

Mietvertrag: Was ist erlaubt

Was darf der Vermieter dem Mieter im Vertrag vorschreiben? Zwei Rechtsexperten klären über Formulierungen und unklare Klauseln in Mietverträgen auf. **VON JULIA BEIRER**

» Hunde und Katzen sind verboten. Frisch gemalte Wände dafür ein Muss. Für die selbst eingebaute und auch bezahlte Küche gibt es keine Ablöse – und für den Verzicht auf Warmwasser während der Sanierungsarbeiten nach dem Wasserrohrbruch vor einigen Monaten keine Entschädigung. Formulierungen wie diese finden immer wieder Eingang in Mietverträge – und werden von Vermietern und Mietern oft bereitwillig unterzeichnet.

„Rechtlich sind viele davon ungültig“, klärt Mietrechtsexperte Walter Rosifka von der Arbeiterkammer Wien auf. Er weiß: Laien verfügen in der Regel nicht über die juristischen Kenntnisse, um gesetzeswidrige Klauseln in einem Mietvertrag zu erkennen. Und das müssen sie auch nicht. „Der Gesetzgeber schützt Mieter und erklärt Vertragsklauseln, die dem geltenden Recht widersprechen, für nichtig – auch wenn sie bereits unterzeichnet sind“, sagt der AK-Rechtsexperte.

Fehlerhafte Formulierungen sind immer wieder zu finden. „Wenn Vermieter alte Verträge übernehmen, ohne die aktuelle Rechtsprechung zu überprüfen, werden nicht mehr gültige Passagen übertragen“, erklärt Barbara Walz-Sirk vom Mieterschutzverband. Umso wichtiger sei es, den Vertrag von Sachverständigen der Mieter-Hilfe oder dem Mieterschutzverband prüfen zu lassen. Um Mietern einen groben Überblick zu geben, erklären Rosifka und Walz-Sirk gängige Klauseln, auf die besonders zu achten ist.

- Ernste Schäden, wie beispielsweise ein Wasserrohrbruch gefährden

die Bausubstanz des Hauses und müssen laut Mietrechtsgesetz (MRG) vom Vermieter repariert und bezahlt werden. Manche Klauseln übertragen diese Verantwortung allerdings dem Mieter. Rechtswidrig sind Formulierungen wie: „Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu erset-

zen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.“

- Mietzinsminderung: Die Reparatur eines Wasserschadens kann sich über mehrere Wochen ziehen. Die betroffenen Räume sind in der Zwischenzeit oft unbewohnbar. Rosifka: „Für diesen Zeitraum

steht den Mietern eine Mietzinsminderung zu, auch wenn im Vertrag darauf verzichtet wird“, betont Walter Rosifka. Ein typisches Beispiel ist laut AK-Experten folgender Zusatz in Verträgen: „Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden.“



FOTO: TANYA ST/ISTOCKPHOTO

ot?

1. „Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.“

Der Mietgegenstand ist bei Beendigung des Mietverhältnisses, aus welchem Grund auch immer, in ordnungsgemäßem Zustand, d.h. wie bei Mietbeginn übernommen, jedenfalls neu ausgemalt zurückzustellen.

„Der Mieter ist verpflichtet, die vorübergehende Benützung und Veränderung des Mietgegenstandes ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Beseitigung ernster Schäden des Hauses oder zur Durchführung von Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten am Haus notwendig oder zweckmäßig ist.“

Bei Beendigung des Bestandverhältnisses kann der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Tut er dies nicht, gehen sämtliche Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über.

„Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.“

Klauseln wie diese sind nicht rechtlich bindend – auch wenn sie vom Mieter unterzeichnet werden

Investitionersatz: Apropos Bauarbeiten. Sätze wie „Bei Beendigung des Bestandsverhältnisses kann der Vermieter die Herstellung des ursprünglichen Zustandes verlangen. Tut er dies nicht, gehen sämtlich Investitionen ohne Anspruch auf Kostenersatz in das Eigentum des Vermieters über“ sind ebenfalls ungültig. Rosifka

nennt ein Beispiel: „Wäre diese Klausel wirksam, müsste ein Mieter einen von ihm finanzierten und geschaffenen Parkettboden in der Wohnung belassen, ohne Anspruch auf Ersatz.“

- Ausmalen ist ein leidiges Thema, das immer wieder für Unklarheiten sorgt. Auch Barbara Walzl-

Sirk sieht diese Klausel sehr häufig: „Viele Vermieter wollen beim Rückstellen der Wohnung frisch gemalte Wände und Decken. Das verankern sie auch im Mietvertrag.“ Mieter müssen aber nicht ausmalen und können dazu vertraglich nicht gezwungen werden. „Leichte Spuren an den Wänden fallen unter die normale Abnüt-

zung der Wohnung“, erklärt die Rechtsexpertin. Anders ist das, wenn Wände vom Mieter dunkel oder gar schwarz gestrichen wurden. In diesem Fall muss der Mieter den ursprünglichen Zustand wieder herstellen.

- Haushaltsversicherung:

Ebenfalls zwanglos erfolgt der Abschluss einer Haushaltsversicherung. „Manche Vermieter bestehen auf den Nachweis einer Haushaltsversicherung – das ist aber nicht rechtens“, sagt Walzl-Sirk.

- Haustiere:

Egal ob Hundeliebhaber oder Katzenmensch – Tierfreunde können aufatmen. Denn Sätze wie der nachfolgende halten im Zweifelsfall nicht stand: „Die Tierhaltung ist ohne gesonderte schriftliche Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig.“ Ob Tierhaltung erlaubt ist, wird meist in der Hausordnung geregelt. In manchen Verträgen wird unerlaubte Tierhaltung sogar als Kündigungsgrund angeführt – was rechtswidrig ist.

Kündigungsgründe sind gegeben, wenn der Mieter den Mietzins nicht bezahlt, die Wohnung gänzlich weitervermietet oder sich „unleidlich verhält“ und beispielsweise die Nachtruhe permanent stört oder andere Hausbewohner terrorisiert. Individuell vereinbarte Kündigungsgründe im Mietvertrag sind weder bindend noch durchsetzungsfähig. Die Experten empfehlen trotzdem, den Vertrag genau zu prüfen. Rasche Auskunft bietet auch die AK-Wohnrechtsberatungshotline unter der Nummer 01 501 651 345. **»**