

RECHTSTIPP

Ein OGH-Urteil macht bestimmte Klauseln in Mustervorlagen für Mietverträge ungültig.

VON THOMAS IN DER MAUR



ILLUSTRATION: JOHANN WOLLMANN

Revolution im Mietrecht

Der Abschluss von Mietverträgen erfolgt üblicherweise unter Verwendung von Vertragsmustern oder Formblättern. Für den Inhalt der

Vertragsmuster haben sich in den letzten Jahrzehnten Spielregeln herausgebildet, die in etwa so lauten: Ist das Mietrechtsgesetz zur Gänze anwendbar, ist der Schutz des Mieters außerordentlich hoch und der Spielraum des Vermieters sehr klein. Ist das Mietrechtsgesetz nur teilweise (Befristung und Kündigungsschutz) anwendbar, herrscht weitgehend Vertragsfreiheit.

Verbandsklage. Seit einem aktuellen Urteil des Obersten Gerichtshofs (OGH) gehören diese Spielregeln überwiegend der Vergangenheit an. Die Bundesarbeiterkammer klagte mit einer so genannten Verbandsklage einen großen Immobilienverwalter auf Unterlassung der Verwendung von gesetzwidrigen Klauseln in Mustermietverträgen. Die Arbeiterkammer stützte ihre Klage auf Verstöße gegen die guten Sitten, das Mietrechtsgesetz und das Konsumentenschutzgesetz. Das Ergebnis des Verfahrens war relativ eindeutig: Insgesamt 39 Klauseln des Mustermietvertrags der Immobiliengesellschaft wurden vom Obersten Gerichtshof als ungültig erkannt. Der Immobiliengesellschaft wurde verboten, die Klauseln weiter zu verwenden, sich in bestehenden Verträgen darauf zu berufen und sie ihren Auftraggebern (den Eigentümern) zu empfehlen. Die wesentliche Einschränkung des Urteils liegt darin, dass der Mietvertrag zwischen einem Unternehmer als Vermieter und einem Konsumenten als Mieter abgeschlossen sein muss. Vermietungen von privat zu privat sind von diesem Urteil nicht betroffen.

Das Bemerkenswerte an der Entscheidung ist, dass der Großteil der vom OGH als unwirksam beurteilten Klauseln durchaus marktüblich ist. Es handelte sich somit

um einen Vertrag, wie er von zahlreichen Immobilienunternehmen und Hausverwaltungen ebenfalls verwendet wird.

Nur wenige Klauseln des Vertrags sind schon auf den ersten Blick als unfair zu erkennen, so beispielsweise, dass Verzugszinsen von bis zu fünf Prozent pro Monat nicht fair sein können. Eine weitere Gruppe unwirksamer Klauseln betrifft den Versuch, Beweislasten zum Mieter zu verschieben oder ohne ausreichenden Grund nur die Schriftform als rechtswirksam zu erklären. Beispiele dafür sind die durch Unterfertigung des Mietvertrags abgegebene Bestätigung, die Wohnung in einem neuwertigen Zustand übernommen zu haben, oder die Einschränkung, dass Zusagen des Vermieters nur dann gültig sein sollen, wenn sie schriftlich erfolgt sind.

Von größerer wirtschaftlicher Bedeutung für den Bereich der Vermietung in Neubauten ist das Verbot, die Betriebskostenzahlungspflicht des Mieters über den Betriebskostenkatalog des Mietrechtsgesetzes hinaus auf schlichtweg alle Betriebskosten, die anfallen, auszudehnen.

Erhaltungspflicht. Der wirkliche Knüller der Entscheidung betrifft allerdings den Eingriff in die derzeit marktübliche Verteilung der Verpflichtung zur Erhaltung der Wohnung. Im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes ist die Grenze die Behebung von Schäden, die einen ersten Schaden des Hauses darstellen. Ist das Mietrechtsgesetz nur teilweise anwendbar (insbesondere bei Neubauten), gibt es diese Schranke nicht. In dem Mustermietvertrag der Immobilienverwaltung hieß es, dass der Mieter unter Ausschluss von Ersatzansprüchen verpflichtet ist, alle an der Wohnung notwendig werdenden Repara-

turen durchzuführen. Nach Ansicht des OGH verstößt diese gänzliche Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter gegen das Konsumentenschutzgesetz, da über diesen Umweg ein Ausschluss von Gewährleistungsansprüchen stattfinden würde. Wenn eine Wohnung nicht mehr für den vereinbarten Zweck geeignet ist, hat der Mieter nämlich das Recht, den Mietzins zu mindern. Wenn nun aber die

Erhaltung der Wohnung ausschließlich Sache des Mieters ist, könne – so der OGH – ein dem Eigentümer zur Last fallender Zustand der Wohnung gar nicht mehr vorkommen und der Mieter den Mietzins theoretisch nie mindern. Der OGH meint, dass einem Mieter, der Konsument ist, von einem

Vermieter, der als Unternehmer zu werten ist, die Verpflichtung zur Erhaltung des vereinbarten Zustands nicht überwälzt werden kann. Diese Entscheidung führt zu dem paradoxen Ergebnis, dass Vermieter von Neubauwohnungen mit einer umfangreicheren Erhaltungspflicht rechnen müssen, als sie das Mietrechtsgesetz für Altbauwohnungen vorsieht. Es kann kein Zweifel daran bestehen, dass professionelle Vermieter diese Verpflichtung künftig in ihre Mietzinse hineinrechnen werden.

Für Mieter bedeutet diese Entscheidung, dass es sich durchaus lohnen kann, die Rechtmäßigkeit zu überprüfen, wenn man sich durch die Anwendung einer Klausel übervorteilt fühlt. Für unternehmerische Vermieter und Hausverwaltungen heißt es nun, unverzüglich die Mietvertragsmuster zu überarbeiten. ●

Mag. Thomas In der Maur ist Immobilienspezialist der Anwaltskanzlei Höhne, In der Maur & Partner in Wien. www.immobiliennrecht.at

RECHT KURZ

- Bei der Vermietung von Neubauten gelten bestimmte Klauseln aus Musterverträgen nicht mehr.
- Speziell die Erhaltungspflicht der Wohnung wurde neu geregelt.