



Ist eine vertragliche Ausmalpflicht des Mieters nun doch zulässig?

Von Mag. Christoph Kothbauer

In einer jüngst ergangenen Entscheidung des OGH (OGH 9.10.2007, 10 Ob 79/07a) wurde eine vom Mieter in einem unbefristeten Mietvertrag übernommene Ausmal- und Versiegelungspflicht im Lichte des § 879 Abs 1 ABGB (Verbot der Sittenwidrigkeit) als zulässig erachtet. Erste mediale Kommentare zu dieser Entscheidung gehen bereits davon aus, dass damit eine mietvertragliche „Ausmalklausel“ jedenfalls zulässig sei. Vor einem solch voreiligen Schluss muss aber mit Nachdruck gewarnt werden, zumal die Klausel vom Höchstgericht nicht in jede Richtung „abgeklopft“ wurde und vor allem fraglich bleibt, ob die gegenständliche Entscheidung für Mustermietverträge überhaupt relevant ist.

Aus der Entscheidungsbegründung (gekürzt, Hervorhebungen durch den Autor):

[...] **Die hier zu beurteilende Ausmal- und Versiegelungspflicht betrifft keine Maßnahmen, die eine Regelung im MRG erfahren** (Anmerkung CK: dh sie fällt weder unter die zwingende Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 3 Abs 2 MRG noch – mangels Notwendigkeit für eine Nachteilsabwehr – unter die Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Mieters nach § 8 Abs 1 Satz 2 MRG).

[...] **Zu beurteilen ist [...] die Zulässigkeit jener mietvertraglichen Bestimmung, die eine Verpflichtung des Mieters festlegt, das Objekt nach Beendigung des Mietvertrages neu ausgemalt und neu versiegelt zurückzustellen.**

Zu diesem Zeitpunkt können keine Zinsminderungsansprüche entstehen. Die Frage, ob die Auferlegung dieser Verpflichtung einen Gewährleistungsausschluss bewirken könnte, stellt sich also gar nicht.

[...] **Anzuknüpfen ist [...] an § 1109 ABGB**, wonach der Bestandnehmer die Bestandsache nach Beendigung des Bestandverhältnisses „*dem etwa errichteten Inventarium gemäß oder doch in dem Zustand, in welchem er sie übernommen hat,*“ zurückzustellen hat. Nach der Rechtsprechung muss der Bestandnehmer jedoch nicht für die durch den vertragsgemäßen Gebrauch bewirkte Abnutzung des Bestandgegenstandes aufkommen. Grundsätzlich ist somit der Mieter nicht verpflichtet, ein Bestandobjekt neu ausgemalt oder neu versiegelt zurückzustellen.

§ 1109 ABGB stellt allerdings dispositives Recht dar, sodass eine anders lautende Vereinbarung zulässig ist. [...] **Das gilt im Vollenwendungsbereich des MRG jedenfalls soweit, als nicht Erhaltungsarbeiten im Sinne des § 3 Abs 2 MRG betroffen sind.** So wurde in der Entscheidung 7 Ob 594/93 [...], die ebenfalls den Vollenwendungsbereich des MRG betraf, ausdrücklich eine Vereinbarung, die den Mieter nach Mietvertragsende zum Neuausmalen verpflichtete, für zulässig erachtet. [...]

[...] **Eine Bereicherung des Vermieters [kommt] bei der Vereinbarung einer Ausmalverpflichtung des Mieters schon begrifflich nicht in Betracht [...], wenn die Vermögensverschiebung durch eine vertragliche Vereinbarung gedeckt ist.**

Sittenwidrigkeit einer Vertragsbestimmung im Sinne des § 879 Abs 1 ABGB liegt nur vor, wenn eine Interessenabwägung eine grobe Verletzung rechtlich geschützter Interessen ergibt [...]. Davon kann aber hier keine Rede sein: Der Mietvertrag wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. **Die Situation, dass ein Mieter, der einen bloß auf kurze Zeit befristeten Vertrag schloss, nach Beendigung des Vertrages neu ausmalen und versiegeln muss, ist daher nicht zu beurteilen.** Vielmehr endete im zu prüfenden Fall das Mietverhältnis durch Eigenkündigung des Mieters. Überdies steht fest, dass das Mietobjekt dem Mieter neu ausgemalt und versiegelt übergeben wurde. Die Tatsache, dass der Mieter den Mietgegenstand neu ausgemalt und versiegelt übernahm, rechtfertigt aber auch das Interesse des Vermieters, das Objekt in eben diesem Zustand zu übernehmen, um es ohne weitere Verzögerungen und Kosten wieder vermieten zu können. **Die bloße Abweichung der Vereinbarung von der dispositiven Bestimmung des § 1109 ABGB [...] begründet noch keine Sittenwidrigkeit.**

Die vom Mieter übernommene Ausmal- und Versiegelungspflicht ist als zulässig zu beurteilen.

Anmerkung:

In dieser Entscheidung einen „Freibrief“ für mietvertraglich vereinbarte uneingeschränkte (also auch für den Fall bloß gewöhnlicher Abnutzung geltende) **Ausmal- und Versiegelungspflichten des Mieters zu erblicken, wäre verfehlt!**

Die Durchsetzbarkeit mietvertraglicher Ausmal- und Versiegelungspflichten des Mieters im Bereich der befristeten Verträge kann aus der Entscheidung schon deshalb nicht abgeleitet werden, weil sie vom OGH explizit nicht geprüft wurde.

Und auch für unbefristete Mietverträge ist anzumerken, dass im gegenständlichen Verfahren zwar eine Sittenwidrigkeitsprüfung nach § 879 Abs 1 ABGB angestellt wurde, hingegen nicht geprüft wurde, ob im Falle der Verwendung von Musterverträgen eine gröbliche Benachteiligung nach § 879 Abs 3 ABGB oder etwa auch ein Verstoß gegen das konsumentenschutzrechtliche Transparenzgebot nach § 6 Abs 3 KSchG vorliegt. **Die Durchsetzbarkeit einer uneingeschränkten Ausmal- bzw Versiegelungspflicht des Mieters bei der (regelmäßig stattfindenden) Verwendung von Vertragsmustern ist also weiterhin unklar und im Lichte**

der Entscheidung 7 Ob 78/06f (= erste „Klauselentscheidung“ des OGH, Klausel 32) zu hinterfragen, wobei es dabei gar nicht darauf ankommt, in welchem Umfang der Vertrag vom MRG erfasst ist.

Während ein allfälliger Verstoß gegen das Transparenzgebot nach § 6 Abs 3 KSchG (etwa, weil die Verpflichtung des Mieters zu vage gefasst ist oder für ihn das Ausmaß der damit verbundenen Kostenbelastung unklar bleibt) nur bei Unternehmer-Verbraucher-Geschäften im Sinne des KSchG denkbar ist, würde eine allenfalls festgestellte gröbliche Benachteiligung nach § 879 Abs 3 ABGB (Abweichen vom dispositiven Recht ohne sachliche Rechtfertigung) auch auf Mietverträge außerhalb des KSchG

durchschlagen und somit auch dort vertragliche Ausmal- und Versiegelungspflichten des Mieters unwirksam machen.

Selbst wenn man im Ergebnis zur Zulässigkeit einer uneingeschränkten vertraglichen Ausmal- und Versiegelungspflicht des Mieters gelangen sollte, setzt dies jedenfalls voraus, dass der Mietgegenstand zu Beginn der Bestanddauer vom Vermieter neu ausgemalt und neu versiegelt übergeben wird (der Mieter kann also nicht zu einer Verbesserung des Mietgegenstandes angehalten werden). Außerdem wäre eine solche vereinbarte Leistung des Mieters jedenfalls als Entgelt anzusehen und daher auf den vereinbarten Mietzins anzurechnen.

Über den Tellerrand hinausschauen!

Von Dr. Karl Fröstl

Der Immobilienverwalter als zukunftsorientierter Dienstleister

Resümee der Ausführungen von Dr. Karl Fröstl und Dr. Susanne Sonntagbauer / u n i c o Unternehmensberatung im Rahmen der Unternehmensanalyse-Tagung der Österreichischen Immobilienverwalter.

Vor Kurzem fand bereits zum elften Mal die Abschlussagung zum Benchmarking der Immobilienverwalter in der Wirtschaftskammer Wien statt. Die Vertreter der Fachgruppe Wien, des ÖVI und der FIABCI freuten sich, als Sponsorpartner des Benchmarkings, auch heuer wieder neue Teilnehmer bei der Unternehmensanalyse-Tagung begrüßen zu dürfen.

Bei dieser Tagung wurden in streng anonymisierter Form alle betriebswirtschaftlichen Zahlen der Teilnehmer offen gelegt. Gerade um das strenge Gebot der Anonymität zu wahren, wurde daher die Bekanntgabe der Firmenzuordnung ebenso ausgeschlossen, wie die Darlegung von Absolutwerten, aus denen Rückschlüsse auf die einzelnen Unternehmen möglich wären.

Eine der maßgeblichen Aussagen für die Teilnehmer lag darin, dass das Ergebnis in erster Linie durch eine hohe Effizienz in der Abwicklung der Immobilienverwaltung determiniert wird. So ist insbesondere die Anzahl der verwalteten Bestandseinheiten pro Mitarbeiter eine der wesentlichen Schlüsselkennzahlen, wie Dr. Fröstl ausführte.

Naturgemäß ist auch die Honorarhöhe pro Quadratmeter eine entscheidende Determinante für einen guten Umsatz, wobei insbesondere im Wohnungseigentum zunehmend ein kostenbewusstes Vorgehen der Tagungsteilnehmer zu erkennen war. Letztendlich zählen auch der Objektstock und insbesondere die Größe der verwalteten Bestandseinheiten zu wichtigen Faktoren für das erzielte Honorarvolumen, wobei der Objektstock naturgemäß am wenigsten beeinflussbar ist.

Bei der heurigen Unternehmensanalyse-Tagung wurde jedoch insbesondere ein Thema herausgegriffen: Die Zusatzdienstleistungen gewinnen an Bedeutung! Anhand der Zahlen der teilnehmenden Betriebe war zu ersehen, dass jene Unternehmungen, welche gezielt Mehrleistungen an-

bieten, dies im Allgemeinen auch gut vergütet bekommen und somit ergebnismäßig davon profitieren. Insbesondere wird von Spitzenbetrieben im Rahmen des Betriebsvergleichs eindrucksvoll demonstriert, wie durch Zusatzdienstleistungen sehr gute Ergebnisse erzielbar sind.

Im abschließenden Vortrag wurde von Dr. Karl Fröstl darauf hingewiesen, dass die Hausbetreuung als Zusatzdienstleistung bereits ein aktuelles Thema ist, aber insbesondere in der Zukunft noch an Bedeutung gewinnen wird. Anhand der Aussagen namhafter Zukunftsforscher wurde nachgewiesen, dass die Wertigkeit des Wohnens zunehmend höher einzuschätzen ist. Das Wohnbedürfnis, aber auch das gewünschte Wohnumfeld involvieren zunehmende Betreuungsanforderungen. Der Durchschnittsbürger wird immer mehr Wert darauf legen, dass in seinem unmittelbaren Wohnbereich alle denkbaren Annehmlichkeiten erfüllt sind und insbesondere auch die personenbezogene Dienstleistung funktioniert.

Daraus ist abzuleiten, dass der Immobilienverwalter für die Zukunft gezielt Zusatzleistungen anbieten sollte. Diese können von der klassischen Hausbetreuung bis zu allen nur denkbaren persönlichen Dienstleistungen reichen. Jedenfalls wird hierbei aber, um die jeweiligen Spezifika zu berücksichtigen, auf den Typus der verwalteten Objekte ein besonderes Augenmerk zu richten sein.

Zusammenfassend ist somit festzuhalten, dass der zukunftsorientierte Immobilienverwalter neben der Abwicklung der klassischen Immobilienverwaltung analog zu seinen spezifischen Möglichkeiten und unter Berücksichtigung der von ihm verwalteten Objekte Zusatzdienstleistungen überlegen und anbieten sollte, um auch mittel- und langfristig gute Unternehmensergebnisse zu erzielen.

Für die Zukunftsentwicklung ist es daher wesentlich, dass der erfolgreiche Immobilienverwalter die strategische Ausrichtung des eigenen Unternehmens nachhaltig analysiert und eine konkrete organisatorische und betriebswirtschaftliche Planung vornimmt.

Zum Abschluss ein Gedankenanstoß:

„Die Grenze meiner Vorstellungskraft ist die Grenze meines Unternehmens.“