



§ Rechts-Tipp

DAS RECHT AUF IHRER SEITE - NR. 123

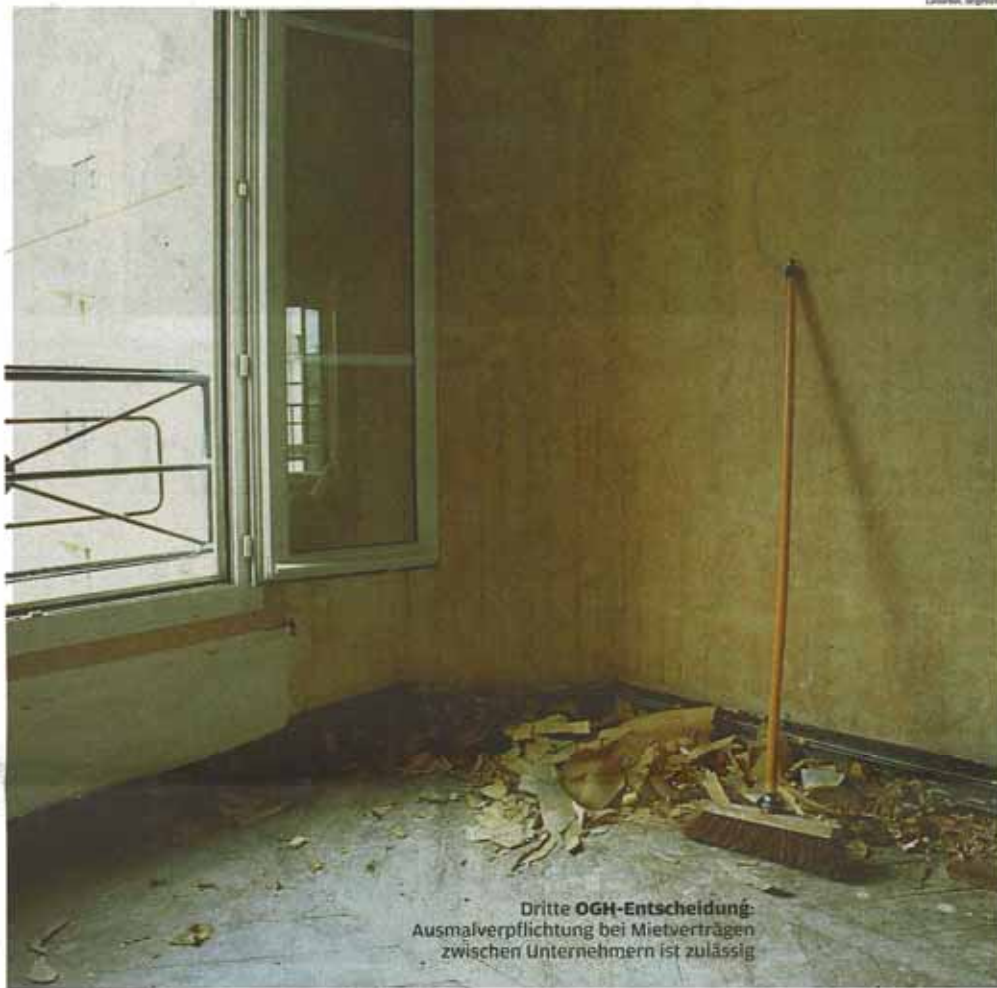
Miete: Unzulässige Vertragsklauseln

Die erste Entscheidung des Obersten Gerichtshofs (OGH) zu insgesamt 39 unzulässigen Mietvertragsklauseln löste heftige Diskussionen aus. Das war im Herbst 2006. Zwei Jahre und drei obergerichtliche Entscheidungen später ist weiterhin unklar, welche Klauseln in Mietverträgen nun tatsächlich unzulässig sind. Eine Klarstellung gibt es bisher nur für Mietverträge zwischen Unternehmen.

Unternehmer als Vermieter. Steht ein Unternehmer als Vermieter einem Verbraucher als Mieter gegenüber, so gelten nicht nur die Schutzbestimmungen des Mietrechts, sondern auch das Konsumentenschutzgesetz. Das hat der OGH unmissverständlich festgestellt. Im Bereich der Erhaltung von Mietobjekten führt das dazu, dass verschiedene Arbeiten nun nicht mehr auf den Mieter überwältigt werden können. Allerdings wurde vom OGH nie im Detail definiert, wer tatsächlich Unternehmer ist. Dazu hieß es lediglich, dass ein Eigentümer von mehr als fünf Wohnungen Unternehmer sei. Das stimmt so nicht. Es kommt vielmehr darauf an, dass jemand die Vermietungstätigkeit im Rahmen einer auf Dauer angelegten Organisation selbständig und wirtschaftlich ausübt. Zum Beispiel: Wenn man einen Hausbesorger oder Verwalter beschäftigt und eine kaufmännisch geführte Buchhaltung hat.

Streitfall Reparaturen. Eine Privatperson, die mehrere Eigentumswohnungen besitzt, und diese vermietet, hat noch lange keine unternehmerische Tätigkeit im Sinn des Konsumentenschutzrechts. Denn auch bei mehr als fünf Wohnungen wird der Vermieter noch keine nach kaufmännischen Grundsätzen geführte Buchhaltung benötigen. Die Feststellung, ob ein Unternehmer vorliegt, geht daher über das bloße Zählen von Wohnungen hinaus. Für besondere mediale Aufmerksamkeit sorgte die Frage, welche Vertragspartei die Reparaturkosten einer defekten Heiztherme zu tragen habe.

Widersprüchliche Urteile. Bisher war angenommen worden, dass im Mietrechtsgesetz diesbezüglich ein „ungeregelter“ Graubereich bestehe, welcher im Mietvertrag - meist zu Lasten des Mieters - frei gestaltet werden könne. Der Oberste Gerichtshof nahm in seiner Entscheidung hingegen an, dass die Erhaltung und Erneuerung einer Heiztherme dem Vermieter obliegen würde. Dem widersprach jedoch das Landesgericht für Zivil-



Dritte OGH-Entscheidung: Ausmalverpflichtung bei Mietverträgen zwischen Unternehmen ist zulässig



MMag. Stefan Artner, Kanzlei Dorda Brugger Jordis

Der Autor ist Partner in der Kanzlei Dorda Brugger Jordis und auf Immobilienrecht, M & A sowie Umgründungen spezialisiert. Co-Autor ist Dr. Christian Marth, Rechtsanwalt und Immobilienrechtsexperte bei Dorda Brugger Jordis.

Redaktion: Andrea Möchel
Fragen, Reaktionen und Anregungen bitte per E-Mail an:
andrea.moechel@wirtschaftsblatt.at

rechtssachen Wien. Entgegen der zwischenzeitlich mehrfach kolportierten Meinung hat das Gericht entschieden, dass der Vermieter nicht für Therme, Boiler und dergleichen erhaltungspflichtig sei - mit Ausnahme ernster Schäden und bei Gesundheitsgefährdungen.

Ausmalpflicht für Mieter? Häufig findet sich in Mietverträgen auch die Klausel, dass der Mieter die Wohnung neu ausgemalt zurückstellen muss. Die erste dazu ergangene OGH-Entscheidung ließ annehmen, dass das eine zwingende Erhaltungsmaßnahme des Vermieters und diese Klausel daher unzulässig sei. Für Erleichterung im Vermieterkreis sorgte jedoch eine dritte OGH-Entscheidung Ende 2007. Dabei wurde die Ausmalverpflichtung zwischen Unternehmen

für zulässig erachtet. Viele Fragen sind nach den bisherigen Erkenntnissen aber weiter offen und werden vom OGH wohl erst in Zukunft geklärt werden. Auf die Formulierung von Mietverträgen sollte daher weiterhin besonderes Augenmerk gelegt werden.

Machtwort des Gesetzgebers? Das Justizministerium plant schon länger eine größere Reform des Mietrechts, gibt aber zu bedenken, dass es sich um eine rechtlich sehr komplexe Materie handelt. Im besonders strittigen Bereich der Verteilung der Erhaltungspflichten zwischen Mieter und Vermieter wurden bereits Lösungsvorschläge erarbeitet, die im Rahmen einer Gesetzesnovelle eine Klarstellung hätten bringen sollen. Durch das Zerbrechen der Regierungskoalition wird diese weiter auf sich warten lassen.