

Mietvertragsklauseln

Ungültige Bestimmungen in Standardmietverträgen

Der Oberste Gerichtshof hat in einer sehr beachteten und viel diskutierten Entscheidung 39 Klauseln in einem Standardmietvertrag als rechtswidrig bzw. gröblich benachteiligend qualifiziert. Durch diese richtungsweisende Entscheidung ist der Vertragserrichter von Mietverträgen angehalten, die in „üblichen“ Mietverträgen verwendeten Klauseln zu überdenken.

Das Urteil wurde durch eine Verbandsklage der Arbeiterkammer gegen eine Hausverwaltung erwirkt. Laut Oberstem Gerichtshof verstoßen 39 (von 40!) Standard-Mietvertragsklauseln dieser Hausverwaltung insbesondere gegen das Konsumentenschutzgesetz (KSchG), aber auch teilweise gegen das Mietrechtsgesetz (MRG) oder das ABGB.

Das Urteil bezieht sich auf Mietverhältnisse im Unternehmer-Verbraucher-Bereich, somit auf die in Mietverträgen zwischen kommerziellen Vermietern und Konsumenten verwendeten Klauseln (als Richtschnur für kommerzielle Vermietung gilt die Vermietung von mehr als 5 Mietobjekten). Der OGH nimmt nicht Stellung zu Verträgen zwischen zwei Unternehmern oder zwischen zwei Verbrauchern. Darüber hinaus betrifft der geprüfte Mietvertrag ein Mietverhältnis, das dem MRG nur teilweise unterliegt (§ 1 Abs 4 MRG).

Die Entscheidung ist daher auch nur bedingt auf Mietverträge anwendbar, die dem MRG zur Gänze unterliegen. Dennoch hat der OGH bei der Prüfung einiger Klauseln auch ausgesagt, dass diese gegen § 879 Abs 3 ABGB oder gegen das MRG verstoßen. Diese Bestimmungen sind daher auch über den Anwendungsbereich Unternehmer-Verbraucher hinaus von Interesse.

Die ungültigen Klauseln – eine Auswahl

Der OGH hat die Überwälzung der gesetzlichen Erhaltungspflichten des Vermieters (z.B. Gerätereparatur, Ausmalen etc.) auf den Mieter als unzulässig qualifiziert. Der OGH geht davon aus, dass die Pflicht des Vermieters zur Erhaltung des Mietgegenstandes eine Gewährleistungspflicht darstellt. Ob diese Ungültigkeit auch Mietverträge im Vollanwendungsbereich des MRG oder bei Nicht-Verbrauchergeschäften betrifft, bleibt in der Entscheidung offen.

Bei Mietverträgen, die dem Teilanwendungsbereich des MRG unterliegen, gibt es keine gesetzlich zwingende Regelung, welche Kosten dem Mieter als Betriebskosten vorgeschrieben werden dürfen. Die Mieter wurden im geprüften Mietvertrag vertraglich dazu verpflichtet, all jene Kosten als Betriebskosten zu leisten, „die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Liegenschaft er-

forderlich sind“. Diese Regelung wurde als intransparent im Sinne des KSchG qualifiziert, weil für den Mieter nicht ersichtlich wäre, mit welchen Kosten er konfrontiert wird. Hier bedarf es einer entsprechenden Konkretisierung.

Auch die Regelung, dass bei zeitweisem Ausfall von technischen Anlagen, z.B. Strom- oder Wasserzufuhr bzw. Leitungsgebrechen, der Mieter nicht berechtigt ist, Ansprüche gegen den Vermieter geltend zu machen, wurde seitens des OGH als unzulässiger Gewährleistungsausschluss gesehen. Der OGH sieht darin auch einen Verstoß gegen § 1096 ABGB, weshalb diese Klausel auch außerhalb des Verbrauchergeschäfts von einer Nichtigkeit bedroht sein kann.

Weiters wurde jene Klausel „gekipp“, wonach der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses den Mietgegenstand wie bei Mietbeginn übernommen, jedenfalls neu ausgemalt, zurückzustellen hat. Der OGH hat diese Bestimmung als gesetzwidrig qualifiziert, weil der Mieter den Mietzins für den Gebrauch des Mietgegenstandes und die damit einhergehende normale Abnutzung bezahle. Der ge-

prüfte Vertrag verpflichtet den Mieter, für alle Schäden am Mietgegenstand einzustehen, die durch ihn oder seine Angehörigen oder Besucher verursacht wurden. Dies führt auch zu einer Haftung des Mieters für Schäden, an denen ihn kein Verschulden trifft. Der OGH wertet diese Klausel als gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.



Liegenschafts-Experte Dr. Bernhard Steindl, HASCH & PARTNER Anwaltsgesellschaft mbH, rät kommerziellen Vermietern, ihre Mietverträge einer Überprüfung zu unterziehen.

Daneben wurde noch eine ganze Reihe von Standardklauseln im geprüften Vertrag als gesetzwidrig qualifiziert. Es wird für (kommerzielle) Vermieter und deren Vertragserrichter jedenfalls notwendig sein, die verwendeten Mietvertragsmuster einer Überprüfung zu unterziehen und die entsprechenden Anpassungen vorzunehmen.



RA Dr. Bernhard Steindl
HASCH & PARTNER
Anwaltsgesellschaft mbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
T: +43 (0)1 / 532 12 70
E: b.steindl@hasch.co.at