

gere Zeit hindurch dulden muss, wenn auf der Vermieterseite nicht erkennbar existenznotwendige, sondern bloß wirtschaftliche Nützlichkeitsüberlegungen für das geplante Projekt sprechen, ist indes zu verneinen.²⁴⁸⁴

- Der Mieter muss sich die Durchführung von Arbeiten, die die Benützbarkeit der Wohnung erheblich beeinträchtigen, wie zB solche, die das Aushängen von Türen oder Fenstern erforderlich machen, während der kalten Jahreszeit nicht gefallen lassen; außerhalb der kalten Jahreszeit muss er aber solche notwendige Bauführungen dulden.²⁴⁸⁵
- Der Mieter ist auch verpflichtet, die **Feststellung der erforderlichen Instandhaltungsarbeiten** durch den Vermieter (konkret: die Abhebung des Fußbodens zwecks Feststellung, wie viel Träme vermorscht sind) zu dulden.²⁴⁸⁶
- Der Mieter hat **auch (bloß) nützliche Bauführungen** des Vermieters dann **zu dulden, wenn daraus keine wesentliche Beeinträchtigung** für ihn **entsteht**.²⁴⁸⁷ Der bisherige alleinige Mieter eines Hauses muss daher etwa auch einen Stockwerkaufbau dulden.²⁴⁸⁸
- Der Vermieter ist verpflichtet, die Mieter von Reparaturarbeiten zu verständigen, wenn dies notwendig ist, um die Gefahr von Schäden in den Wohnungen auszuschließen.²⁴⁸⁹



Auf einen Blick: Duldungspflichten des Mieters im Bereich der Voll- und Teilausnahmen vom MRG

Es besteht das Recht des Vermieters oder seines Beauftragten, den Mietgegenstand aus wichtigem Grund zu betreten.

Darüber hinaus hat der Mieter auch Bauführungen des Vermieters im Hinblick auf »notwendige Ausbesserungen« zu dulden.

2484 OGH 1 Ob 23/01s.

2485 OGH 5 Ob 35/72.

2486 OGH 1 Ob 149/63.

2487 RS0020780.

2488 OGH 2 Ob 184/60.

2489 RS0021311.

1.2

Duldungspflichten des Mieters in der MRG-Vollanwendung (§ 8 Abs 2 und 3 MRG sowie § 18c Abs 2 MRG)

1.2.1

Allgemeines

Spezialgesetzlich ausgeformte Duldungspflichten des Mieters in der Vollanwendung des MRG betreffen 1548

- das **Betretungsrecht des Vermieters** gemäß § 8 Abs 2 HS 1 MRG (→ VI.1.2.2), wobei sich diese Bestimmung aus § 1098 ABGB ableitet und hierbei keine Wesensunterschiede zur Rechtslage außerhalb der Vollanwendung des MRG bestehen, sowie
- **durchzuführende Arbeiten** gemäß § 8 Abs 2 HS 2 MRG (→ VI.1.2.3), wobei hier die – seitens des Gesetzes zwischen »*streng*« gemäß § 8 Abs 2 HS 2 Z 1 MRG (→ VI.1.2.3.2) und »*mild*« gemäß § 8 Abs 2 HS 2 Z 2 MRG (→ VI.1.2.3.3) unterschiedenen – Duldungspflichten des Mieters über jene außerhalb der MRG-Vollanwendung hinausgehen und sich auf Verbesserungen erstrecken.

Eine spezielle Regelung erfahren in der Vollanwendung des MRG schließlich auch die Duldungspflichten des Mieters im Hinblick auf deren Mitbenützungsrechte an allgemeinen Teilen der Liegenschaft 1549

- bzgl **nachträglicher Neuerrichtung von Mietgegenständen** gemäß § 18c Abs 2 MRG (→ VI.1.2.8).

1.2.2

Betretungsrecht des Vermieters (§ 8 Abs 2 HS 1 MRG)

Der Hauptmieter hat in der Vollanwendung des MRG **das Betreten des Mietgegenstands** durch den Vermieter oder durch die vom Vermieter beauftragten Personen **aus wichtigen Gründen** zu gestatten, wobei die berechtigten Interessen des Mieters nach Maßgabe der Wichtigkeit des Grundes angemessen zu berücksichtigen sind (§ 8 Abs 2 HS 1 MRG). 1550

→ Das Recht, das Haus (bzw den Mietgegenstand)²⁴⁹⁰ zu betreten, ist dem Vermieter – schon ganz allgemein nach § 1098 ABGB – insoweit zuzugestehen, als es im Interesse der **Erhaltung des Hauses** und zur **Ausübung der notwendigen Aufsicht** erforderlich ist.²⁴⁹¹

2490 OGH 9 Ob 15/05d [Klausel 7].

2491 RS0021509.