

RECHTSTIPP

Das jüngste Urteil des
Höchstgerichts wird die
Mieten nach oben treiben.

VON THOMAS IN DER MAUR



ILLUSTRATION: JÜRGEN WOLLMANN

Teurer Richterspruch

Seit wenigen Tagen liegt die mit Spannung erwartete Entscheidung des Obersten Gerichtshofs (OGH) zur Frage der Regelung von Erhaltungspflichten in Mietverträgen vor, die zur Gänze dem MRG unterliegen (Altbauwohnungen mit Mietzinsbeschränkungen). Die Bundesarbeiterkammer hat die Innung der Immobilien- und Vermögensstreuhänder in einem Musterprozess darauf geklagt, es zu unterlassen, ihren Mitgliedern in Musterverträgen die Verwendung einer Klausel zu empfehlen, mit der die Erhaltungspflicht auf den Mieter überwältzt wird. Konkret stand in den von der Innung empfohlenen Formularverträgen, dass der Mieter die Wohnung und die Einrichtungen und Geräte, wie im Besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen, zu warten sowie insoweit instand zu halten und zu erneuern hat, als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Nach dem MRG ist es also zulässig, die Erhaltungspflicht dem Mieter aufzuerlegen, sofern Mängel in der Wohnung nicht die Substanz des Hauses gefährden oder eine Gesundheitsgefährdung darstellen.

Geschützte Mieter. Nun möchte man meinen, dass eine Regelung, die im System des MRG recht und billig ist, auch vor dem Konsumentenschutzgesetz Bestand haben müsste. Der OGH hat dies allerdings anders gesehen. Sofern der Vermieter ein Unternehmer (das ist jeder, dem zumindest fünf Wohnungen gehören) und der Mieter ein Konsument ist, findet eben neben dem MRG auch das Konsumentenschutzgesetz Anwendung. Ein zentraler Inhalt des Konsumentenschutzgesetzes ist es, dass Gewährleistungsregeln nicht zum Nachteil eines Konsumenten abgeändert

werden dürfen. Grundsätzlich trifft den Vermieter die Verpflichtung, die Wohnung zumindest in einem brauchbaren Zustand zu erhalten. Wird die Wohnung (teilweise) unbrauchbar, steht dem Mieter als Gewährleistungsanspruch eigener Art das so genannte Zinsminderungsrecht zu. Er kann also einen Teil des Mietzinses einbehalten, der in etwa dem Ausmaß der Gebrauchsbeeinträchtigung entspricht. Wenn nun aber nahezu die gesamte Erhaltungspflicht auf den Mieter überwältzt wird, so kann – so der OGH – der Mieter sein Zinsminderungsrecht nie ausüben. Somit hat der OGH die Klausel auch im Altbaubereich als unwirksam erklärt. Die Wirkungen des Urteils betreffen alle bestehenden und künftigen Mietverträge zwischen Unternehmern und Verbrauchern.

Verunsicherter Eigentümer. So viel zu den einigermaßen klaren Auswirkungen des Urteils. Eine Reihe von praxisrelevanten Fragen ist nun allerdings offen. Zunächst stellt sich die Frage, ob ein Urteil in einem so genannten Verbandsprozess (AK gegen Innung) ohne Weiteres auf Auseinandersetzungen zwischen konkreten Vermietern und Mietern umzulegen ist. Des Weiteren ist offen, ob auf den Mieter überhaupt keine Erhaltungsarbeiten mehr überwältzt werden können. Denkbar wäre auch, dass der Mieter durchaus verpflichtet werden kann, Erhaltungsarbeiten vorzunehmen, sofern diese nicht zur Behebung einer Unbrauchbarkeit der Wohnung erforderlich sind. Im Anschluss daran ist unklar, welche Mängel überhaupt eine Unbrauchbarkeit (und sei es auch nur eine teilweise) be-

wirken. Dazu ein Beispiel: In der medialen Diskussion der beiden OGH-Urteile steht immer die Therme im Mittelpunkt. Klar ist nun, dass Reparaturarbeiten an und Neuanschaffungen von Thermen künftig vom Vermieter zu bezahlen sind. Es gibt allerdings durchaus versierte Mietrechtler, die darüber philosophieren, in welchen Zeitabständen der Vermieter eine Wohnung neu ausmalen lassen muss.

Fraglich ist auch, ob ein Eigentümer überhaupt Erhaltungsarbeiten vornehmen muss, sofern nicht ein ernster Schaden des Hauses oder eine Gesundheitsgefährdung vorliegt. Fest steht nur, dass die Pflicht nicht auf den Mieter überwältzt werden kann. Unklar bleibt, ob der Vermieter untätig bleiben darf und eben „nur“ eine Mietzinsminderung hinnehmen muss.

Wem die aktuelle Judikatur nutzt, ist eindeutig: Es sind dies die glücklichen Inhaber eines unbefristeten

Hauptmietvertrags. All jene, die in Zukunft Wohnungen anmieten müssen, sind die Verlierer. Es kann kein Zweifel daran bestehen, dass professionelle Vermieter die deutliche Kostensteigerung bei Neuvermietungen in den Mietzins hineinrechnen werden. Ein Verlierer ist allerdings auch der Wohnungsmarkt an und für sich. Die Gesetzgebung hat in den vergangenen Jahren so wesentliche Problembereiche wie Mietzinsbildung, Befristung und Ablöseunwesen ganz deutlich entschärft. Der Streit um die Verteilung der Erhaltungskosten eröffnet ein unabsehbares Konfliktsfeld. ●

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

RECHT KURZ

- Erhaltungsarbeiten dürfen nicht mehr dem Mieter angelastet werden.
- Neue Vermietungen werden teurer, da der Erhaltungsaufwand eingerechnet wird.