

■ ERKENNTNISSE AUS DER JÜNGSTEN KLAUSEL-ENTSCHEIDUNG DES OGH¹

DORDA BRUGGER JORDIS RECHTSANWÄLTE

Die Autoren

Stefan Artner & Saskia Machold

Stefan Artner ist geschäftsführender Gesellschafter bei DORDA BRUGGER JORDIS Rechtsanwälte und Leiter des Real Estate Desk. Saskia Machold ist bei DORDA BRUGGER JORDIS Rechtsanwälte seit 2010 als Rechtsanwaltsanwärtin im Real Estate Desk tätig.



ENDRENOVIERUNGS- VERPFLICHTUNG DES MIETERS: GIBT ES SIE NOCH?

➔ Typischerweise verpflichten Mietverträge über Wohnungen oder Geschäftsräumlichkeiten den Mieter dazu, das Bestandobjekt bei Beendigung des Mietverhältnisses neu ausgemalt und in neuwertigem Zustand zurückzustellen („Endrenovierungsverpflichtung“). Eine solche typische Klausel stand in der jüngsten Klausel-Entscheidung des Obersten Gerichtshofs (OGH) vom 27.2.2012² auf dem Prüfstand: „Das Mietobjekt ist bei Beendigung ordnungsgemäß in weißer Farbe ausgemalt sowie unter Herstellung des Zustandes der Oberflächenbeläge (z. B. Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung zurückzustellen.“

Der OGH nahm diese Klausel zum Anlass, die Zulässigkeit solcher Endrenovierungsverpflichtungen ausführlich zu untersuchen und ihre Grenzen abzustecken. Für den Vertragsverfasser enthält die Entscheidung nützliche Hinweise darauf, unter welchen Voraussetzungen eine solche Endrenovierungsverpflichtung im Dickicht zwischen **Mieter- und Konsumentenschutz** einerseits und **Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB)** andererseits wirksam vereinbart werden kann.

GESETZLICHE AUSGANGSLAGE

Zunächst ist von Interesse, welche Pflichten bereits das Gesetz dem Mieter anlässlich der Rückgabe des Bestandobjekts auferlegt. § 1109 ABGB³ sieht vor, dass der Bestandnehmer die Bestandsache „in dem Zustand, in welchem er sie übernommen hat“, zurückstellen muss. Rein wörtlich genommen wäre der Mieter daher nach § 1109 ABGB dazu verpflichtet, das Mietobjekt vor Rückgabe jenem Zustand entsprechend zu sanieren, in dem er es bei Beginn des Mietverhältnisses auch übernommen hat.

§ 1109 ABGB wird allerdings zugunsten des Mieters einschränkend verstanden. Nach herrschender Ansicht muss der Mieter Abnutzungserscheinungen, die auf die gewöhnliche Nutzung des Mietgegenstands zurückzuführen sind, nicht beheben – diese gelten mit

Zahlung des Mietzinses als abgegolten.⁴ Der Mieter ist vor Rückgabe des Bestandgegenstands lediglich dazu verpflichtet, **Spuren eines übermäßigen/ungewöhnlichen Gebrauchs zu sanieren**. Hier sind der Fantasie keine Grenzen gesetzt; beispielsweise muss der Mieter von ihm angebrachte „besonders auffällige Wandfarben“ vor Rückgabe an den Vermieter weiß übermalen.

VERTRAGSKLAUSEL AUF DEM PRÜFSTAND

Der OGH hat nun die Ausmalverpflichtung (den ersten Teil der Klausel) und die Verpflichtung zur Erneuerung der Fliesen und Bodenbeläge (den zweiten Teil) getrennt behandelt und kommt letztlich auch zu unterschiedlichen Ergebnissen.

Der zweite Teil der Klausel, der die Sanierung der **Oberflächenbeläge** regelt, nimmt ausdrücklich auf den vertragskonformen Gebrauch des Objekts Bezug. Herzustellen sei der „Zustand der Oberflächenbeläge (z. B. Fliesen, Bodenbeläge) wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformem Gebrauch sich ergebenden Abnutzung“. Vereinfacht bedeutet das, dass der **Mieter nur für Abnutzungserscheinungen aufgrund exzessiven Gebrauchs aufkommen** muss. Damit gibt aber dieser Teil der Endrenovierungsklausel bloß die ohnehin bereits bestehende gesetzliche Regelung wieder und kann somit nicht unzulässig sein. Eine weitere rechtliche Prüfung erübrigt sich somit.

Die vereinbarte **Ausmalverpflichtung** des Mieters ist hingegen nicht auf die Behebung von übermäßigen/unüblichen Abnutzungserscheinungen beschränkt. Nach ihrem Wortlaut muss der Mieter daher – bei mieterfeindlichster Auslegung der Klausel, die der OGH hier zu Prüfzwecken vornahm⁶ – jedenfalls für einen neuen weißen Anstrich sorgen. Damit liegt in der Tat eine **Abweichung von der gesetzlichen Ausgangslage des § 1109 ABGB** vor. Eine solche Abweichung ist nicht per se unzulässig, weil § 1109 ABGB – im Gegensatz zu den zwingenden Bestimmungen des MRG – dispositiv ist.⁷ Hier eröffnet sich nun aber das weite Feld für eine Prüfung unter den Gesichtspunkten Mieter- und Konsumentenschutz sowie AGB-Recht.

MIETERSCHUTZ – VOLLANWENDUNGSBEREICH DES MRG

Im Vollenwendungsbereich des MRG verpflichtet § 3 Abs 2 Z 2 MRG den Vermieter dazu, Erhaltungsarbeiten am Bestandgegenstand vorzunehmen, sofern diese zur Behebung **ernster Schäden des Hauses** oder einer **erheblichen Gesundheitsgefährdung** notwendig sind. Ein neuer Wandanstrich ist allerdings – abgesehen etwa von Fällen starker Schimmelbildung⁸ – kaum jemals zur Behebung eines ernststen Schadens oder einer Gesundheitsgefährdung notwendig, sodass der Anstrich nicht in den Verantwortungsbereich des Vermieters fällt. Der Mieterschutz des MRG ist hier zahnlos. Die Vereinbarung einer Endrenovierungsklausel, die den Mieter auch zur Sanierung üblicher Gebrauchsabnutzung verpflichtet, scheidet damit – abgesehen etwa von der erwähnten Sanierung starker Schimmelbildung – nicht an den Bestimmungen des MRG.

KONSUMENTENSCHUTZ

Steht der Mieter als Konsument einem Vermieter gegenüber, der als Unternehmer agiert, kommt auf das Mietverhältnis – unabhängig von der Anwendbarkeit des MRG – das KSchG zur Anwendung. § 9 Abs 1 KSchG regelt, dass eine **Beschränkung von Gewährleistungsrechten** des Verbrauchers **nicht zulässig ist**. Ist diese Bestimmung ein Stolperstein für die Vereinbarung einer Endrenovierungsverpflichtung?

In seiner Entscheidung vom 11. 10. 2006⁹ hatte der OGH ebenfalls eine Endrenovierungsklausel zu beurteilen („*Der Mietgegenstand ist ... in ordnungsgemäßem Zustand, d. h. wie bei Mietbeginn übernommen, jedenfalls neu ausgemalt zurückzustellen*“), die den Mieter zur Beseitigung üblicher Gebrauchsspuren verpflichtete. Der OGH erachtete diese Klausel unter Hinweis auf § 9 KSchG als unzulässig.

In der jüngsten Klauselentscheidung ruderte der OGH hier allerdings wieder zurück. Er kam zu dem Ergebnis, dass die Endsanierung eines Bestandgegenstands **nicht als Erhaltungspflicht** zu qualifizieren ist.¹⁰ Denn es gehe nicht um die Erhaltung des Mietobjekts während der Mietdauer, für die auch periodenweise Mietzins bezahlt werde, sondern stelle eine einmalige, geldwerte Leistung zum Ende der Mietdauer dar. Als Konsequenz kann **§ 9 KSchG** auf die Vereinbarung einer Endrenovierungspflicht **gar nicht anwendbar** sein; das Konsumentenschutzrecht steht einer solchen Vereinbarung somit nicht im Weg.

AGB-RECHT

Der OGH hatte jedoch noch einen Trumpf im Ärmel: die **Inhaltskontrolle von Allgemeinen Geschäftsbedingungen**. § 879 Abs 3 ABGB sieht vor, dass eine in AGB oder Vertragsformblättern enthaltene **Bestimmung, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt**, nichtig ist, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles einen Teil **gröblich benachteiligt**.

Der OGH kam zum Zwischenergebnis, dass die Ausmalverpflichtung im Normalfall keine eigenständige Hauptleistung (nämlich Überlassung des Objekts gegen Zahlung von Mietzins) darstellt und § 879 Abs 3 ABGB somit grundsätzlich anwendbar ist. Im Anschluss an dieses Zwischenergebnis griff der OGH auf seine bereits gängige Formulierung zurück, dass eine Klausel insbesondere dann gröblich benachteiligend sein kann, wenn ihr Inhalt vom dispositiven Recht abweicht und es für diese Abweichung keine sachliche Rechtfertigung gibt.¹¹

Im konkreten Ergebnis erkannte der OGH nun, dass für die Ausmalverpflichtung keine sachliche Rechtfertigung vorlag; das Interesse des Vermieters, den Bestandgegenstand möglichst rasch und ohne eigenen Kostenaufwand neu vermieten zu können, erachtete der OGH nicht als schutzwürdig. **Die Ausmalverpflichtung ohne sachliche Rechtfertigung war damit nach § 879 Abs 3 ABGB nichtig.**

ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK FÜR DIE PRAXIS

→ Vertragsklauseln, die den Mieter nur dazu verpflichten, nach Beendigung des Mietverhältnisses die Spuren eines **übermäßigen/ungewöhnlichen Gebrauchs** zu beheben, entsprechen bereits der dispositiven Rechtslage. Sie sind sowohl im Vollenwendungs- und Teilanwendungsbereich des MRG als auch im Vollaussnahmebereich **zulässig**.

Für den Vertragsverfasser ist wichtig, Endrenovierungspflichten im Mietvertrag entsprechend diesem Grundsatz zu formulieren; eine genaue Detaillierung der Mieterpflichten – auch wenn sich diese allgemein schon aus dem Gesetz ergeben – ist für den Mieter aber jedenfalls informativ und erspart allenfalls unnötige Diskussionen.

→ Vertragsklauseln, die den Mieter dazu verpflichten, den Mietgegenstand **neu auszumalen oder auch übliche Abnützungerscheinungen** zu sanieren, verstoßen zwar weder gegen § 3 MRG noch gegen § 9 KSchG. *Allerdings sind sie in Formularverträgen oder AGB nach § 879 Abs 3 ABGB nichtig*, unabhängig davon, ob das Mietverhältnis dem MRG unterliegt oder das KSchG anwendbar ist.

Eine **Ausmalverpflichtung in sachlich gerechtfertigten Fällen** ist aber weiterhin zulässig und sollte sorgfältig im Mietvertrag dargelegt werden – zu denken ist hier beispielsweise an eine Sanierungspflicht im Gegenzug für einen niedrigeren Mietzins¹² oder für eine längere Vertragslaufzeit; jedenfalls sollten die Sanierungskosten für den Mieter vorab erkennbar und steuerbar sein. ■

¹ OGH 27. 2. 2012, 2 Ob 215/10x.

² OGH 27. 2. 2012, 2 Ob 215/10x, Zak 2012/217.

³ Spezifische Abweichungen im Vollenwendungsbereich nach § 9 Abs 3 MRG können hier außer Betracht bleiben.

⁴ OGH 27. 2. 2012, 2 Ob 215/10x; *Riss in Kletecka/Schnauer*, ABGB-ON 1.00 §§ 1109, 1110 Rz 7.

⁵ Vgl. dazu OGH 27. 2. 2012, 2 Ob 215/10x.

⁶ In einem „Verbandprozess“, den beispielsweise die Bundesarbeiterkammer gegen die Verwendung unzulässiger AGB anstrengen kann (vgl. §§ 28f KSchG), ist eine Klausel im kundenfeindlichsten (mieterfeindlichsten) Sinn auszulegen (vgl. OGH 29. 5. 2012, 9 Ob 69/11d).

⁷ OGH RIS-Justiz RS RS0020737.

⁸ Prader/Kuprian, *Verwirrung um das Ausmalen im Mietrecht nach den beiden Klauselentscheidungen*, RdW 2007, 459.

⁹ OGH 11. 10. 2006, 7 Ob 78/06f.

¹⁰ So bereits *Leupold*, *Zur Ausmalpflicht des Mieters*, Zak 2010, 103.

¹¹ Vgl. jüngst OGH 28. 2. 2012, 4 Ob 141/11f.

¹² Vgl. *Leupold*, *Zur Ausmalpflicht des Mieters*, Zak 2010, 105; so auch der OGH, Details allerdings offenlassend OGH 27. 2. 2012, 2 Ob 215/10x.

KONTAKT

Stefan Artner

DORDA BRUGGER JORDIS Rechtsanwälte GmbH

Tel.: +43 (1) 533 4795-103

E-Mail: stefan.artner@dbj.at

Firmensitz: Universitätsring 10, 1010 Wien