

sms.law.bites | Real Estate: Pflichten, Schäden, Folgen – die Rückstellung der Mietwohnung im Überblick

Ein Beitrag von sms.law Rechtsanwältin Anna Woschitz und sms.law Associate Lakitha Shetty

Die korrekte Rückstellung des Mietgegenstandes vom Mieter an den Vermieter ist wesentlich, um nachteilige Rechtsfolgen auszuschließen. Insbesondere der Zustand der Wohnung, die Folgen einer verspäteten Rückstellung sowie teilweise auch die Schlüsselübergabe stellen hierbei üblicherweise die größten Problemfelder dar.

👉 Rechtliche Grundlage

Die Rückstellung des Mietgegenstandes ist in § 1109 ABGB geregelt und ergibt sich daraus, dass Inhalt der Rückstellungsverpflichtung die Übergabe, die Räumung des Mietgegenstandes von eigenen Fahrnissen sowie die Schlüsselübergabe ist. § 1109 ABGB gilt sowohl außerhalb des Anwendungsbereiches des MRG als auch im Teil- sowie Vollanwendungsbereich des MRG. Diese Bestimmung ist nicht zwingend, sodass im Mietvertrag auch abweichende Vereinbarungen zur Rückstellung getroffen werden können. Voraussetzung für eine Abweichung von den gesetzlichen Bestimmungen im Mietvertrag ist jedoch, dass diese nicht gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB ist.

👉 Der Zustand der Wohnung

Der Mietgegenstand ist grundsätzlich in jenem Zustand zurückzustellen, in dem er bei Mietbeginn übernommen wurde. Dabei ist jedoch die gewöhnliche Abnutzung, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung zwangsläufig entsteht, zu berücksichtigen. Ob etwas als gewöhnliche Abnutzung zu sehen ist oder darüber hinaus geht, ist immer im Einzelfall zu entscheiden.

◆ Gewöhnliche Abnutzung vs Übermäßige Abnutzung und Schäden

Unter die gewöhnliche Abnutzung und den vertragsgemäßen Gebrauch fallen in der Regel unwesentliche Veränderungen des Mietgegenstandes sowie solche Veränderungen, die nach der Verkehrsauffassung typischerweise mit dem Gebrauch einer Wohnung verbunden sind. Dazu zählen etwa zurückbleibende Bohrlöcher nach der Demontage von Möbeln oder Halterungen, leichte Kratzer in Sanitäranlagen oder Spuren an Tapeten infolge von der Entfernung von Einrichtungsgegenständen. Solche Gebrauchsspuren gelten nicht als Schäden und lösen daher keine Ersatzpflicht des Mieters aus.

Anders verhält es sich, wenn der Zustand des Mietgegenstandes über das übliche Maß hinaus beeinträchtigt ist. Eine solche übermäßige oder missbräuchliche Abnutzung liegt etwa bei durch den Mieter veränderten extremen Wandfarben (z. B. Schwarz), bei verklebten

Teppichböden auf Parkett oder bei tiefen Kratzern und fehlenden Parkettteilen vor. In diesen Fällen kann der Vermieter gemäß § 1111 ABGB Schadenersatz verlangen.

Der Vermieter kann dabei grundsätzlich die Naturalherstellung, also die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands, fordern. Wurde das Objekt bereits zurückgestellt oder verweigert der Mieter die Wiederherstellung, steht dem Vermieter Schadenersatz in Geld zu, der die zur Behebung des Schadens erforderlichen Kosten – etwa für Reinigung, Ausbesserung oder Ersatz beschädigter oder nicht mehr vorhandener Gegenstände – umfasst. Der Vermieter muss gemäß § 1111 ABGB solche Ansprüche innerhalb eines Jahres ab Rückstellung der Wohnung gerichtlich geltend machen, ansonsten erlöschen die Ansprüche.

👉 Schlüsselübergabe

Ebenfalls Teil der ordnungsgemäßen Rückstellung ist die vollständige Übergabe sämtlicher Schlüssel des Mietgegenstandes und sind diese dem Vermieter oder einem von ihm bevollmächtigten Vertreter tatsächlich zu übergeben. Eine bloße Hinterlegung im Mietgegenstand oder die Übersendung der Schlüssel per Post genügt in der Regel nicht, da die Rückstellung erst als erfolgt gilt, wenn der Vermieter tatsächlich wieder Besitz an der Wohnung erlangt hat. Eine Ausnahme hiervon wäre nur, wenn es sich um einen unversperrten Mietgegenstand handelt, in den der Vermieter ohne Weiteres Zutritt nehmen kann.

👉 Verspätete Rückstellung durch den Mieter

Stellt der Mieter den Mietgegenstand nicht fristgerecht zurück, hat der Vermieter – ungeachtet eines allfälligen Verschuldens des Mieters – Anspruch auf ein angemessenes Benützungsentgelt für die Zeit der titellosen Benützung. In der Regel entspricht die Höhe des Benützungsentgelts jener des vereinbarten Mietzinses. Bei verschuldeter Verzögerung kann der Vermieter zusätzlich Schadenersatzansprüche geltend gemacht werden.

👉 Praxistipps

- ◆ Sowohl die Übergabe als auch die Rückstellung sollten jeweils durch ein Übergabeprotokoll samt Fotodokumentation festgehalten werden, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden.
- ◆ Auch wenn die Wohnung in einem vertragswidrigen Zustand zurückgestellt wird, muss der Vermieter die Rücknahme annehmen. Eine Verweigerung würde zum Annahmeverzug führen, wodurch ein Benützungsentgelt nicht mehr verlangt werden könnte.
- ◆ Da § 1109 ABGB dispositiv ist, empfiehlt es sich, im Mietvertrag klare Regelungen zur Rückstellung, zu Schadenersatzansprüchen sowie zu Konventionalstrafen bei verspäteter Rückgabe festzulegen.