



Erhaltungspflichten als Ratespiel

Nach den OGH-Entscheidungen zu unzulässigen Mietvertragsklauseln bleiben viele Fragen ungelöst, etwa der Widerspruch zwischen Mietrechtsgesetz und Konsumentenschutz. Von Stephan Größ

Das Mietrechtsgesetz (MRG) will den Mieter gegenüber den allgemeinen Regeln des Zivilrechts (ABGB) verstärkt schützen. Es gilt in seinem Vollarwendungsbereich grundsätzlich nur für die Miete von Wohnungen und Geschäftsräumlichkeiten im Altbestand und regelt Kündigungsschutz, Mietzinsobergrenzen und Erhaltungspflichten. Für Neubauten sind im Wesentlichen nur die Kündigungsschutzbestimmungen des MRG anwendbar.

Wohnungsmieter, denen ein kommerzieller Vermieter – also jemand, der mehr als fünf Wohnungen vermietet – gegenübersteht, sind gleichzeitig Verbraucher im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG). Das KSchG will den Verbraucher gegenüber den allgemeinen Regeln verstärkt schützen, indem es etwa bestimmte Vertragsklauseln, wie Haftungseinschränkungen oder Ge-

währleistungsausschlüsse für unzulässig erklärt. Das KSchG ist allerdings – im Gegensatz zum MRG – nicht auf bestimmte Verträge beschränkt, sondern erfasst grundsätzlich alle Vertragstypen. Wendet man nun auch das KSchG zusätzlich zum MRG auf einen konkreten Mietvertrag an, kann das zu widersprüchlichen Ergebnissen führen.

Mietzinsminderung

Dies zeigt sich insbesondere in der Frage der Erhaltungspflicht: Nach den allgemeinen Regeln (§ 1096 ABGB) ist der Vermieter dazu verpflichtet, den Mietgegenstand im vereinbarten Zustand zu erhalten. Wird der Mietgegenstand während der Vertragsdauer derart mangelhaft, dass er zum bedingenen Gebrauch nicht taugt, ist der Mieter für die Dauer und in dem Maß der Un-

brauchbarkeit von der Pflicht zur Mietzinszahlung befreit (Mietzinsminderung). Diese Erhaltungspflicht des Vermieters ist sehr umfassend und bezieht sich auf den gesamten Mietgegenstand, also das Innere der Wohnung und die allgemeinen Teile des Hauses wie beispielsweise auch die Beleuchtung des Stiegenhauses; von ihr kann jedoch – zumindest nach dem Wortlaut des Gesetzes – vertraglich abgegangen werden (zwingend ist nur das Mietzinsminderungsrecht bei der Miete unbeweglicher Sachen).

Das MRG, das ja nur auf bestimmte Mietverhältnisse anwendbar ist und obendrein einen stärkeren Mieterschutz bezweckt, enthält demgegenüber folgende Regelung: Nach § 3 MRG hat der Vermieter das Haus, die Mietgegenstände und die der gemeinsamen Benützung der Bewohner des Hauses dienenden Anlagen im jeweils ortsüblichen

Standard zu erhalten und erhebliche Gefahren für die Gesundheit der Bewohner zu beseitigen.

§ 8 MRG schränkt diese Erhaltungspflicht des Vermieters allerdings wieder ein: Nach dieser Bestimmung hat der Mieter den Mietgegenstand und die für diesen bestimmten Einrichtungen, insbesondere Leitungs- und Beheizungsanlagen zu warten und instand zu halten, sofern es sich dabei nicht um ernste Schäden des Hauses oder um die Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung handelt. Aus dem Blickwinkel des MRG ist mithin grundsätzlich der Mieter für das Innere des Mietgegenstandes (etwa Sanitär- und Heizgeräte sowie Armaturen) zuständig, der Vermieter nur bei ernststen Schäden des Hauses oder einer erheblichen Gesundheitsgefährdung (schadhafter Kamin, Schimmelbildung etc.).

Klauselentscheidung des OGH

In der vieldiskutierten „Klauselentscheidung“ (7 Ob 78/06f vom 11. 10. 2006) „entdeckte“ der Oberste Gerichtshof (OGH) plötzlich die Anwendbarkeit des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG) auf Mietverträge, falls es sich um Wohnungen handelt und der Vermieter kommerziell tätig ist. Gemäß § 9 KSchG dürfen Gewährleistungsansprüche des Verbrauchers (hier: Mieters) vor Kenntnis des Mangels vertraglich weder eingeschränkt noch ausgeschlossen werden. Nach Ansicht des OGH

ist auch § 1096 ABGB eine derartige Gewährleistungsbestimmung, sodass schon von der allgemeinen Erhaltungspflicht des Vermieters nach ABGB vertraglich nicht abgewichen werden könne. Diese allgemeine Erhaltungspflicht betrifft aber den gesamten Mietgegenstand und nicht bloß dessen Inneres, auf welches §§ 3 und 8 MRG abstellen.

Strenger außerhalb des MRG

Diese Rechtsprechung hat zur Folge, dass ein Vermieter außerhalb des Vollarwendungsbereichs des MRG zu umfangreicheren Erhaltungsarbeiten verpflichtet sein kann als ein Vermieter, der in den Vollarwendungsbereich des MRG fällt. Beispielsweise müsste der kommerzielle Vermieter einer im Jahr 2008 errichteten Neubauwohnung auch das gesamte Innere des Mietgegenstandes instand halten, während sich der private Vermieter einer Wohnung in einem Gründerzeithaus zurücklehnen könnte und nur ernste Schäden des Hauses sowie Gesundheitsgefährdungen beseitigen müsste.

Das kann nicht richtig sein, weil der Gesetzgeber des MRG gerade einen stärkeren Schutz von Altbauwohnungsmietern gegenüber Neubautenmietern beabsichtigte. Auf die Person des Vermieters (kommerziell oder privat) kommt es im MRG überhaupt nicht an. Das MRG enthält für die von ihm erfassten Bereiche eine umfassende Interessenabwägung. Die Annahme, das ältere

re und noch dazu allgemeinere, weil auf alle Vertragstypen anwendbare KSchG könnte diese Interessenabwägung gewissermaßen umkehren, wäre verfehlt.

Das letzte Wort dürfte allerdings auch in der Judikatur noch nicht gesprochen worden sein. Die „Klauselentscheidungen“ ergingen nämlich in sogenannten Verbandsprozessen, bei welchen klagslegitimierte Verbände wie AK oder WKO die Unterlassung der Verwendung bestimmter Vertragsklauseln im Rechtsverkehr begehren. In derartigen Verfahren herrschen andere Interpretationsgrundsätze als in herkömmlichen Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter. Die künftige Entwicklung der Judikatur auf diesem Gebiet darf daher mit Spannung erwartet werden.



ZUR PERSON:

Dr. Stephan Größ LL.M. (Brügge) ist Rechtsanwalt der Karasek Wietrzyk Rechtsanwälte GmbH (KWR). Er ist spezialisiert auf Immobilien- und Mietrecht, Wettbewerbs- und Kartellrecht.
stephan.groess@kwr.at

CHSH

Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati

Our Attorneys:
Geared For Success

CHSH Cerha Hempel Spiegelfeld Hlawati
Partnerschaft von Rechtsanwälten
Parkring 2
1010 Wien

www.chsh.at