



OGH kippt Mietvertragsklauseln

Der Oberste Gerichtshof (OGH) hat in zwei richtungsweisenden Entscheidungen Stellung zur Nichtigkeit von Mietvertragsklauseln genommen. Hierbei sind insbesondere folgende Differenzierungen von Bedeutung: Ist der Vermieter bzw. Mieter ein Konsument (Verbraucher) oder ein Unternehmer und wurden die Klauseln als allgemeine Geschäftsbedingungen (bzw. in Vertragsformblättern) oder in Einzelvereinbarungen verwendet.

Das **erste Urteil** (11.10.2006) erging zu Klauseln in Mustermietverträgen, die dem Mietrechtsgesetz (MRG) unterliegen.

Ferner ist zu beachten, dass der OGH das gegenständliche Urteil im Wesentlichen auf das **Konsumentenschutzgesetz (KSchG)** stützt (auf der Vermieterseite liegt ein Unternehmer vor, auf der Mieterseite ein Verbraucher) und es sich um Klauseln in **Vertragsformblättern** handelt. Es kann daher diese OGH-Entscheidung nicht ungeprüft auf den Bereich außerhalb des Konsumentenschutzes, das heißt auf rein private oder rein unternehmerische Vermietungen, umgelegt werden. Zudem können gewisse Klauseln, die aufgrund von Einzelvereinbarungen abgeschlossen wurden, doch wirksam sein.

Ein (kommerzieller) Vermieter gilt dann als ein Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes, wenn er mehr als fünf Objekte vermietet.

Gemäß dem Konsumentenschutzgesetz gelten auch **Unternehmensgründer** betreffend ihre **Gründungsgeschäfte** als Verbraucher.

Ein Jungunternehmer, der einen Mietvertrag über ein Geschäftslokal im Zuge des Beginns seiner unternehmerischen Tätigkeit abgeschlossen hat, kann sich daher auf diese Entscheidung stützen.

Nichtige (ungültige) Vertragsklauseln sind diesem Urteil entsprechend insbesondere folgende:

- Der Mietgegenstand ist bei Beendigung des Mietverhältnisses aus welchem Grund auch immer in ordnungsgemäßen Zustand, d. h. wie bei Mietbeginn übernommen, jedenfalls neu ausgemalt, zurückzustellen. Ansonsten ist der Vermieter berechtigt, die diesbezüglichen Instandhaltungskosten dem scheidenden Mieter in Rechnung zu stellen.
OGH-Begründung für die Nichtigkeit: Dem Mieter wird die gesamte Erhaltungspflicht des Vermieters überwältigt. Zudem erfolgt keine Einschränkung auf die unbedingt notwendigen Kosten im letzten Satz.
- Der Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und unter Ausschluss von § 1096 ABGB sämtliche am Mietgegenstand notwendig werdende Reparaturen auf eigene Kosten durchzuführen und überhaupt den Mietgegenstand zu erhalten. Er ist u. a. verpflichtet, die im Mietgegenstand befindlichen Heizungsvorrichtungen, ferner sämtliche Gas-, Elektro- und Wasserinstallationen samt Geräten stets im betriebsfähigen Zustand zu erhalten und im Falle von Störungen diese unverzüglich sach- und fachgemäß auf eigene Kosten instand setzen zu lassen. Auch fallen Eingangstüren und Fenster im Bereich des Mietobjekts in die Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Mieters.
OGH-Begründung für die Nichtigkeit: Es handelt sich hierbei um eine Gewährleistungsbestimmung, die nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Daher kann die Erhaltungspflicht des Vermieters als Konsequenz seiner mietrechtlichen Gewährleistungspflicht nicht generell



auf den Mieter übertragen werden. Zudem widerspricht es dem Mietzinsminderungsrecht, das nie ausgeschlossen werden kann.

- Ein Mieter hat bauliche Maßnahmen, die zur Erhaltung des Hauses und der dazugehörigen Anlagen und des Mietobjektes notwendig und zweckmäßig sind, zu dulden. Für die Dauer dieser (Reparatur-) Arbeiten ist der Mieter laut Vertrag nicht berechtigt, den Mietzins zu mindern, ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben, Schadenersatz zu verlangen oder sonstige Ansprüche geltend zu machen.

OGH-Begründung für die Nichtigkeit: Mangels einer Interessensabwägung wird diese Klausel als unverhältnismäßiger Eingriff in das Mietrecht und somit als gröblich benachteiligend beurteilt.

- Der Mieter ist nicht berechtigt, aus zeitweiligem Ausfall von technischen Anlagen, z. B. von Strom- oder Wasserzufuhr, bzw. aus Leitungsgebrechen, Minderungs-, Schadenersatz-, Zurückbehaltungs- oder irgendwelche sonstigen Ansprüche gegenüber dem Vermieter geltend zu machen.

OGH-Begründung für die Nichtigkeit: Vom Ausschluss sind auch Schäden umfasst, die vom Vermieter verursacht oder verschuldet sind. Zudem ist das nicht auszuschließende Mietzinsminderungsrecht rechtswidrigerweise ausgeschlossen.

- Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind alle übrigen Einrichtungen des Mieters nach Wahl des Vermieters ganz oder teilweise unentgeltlich im Mietobjekt zu belassen oder vom Mieter vor Zurückstellen des Mietobjektes auf eigene Kosten zwecks Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu entfernen.

OGH-Begründung für die Nichtigkeit: Damit wird ein Ersatz für notwendige Aufwendungen ausgeschlossen, was wiederum ein Unterlaufen des zwingenden Gewährleistungsanspruches des Konsumenten bedeutet.

Im **zweiten Urteil** (9.10.2007) stellt der OGH fest, dass ein **Mieter** – hier ein **Unternehmer**, der sich im Mietvertrag verpflichtet hat, die Büroräumlichkeiten bei seinem Auszug „neu ausgemalt und mit neu versiegelten Parkettböden“ zurückzustellen, an diese Klausel gebunden ist, soweit durch diese Kosten nicht Mietzinsobergrenzen überschritten werden. Der Vermieter war in diesem Fall ein Unternehmer.

Tipp an die Klienten: Fragen Sie bei Abschluss eines Mietvertrages uns oder Ihren Rechtsberater.