

NEWSLETTER

1/2010



LIEBE LESERINNEN, LIEBE LESER!

*WIR DÜRFEN IHNEN MIT UNSEREM NEWSLETTER
01/2010 WIEDER INTERESSANTE UND WICHTIGE
NEUIGKEITEN AUS DEM RECHTS- UND
WIRTSCHAFTSBEREICH VORSTELLEN:*

BENACHTEILIGUNG VON MIETERN IM ANWENDUNGS- BEREICH DES MIETRECHTS- GESETZES?

Die Judikatur des OGH in den vergangenen beiden Jahren legte im MRG-Anwendungsbereich dem Vermieter diverse Pflichten im Hinblick auf die Erhaltung des Mietgegenstandes auf. Als Druckmittel für die Durchsetzung seiner Rechte bleibt dem Mieter

im MRG-Anwendungsbereich jedoch zumeist nur die Mietzinsminderung.

Nach der Judikatur des OGH (so vor allem ausführlich im Urteil OGH 24.03.2009, 5 Ob 17/09z) besteht im Geltungsbereich des § 14a WGG bzw. des § 3 MRG mangels gesetzlicher Verpflichtung des Vermieters zur Erneuerung einer schadhaft gewordenen Heiztherme kein sofort fälliger Ersatzanspruch des Mieters gegen den Vermieter für den Austausch der Therme. Dem Mieter steht aber unter bestimmten Umständen, sofern er den Defekt der bei Übergabe des Mietobjekts noch funktionierenden Therme nicht verschuldet hat, für die Dauer und in dem Maß der durch den Heizungsausfall eingetretenen Unbrauchbarkeit des Mietobjekts der Mietzinsminderungsanspruch nach § 1096 Abs. 1 ABGB zu.

Durch die Judikatur des OGH in den vergangenen beiden Jahren kann in eingeschränkten Bereichen, wie etwa beim Ersatzanspruch für defekte Thermen, der sonderbare Fall auftreten, dass ein Mieter im Anwendungsbereich des MRG Nachteile gegenüber einem (bloßen) Mieter nach dem ABGB hat, dem vom Gesetzgeber sonst nur ein deutlich geringerer Mietrechtsschutz nach den allgemeinen zivilrechtlichen Bestimmungen zugeordnet ist.

Während aktuell bereits in der Fachliteratur auf diesen vom Gesetzgeber wohl kaum gewollten Umstand hingewiesen wird, muss wohl noch einige Zeit auf eine allfällige Anpassung des Mietrechtes an diese neue Judikatur des OGH gewartet werden. Bis zu so einer möglichen Anpassung kann daher die Frage, ob ein Mietvertrag dem MRG oder dem ABGB unterliegt für einen Mieter von besonderer Relevanz sein.

Nach § 1 MRG gelten die Bestimmungen des MRG für die Miete von Wohnungen, einzelnen Wohnungsteilen oder Geschäftsräumlichkeiten aller Art (wie im besonderen von Geschäftsräumen, Magazinen, Werkstätten, Arbeitsräumen, Amts- oder Kanzleiräumen) samt den mitgemieteten Haus- oder Grundflächen (wie im besonderen von Hausgärten, Abstell-, Lade- oder Parkflächen) und für die genossenschaftlichen Nutzungsverträge über derartige Objekte.

Nicht in den Anwendungsbereich des MRG fallen aber vor allem Wohnungen oder Wohnräume, die von einer karitativen oder humanitären Organisation im Rahmen sozialpädagogisch betreuten Wohnens vermietet werden; Wohnungen, die auf Grund eines Dienstverhältnisses oder im Zusammenhang mit einem solchen als Dienst-, Natural- oder Werkswohnung überlassen werden; Mietverträge, die durch Ablauf der Zeit ohne Kündigung erlöschen, sofern die ursprüngliche oder verlängerte vertragsmäßige Dauer ein halbes Jahr nicht übersteigt und der Mietgegenstand eine Geschäftsräumlichkeit oder eine Wohnung der Ausstattungskategorie A oder B (§ 15a Abs. 1 Z 1 und 2 MRG) ist und der Mieter diese nur zum schriftlich vereinbarten Zweck der Nutzung als Zweitwohnung wegen eines durch Erwerbstätigkeit verursachten vorübergehenden Ortswechsels mietet; weiters Wohnungen oder Wohnräume, die vom Mieter bloß als Zweitwohnung zu Zwecken der Erholung oder der Freizeitgestaltung gemietet werden.

Ebenfalls nicht unter den Anwendungsbereich des MRG fallen Mietgegenstände in einem Gebäude mit nicht mehr als zwei selbständigen Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten, wobei Räume, die nach-

träglich durch einen Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurden oder werden, nicht zählen.

Darüber hinaus finden einzelne Bestimmungen des MRG (Teilanwendungsbereich) auch Anwendung auf Mietgegenstände, die in Gebäuden gelegen sind, die ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel auf Grund einer nach dem 30. Juni 1953 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind; ferner auf Mietgegenstände, die durch den Ausbau eines Dachbodens oder einen Aufbau auf Grund einer nach dem 31. Dezember 2001 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, sowie unter bestimmten Voraussetzungen auch auf unausgebaute Dachbodenräumlichkeiten sowie auf Mietgegenstände, die durch einen Zubau auf Grund einer nach dem 30. September 2006 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden sind, und Mietgegenstände, die im Wohnungseigentum stehen, sofern der Mietgegenstand in einem Gebäude gelegen ist, das auf Grund einer nach dem 8. Mai 1945 erteilten Baubewilligung neu errichtet worden ist.

TIPP: Nachdem die mietrechtlich relevanten Regelungen auffallend komplex gestaltet sind, raten wir Ihnen, sich im Zweifel vorab zu informieren, welche Bestimmungen auf Ihren Mietvertrag Anwendung finden.

OGH-URTEIL ZUR AUSMALVER- PFLICHTUNG IN MIETVERTRÄGEN

Häufig wird in Mietverträgen dem Mieter die Pflicht auferlegt, die Wohnung vor Rückgabe an den Vermieter neu auszumalen. Der OGH hat nun eine solche Ausmalklausel in einem Mietvertrag ausführlich geprüft und ist dabei zu einem überraschenden Erkenntnis gekommen.

In dem der Entscheidung OGH 18.09.2009, 6 Ob 104/09a, zugrunde liegenden Mietvertrag hatten Mieter und Vermieter vereinbart, dass nach Beendigung des Mietverhältnisses die Mieterin die Wohnung neu auszumalen sowie zerbrochene Scheiben und Fliesen zu ersetzen hat.

Nach der Anmietung hat die Mieterin im Wohnzimmer und in einem großen Raum Parkettböden legen lassen, das zweite große Zimmer geteilt und auf dem Fliesenboden einen Teppichboden sowie in der Küche einen Sisalteppichboden verlegt. Sämtliche Zargen und Türen wurden montiert, Bad und WC wurden mit einer eigenen Türe zum Vorzimmer abgetrennt und die Therme und der Gaszähler wurden verbaut.

Nachdem die Vormieterin sie wegen der Elektrik gewarnt hatte, hat die Mieterin sie überprüfen und sämtliche Elektroleitungen erneuern lassen, da diese noch aus alten stoffummantelten Leitungen bestanden.

Anlässlich der Rückgabe der Wohnung hat der Vater der Mieterin die Wohnung gereinigt, die Wände abgekehrt, die Sesselleisten, so erforderlich, erneuert, im Bad Handtuchhalter und Spiegelkästchen abmontiert. Im Bad gab es danach Bohrlöcher, welche jedoch teilweise schon vom Vormieter stammten. Anlässlich der Wohnungsrückgabe wurde insbesondere eine kaputte Fliese und eine lockere Sockelfliese im Protokoll festgehalten. Zudem waren die Heizkörper im Kinderzimmer abgeschlagen. Insgesamt befand sich die Wohnung in einem sauberen, gebrauchten, jedoch nicht neu ausgemalten Zustand, wie sie der Verwendung nach insgesamt acht Jahren entsprach.

Die Vermieterin begehrte im Verfahren rückständigen Mietzins sowie Schadenersatz für diverse Sanierungsarbeiten. Die Mieterin brachte jedoch vor, dass die Wohnung ordnungsgemäß zurückgestellt worden sei.

Der OGH verwies in seinem Urteil zunächst auf § 879 Abs. 3 ABGB, welcher festlegt, dass eine in AGB oder Vertragsformblättern enthaltene Ver-

tragsbestimmung, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt, jedenfalls nichtig ist, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falls einen Teil gröblich benachteiligt. Diese Bestimmung soll vor allem den Missbrauch der Privatautonomie durch Aufdrängen benachteiligender vertraglicher Nebenbestimmungen durch einen typischerweise überlegenen Vertragspartner bekämpfen.

Die Ausmalverpflichtung bei Beendigung des Mietverhältnisses stellte in diesem Sinne auch keine Hauptleistung dar, sodass die Bestimmung des § 879 Abs 3 ABGB im vorliegenden Fall anzuwenden war.

Weiters wies der OGH darauf hin, dass ein Mieter die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch entstandene Abnutzung des Bestandobjekts nach § 1109 ABGB nicht zu vertreten hat. Dies beruht auf der Überlegung, dass eine derartige Abnutzung zwingende Folge des – bestimmungsgemäßen – Gebrauchs ist, für den der Vermieter ohnedies ein Entgelt erhält.

Aufgrund des Gesamtzusammenhangs der Mieterschutzbestimmungen war nach Ansicht des OGH jedenfalls im Vollenwendungsbereich des MRG eine sachliche Rechtfertigung für eine derartige Ausmal Klausel nicht zu erkennen, zumal die gewöhnliche Abnutzung durch den Mietzins abgegolten ist und andererseits die durch das Ausmalen entstandene Werterhöhung ausschließlich dem Vermieter zugute kommt, der dann einen höheren Mietzins lukrieren kann.

TIPP: Wie der OGH ausdrücklich anmerkte, zeigt der vorliegende Fall, in dem die Renovierungskosten mehrere tausend Euro betragen, deutlich, dass es sich dabei keineswegs um eine zu vernachlässigende Bagatelgröße handelt. Klären Sie daher schon im Zuge der Mietvertragserrichtung ab, welche gesetzlich zulässigen Pflichten die Vertragsparteien bei der Rückgabe des Mietobjektes treffen sollen.

EUGH-URTEIL ZU UNZULÄSSIGEN KLAUSELN IN VERBRAUCHER- VERTRÄGEN

Sowohl das Gemeinschaftsrecht als auch das innerstaatliche Recht sehen für Verträge zwischen Unternehmern und Verbraucher besondere Schutzbestimmungen vor. Der EuGH hatte sich nun auf gemeinschaftsrechtlicher Ebene damit zu beschäftigen, ob missbräuchliche Klauseln in solchen Verbraucherverträgen von nationalen Gerichten von Amts wegen geprüft werden müssen.

In der Rechtssache C-243/08, Pannon GSM Zrt./Erzsébet Sustikné Gyórfi, hatte der EuGH im Rahmen eines Vorabentscheidungsverfahrens zu entscheiden, wie die Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen auszulegen ist.

Der Anlassfall für die Entscheidung war ein zwischen einem Unternehmen und einer Konsumentin geschlossener Abonnementvertrag über die Erbringung von Mobiltelefondiensten. Mit Unterzeichnung des Vertrags akzeptierte die Konsumentin auch die Allgemeinen Vertragsbedingungen des Unternehmens, die auch vorsahen, dass für aus dem Abonnementvertrag entstehende oder damit zusammenhängende Rechtsstreitigkeiten das Gericht, in dessen Bezirk sich der Sitz des Unternehmens befindet, zuständig ist.

Das laut Vertrag zuständige Gericht hatte jedoch Zweifel, ob die Klausel im Abonnementvertrag, mit der seine Zuständigkeit festgelegt wird, missbräuchlich ist, und hat daher die Frage dem EuGH zur Entscheidung vorgelegt. Insbesondere wollte das Gericht wissen, ob es bei der Prüfung seiner

eigenen örtlichen Zuständigkeit die Missbräuchlichkeit dieser Klausel von Amts wegen prüfen muss.

Art. 6 Abs. 1 der Richtlinie 93/13/EWG des Rates vom 5. April 1993 über missbräuchliche Klauseln in Verbraucherverträgen ist nach Ansicht des EuGH dahingehend auszulegen, dass eine missbräuchliche Vertragsklausel für den Verbraucher nicht verbindlich ist, und dass es hierzu nicht erforderlich ist, dass der Verbraucher sie vorher erfolgreich angefochten hat.

Dabei kam der EuGH zu einem für die nationale Rechtsprechung durchaus weitreichenden Ergebnis: Das nationale Gericht ist nach Ansicht des EuGH verpflichtet, die Missbräuchlichkeit einer Vertragsklausel von Amts wegen zu prüfen, sobald es über die hierzu erforderlichen rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen verfügt. Kommt das nationale Gericht dann zu der Auffassung, dass eine solche Klausel missbräuchlich ist, so hat es sie unangewendet zu lassen, sofern der Verbraucher dem nicht widerspricht. Diese Verpflichtung obliegt dem nationalen Gericht im Übrigen auch bei der Prüfung seiner eigenen örtlichen Zuständigkeit.

Zudem ist es Sache des nationalen Gerichts, festzustellen, ob eine Vertragsklausel – wie jene, die Gegenstand des Ausgangsverfahrens war – die Kriterien erfüllt, um als missbräuchlich im Sinne von Art. 3 Abs. 1 der Richtlinie 93/13/EWG qualifiziert zu werden. Dabei hat das nationale Gericht auch zu beachten, dass eine Klausel, die in einen Vertrag zwischen einem Verbraucher und einem Gewerbetreibenden aufgenommen worden ist, ohne im Einzelnen ausgehandelt worden zu sein, und die ausschließliche Zuständigkeit dem Gericht zuweist, in dessen Bezirk der Gewerbetreibende seinen Sitz hat, als missbräuchlich angesehen werden kann.

Aufgrund des EuGH-Urteils ist sohin die Aufgabe des nationalen Gerichts im Bereich des Verbraucherschutzes nicht auf die bloße Befugnis beschränkt, über die etwaige Missbräuchlichkeit einer Vertragsklausel zu entscheiden, sondern umfasst außerdem die Verpflichtung, diese Frage von Amts

wegen zu prüfen, sobald es über die hierzu erforderlichen rechtlichen und tatsächlichen Grundlagen verfügt, und zwar auch dann, wenn es seine eigene örtliche Zuständigkeit prüft.

TIPP: Auch wenn der EuGH in dem konkreten Fall dem Gericht eine Prüfung von bestimmten Klauseln im Verbrauchervertrag von Amts auferlegt hat, ist es ratsam, bereits vor Vertragsabschluss den Verbrauchervertrag auf allfällige unzulässige Klauseln prüfen zu lassen.

PS: Wir stehen Ihnen bei konkreten Rechtsfragen und Rechtsproblemen gerne zur Verfügung und würden uns freuen, wenn Sie mit uns einen Termin vereinbaren. Sie können unseren Newsletter auch auf unserer Homepage www.auteried.at online abrufen oder bestellen.

Gerne beraten und betreuen wir Sie in folgenden Rechtsgebieten:

* Arbeitsrecht * Baurecht * Erbrecht & Stiftungen * Gesellschaftsrecht * Immobilienrecht * Insolvenzrecht * Internetrecht * Mergers & Acquisitions * Miet- und Wohnungseigentumsrecht * Schadenersatz & Unfälle * Versicherungsrecht * Verträge, Rechtsgutachten & Treuhandschaften * Wirtschaftsrecht *

Impressum/Kontakt

Hersteller, Herausgeber, Verleger, Redaktion und Medieninhaber:

AUTERIED & PARTNER RECHTSANWÄLTE GMBH
Altgasse 21, A-1130 Wien
T +43 1 876 47 98, F +43 1 876 47 98 21
office@auteried.at, www.auteried.at

FN: 266907k Handelsgericht Wien

DVR: 0856304

UID: 61957859

Unternehmensgegenstand.: Gegenstand des Unternehmens sind die Ausübung der Rechtsanwaltschaft im Rahmen der Unternehmenstätigkeit der Auteried & Partner Rechtsanwälte GmbH, FN 266907k Handelsgericht Wien, sowie sämtliche Geschäfte und Maßnahmen, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich erscheinen

Blattlinie: Der Newsletter und die Website www.auteried.at sind vornehmlich an Klienten gerichtet und sollen diesen Neuigkeiten und Wissenswertes zu aktuellen rechtlichen Fragestellungen näher bringen.

Erscheinungsort: Wien

Geschäftsführende Gesellschafter:

Dr. Georg Ch. Auteried, Dr. Rainer W. Böhm

Zuständige Kammer: Rechtsanwaltskammer Wien, Österreich

Berufsrechtliche Vorschriften finden sie unter <http://www.oerak.at/>

Hinweis: Alle Informationen in dieser Klienten-Info dienen ausschließlich der Erstinformation des Klienten und ersetzen keinesfalls das Rechtsberatungsgespräch mit einem Rechtsanwalt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhaltes dieses Klienten-Infos kann keinerlei Gewähr übernommen werden.