



Mieter nun auch als Verbraucher geschützt

Seit 1917 bemühten sich die Regierung und der Gesetzgeber zuerst im (Not) Verordnungsweg, dann im Mietengesetz, jetzt im Mietrechtsgesetz und in zahlreichen Novellen, Übergangsbestimmungen und Ausnahmen zum Mietrecht um den Schutz der Mieter und manchmal auch um die Lockerung dieses Schutzes. Der Oberste Gerichtshof hat jüngst in einem Verbandsklageverfahren 39 von 40 Klauseln eines Mustermietvertrages auch wegen Verstößen gegen das Konsumentenschutzgesetz (KSchG) für unwirksam erklärt (OGH 7 Ob 78/06f). Seither herrscht sowohl bei Vermietern als auch Mietern große Unsicherheit, was eigentlich gilt.

Bei näherer Betrachtung zeigt sich, dass das Höchstgericht eine Reihe von Klauseln aus rein formalen Gründen für unzulässig und damit unwirksam erklärte: Unter Berücksichtigung des KSchG darf zB die Änderung des Mietzwecks nicht von der schriftlichen Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht werden, weil gegenüber Konsumenten die Wirksamkeit mündlicher (Zustimmungs-)Erklärungen nicht ausgeschlossen werden darf. Die Bestätigung, „den Mietgegenstand in neuwertigem Zustand übernommen zu haben“, beurteilte der Oberste Gerichtshof als **unzulässige Tatsachenbestätigung**, die zu Lasten des Konsumenten eine Beweislastverschiebung bewirke. Gegen das Transparenzgebot in § 6 Abs 3 KSchG verstießen Vertragsbestimmungen, die aufgrund einer zu allgemeinen und weiten Formulierung die voraussichtliche Kostenbelastung für den Mieter nicht vorhersehen lassen. Aus diesem Grund ist zB eine Klausel unwirksam, nach der „die mit der Errichtung und Vergebührung des Mietver-

trages verbundenen Kosten und Gebühren, insbesondere die Rechtsgeschäftsgebühren“ der Mieter trägt. Auch die sehr gebräuchliche **salvatorische Klausel** (wenn eine Bestimmung unwirksam ist, soll die ihr am nächsten kommende zulässige Bestimmung gelten) verstößt in Verträgen mit Konsumenten gegen das Transparenzgebot und ist daher unwirksam.

In Zukunft wird bei Standard-Mietverträgen zwischen einem Unternehmer als Vermieter und einem Verbraucher als Mieter darauf zu achten sein, möglichst klare und vollständige Vertragsbestimmungen zu formulieren. Beispielsweise dürfte weiterhin eine Klausel zulässig sein, nach der der Mieter (nur) die Rechtsgeschäftsgebühr für den Mietvertrag trägt, nicht aber „allfällige weitere Kosten im Zuge der Vergebührung“. Vom Gesetz eingeräumte Gestaltungsspielräume müssen präzise ausgenutzt werden. Eine überschießende Klausel in Vertragsmustern wird im Streitfall nicht auf das



„gerade noch Zulässige“ reduziert. Darauf haben insbesondere all jene Vermieter zu achten, die **mehr als fünf Wohnungen** vermieten, weil nach der bisherigen Rechtsprechung solche jedenfalls als Unternehmer im Sinne des KSchG gelten.

Der Oberste Gerichtshof beschränkte sich freilich nicht darauf, eine sorgfältigere Formulierung von Mietverträgen mit Konsumenten einzumahnen, sondern erklärte auch Klauseln für unwirksam, die den Mieter bei Auflösung des Mietvertrages zum **Ausmalen der Wohnung** oder zur Erneuerung von schadhaft gewordenen mitvermieteten Einrichtungen verpflichten. Dem Mieter darf nach dieser Entscheidung zB nicht der Ersatz einer **unbrauchbar gewordenen Heiztherme** auferlegt werden. Nach dem dispositiven Recht trifft die Erhaltungspflicht dafür den Vermieter - die natürliche Abnutzung des Mietgegenstandes geht nach dem ABGB zu Lasten des Vermieters; eine Überbindung dieser Erhaltungspflichten bewirkt einen Ausschluss von Gewährleistungsrechten, was in Verträgen mit Konsumenten vor Kenntnis des Mangels unzulässig ist. Auch diese Begründung des Höchstgericht trifft nur Verträge mit Konsumenten als Mieter. Es ist allerdings nicht ausgeschlossen, dass ein Abweichen vom dispositiven Recht in Vertragsmustern, für das kein sachlicher Grund vorliegt, auch gegenüber Unternehmern gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB und daher unwirksam ist. Bei **außerordentlicher Abnutzung** darf

dem Mieter jedenfalls weiterhin eine Ersatzpflicht auferlegt werden.

Der Wegfall der generellen Verpflichtung zum Ausmalen und zur Erneuerung schadhafter Geräte erhöht die Kosten für Vermieter. Das Auflaufen solcher Kosten beim Vermieter senkt die ohnehin nicht sehr hohen Renditen bei der Vermietung von Wohnungen.

Die höchstgerichtliche Entscheidung erging allerdings nur zum **Teilanwendungsbereich** des Mietrechtsgesetzes (MRG), in dem Vermieter einen gewissen Ausgleich durch einen höheren Mietzins bei Neuvermietung erreichen können. Diese Möglichkeit haben Vermieter im Vollenwendungsbereich des MRG hingegen nicht, weil die Mietzinsbildung hier weitgehend gesetzlich vorgegeben ist. Mit Spannung wird aus diesem Grund eine noch ausstehende **zweite Entscheidung** des Obersten Gerichtshofs in einem anderen Verbandsklageverfahren **erwartet**, in dem es auch um die Erhaltungspflichten geht und das den Vollenwendungsbereich betrifft.



Weitere Informationen zum Thema


Dr. Martin Bartlmä
Rechtsanwalt und Partner

martin.bartlmae@preslmayr.at

inside

ERSTES BUCH ZUM INFORMATIONSWEITERVERWENDUNGSGESETZ

Dr. Rainer Knyrim, Partner unserer Kanzlei, hat gemeinsam mit der zuständigen Legistin des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit, Mag. Elisabeth Weissenböck, das erste österreichische Buch zum Informationsweiterverwendungsgesetz verfasst.



Durch dieses neue Gesetz soll es insbesondere Unternehmen ermöglicht werden, Informationen (Daten) der öffentlichen Hand kommerziell weiterzuwenden.

Das Buch kann ab sofort online unter www.verlagoesterreich.at bestellt werden, weitere Auskünfte zum Thema erteilt Dr. Knyrim.