

OGH-Urteile: Was bei Mietzins und Betriebskosten zu beachten ist

Die jüngsten OGH-Urteile haben für Vermieter viele Fragen offen gelassen. Christoph Kothbauer, leitender Jurist bei der online-Hausverwaltung in Wien, gab Antworten auf die brennendsten Fragen.

Nach der aktuellen OGH-Rechtsprechung müssen Vermieter noch vorsichtiger sein: "Das, wovon Vermieter hinsichtlich der Erhaltungspflichten jahrzehntelang ausgegangen sind, ist so nicht mehr haltbar", sagt Kothbauer. Das Konsumentenschutzgesetz bringe ganz neue Aspekte in Mietangelegenheiten mit sich. So gebe es immer mehr Grauzonen und die Materie werde komplizierter.

Darf der Vermieter jetzt Betriebskosten auf den Mieter überwälzen oder nicht? "Im Vollenwendungsbereich des MRG besteht ein taxativer Betriebskostenkatalog, wo die Möglichkeiten der Überwälzung von Betriebskosten und Kosten für Gemeinschaftsanlagen auf den Mieter genau geregelt sind." Abweichende vertragliche Vereinbarungen zu Lasten des Mieters seien unzulässig und deshalb verzichtbar, so Kothbauer.

Bei den Voll- und Teilausnahmen vom MRG bestehe mangels ausreichender gesetzlicher Grundlagen



Foto: Rhombert Bau

ein Vereinbarungserfordernis für die Betriebskosten sowie für Kosten der Gemeinschaftsanlagen und deren Verteilung. Wichtig sei es, die Kosten exakt zu bestimmen. "Schreiben Sie also nicht: ...alle mit dem Betrieb verbundenen Kosten." Sonst riskiert man vor allem im Unternehmer-Verbrauchergeschäft die Unwirksamkeit der Vereinbarung.

Das Konsumentenschutzgesetz verlangt Transparenz und sprachliche Klarheit. Der Mieter muss wissen, welche Kostenbelastung tatsächlich auf ihn zukommt.

Kothbauer rät den Vermietern, sich auf kein Geplänkel einzulassen. Denn auch wenn die aktuelle Rechtsprechung zweifelhaft sei, so sei sie dennoch gültig. Das bedeutet: Die Überwälzung der Verpflichtung zur Erhaltung des Mietgegenstandes auf den Mieter ist unzulässig. Das gilt nach Ansicht des Referenten auch für Verträge zwischen zwei Unternehmern oder zwei Verbrauchern. "Hinsichtlich der neu zu bewertenden Situation der Erhaltungspflichten sollte der Mietzins einfach entsprechend angepasst werden. Kalkulieren Sie den Aufwand für Heizung und Anlagen etc. ein." Diese neue Mietzinskalkulation ist beim freien Mietzins völlig unproblematisch, beim angemessenen Mietzins überwiegend unbedenklich und beim Richtwertmietzins gibt es immerhin einen Zuschlag für die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung der mitvermieteten Etagenheizung.

Ein Graubereich seien Wartungen, die zum Teil den Mietern

Kautio

Die Vereinbarung einer Kautio ist jedenfalls zulässig. Im Vollenwendungsbereich des MRG erachtet der OGH eine Kautio von bis zu sechs Bruttomonatsmieten für unbedenklich. Bei besonderem Sicherheitsbedürfnis des Vermieters wie etwa teurem Mobiliar ist auch eine höhere Kautio denkbar. Im Vollenwendungsbereich ist auf eine verzinste Rückgabe der Kautio zu achten - es sei denn, die Zinsen werden explizit auf den Mietzins angerechnet. Der Vermieter sollte darauf achten, dass er im Bedarfsfall auch wirklich auf die Kautio zugreifen kann (Passwort in einem Spargbuch mit Lösungswort).

Mietzinsvorauszahlung

Sie ist zulässig, wenn sie für einen bestimmten Zeitraum vereinbart wird. Gleichzeitig muss vereinbart werden, dass der Mieter Anspruch auf einen aliquoten Teil hat, wenn das Mietverhältnis vor dem Ende des vereinbarten Vorauszahlungszeitraumes zu Ende gehen sollte.

Möbelmiete

Ein angemessenes Entgelt für Inventar und mitvermietete Einrichtungsgegenstände ist jedenfalls zulässig. Achtung: Nach neuer Rechtsprechung ist der Vermieter für die Erhaltung von mitvermieteten Gegenständen verantwortlich.

Der Mietzins und das Mietrechtsgesetz

Gesetzliche Mietzinsobergrenzen gibt es nur im Vollenwendungsbe- reich des MRG bzw. bei entsprechenden förderungsrechtlichen Vorga- ben. Von diesen Einschränkungen abgesehen bedeutet dies: Liegt eine Voll- oder Teilausnahme vom MRG vor, so kann der Mietzins frei und ohne Bindung an gesetzliche Mietzinsobergrenzen gebildet werden. Aber Vorsicht: Für das Vorliegen einer Voll- oder Teilausnahme ist der Vermieter behauptungs- und beweispflichtig.

Vollausnahmen vom MRG:

Hier gilt die freie Mietzinsbildung. Dazu gehören Mietgegenstände in Gebäuden mit nicht mehr als zwei selbständig vermietbaren Objekten, Ferienwoh- nungen, Vermietungen im Rahmen bestimmter Gewerbebetriebe, Heimmiet- verträge und Dienstwohnungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen auch Mietverträge bis zu einer Dauer von sechs Monaten.

Teilausnahmen vom MRG:

Auch hier gilt freie Mietzinsbildung. Dazu zählen Mietgegenstände in frei fi-

nanzierten Neubauten mit einem Baube- ginn nach dem 1. Juli 1953, Aufbauten, Dachbodenausbauten sowie auszubauen- de Rohdachböden mit Baubeginn ab 1. Jänner 2002, Zubauten mit Baubeginn ab 1. Oktober 2006 sowie Mietgegenstände im Wohnungseigentum mit Baubeginn nach dem 9. September 1945.

Vollanwendung des MRG:

Hier gelten drei Mietzinsobergrenzen: Der angemessene Mietzins: Er orientiert sich am Marktpreis, es bestehen keine Mietzinsobergrenzen. Die Angemessen- heit der Vereinbarung ist aber behördlich

anzurechnen sind. "Das muss sehr kon- kret mit dem Mieter vereinbart werden."

Rückforderungen der Mieter

Da die Rechtsprechung für neue und bestehende Verträge gilt, könne es zu Rückforderungen von Erhaltungsinvesti- tionen kommen, die der Mieter früher ge- tätigt hat. Hier gilt bei einem aufrechten Mietverhältnis eine Verjährungsfrist von 30 Jahren und bei beendeten Mietver- hältnissen von sechs Monaten. Kothbau- ers Empfehlung: "Halten Sie Rückforde- rungen von Mietern in Evidenz. Lehnen Sie sie nicht ab aber nehmen Sie diese

auch nicht an. Mit OGH-Urteilen ist in etwa zwei Jahren zu rechnen."

Ausmalpflicht des Mieters?

Für eine vertraglich fixierte Ausmal- und Neuversiegelungspflicht des Mieters bei Rückstellung des Mietgegenstandes gilt übrigens nichts anderes als für die Erhal- tungspflichten. "Eine auf den ersten Blick anderslautende Entscheidung des OGH ist mit absoluter Vorsicht zu genießen", sagt Kothbauer. Eine Ausmalpflicht des Mieters bei befristeten Verträgen könne aus dieser Entscheidung nicht abgeleitet werden, da sie vom OGH nicht explizit

überprüfbar. Er gilt z.B. für Geschäfts- räume, Gebäude oder Mietgegenstände mit Baubeginn ab 9.5.1945, unter Vo- raussetzungen für Gebäude mit Denk- malschutz und für Wohnungen mit mehr als 130 qm.

Der Richtwertmietzins: Er kommt nur in Altbauwohnungen in der Kategorie A bis C in Betracht. In Vorarlberg liegt dieser Richtwert derzeit bei 7,11 Euro pro qm und Monat. In Vergleich mit einer typischen Altbauwohnung der Kategorie A in einem Haus mit ord- nungsgemäßem Erhaltungszustand und in durchschnittlicher Lage werden Zu- schläge und Abstriche verrechnet.

Der Kategorie D-Mietzins: Er gilt nur für Altbauwohnungen der Ausstat- tungskategorie D und ist an starre Mietzinsobergrenzen geknüpft. Die- se belaufen sich in der Kategorie "D brauchbar" zurzeit auf 1,46 Euro pro qm und Monat und in der Kategorie "D un- brauchbar" auf 0,73 Euro. Dabei ist auf Verborgenes wie eine nicht mehr zeit- gemäße Elektroinstallation zu achten.

geprüft wurde. Es scheint aber mit grö- ßerer Sicherheit vertretbar zu sein, eine Ausmal- und Versiegelungspflicht des Mieters zu schaffen, sofern die damit ver-



Christoph Kothbauer:
"Es gibt immer mehr
Grauzonen."

bundene Leistung des Mieters beziffert und auf den Mietzins angerechnet wird. Unbedenklich sei eine Anrechnung der Ausmalkosten auf den Mieter bei über- mäßiger Abnutzung.

Kothbauer rät in jedem Fall, bei der Vertragsgestaltung die Inhalte so weit wie möglich in einzelne Punkte aufzu- gliedern. Dadurch wird verhindert, dass zulässige Vereinbarungen in ihrer Wirk- samkeit gefährdet sind, nur weil im sel- ben Absatz oder Vertragspunkt eine un- zulässige Klausel steht. Dies gelte umso mehr, je mehr sich der Vermieter vertrag- lich in "Grauzonen" vortasten will.

Fordern Sie den Vortrag an!

VEV-Mitglieder können die Vortragsun- terlagen von Christoph Kothbauer gerne bei der Geschäftsstelle anfordern.

KANZLEI

**Blum, Hagen
& Partner**

6800 Feldkirch
Liechtensteiner Straße 76
Tel. 05522 39573 • Fax 05522 39576
www.kanzlei-bhp.at

RECHTSANWÄLTE:
RA Dr. Wolfgang Blum
Mag. Johannes Blum
MMag. Dr. Markus Hagen