

Anhaltendes Rechtschaos zu Vermieter-Erhaltungspflicht

Nach den letzten OGH-Entscheidungen zu unzulässigen Mietvertragsklauseln rätselt die Praxis weiterhin, wie weit die Erhaltungspflicht des Vermieters reicht. Eine Lösung durch den Gesetzgeber ist nicht in Sicht.

Stefan Artner, Christian Marth*

Steht ein Unternehmer als Vermieter einem Verbraucher als Mieter gegenüber, so gilt neben den Schutzbestimmungen des Mietrechts auch das Konsumentenschutzgesetz (KSchG). Dies hat der OGH in seinen Klauselentscheidungen 2006 und 2007 unmissverständlich festgestellt. Gerade bei der Erhaltung von Mietobjekten führt das dazu, dass verschiedene Arbeiten nun nicht mehr auf den Mieter überwältzt werden können.

Wer nun aber tatsächlich Unternehmer ist, wurde vom OGH nie im Detail definiert. Bloß in einer Entscheidung hieß es am Rande, ein Eigentümer von mehr als fünf Wohnungen sei bereits ein Unternehmer. Diese Ansicht ist jedoch so nicht richtig: Es kommt vielmehr darauf an, ob man die Vermietungstätigkeit im Rahmen einer auf Dauer angelegten Organisation selbstständig und wirtschaftlich ausübt, etwa durch die Beschäftigung eines Hausbesorgers, eine kaufmännisch geführte Buchhaltung und die Beauftragung eines Verwalters.

Wenn nun eine Privatperson mehrere Eigentumswohnungen besitzt und diese vermietet, ist dies noch lange keine unternehmerische Tätigkeit im Sinn des Konsumentenschutzrechts. Ob ein Unternehmer vorliegt, bedarf daher einer differenzierten Betrachtung im Einzelfall und geht über das bloße Zählen von Wohnungen hinaus.

Für besondere mediale Aufmerksamkeit sorgte eine zwischenzeitlich ergangene Entscheidung des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen in Wien zur Frage, welche

Vertragspartei die Reparaturkosten einer defekten Heiztherme zu tragen habe (LGZ Wien 39 R 307/07x vom 27.2.2008). Früher war angenommen worden, dass im Vollenwendungsbereich des MRG (geförderter Neubau und Altbau) ein „ungeregelter“ Graubereich bestehe, der im Mietvertrag (meist zulasten des Mieters) frei gestaltet werden könne. Der OGH nahm in seiner Klauselentscheidung hingegen an, dass die Erhaltung und Erneuerung einer Heiztherme dem Vermieter obliegen würde.

Dem widersprach nunmehr das Landesgericht und entschied, dass – entgegen der inzwischen mehrfach kolportierten Meinung – der Vermieter im Vollenwendungsbereich des MRG nicht für Therme, Boiler und dergleichen erhaltungspflichtig ist (ausgenommen bei ernststen Schäden und Gesundheitsgefährdungen).

Tauziehen ums Ausmalen

Häufig findet sich in Mietverträgen die Klausel, dass der Mieter die Wohnung bei Ende des Mietvertrages neu ausgemalt zurückstellen muss. Die erste dazu ergangene OGH-Entscheidung ließ zunächst annehmen, dass dies eine zwingende Erhaltungsmaßnahme des Vermieters und diese Vertragsklausel daher unzulässig sei.

Für Erleichterung im Vermieterkreis sorgte eine dritte OGH-Entscheidung (10 Ob 79/07a vom 9.10.2007), die die Ausmalverpflichtung zwischen Unternehmern für zulässig erachtet. Auch künftig dürften daher individuelle Vereinbarungen zu Erhaltungspflichten zwischen Unternehmern möglich sein.

Dennoch sind viele Fragen offen und müssen vom OGH erst geklärt werden. Auf die Formulierung von Mietverträgen sollte daher weiterhin besonderes Augenmerk gelegt werden.

Angesichts dieser unbefriedigenden Situation plant das Justizministerium seit längerem eine größere Reform des Mietrechts. Im besonders strittigen Bereich der Verteilung der Erhaltungspflichten zwischen Mieter und Vermieter war auch eine Klarstellung durch eine kurzfristige Gesetzesnovelle in Aussicht. Durch das Zerbrechen der Regierungskoalition sind diese Vorschläge wieder in den Schubladen verschwunden.

*MMag. Stefan Artner MRICS ist Partner, Dr. Christian Marth ist Rechtsanwalt bei Dorda Brugger Jordis. stefan.artner@dbj.at