

OGH ERKLÄRT ZAHLREICHE MIETVERTRAGSKLAUSELN ALS RECHTSWIDRIG

Der OGH hat in einer wegweisenden Entscheidung zu 8 Ob 74/24a vom 27.02.2025 die Zulässigkeit zahlreicher typischer Klauseln in Mietverträgen neu bewertet. Diese Entscheidung wird die Gestaltung von Mietverträgen nachhaltig beeinflussen.

1. Sachverhalt

Die Beklagte betreibt in Wien eine Hausverwaltung und verwendet Mustermietverträge, für die von ihr für Kunden abgeschlossenen Mietverträge bzw. empfiehlt diese ihren Kunden. Die Klägerin (Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte) als klagebefugter Verband begehrte die Unterlassung der Verwendung von insgesamt 106 beanstandeten Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Vertragsformblättern für Wohnungsmietverträge im Teilanwendungsbereich des MRG.

Das Erstgericht gab dem Unterlassungsbegehren für die meisten Klauseln statt und wies es für einige ab. Das Berufungsgericht änderte das Urteil teilweise ab und gab dem Unterlassungsbegehren für weitere Klauseln statt. Die ordentliche Revision wurde dabei vom Berufungsgericht zugelassen, da einige dieser Klauseln regelmäßig einen großen Personenkreis betreffen, und diesbezüglich noch keine oberstgerichtliche Rechtsprechung vorliege. Die Beklagte erhob Revision gegen die Entscheidung hinsichtlich 39 Klauseln.

Der OGH hat nunmehr hinsichtlich dieser Klauseln entschieden und insgesamt 37 von 39 Klauseln als unzulässig eingestuft. Damit wurden über alle Instanzen von 106 Klauseln nur drei als zulässig beurteilt.

2. Wesentliche Neuerungen im Zusammenhang mit Mietvertragsklauseln

Erhaltung und Wartung:

Im Bereich der Erhaltung und Wartung wurde klargestellt, dass eine pauschale Überwälzung von Erhaltungspflichten auf den Mieter ohne entsprechendes Äquivalent unzulässig ist. Auch standardmäßige Verpflichtungen wie jährlicher Filtertausch oder die Beseitigung von Schimmel – unabhängig von der Verursachung – wurden als unzulässig eingestuft. Auch bei Neubauten muss eine sachliche Rechtfertigung für die Übertragung von Erhaltungspflichten vorliegen. In diesem Zusammenhang wurde auch festgehalten, dass die Wartung und Instandhaltung von Heizungsanlagen und Aufzügen nicht generell dem Mieter auferlegt werden kann.

NEUWSLETTER

Formvorschriften und Zustimmungserfordernisse:

Besonders kritisch sieht der OGH überzogene Formvorschriften. Schriftformerfordernisse für Verzichtserklärungen des Vermieters, Zustimmungen zur Untervermietung oder bei Ersatzansprüchen für nützliche Aufwendungen sind demnach unwirksam. Mündliche Zusagen des Vermieters müssen daher grundsätzlich gültig sein, da nach § 10 Abs 3 KSchG die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers nicht ausgeschlossen werden darf.

Betriebskosten und Abrechnung:

Bei den Betriebskosten muss auf klare und bestimmte Regelungen geachtet werden. Unbestimmte Überwälzungen von "sonstigen" Kosten, einseitige Änderungen des Verteilungsschlüssels oder willkürliche getrennte Abrechnungen einzelner Objekte sind zu vermeiden. Auch prozessuale Aspekte wurden behandelt: Zustellfiktionen bei nachweisbarem Zugang, unzulässige Beweislastumkehr bei Schäden und überschießende Gerichtsstandsvereinbarungen wurden als unwirksam erklärt.

Investitionen und bauliche Veränderungen:

Auch im Bereich der Mieterinvestitionen wurden wichtige Grenzen gezogen: Ein entschädigungsloser Übergang von Investitionen oder übermäßige Einschränkungen bei Veränderungen an von außen sichtbaren Teilen sind nicht zulässig.

Sonstige wichtige Punkte:

Abschließend erklärte der OGH interessanterweise zwei Klauseln für zulässig und ausreichend transparent. Einerseits wurde festgehalten, dass Raumtemperaturregler für die Heizanlage samt Fußbodenheizungsverteiler als mitvermietetes Inventar bezeichnet werden können, da diese als selbständige Bestandteile des Bestandobjektes zu werten sind. Andererseits stellte der OGH klar, dass die Verpflichtung des Vermieters zur Übergabe des Mietobjektes in brauchbarem Zustand gemäß § 1096 ABGB transparent dargestellt ist, da explizit auf die gesetzliche Bestimmung verwiesen wird und dadurch gerade keine von dieser gesetzlichen Bestimmung abweichende Vereinbarung getroffen werden soll.

3. Fazit

Die Entscheidung hat weitreichende Folgen für die Gestaltung von Mietverträgen. Besonders Klauseln, die von dispositivem Recht zum Nachteil des Mieters abweichen, bedürfen einer sachlichen Rechtfertigung. Auch auf Transparenz und Klarheit der Formulierungen wird großer Wert gelegt.

Wir empfehlen daher die Überprüfung Ihrer bestehenden Mietvertragsformulare sowie die Anpassung problematischer Klauseln. Insbesondere ist künftig Vorsicht bei der Überwälzung von Erhaltungspflichten an den Mieter geboten und sollte bei der Mietvertragserstellung auf die transparente Gestaltung der Betriebskostenregelung geachtet werden.

Unsere Spezialisten im Mietvertragsrecht unterstützen Sie gerne bei der Überprüfung Ihrer Mietverträge, der Formulierung rechtssicherer Mietvertragsklauseln sowie bei der Anpassung Ihrer Vertragsvorlagen.

[RA DDr. Alexander Hasch](#)

[RAA Mag. Carina Venzl](#)