

IMMOBILIEN

RECHTSTIPP

Das OGH-Urteil, das bestimmte Klauseln in Mietverträgen für ungültig erklärt, wird vielfach falsch interpretiert.

VON THOMAS IN DER MAUR



ILLUSTRATION: JOHANN WOLLMAN

Mustergültige Vermieter

Das Urteil des Obersten Gerichtshofs (OGH) zur Gesetzwidrigkeit von immerhin 39 Klauseln in einem Mustermietvertrag einer Immobiliengesellschaft (siehe trend 2/2007) hat die Verhältnisse am Wohnungsmarkt auf den Kopf gestellt. Kaum eine Zeitung, die darüber nicht berichtet hätte. In Stellungnahmen von Konsumentenschützern und in der Berichterstattung tauchen dabei aber immer wieder Schlussfolgerungen auf, die zumindest als verfrüht zu bezeichnen sind.

Grundlage der Entscheidung des Obersten Gerichtshofs war eine so genannte Verbandsklage der Bundesarbeiterkammer auf Prüfung von Musterverträgen. Ein Verfahren aufgrund einer Verbandsklage unterliegt eigenen Spielregeln, die mit der Lösung eines konkreten Falls nicht übereinstimmen und zu gänzlich anderen Ergebnissen führen können. Bei einer Verbandsklage haben die Gerichte Klauseln in Musterverträgen nach der für den Konsumenten ungünstigsten Auslegungsmöglichkeit zu prüfen. Ist eine Klausel auch bei ungünstigster Auslegung gesetzwidrig, so ist sie in einem Verfahren über eine Verbandsklage für nichtig zu erklären.

Verträgliches Maß. Ganz anders nehmen die Gerichte die Beurteilung von Vertragsklauseln in Einzelfällen vor. In Einzelfallentscheidungen ist danach zu fragen, was die Vertragsteile denn wirklich vereinbaren wollten, mit dem Ziel, unfaire Klauseln auf ein verträgliches Maß zurückzustutzen. Legt man also diesen Maßstab auf die vom OGH beurteilten Klauseln an, bleibt eine Reihe dieser Klauseln zumindest teilweise rechtswirksam.

Das vorliegende Urteil ist außerdem nur anzuwenden, wenn auf Vermieterseite ein Unternehmer und auf Mieterseite ein Konsument steht. Ob jemand, der mehrere Wohnungen besitzt, als Unternehmer gilt, ist vom Gesetz nicht eindeutig geregelt, sondern von den Gerichten im Einzelfall zu beurteilen. Als Maßstab kann gelten, dass jemand, dem weniger als fünf

Wohnungen gehören, noch nicht als Unternehmer gilt.

Konsumentenschützer prophezeien, dass ein weiteres Urteil des OGH nicht lange auf sich warten lassen wird, mit dem die Verwendung der Klauseln auch dann verboten wird, wenn die Vermietung von privat zu privat erfolgt. Es bleibt rätselhaft, wie die Konsumentenschützer zu dieser Vermutung kommen. Die wirtschaftlich bedeutendsten Klauseln widmen sich der Erhaltungspflicht während des Mietverhältnisses. Der Oberste Gerichtshof hält eine Überwälzung der Erhaltungspflicht auf Mieter deshalb für rechtswidrig, weil damit dem Mieter das Recht genommen wird, bei einer Verschlechterung des Zustands der Wohnung eine Zinsminderung in Anspruch zu nehmen. Das Recht auf Zinsminderung ist das besondere Gewährleistungsrecht des Mieters.

Nach dem Konsumentenschutzgesetz ist aber eine Beschränkung oder ein Verzicht eines Konsumenten auf Gewährleistungsrechte im Vorhinein unwirksam.

Bei Geschäften von privat zu privat sind Einschränkungen der Gewährleistungen an der Tagesordnung. So finden beispielsweise die meisten Verkäufe von Wohnungen von privat zu privat unter völligem Ausschluss der Gewährleistung für Mängel der Wohnung statt. Natürlich kann ein solcher Gewährleistungsausschluss rechtswidrig sein, etwa weil der Verkäufer einen ihm bekannten Mangel verschwiegen hat. Allerdings ist noch niemand auf die Idee gekommen, einen solchen Gewährleistungsausschluss zwischen Privaten vor dem Hintergrund des Konsumentenschutzgesetzes zu bekämpfen. Es ist daher auch nicht zu erwarten, dass eine solche Argumentation bei der Regelung von Erhaltungspflichten in Mietverträgen zwischen Privaten zum Erfolg führt.

Nur bei Neubauten? Ein weiteres, die Tragweite des Urteils möglicherweise einschränkendes Detail ist, dass dem Urteil Mietverträge zugrunde lagen, die im so genannten Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes abgeschlossen worden sind, also in der Regel Neubauten betreffen.

Ist hingegen auf eine Wohnung das Mietrechtsgesetz zur Gänze anzuwenden, also bei Altbauten, so trifft das Mietrechtsgesetz konkrete Regelungen darüber, welche Erhaltungspflichten den Mieter und welche den Vermieter treffen.

Kurz gesagt hat der Vermieter jedenfalls jene Mängel zu beheben, die zugleich einen ersten Schaden des Hauses darstellen. Mit dem vorliegenden Urteil ist somit noch nicht endgültig geklärt, ob Vereinbarungen in Mietverträgen über Altbauwohnungen, die sich exakt an den Regeln des

Mietrechtsgesetzes orientieren, nicht doch zulässig sind. Denkbar ist allerdings auch, dass Unternehmer auch in diesen Fällen die volle Erhaltungspflicht trifft.

Spätestens wenn letztere Frage zulasten der Vermieter entschieden ist, bleibt am Wohnungsmarkt tatsächlich nichts mehr beim Alten. Es ist nicht schwer, vorherzusagen, dass die Vermieter nur am Anfang die Leidtragenden sein werden. Jeder Vermieter, der rechnen kann, wird in den Mietzins künftig eine Erhaltungskomponente nicht nur für das Haus, sondern auch für die normale Instandhaltung der Wohnung hineinrechnen. Dies wiederum führt zu einer weiteren Verknappung der am Markt so stark nachgefragten leistbaren Wohnungen und zu einer Verstärkung der Tendenz, Mietverträge nur befristet abzuschließen. ●

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