



**Rechtsprechung: „Ausmalverpflichtung“ des Mieters ist (zumindest) im Vollenwendungsbereich des MRG unwirksam**

Der OGH hat jüngst (**6 Ob 104/09a**) ausgesprochen, dass „jedenfalls“ im Vollenwendungsbereich des MRG eine vertragliche **„Endrenovierungspflicht“ des Mieters** (gemeint ist damit vornehmlich die Verpflichtung, den Mietgegenstand nach Beendigung des Mietverhältnisses neu ausgemalt zurückzustellen) grundsätzlich als **gröblich benachteiligend** (§ 879 Abs 3 ABGB) **und daher unwirksam** anzusehen ist

**Rechtliche Beurteilung des OGH**

Nach § 879 Abs 3 ABGB ist eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung, die nicht eine der beidseitigen Hauptleistungen festlegt, jedenfalls nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falls einen Teil gröblich benachteiligt. Diese Bestimmung will vor allem den Missbrauch der Privatautonomie durch Aufdrängen benachteiligender vertraglicher Nebenbestimmungen seitens eines typischerweise überlegenen Vertragspartners bekämpfen. Insbesondere kann eine Abweichung vom dispositiven (dh an sich abdingbaren) Recht in Vertragsformblättern dann eine gröbliche Benachteiligung im Sinn des § 879 Abs 3 ABGB sein, wenn sich für die Abweichung keine sachliche Rechtfertigung finden lässt.

Dass die im Mietvertrag enthaltene Endausmalverpflichtung dem dispositiven Recht widerspricht, kann keinem Zweifel unterliegen. In Übereinstimmung mit der völlig herrschenden Lehre ist darauf zu verweisen, dass der 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 ist jedenfalls im Vollenwendungsbereich des MRG eine sachliche Rechtfertigung für eine derartige Abweichung vom dispositiven Recht 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.

## Anmerkung

Der OGH folgt mit diesem Spruch der ersten konsumentenschutzrechtlichen „Klauselentscheidung“ (7 Ob 78/06f).<sup>1</sup> Eine Einschränkung dieser generellen Aussage auf den Vollenwendungsbereich des MRG lässt sich – ungeachtet des (übrigens reichlich unklaren) Verweises auf den „Gesamtzusammenhang der Mieterschutzbestimmungen“ nicht ernsthaft argumentieren, fußt die Unzulässigkeit doch nicht auf einer Bestimmung des MRG, sondern auf § 879 Abs 3 ABGB, der bei der Verwendung von AGBs bzw Vertragsformblättern stets (in welcher Anwendungsform des MRG auch immer) beachtlich ist.<sup>2</sup>

Freilich: Eine Verpflichtung des Mieters, den Mietgegenstand im Falle (einer dem Mieter zurechenbaren) außergewöhnlicher Abnutzung neu ausgemalt zurückzustellen ist nicht zu beanstanden.<sup>3</sup>

Doch auch einer unbedingten Ausmalverpflichtung des Mieters (also auch für den „Normalfall“ bloß gewöhnlicher Abnutzung) ist nicht schlichtweg jegliche Grundlage entzogen: Nichtigkeit im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB ist ja nur dann gegeben, wenn die Abweichung vom dispositiven Recht (hier: des § 1109 ABGB) einer sachlichen Rechtfertigung entbehrt. Welche überzeugendere sachliche Rechtfertigung könnte es aber geben als die Ausmalverpflichtung des Mieters zu bewerten und auf den (periodisch in Geld zu entrichtenden) Mietzins anzurechnen? Die Kosten des Ausmalens (und allenfalls anderer „Endrenovierungsleistungen“) lassen sich ohne Schwierigkeit beziffern, sodass eine Anrechnung (analog einer Mietzinsvorauszahlung) auf keine praktischen Schwierigkeiten stößt. Freilich handelt es sich dann aus Vermieterperspektive um ein „Nullsummenspiel“. Vermieter legen aber erfahrungsgemäß dessen ungeachtet oftmals auf eine Endausmalverpflichtung (und allenfalls auch eine umfassendere Verpflichtung zur „Endrenovierung“) des Mieters Wert: Weniger aus finanziellem Kalkül denn aus der Absicht, einer schädlichen (weil einen allzu sorglosen Umgang des Mieters mit dem Mietgegenstand provozierenden) „Vollkasko mentalität“ des Mieters zu begegnen, was eben auch im Lichte der aktuellen Judikatur als durchaus zulässig zu qualifizieren ist.

**FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer**  
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh  
kreuzgasse 70 | 1180 wien  
www.onlinehausverwaltung.at  
service@onlinehausverwaltung.at

---

<sup>1</sup> Eine Klausel, wonach der Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses „aus welchem Grund auch immer im ordnungsgemäßen Zustand, das heißt wie beim Mietbeginn übernommen, jedenfalls neu ausgemalt, zurückzustellen“ sei, sei demnach als unwirksam anzusehen. Bei der (im Verbandsprozess nach § 28 KSchG) gebotenen konsumentenfeindlichsten Auslegung müsste der Mieter hernach jegliche Gebrauchsspuren, auch wenn sie noch so unerheblich sein mögen, beseitigen.

<sup>2</sup> So betrifft zB die eben zitierte Klauselentscheidung 7 Ob 78/06f den Teilanwendungsbereich des MRG.

<sup>3</sup> Siehe dazu auch den Newsletter vom 02.09.2009, [http://eastreal.at/Portals/1/pdf/Schadenersatzanspruch\\_020909.pdf](http://eastreal.at/Portals/1/pdf/Schadenersatzanspruch_020909.pdf).