

## **Die Ausmalpflicht des Mieters**

Liebe Leserinnen und Leser!

Immer wieder flammt bei Beendigung eines Mietverhältnisses die Diskussion auf, ob das Mietobjekt vom Mieter auf seine Kosten auszumalen ist oder nicht.

Hiezu gibt es seit kurzem eine klare Entscheidung des Obersten Gerichtshofes für Mietobjekte, welche in den Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen.

In den Vollenwendungsbereich des MRG fallen grundsätzlich Wohnungen und Geschäftsräume, welche in Objekten mit mindestens drei Mieteinheiten gelegen sind. Es gibt noch weitere Ausnahmen, die im Anlassfall zu überprüfen sind. Für Mietwohnungen also beispielsweise in üblichen Zinshäusern gilt, dass auch wenn im Mietvertrag die Ausmalpflicht des Mieters enthalten ist, der Mieter wegen gröblicher Benachteiligung nicht verpflichtet ist, die Wohnung nach gewöhnlicher Abnutzung neu auszumalen.

Für Mietobjekte, welche nicht in den Vollenwendungsbereich des MRG fallen, beispielsweise Einfamilienhäuser oder gemietete Eigentumswohnungen, gibt es noch keine so klare Entscheidung des OGH. Hier wird wohl darauf abzustellen sein, ob der Mieter die Wohnung bei Beginn seines Mietverhältnisses selbst unausgemalt übernommen hat. Für diesen Fall wird wohl auch der Mieter nicht verpflichtet sein, das Mietobjekt in verbesserter Form zurückzustellen. In allen übrigen Fällen wird, wenn dies vertraglich vereinbart wurde, der Mieter wohl auszumalen haben.

Haben Sie als Mieter einer Wohnung, welche unter den Vollenwendungsbereich des MRG fällt, diese ausgemalt, obwohl Sie hiezu, wie Sie jetzt wissen, nicht verpflichtet gewesen wären, haben Sie gem § 1431 ABGB wegen irrtümlicher Erbringung einer Nichtschuld grundsätzlich drei Jahre lang Zeit, Ihre Aufwendungen vom Vermieter zurückzuverlangen.

Zur Durchsetzung Ihrer Ansprüche bzw. für weitere Fragen in diesem Zusammenhang stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne nach vorhergehender telefonischer Terminvereinbarung in meiner Kanzlei zur Verfügung.

Mag. Simone Ullrich-Pansi  
Rechtsanwältin

**Bruckner & Emberger & Ullrich-Pansi**  
**Rechtsanwälte OG**  
Kadagasse 19  
8430 Leibnitz  
Tel.: 03452 / 868 66  
Fax: 03452 / 868 66 - 4  
[www.ra-bruckner.at](http://www.ra-bruckner.at)