

Zivilrecht, Öffentliches Recht

Transfer von belasteten Liegenschaften

Rechtsprechungs-
übersicht

Mietrecht

Eintrittsrecht nach dem Tod eines Mieters

Steuerrecht

Betriebskosten im Steuerrecht

Forum Immobilientreuhänder

Zur Übergabe des Mietgegenstands

Zur Übergabe des Mietgegenstands

CHRISTOPH KOTHBAUER

§ 879 Abs 1

ABGB;

§ 6 Abs 1 Z 11

KSchG

Willenserklärung;

Tatsachen-

bestätigung;

Beweislast-

verschiebung;

Mietgegenstand;

Ausstattung;

Gerät;

Anlage;

Übergabe;

Übergabeprotokoll

Wie aus der ersten der beiden mietrechtlichen „Klauselentscheidungen“ des OGH¹⁾ erinnerlich, ist die **Dokumentation des Zustands und der Qualität eines an den Mieter zu übergebenden Mietgegenstands in einem Mustermietvertrag** (= „Allgemeine Geschäftsbedingung“ bzw. „Vertragsformblatt“) **höchst problematisch**: Der OGH erblickt etwa in der Erklärung des Mieters, „den Mietgegenstand in neuwertigem Zustand erhalten zu haben“,²⁾ eine gem § 6 Abs 1 Z 11 KSchG unzulässige Beweislastverschiebung zulasten des Verbrauchers und erklärt sie daher im Unternehmer-Verbraucher-Geschäft für unwirksam.

Die rechtliche Begründung des OGH ist in dieser Frage zwar zweifelhaft, zumal mit der Wissenserklärung des Mieters über den Zustand des Mietgegenstands zum Zeitpunkt der Übergabe ja keinesfalls eine Verschiebung der Beweislast stattfindet, sondern bloß ein Beweismittel geschaffen wird.³⁾ Am Ergebnis ist indes nicht zu rütteln: Es widerspricht wohl jeglichem Rechtsempfinden, einer vorformulierten (!) Tatsachenbestätigung, die völlig unabhängig und losgelöst vom konkreten Einzelfall in ein Vertragsmuster „eingeschleust“ wurde, Erheblichkeit als Beweismittel zuzubilligen. Dies unabhängig davon, ob es sich nun um ein Mietverhältnis in Anwendungsbereich des KSchG oder außerhalb davon handelt, weshalb es mE auch zu kurz greift, die Unzulässigkeit einer derartigen Vorgangsweise auf § 6 Abs 1 Z 11 KSchG zu stützen. Am ehesten wird man für die Unwirksamkeit § 879 Abs 1 ABGB ins Treffen führen können, wobei die Sittenwidrigkeit nicht in der Wissenserklärung selbst liegt, sondern darin, dass sie dem Mieter in Gestalt einer vorformulierten Klausel abgenötigt wird. Umgekehrt **sollte idS nicht schlichtweg jede Erklärung des Mieters über die Qualität des Mietgegenstands mit Unwirksamkeit bedroht sein, sondern eben nur jene im Rahmen vorformulierter Musterverträge**. Die weitergehende Meinung, dass Erklärungen oder Bestätigungen von Verbrauchern, die den Vertragsgegenstand selbst betreffen, jedenfalls vom Verbot des § 6 Abs 1 Z 11 KSchG erfasst seien,⁴⁾ ist abzulehnen, weil sie auf das gänzlich unbefriedigende Ergebnis hinausliefere, dass nicht einmal individuelle Erklärungen des Mieters über völlig zweifelsfrei feststellbare Tatsachen (eben etwa, ob eine bestimmte Heizung oder bestimmte Küchenausstattung vorhanden und grundsätzlich funktionsfähig ist oder nicht) zulässig wären (!).

Vor diesem Hintergrund erhellt, wie nun dennoch im Interesse der Rechts- und Vertragssicherheit zulässigerweise die Qualität des Mietgegenstands und seiner Ausstattung (Geräte, Anlagen) festgehalten werden kann (was ja in entgelt- und gewährleistungsrechtlicher Hinsicht fraglos von Bedeutung ist): Wenn derartige Erklärungen nicht in Form vorgefertigter Vertragsklauseln abgegeben werden dürfen, so **bedarf es eben einer individuellen, konkreten Erklärung im Zuge der Übergabe des Mietgegenstands**. Es empfiehlt sich daher, in den Übergabeprotokollen in Form einer bei der Übergabe auszufüllenden Checkliste Erklärun-

gen des Mieters über die quantitative und qualitative Ausstattung des Mietgegenstands sowie das Ergebnis der stattgefundenen Besichtigung samt Prüfung der „Betriebsfähigkeit“ vorzusehen.

Naturgemäß sind solchen Erklärungen des Mieters im Übergabeprotokoll inhaltliche Grenzen gesetzt: **Dem Mieter können schließlich nur Bestätigungen über Sachverhalte zugemutet werden, die er als solche erkennen, überprüfen und beurteilen kann**. Qualitative Aussagen sind dem Mieter also nur dann wirksam zurechenbar, wenn er in der Lage ist, die zugrundeliegende qualitative Wertung auch tatsächlich vorzunehmen. Ein „durchschnittlicher“ (= grundsätzlich einsichtsfähiger, aber in den einschlägigen Zusammenhängen nicht fachkundiger) Mieter wird also zB im Zuge der Übergabe des Mietgegenstands wirksam erklären können, dass die Heizung sowie andere vermietete Geräte und Anlagen aktuell funktionieren, Türen, Fenster, Jalousien und Markisen einwandfrei bedient werden können, die Oberflächen des Mietgegenstands (Wände, Decken, Böden, Verfliesung, Sesselleisten, etc) frei von sichtbaren Beeinträchtigungen (Verschmutzungen, Wasserflecken, Rissen, Unebenheiten, lockeren Parketten oder Fliesen etc) und etwa Lichtschalter und Steckdosen ohne erkennbare Beschädigungen sind. Eine uneingeschränkte Erklärung über die generelle Mängelfreiheit des Objekts wird indes idR mangels unmittelbarer Feststellbarkeit durch den Mieter ebenso ausgeschlossen sein wie etwa die Erklärung, dass die Elektroinstallationen des Mietgegenstands in zeitgemäßem, sicherem Zustand seien bzw auch keine sonstigen Gesundheitsbeeinträchtigungen vom Mietgegenstand ausgingen oder auch weitere Erklärungen, denen unbestimmte (Rechts-)Begriffe zugrundeliegen, wie etwa, dass sich der Mietgegenstand in einem „brauchbaren“, „ordnungsgemäßen“, „dem Stand der Technik gemäßen“ oder „neuwertigen“ Zustand befinde.

Es spricht im Ergebnis also nichts dagegen, individuellen Tatsachenerklärungen des Mieters in eben erwähnten Sinne Wirksamkeit und ihnen daher auch entsprechenden Wert als Beweismittel beizumessen. Im Grunde genommen geht es bloß um eine schärfere Trennung zwischen vertraglichen Willenserklärungen mit Rechtfolgewirkung einerseits und faktischen Wissenserklärungen mit Beweiskraft andererseits: **Während es im Vertrag um die Beschreibung des Sollzustands des Mietgegenstands geht, dient das Übergabeprotokoll der Feststellung, ob und wie weit dieser vertragliche Sollzustand auch tatsächlich vorliegt**.

Mag. Christoph Kothbauer ist leitender Jurist der online hausverwaltung & immobilientreuhand AG in Wien.

Kontakt: c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

1) 7 Ob 78/06 f.

2) Es handelt sich dabei um die „Klausel 22“ des in der gg E zu beurteilenden Mietvertrags.

3) Vgl dazu schon *Vonkilch*, wobl 2007, 205.

4) Siehe dazu ausführlich *Gartner*, wobl 2008, 2 ff mwN.