

Mietvertragsklauseln: Was tun?

Das Immobilien Magazin fragte bei Christoph Kothbauer nach, wie sich Eigentümer und Verwalter denn nach den OGH-Entscheidungen verhalten sollen. Kothbauer ist leitender Jurist der online hausverwaltung und mehrfach lehrbeauftragter Wohnrechtsexperte.

Nach den OGH-Entscheidungen bezüglich der Mietvertragsklauseln braucht es nun Konsequenzen. Man munkelt aber, dass die Regierung gar kein Interesse an einem neuen MRG hat, weil sie sich ja gerade erst damit beschäftigt hat – Stichwort Wohnrechtsnovelle 2006.

Kothbauer: An Spekulationen will ich mich nicht beteiligen. Fakt ist aber, dass die Frau Justizminister für die zweite Hälfte der laufenden Legislaturperiode eine Gesetzesinitiative für zumindest möglich gehalten hat. An diesen zarten politischen Willen knüpfe ich durchaus Hoffnung. Fakt ist ebenso, dass alle Beteiligten – Mieter wie Vermieter – angesichts der aktuellen Rechtsunsicherheit mit Vehemenz gesetzliche Klarstellungen einfordern. Es ist schließlich auch für den Gesetzgeber kein Ruhmesblatt, wenn nach neunzig Jahren Mieterschutz in Österreich selbst einfache mietrechtliche Fragen nicht zweifelsfrei beantwortet werden können.

Wie kann man hier einen Ausweg finden – schließlich sind ja alle Gruppen betroffen: Die Mieter, die Eigentümer, die Verwalter und auch die Makler?

Kothbauer: Ich vermute, dass in der Erhaltungsfrage ein Konsens aller beteiligten Gruppen durchaus erzielbar ist. Irgendwo wird eine klare Grenze zwischen dem Verantwortungsbereich des Mieters und jenem des Vermieters zu ziehen sein. Ein Ansatz wäre, dem Mieter Pflege, Wartung und Service des Mietgegenstandes und seiner Einrichtungen aufzutragen, während der Vermieter für größere Reparaturen oder den Austausch defekter Geräte aufzukommen hat. Ich vermute, dass da die Positionen der betroffenen Interessenvertretungen gar nicht so weit auseinander liegen. Eine ungleich härtere Nuss ist da schon die Frage, ob eine derartige Reform des Mietrechts ohne Lockerung der Mietzinsobergrenzen vonstatten gehen kann.

Die Vermieter stimmen also nur bei höheren Mietzinsen strengeren Erhaltungspflichten zu?

Kothbauer: Man muss schon die Wirtschaftlichkeit und Machbarkeit im Auge

behalten. Den Althausvermieter treffen ja gemäß § 3 MRG ohnehin schon weit reichende zwingende Erhaltungspflichten für den Mietgegenstand. Sofern es sich nämlich um ernste Hausschäden im Inneren eines Mietgegenstandes oder – neu seit der Wohnrechtsnovelle 2006 – um erhebliche Gesundheitsgefährdungen in den Mietgegenständen handelt, ist jedenfalls der Vermieter gefordert. Der Gesetzgeber ist bislang immer davon ausgegangen, dass den Vermieter darüber hinaus keine zwingenden Erhaltungspflichten treffen. Zuletzt hat er dieser Ansicht erst in den Gesetzesmaterialien zur Wohnrechtsnovelle 2006 Ausdruck verliehen oder ist ihr zumindest nicht entgegengetreten. Wenn nun auf der Grundlage der aktuellen Entscheidungen die mietrechtlichen Pflichten neu geregelt werden, so wird dafür einer simplen Logik folgend auch auf der Seite des mietrechtlichen Entgelts ein Äquivalent geschaffen werden müssen.

Was raten Sie im Moment den Beteiligten bis zu einer allfälligen Neuregelung durch den Gesetzgeber oder einer endgültigen Klärung durch die Rechtsprechung?

Kothbauer: Im Moment geht es ja vor allem um die Frage, ob Mieter Kosten, die sie in der Vergangenheit für die Reparatur oder den Austausch mietmieteter Geräte, wie etwa Heizthermen, Herde, Kühlschränke, Geschirrspüler, etc. aufgewendet haben, vom Vermieter zurückholen können. Dem Vernehmen nach sind schon einige Musterprozesse anhängig, sodass es aus meiner Sicht zurzeit weder für den Vermieter noch für den Mieter plausibel ist, sich in gerichtliche Auseinandersetzungen mit ungewissem Ausgang und damit einhergehendem Prozessrisiko hetzen zu lassen. Zumal die Rückforderungsansprüche in aufrechten Mietverhältnissen erst nach 30 Jahren verjähren, empfehle ich allen Mietern, Ansprüche jetzt zwar allenfalls bei der Hausverwaltung zu deponieren, sich dann aber entspannt zurückzulehnen und abzuwarten, was bei den laufenden Prozessen oder auch bei einer allfälligen gesetzlichen Neuregelung herauskommt. Anders ist die Situation lediglich für zu Ende gehende Mietverhältnisse, weil hier das Gesetz eine Geltendmachung der Ansprüche binnen sechs Monaten nach Zurückstellung des Mietgegenstandes verlangt.



Christoph Kothbauer

Foto: beigestellt

Mehr zum Thema wissen Leser des Immobilien Magazins,

- weil Christoph Kothbauer im Immobilien Magazin regelmäßig alle wichtigen OGH Entscheidungen kommentiert
- weil sie auch über Zukunftsthemen wie Software für Hausverwaltung top-informiert sind (Nr. 4/07)
- weil sie wissen, bei wem sie welche Services und Leistungen bekommen (Nr. 1-2/07)
- weil sie über alle relevanten Infos einen Überblick mit Hintergrund bekommen, sei es Aufzüge (Nr. 3/07) oder Reinigung (Nr. 5/07)