



Recht so!

Was der Immobilien-Rechtsexperte rät. Von Thomas In der Maur

Wer muss ausmalen?

ERHALTUNG. In welchem Zustand Mieter ein Objekt dem Vermieter übergeben müssen.

Nach den beiden so genannten Klauselentscheidungen des Obersten Gerichtshofs (OGH), die unter anderem die Verteilung der Erhaltungspflichten in Mietverträgen betroffen haben, sorgt vor allem eine Frage für große Rechtsunsicherheit: Wer muss am Ende der Mietzeit die Wohnung ausmalen und Böden erneuern? Klar ist, dass den Mieter die Verpflichtung trifft, Beschädigungen zu beheben, die über die ordentliche Abnutzung hinausgehen. Unbestritten ist auch, dass ein Vermieter ein neues Ausmalen und das Versiegeln der Parkettböden überhaupt nur dann verlangen kann, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist. Seit den Klauselentscheidungen des OGH ist des Weiteren geklärt, dass in Mietverträgen zwischen Unternehmern als Vermieter einerseits und Konsumenten als Mieter andererseits nicht gültig vereinbart werden kann, dass der Mieter die Wohnung schlechthin in einem neuwertigen Zustand zurückzugeben hat.

Offen blieb allerdings die Frage, ob diese Verpflichtungen zwischen zwei Unternehmern oder aber auch zwischen zwei Privaten als Vermieter bzw. Mieter gültig vereinbart werden können. Nun liegt die erste Entscheidung des OGH zu dieser Frage nach den beiden Klauselentscheidungen vor. Sie betrifft die Vereinbarung des Neuausmalens und des Versiegeln in einem Mietvertrag über eine Büroräumlichkeit. Mieter ist eine Gesellschaft, sodass das Konsumentenschutzgesetz (KSchG) keine Anwendung findet. Der OGH kam zu dem Ergebnis, dass die Ausmal- und Versiegelungspflicht auch im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes grundsätzlich vereinbart werden kann. Ausschlaggebend für die Entscheidung war auch, dass der Mieter die Räumlichkeiten bei Mietbeginn neu ausgemalt vorgefunden und es sich nicht etwa um eine kurzfristige Mieta, sondern um einen unbefristeten Mietvertrag gehandelt hatte, den der Mieter bereits nach drei Jahren kündigte.

Diese Entscheidung des OGH stärkt eindeutig die Position der Vermieter in Fällen, in denen das Konsumentenschutzgesetz nicht anzuwenden ist. Bei einer detaillierten Lektüre des Urteils erkennt man allerdings auch, dass selbst im Anwendungsbereich des KSchG die Verpflichtung des Ausmalens nicht unbedingt rechtswidrig sein muss. Solange nicht die gesamte Erhaltungspflicht auf den Mieter überwältigt und obendrein eine solche Verpflichtung einzeln ausgehandelt wird, könnte die Vereinbarung auch in Konsumentenmietverträgen rechtmäßig sein. ●

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

Recht kurz

+++ Bauträgervertragsrecht

Im Parlament wird derzeit eine Novelle zum Bauträgervertragsgesetz (BTVG) behandelt. Die wesentlichsten zu erwartenden Neuerungen sind die Einführung eines verpflichtenden Hafrücklasses von drei Prozent des Kaufpreises für eine Dauer von drei Jahren zur Sicherung von Gewährleistungsansprüchen und deutliche Verschiebungen beim Ratenplan nach Baufortschritt zugunsten der Käufer von in Bau befindlichen Objekten.

+++ Mietzinsanhebung bei Wechsel des Verpächters

Grundsätzlich setzt eine Mietzinsanhebung gemäß § 12a MRG voraus, dass der Hauptmieter im Objekt selbst ein Unternehmen betreibt. Nach einer aktuellen Entscheidung des OGH kommt es auch dann zur Mietzinsanhebung, wenn der Hauptmieter das Unternehmen nicht selbst betreibt, sondern verpachtet und es beim Hauptmieter zu einem Wechsel oder zu einer Änderung der Mehrheitsverhältnisse kommt.



ILLUSTRATION: JÖRG WOLLMANN