschutz in diesem Bereich gewährleisten zu können. Schließlich geht es nicht nur um unsere aktuelle Wohnsituation, sondern um eine umweltgerechte und nachhaltige Lösung für Generationen.

Anmerkungen:

- ¹ Siehe http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/wohnen/index.html.
- ² *Umwelt Management Austria*, Klimaschutz – Wirtschaftswachstum – Beschäftigung durch Wohnbausanierung (2010) 8, online abrufbar unter <http://www.uma.or.at/assets/userFiles/downloads/Projekte/Endbericht2.Saule-Klimaschutz.pdf>.
- ³ *Wagner*, Energieeffizienz – Rechtsfragen insbesondere in der Raumordnung und im Gebäudebereich, in *Institut für Umweltrecht der JKU Linz/Österreichischer Wasser- und Abfallwirtschaftsverband*, Jahrbuch des österreichischen und europäischen Umweltrechts 2011 (2011) 173.
- ⁴ *Dirnbacher*, MRG 2013 (2013) 112.
- ⁵ *Kothbauer*, Thermische Sanierung im Wohnungseigentumsrecht, *immolex* 2010, 268.
- ⁶ Vgl *Riss*, Dynamischer Erhaltungsbegriff und Verbesserungspflicht des Vermieters im MRG, *wobl* 2007, 237 (238).
- ⁷ *Prader*, *immolex* 2009, 17; *Kothbauer*, *immolex* 2010, 268.
- ⁸ *Kothbauer*, *immolex* 2010, 268.
- ⁹ *Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, Österreichisches Wohnrecht – MRG³ (2013) § 3 Rz 29.
- ¹⁰ So zB *Kothbauer*, *immolex* 2010, 268; *Vonkilch*, *wobl* 2010, 107.
- ¹¹ *Kothbauer*, *immolex* 2010, 268 FN 5; siehe auch *Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, MRG³, § 3 Rz 30; LGZ Wien 29. 1. 2013, 40 R 140/12b, MietSlg 65.302.
- ¹² *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht²³ (2015) § 4 MRG Rz 3.
- ¹³ *Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, MRG³, § 3 Rz 13.
- ¹⁴ OGH 29. 3. 2004, 5 Ob 289/03s.
- ¹⁵ Zu den Voraussetzungen hierfür siehe oben; zur Qualifikation der thermischen Sanierung als Erhaltungsarbeit im Sinne des § 3 Abs 2 Z 5 MRG vgl OGH 26. 9. 2000, 5 Ob 64/00y, *wobl* 2001/10 (Call); 2. 6. 2003, 5 Ob 58/03w; 10. 2. 2004, 5 Ob 255/03s.
- ¹⁶ *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht²³, § 4 MRG Rz 3.
- ¹⁷ *Prader*, *immolex* 2009, 17.
- ¹⁸ OGH 26. 8. 2008, 5 Ob 106/08m, *immolex* 2009/2 (Prader) = *wobl* 2009/34 (Riss).
- ¹⁹ *Immolex* 2017/80 (Prader) = *wobl* 2017/85 (Pletzer).
- ²⁰ So zB *Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, MRG³, § 3 Rz 29; anderer Ansicht *Call*, Novelle des WEG durch das WEG, in *Korinek/Krejci*, Handbuch zum Mietrechtsgesetz (1985) 622 (660).
- ²¹ So *Hausmann/Riss* in *Hausmann/Vonkilch*, MRG³, § 3 Rz 29; *Buchner/Geringer/Schnedl/Stöger*, Solarenergie im urbanen Raum: ein Werkstattbericht, RdU-UT 2016, 109 (111).
- ²² *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht²³, § 4 MRG Rz 7.
- ²³ Vgl dazu § 4 Abs 3 Z 1 MRG, wonach Verbesserungsarbeiten vom Vermieter selbst bei Deckung der Kosten durch die Mietzinsreserve

nur durchzuführen sind, wenn Erhaltungsarbeiten nicht erforderlich sind oder sichergestellt ist, dass die Erhaltungsarbeiten in einem Zug mit den Verbesserungsarbeiten durchgeführt werden.

- ²⁴ *Reiber*, Maßnahmen des Mieters zur Senkung seiner Energiekosten, *immolex* 2015, 75.
- ²⁵ *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht²³, § 9 MRG Rz 9.
- ²⁶ *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht²³, § 9 MRG Rz 10.
- ²⁷ Vgl § 9 Abs 1 Z 2 MRG.
- ²⁸ Großzügig *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, MRG³, § 9 Rz 13. Hingegen ist die Rechtsprechung (eher) restriktiv; vgl RIS-Justiz RS0069646; aber auch OGH 16. 11. 2012, 6 Ob 229/11m, *immolex* 2014/ 53 (Cerha) = EvBl-LS 2013/26 (Rohrer).
- ²⁹ *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, MRG³, § 9 Rz 13.
- ³⁰ *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, MRG³, § 9 Rz 13; zum Interesse des Vermieters an der Verwendung einheitlichen Materials (vgl § 9 Abs 1 Z 5 MRG) und zur Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes des Hauses (vgl § 9 Abs 1 Z 6 MRG) siehe insbesondere *Reiber*, *immolex* 2015, 78 f.
- ³¹ *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht²³, § 10 MRG Rz 17.
- ³² *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht²³, § 10 MRG Rz 21.
- ³³ *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, MRG³, § 10 Rz 15.
- ³⁴ Vgl OGH 5. 4. 1990, 7 Ob 532/90; *Vonkilch* in *Hausmann/Vonkilch*, MRG³, § 10 Rz 27: Abstellen auf die (bloße) Förderbarkeit, nicht aber auf die tatsächliche Inanspruchnahme einer Förderung.
- ³⁵ *Würth/Zingher/Kovanyi*, Miet- und Wohnrecht²³, § 10 MRG Rz 3.
- ³⁶ *Stabentheiner*, Mietrecht⁴ (2014) Rz 69.
- ³⁷ Zu den rechtlichen Hemmnissen siehe etwa *R. Weiß*, Mietrechtsgesetzgebung, in *Christian/Kerschner/Wagner*, Rechtsrahmen für eine Energiewende Österreichs (REWÖ) (2016) 409; *Umwelt Management Austria*, Klimaschutz, 30 ff.
- ³⁸ *Kaufmann/Maier*, Rechnet sich Energieeffizienz? ZLB 2012, 12.
- ³⁹ *R. Weiß*, Mietrechtsgesetzgebung, 414.
- ⁴⁰ So auch zB *Frey*, Kampfzone Mietwohnung, Der Standard vom 24. 3. 2011, online abrufbar unter <https://derstandard.at/1297821278758/Kampfzone-Mietwohnung>; *Kletzan-Slamanig/Köppel/Artnner/Karner/Pfeffer*, Energieeffiziente Gebäude (2008) 37, online abrufbar unter https://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=33962&mime_type=application/pdf; *Kohlmaier/Metzler*, Thermische Sanierung und Mietrecht - Überlegungen zu Rahmenbedingungen und Wirtschaftlichkeit, *immolex* 2010, 234 (235); *Sammer*, Innovation trifft Mietrecht – wenig Anreiz für nachhaltige Sanierung, *övi news* 2015/1, 14 (17), online abrufbar unter http://www.gruenderzeitplus.at/downloads/2015-01_OEVI-News-Sammer-Mietrecht-GdZ-Projekte.pdf; *Umwelt Management Austria*, Klimaschutz, 39; *R. Weiß*, Mietrechtsgesetzgebung, 414.
- ⁴¹ Die folgenden Ausführungen beschränken sich auf die meines Erachtens wichtigsten Gründe.
- ⁴² *Sammer*, *övi news* 2015/1, 17; *dieselbe*, Mietzinsrechtliche Aspekte der innovativen Sanierung und Modernisierung von Gründerzeitgebäuden, *immolex* 2011, 332; vgl dazu im Gegensatz auch § 1 Abs 4 Z 1 MRG (Teilanwendungsbereich), wonach für Mietgegenstände, die in Gebäude gelegen sind, die ohne Inanspruchnahme von Förderungen aufgrund einer nach dem 30. 6. 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet wurden, der freie Mietzins nach ABGB gilt.
- ⁴³ So zB *Kohlmaier/Metzler*, *immolex* 2010, 235; *Kothbauer*, Nachhaltigkeit im Wohnrecht, *immolex* 2013, 288; *derselbe*, Wärmedämmung des Hauses – Zuschlag zum Richtwert? *immolex* 2015, 100; *Sammer*, *övi news* 2015/1, 14 ff.
- ⁴⁴ OGH 21. 2. 2014, 5 Ob 224/13x.
- ⁴⁵ *Umwelt Management Austria*, Klimaschutz, 40; *R. Weiß*, Mietrechtsgesetzgebung, 417.
- ⁴⁶ Vgl § 18 Abs 2 und 3 MRG.
- ⁴⁷ Vgl dazu *Kaufmann/Maier*, ZLB 2012, 12 f; *Kranewitter*, Energieeffizienz/Nachhaltigkeit, ZLB 2015, 61; *Leitinger*, Energieeffizienz – Umgang in der Bewertung, ZLB 2015, 68.

Korrespondenz:

Mag. Wolfgang Mayr

Kriechmayrdorf 13, 4230 Pregarten