

Die Erhaltungspflicht im Mietrecht

Die Erhaltungspflicht ist die gesetzliche Aufgabe des Vermieters, die vermietete Sache (Wohnung, Geschäftslokal) und die allgemeinen Teile des Hauses (z. B. Stiegenhaus, Aufzug, Leitungen) auf seine Kosten instand zu halten und zu reparieren. Die genauen Regeln dieser Pflicht hängen davon ab, welches Gesetz gilt: das Allgemeine Bürgerliche Gesetzbuch (ABGB) oder das Mietrechtsgesetz (MRG).

Das ABGB sieht eine umfassende Erhaltungspflicht des Vermieters vor. Der Vermieter muss das Mietobjekt in einem brauchbaren Zustand übergeben und es während der gesamten Mietdauer so erhalten. "Brauchbar" bedeutet grundsätzlich mittlere Brauchbarkeit, und daher nicht notwendigerweise ständige Modernisierung. Man spricht hier von einem "statischen Erhaltungsbegriff". Der Vermieter ist auch zur (vorbeugenden) Gefahrenquellenbeseitigung verpflichtet und muss für eine gefahrenlose Benützung des Mietobjekts sorgen. Der Mieter muss die dafür notwendigen Arbeiten / Reparaturen dulden und kleinere Schäden in der Wohnung selbst beheben.

Im Vollanwendungsbereich des MRG ist die Erhaltungspflicht des Vermieters eingeschränkter als im ABGB. Hier gilt ein "dynamischer Erhaltungsbegriff": Der Vermieter muss den ortsüblichen Standard beachten, was Entwicklungen in der Bautechnik und zeitgemäße Wohnkultur einschließt, aber auch hier keine Pflicht zur ständigen Modernisierung bedeutet. Der Vermieter muss insbesondere ernste Schäden am Haus reparieren, erhebliche Gesundheitsgefährdungen (z.B. starker Schimmel) beseitigen, allgemeine Teile des Hauses (z. B. Dach, Fassade) sowie die mitvermieteten Heizthermen und Warmwasserboiler erhalten.

Der Mieter muss dem Vermieter notwendige Erhaltungsarbeiten sofort melden. Die Kosten für diese Arbeiten muss der Vermieter tragen. Reichen die gesammelten Mieteinnahmen (Mietzinsreserven) nicht aus, muss der Vermieter die Kosten vorstrecken.

Wenn der Vermieter seine Erhaltungspflicht verletzt, hat der Mieter verschiedene Rechtsbehelfe. Einerseits kann er den Anspruch auf Reparatur mit einer Klage beim Bezirksgericht durchsetzen. Darüber hinaus hat er unter Umständen das Recht auf eine Mietzinsminderung, solange der Mangel besteht. In bestimmten Fällen darf der Mieter die Reparatur selbst durchführen und die Kosten vom Vermieter zurückfordern.

**RECHTSINFOs für Unternehmen - DR. ROLAND WEINRAUCH, LL.M. (NYU) –
WEINRAUCH RECHTSANWÄLTE GmbH**

In der Praxis kommt es immer wieder zu Abgrenzungsschwierigkeiten zwischen der Erhaltungspflicht des Vermieters und der Instandhaltungs-/Wartungspflicht des Mieters.

Für solche oder auch andere mietrechtliche Fragen steht Ihnen das Team der Weinrauch Rechtsanwälte GmbH jederzeit zur Verfügung.

(November 2025)

Infos: <https://weinrauch-rechtsanwaelte.at>

Fehring



M kanzlei@anwaltei.at

T +43 3155 20 994

F +43 3155 20 994 150

A Hauptplatz 9 | 8350 Fehring