



Mietrecht und Konsumenschutz

Es ist allgemein bekannt, dass in Österreich seit vielen Jahrzehnten ein ausgeprägter Mieterschutz besteht. Je nach politischer Wetterlage war dieser Schutz mal mehr, mal weniger durchbrochen. In den Grundfesten erschüttert wurden die Grundsätze des Kündigungsschutzes, des Preisschutzes und des Rechts, eine Wohnung im Wege des Eintrittsrechts an nahe Angehörige weitergeben zu können, jedoch nicht.

Lange galt das Mietrecht als stabiles Rechtsgebiet, seit Jahrzehnten gefestigt und geprägt durch eine Vielzahl von Entscheidungen des Obersten Gerichtshofs. Selbst der Gesetzgeber sah sich außerstande, über dieses System sogenannter ständiger Judikatur hinwegzugehen, als er vor 30 Jahren das Mietrecht völlig neu regeln wollte.

Es war dem Obersten Gerichtshof vor mittlerweile 5 Jahren vorbehalten, durch eine einzige Entschei-

dung – einem Föhnsturm gleich (manche Kommentatoren sprachen von einem Erdbeben) – die Welt des Mietrechts gehörig durcheinanderzuwirbeln. Was in den Grundzügen seit langem geklärt schien, welche Rechte und Pflichten Mietern und Vermietern jeweils zukamen, wurde durch eine neue Perspektive auf einmal über den Haufen geworfen. Dieser neue Blickwinkel hieß Konsumentenschutz. Das Gericht sah die Mieter nicht mehr nur als solche, sondern plötzlich auch als Verbraucher. Und dieser neuen



Dr. Joachim Tschütscher
Rechtsanwalt in Innsbruck

Foto: BLICKFANG photography

Perspektive entsprechend meinte man, mit dem Mieterschutz alleine nicht mehr das Auslangen zu finden, sondern auch noch den Verbraucherschutz zu benötigen, um den Mietern den erforderlichen Schutz angeeignet zu lassen.

Manchmal tut ein Perspektivenwechsel gut. Ob das auch hier der Fall ist, steht noch nicht fest. In der kurzfristigen Beurteilung überwiegen Skepsis und verursachte Rechtsunsicherheit. Wenn der OGH in seinen seither erlassenen weiteren Entscheidungen immer mehr Mietvertragsklauseln für unwirksam erklärt, die seit Jahrzehnten unbeanstandet gegolten haben, dann lässt dies eine einigermaßen verlässliche Einschätzung dessen, was gültig vereinbart werden kann, kaum mehr zu. Was heute – im Lichte der bisherigen Rechtsprechung – noch gültig scheint, kann morgen schon unwirksam sein.

Einfache Fragen zu alltäglichen mietrechtlichen Begebenheiten, wie wer zahlt den Warmwasserboiler, wenn er den Geist aufgibt, können derzeit selbst von Spezialisten kaum und wenn, dann nur sehr umständlich beantwortet werden. Kann ich vom Mieter verlangen, dass er beim Auszug die Wohnung neu ausmalt, wurde in den letzten drei Jahren häufiger gefragt als während der 30 Jahre davor. So einfach die Frage, so schwierig die Antwort. Leider scheint es derzeit nur schwer möglich, einfache, alltägliche Sachverhalte klar, eindeutig, verlässlich und damit anfechtungssicher zu regeln.

Das macht es natürlich auch schwer, einen Mietvertrag so zu erstellen, dass das, was vereinbart wird, auch Bestand hat. Es wird an dieser Stelle nicht in Zweifel gezogen, dass Mietverträge oft, wahrscheinlich sogar sehr oft, kompliziert formuliert sind. Es scheint wichtiger, gewohnte Vertragsklauseln unterzubringen, als das Verständnis jener Personen zu gewinnen, für welche der Vertrag gelten soll. Dies damit zu rechtfertigen, dass das Mietrecht eben eine komplizierte Materie ist, greift zu kurz. Es ist durchaus möglich, einen Mietvertrag so zu gestalten, dass er von den Vertragspartnern verstanden wird.

Der OGH meint seit einiger Zeit, die Mieter vor manchen Vertragsklauseln schützen zu müssen, indem er das Gebot der „Transparenz“ aufstellt. Eine Regelung im Mietvertrag soll nur dann gelten, wenn sie „transparent“, soll heißen „für den Mieter durchschaubar“ ist. Was unter dieser „Transparenz“ zu verstehen ist, soll am Beispiel einer Betriebs-

kostenregelung gezeigt werden. Eine in Formularmietverträgen häufig verwendete Klausel, wonach der Mieter erklärt, mit einer für das Haus bestehenden Glasbruch- und Sturmschadenversicherung einverstanden zu sein und deren Prämien – wie die Feuer- und Haftpflichtversicherung – als Betriebskosten anzuerkennen, ist unwirksam. Wer als Vermieter sich die Mühe ersparen will, die Versicherungsprämie in ihre einzelnen Bestandteile zu zerlegen und diese Betriebskosten dennoch auf den Mieter überwälzen will, muss viel Aufklärung betreiben. Weist der Vermieter darauf hin, dass dadurch die Betriebskosten für den Mieter etwas höher sind, als wenn die Kosten nicht überwälzt würden (!), und klärt er darüber auf, dass durch die Mietzinseinnahmen die sogenannte Mietzinsreserve gebildet wird, die dazu dient, notwendige Erhaltungsarbeiten zu finanzieren und vielleicht auch Schäden zu beheben, die durch die genannte Versicherung gedeckt werden, dann besteht eine gewisse Aussicht, dass die Vertragsklausel vor dem strengen Auge des Obersten Gerichtshofs gerade noch durchgeht.

Ein solches Verständnis von „Transparenz“ geht über die Forderung nach Verständlichkeit von Mietverträgen weit hinaus. Letztlich wird sogar das Gegenteil bewirkt. Was der OGH hier verlangt, ist eine umfassende, detaillierte Aufklärung über Rechte und Pflichten, gleichsam ein in Schriftform gegossenes Mietrechtsseminar, das den Rahmen eines alltäglichen Vertrags sprengt. Wer eine Wohnung mietet, will nicht Mietrechtsspezialist werden, sondern klare und eindeutige Regeln haben, wofür er zuständig ist und wofür nicht und was er zahlen muss und was nicht. Diesem Bedürfnis wird nach der geltenden Rechtslage freilich leider (noch) nicht entsprochen.

Es ist – in der Geschichte wie im Leben – oft so: Man muss über das Ziel hinausschießen, um etwas zu verändern. Unter diesem Aspekt mögen die oberstgerichtlichen Entscheidungen, die das Mietrecht nicht als solches, sondern als Verbraucherrecht gelten lassen wollten, durchaus einen gewissen Sinn haben. Nach der Reinigung sollte man sich aber wieder dem eigentlichen Thema zuwenden. Und das ist noch immer das Bedürfnis nach einfachen, klaren und verständlichen Regeln, die das Mietrecht im Ausgleich zwischen den anzuerkennenden Interessen beider Seiten, der Vermieter und der Mieter, erfassen. Und dazu ist nicht der Oberste Gerichtshof, sondern der Gesetzgeber aufgerufen. ●