



Sind im Mietvertrag nicht exakt die zu zahlenden Betriebskosten angeführt, entfallen sie für den Mieter komplett.

BILD: SN/AMNAJ - STOCK.ADOBE.COM

Keine Betriebskosten mehr

Ein neues OGH-Urteil könnte massive Folgen haben.

Unpräzise Formulierung im Mietvertrag befreit Mieter komplett von den Betriebskosten.

BERNHARD SCHREGLMANN

Am Anfang stand eine persönliche Freundschaft, die dazu führte, dass Herr Pichler von Herrn Pfeiffer (beide Namen von der Redaktion geändert, Anm.), dem Geschäftsführer einer Immobilienfirma, eine Eigentumswohnung mietete. Die Freundschaft dürfte spätestens jetzt endgültig beendet sein, denn ein Urteil des Obersten Gerichtshofs (OGH) hat nun festgestellt, dass dem Mieter alle bisherigen Betriebskosten zurückzuerstatten sind und er künftig auch keine Betriebskosten zahlen muss.

Eine mehr als bittere Pille für den Vermieter. Doch der Reihe nach: Im Mietvertrag wurden die Betriebskosten nur beispielhaft angeführt und nicht exakt aufgelistet. „Da kann dann aber alles Mögliche reinfallen“, sagt der Salzburger Rechtsanwalt Johannes Garstenauer. Eine genaue Auflistung ist nur in der sogenannten „Vollanwendung“ des Mietrechtsgesetzes (MRG) verpflichtend, in der Teilanwendung aber nicht. Das führt laut Garstenauer dazu, dass Kosten auf den Mieter abgewälzt werden, die diesen gar nicht betreffen. So war es auch im vorliegenden Fall, in dem der Anwalt den Mieter vor Gericht vertrat.

„Dass eine beispielhafte Aufzählung unzulässig ist, da gab es schon früher Aufhebungen“, erklärt Garstenauer: „Jetzt hat der OGH in einer bedeutenden Entscheidung die Relevanz klarer und verständlicher Vertragsklauseln hervorgehoben und bekräftigt, dass das Transparenzgebot auch auf Textbausteine in Mietverträgen anzuwenden ist.“

Das heißt, dass eine (nur) beispielhafte Aufzählung von Betriebskosten in einem Mietvertrag, der in den Teilanwendungsbe- reich des MRG fällt, gegen das Transparenzgebot verstößt. „Die Kläger, Mieter einer

Wohnung in Salzburg, waren laut Mietvertrag verpflichtet, sogenannte ‚Bewirtschaftungskosten‘ zu tragen. Diese wurden jedoch nur beispielhaft aufgezählt und enthielten Formulierungen wie ‚Bewirtschaftungskosten sind: Insbesondere [...]‘. Nach der Rechtsprechung des OGH widersprechen Klauseln, die Mieter im Unklaren darüber lassen, welche Kosten konkret auf sie zukommen, dem Transparenzgebot des § 6 Abs. 3 Konsumentenschutzgesetz (KSchG).

Der Oberste Gerichtshof gab den Mietern in letzter Instanz recht. Die Kernaussagen des Urteils sind laut Rechtsanwalt:

1. Rückerstattung aller bezahlten Betriebskosten: Die gewerbliche Vermieterin wurde verpflichtet, die gezahlten Betriebskosten

samt Zinsen zurückzuzahlen.

2. Unwirksamkeit der Klausel: Die beispielhafte Aufzählung der Bewirtschaftungskosten wurde als intransparent eingestuft, da sie den Mietern keine klare Auskunft über die auf sie zukommende finanzielle Belastung gab.

3. Zukünftige Befreiung von Betriebskosten: Aufgrund der Unwirksamkeit der Klausel sind die Mieter künftig weder zur Zahlung von Betriebskosten, Heizkosten noch von öffentlichen Abgaben verpflichtet.

Laut Garstenauer bedeutet dies, dass durch die Unwirksamkeit der Klauseln das Ganze unwirksam wird, weshalb gar keine Betriebskosten zu zahlen sind. „Der OGH hat festgestellt, dass Mietverträge, die Text-

bausteine aufweisen, als Formularverträge zu qualifizieren sind“, erklärt der Rechtsexperte: „Wenn Vorformulierungen verwendet werden, vor allem von gewerblichen Vermietern, sind diese nach dem Transparenzgebot zu überprüfen und es muss für den Verbraucher möglichst klar sein, was er zahlen muss.“

Dass Vermieter Mustermietverträge heranzögen, sei an sich eine übliche Vorgehensweise. Nur müssten diese der jeweils aktuellen Judikatur angepasst werden, weil sonst Schlupflöcher zugunsten des Vermieters entstünden. Garstenauer: „Das Urteil des OGH hat weitreichende Konsequenzen für Vermieter und Mieter. Es unterstreicht die Notwendigkeit von Präzision und Transparenz in der Vertragsgestaltung gegenüber Konsumenten, insbesondere bei der Überwälzung von Betriebskosten auf Mieter. Für die betroffenen Mieter bedeutet das Urteil nicht nur eine erhebliche finanzielle Erleichterung durch die Rückerstattung der gezahlten Beträge, sondern auch eine Befreiung von künftigen Betriebskosten.“

Das Urteil zeige, wie wichtig eine sorgfältige Prüfung von Mietverträgen ist. Für Mieter lohne es sich, gegen intransparente Klauseln vorzugehen – auch wenn der Rechtsweg bis zur letzten Instanz führt. „Vermieter hingegen sollten sicherstellen, dass ihre Verträge den gesetzlichen Vorgaben entsprechen.“

Was heißt das in der Praxis? Mieter sollten ihren Mietvertrag samt Auflistung der Betriebskosten überprüfen lassen. „Dafür gibt es entsprechende Stellen, etwa den Mieterschutz, die Arbeiterkammer oder eine persönliche juristische Beratung“, sagt Garstenauer. Auch für Vermieter gebe es Organisationen, die Muster auf dem aktuellen Stand der Judikatur anbieten. „Eines ist aber klar: Es wird für den Vermieter, vor allem den gewerblichen Vermieter, immer komplizierter, er darf nichts vergessen. Für den Mieter wird es hingegen einfacher.“

BETRIEBSKOSTEN/MIETE

- Wer eine monatliche Pauschale für Betriebskosten bezahlt, muss bis 30. Juni des Folgejahres eine Betriebskostenabrechnung bekommen.
- In der Abrechnung müssen die einzelnen Betriebskosten übersichtlich aufgelistet werden, zum Beispiel „Wasserversorgung“, „Müllabfuhr“ etc. Dazu ist jeweils anzugeben, welche Kosten für das gesamte Haus angefallen sind, und der Anteil, der auf die betreffende Mietwohnung entfällt.
- Dieser Aufteilungsschlüssel richtet sich grundsätzlich nach der Nutzfläche der Wohnung. Hat die Mietwohnung zum Beispiel 50 Quadratmeter und das gesamte Haus 500 Quadratmeter, beträgt der Anteil an den Gesamtbetriebskosten zehn Prozent.
- Manche Betriebskosten müssen zusätzlich nach dem Verbrauch abgerechnet werden. Wenn das Heizkostenabrechnungsgesetz zur Anwendung kommt, sind die Kosten für Heizung und Warmwasser zum Teil nach Nutzfläche und zum Teil nach Verbrauch abzurechnen.



Das Urteil unterstreicht die Notwendigkeit von Präzision und Transparenz.

”

Johannes Garstenauer,
Rechtsanwalt Salzburg

BILD: SN/GEORG KRITSCH

Gericht befreit Mieter von den Betriebskosten

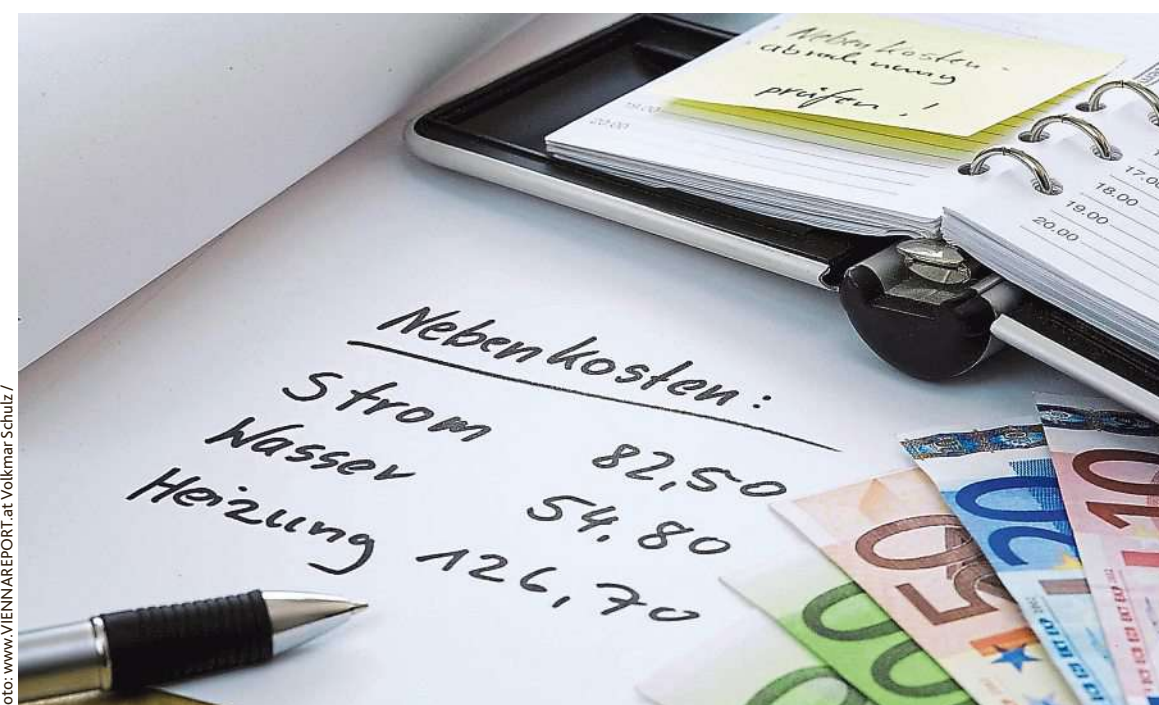
Betriebskosten

Ein Salzburger Paar muss künftig nichts für Kanal, Wasser und Co. zahlen – es bekommt sogar das Gezahlte rückerstattet. Grund ist eine unklare Klausel.

Jahrzehntelang waren die Mieter, ein Salzburger Paar, und der Vermieter, der Geschäftsführer eines Unternehmens, befreundet. Gemeinsam unterschrieben die beiden Seiten im Herbst 2020 einen Mietvertrag, worin ein Mietverhältnis mit Beginn 2021 für eine Wohnung in der Stadt Salzburg festgelegt wurde. Mietzins: 1285 Euro plus Umsatzsteuer und 180 Euro Betriebskostenkonto. Zwei Jahre später kam es zu Streitigkeiten wegen des Mietvertrags, die nicht nur das Ende der Freundschaft bedeuteten, sondern in einen Zivilprozess gipfelten: Das Paar reichte mithilfe von Rechtsanwalt Johannes Garstenauer Klage ein und forderte darin die Rückzahlung der bisher bezahlten Betriebskosten von rund 11.400 Euro sowie weitere 5000 Euro durch Indexanpassungen. Zudem forderten sie vom Gericht eine Feststellung, wonach sie künftig weder Betriebskosten noch Mietzinsanpassungen zu zahlen haben. Grund: Der Mietvertrag sei ein mit Textbausteinen erstellter Formularvertrag und verstoße gegen das Transparenzgebot des Konsumentenschutzgesetzes.

Klausel für Betriebskosten „intransparent“ formuliert

In den ersten beiden Instanzen scheiterten die Mieter noch. Nicht aber vor dem Obersten Gerichtshof: Die Höchstrichter gaben den Mietern in puncto Betriebs-



Neben dem Mietzins verlangen Vermieter oftmals einen pauschalen Betrag zu den Betriebskosten, wie Kanal, Wasser und in manchen Fällen Heizung. Ein aktueller Fall des OGH (r. o.) zeigt: Diese müssen genau aufgelistet sein, andernfalls verstoßen sie gegen Gesetze.

kosten recht, nicht aber zu den Indexanpassungen. Folge: Der Vermieter muss die bisher gezahlten Betriebskosten zurückerstatten. Und bekommt in Zukunft auch keine von den Mietern.

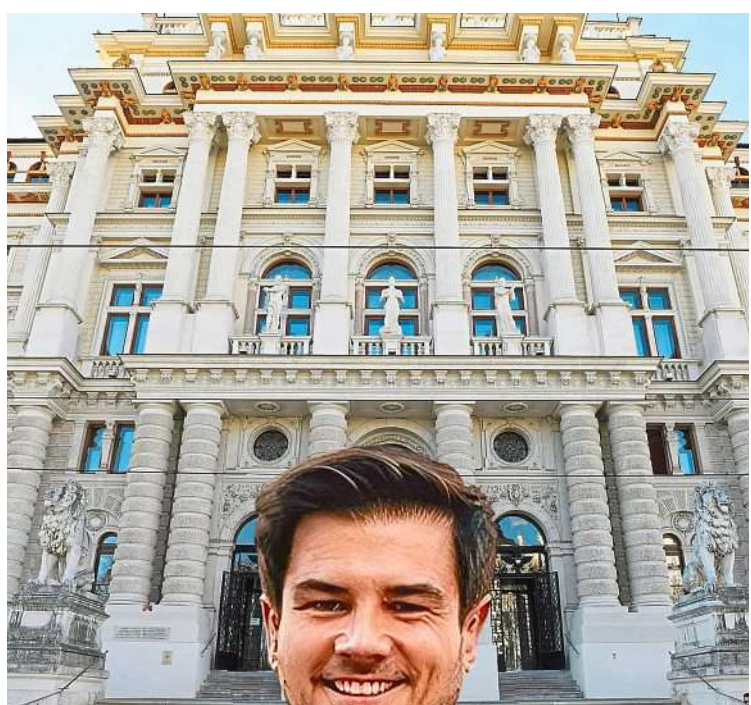
Warum? Es gehe um die Formulierung der Klausel zu den Bewirtschaftungskosten, erklärt Anwalt Garstenauer: „Mit dieser hätten weitere versteckte Kosten eingeholt werden können.“

Denn: Im Mietvertrag wurden die Betriebskosten nur beispielhaft aufgezählt,

nicht aber im Detail. Sie wurden auch nicht ausgehandelt, sondern nur „zur Durchsicht“ vorgelegt. Diese Umstände brachten die Höchstrichter dazu, die Klausel als „intransparent“ zu bewerten – mit Verweis auf den Paragraph 6 Absatz 3 des Konsumentenschutzgesetzes, wonach „unklare und unverständliche Vertragsbestimmungen zur Gänze unwirksam“ sind. „Aufgrund der Unwirksamkeit der Klausel haben die Mieter auch in Zukunft keine Be-

wirtschaftungskosten an den Vermieter zu zahlen“, betont der Salzburger Jurist, der die Gerichtsentscheidung (10Ob54/24z) als „ein richtungsweisendes Urteil zu Betriebskostenklauseln“ bezeichnet. Derartige Klauseln dürfen Mieter nicht im Unklaren lassen, wofür und wie viel sie zu zahlen haben, vereinfacht Garstenauer die OGH-Entscheidung und rät allen Mietern: „Verträge überprüfen und gegebenenfalls rechtliche Hilfe holen.“

Antonio Lovric



Salzburger Rechtsanwalt Johannes Garstenauer spricht von „richtungsweisender“ Gerichtsentscheidung.

SALZBURG AKTUELL
AUS STADT & LAND

➤ **ALKOFAHRT**
Keine Kennzeichen am Auto, bei Rot über die Kreuzung gefahren und dann noch viel zu viel Alkohol intus: Für einen 34-jährigen Bosnier endete eine Alkofahrt am Sonntagmorgen mit der Führerscheinentnahme, mehreren Anzeigen und einer Sicherheitsleistung von 2500 Euro.

➤ **SCHEINE WEG**
Drei Lenker wurden am Montag die Führerscheine abgenommen: Ein 18-jähriger war mit 103 km/h in Saalfeldens 50er-Zone unterwegs. Zwei Lenker (61 und 21) standen bei ihrer Fahrt auf der A1-Westautobahn unter Drogen.

BAD GASTEIN
Schwede (26) stürzte in den Tod

Die Polizei musste am Sonntag zum Wasserfall in Bad Gastein ausrücken. Laut ersten Meldungen sollte dort eine verletzte Person kauern. Die Beamten fanden schließlich einen Mann über dem Wasserfallweg auf der gegenüberliegenden Flussseite liegen. Auch ein sogenannter „First Responder“ des Roten Kreuzes machte sich schnellstmöglich zum Unglücksort auf. Rasch war es traurige Gewissheit: Der junge Mann war nicht mehr am Leben. Vermutlich ist der Tote – ein 26-jähriger Urlauber aus Schweden – von einer Klippe knapp 100 Meter auf den Wasserfallweg gestürzt. Noch ermittelt die Polizei allerdings den exakten Hergang des tödlichen Unfalls.

ANZEIGE

Winter

SALE

0%

- Rabatte bis zu 50 % -



Tourenski
MEGA SALE
ab 100 €

DEIN BERG & BIKESPORT SPEZIALIST IM SALZBURGER LAND

Wir freuen uns auf Deinen Besuch!

iko Europe GmbH
Wiener Bundesstraße 75
5300 Hallwang
Tel. +43 (0)662 660663 - 0
Mo-Fr 9.00 - 18.30 Uhr
Sa 9.00 - 17.00 Uhr
iko-sport.com/at



Mietrecht. Zwei Salzburger Wohnungsmieter klagten über Intransparenz in ihrem Mietvertrag. Der Vermieter muss die „Bewirtschaftungskosten“ zurückzahlen und künftig ohne sie auskommen, entschied der Oberste Gerichtshof.

Höchstgericht befreit Mieter von den Betriebskosten

VON BENEDIKT KOMMENDA

Wien. Der Oberste Gerichtshof (OGH) lässt die Immobilienbranche mit einem Urteil über Betriebskosten aufhorchen: Ein Salzburger Paar hat die Vermieterin seiner Wohnung auf Rückzahlung der Betriebskosten geklagt und in letzter Instanz Recht bekommen. Die beiden brauchen auch künftig nicht für Ausgabenposten wie Müllabfuhr oder Steuern aufzukommen; selbst von den Heizkosten sind sie befreit. Die Tragweite der Entscheidung reicht über den Einzelfall hinaus. Ein banger bzw. hoffnungsvoller Blick – das hängt davon ab, ob von Vermieter- oder Mieterseite – in viele Mietverträge könnte für Überraschungen sorgen.

Als das Paar im Herbst 2020 den Vertrag unterschrieb, war der Mann noch mit dem Chef der seinerzeit vermietenden GmbH befreundet. Ab 1. Jänner 2021 sollten sie die Eigentumswohnung für zehn Jahre zur Miete haben – tatsächlich durften sie diese

schon früher kostenlos benützen. Zahlen sollten sie dann 1320 Euro brutto Hauptmiete und „Bewirtschaftungskosten (Betriebskosten, Heizkosten, öffentliche Abgaben, besondere Aufwendungen), monatliche Akontozahlungen“ von 180 €.

Was heißt „insbesondere“?

Als „Bewirtschaftungskosten“ wurden in einem eigenen Punkt „insbesondere die in § 21 MRG (Mietrechtsgesetz, Anm.) aufgezählten Betriebskostenarten“ genannt, ferner die Kosten der Hausverwaltung, der Hausbetreuung und wieder „öffentliche Abgaben und besondere Aufwendungen“. Drei Jahre später – mittlerweile war auf der Gegenseite eine andere Gesellschaft in den Mietvertrag eingetreten – waren die Mieter nicht mehr einverstanden. Mit der Begründung, die Umschreibung der Betriebskosten entspreche nicht dem Transparenzgebot des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG), verlangten sie die geleisteten Beträge

wegen Nichtigkeit dieses Teils der Vereinbarung zurück. Und wollten vom Gericht festgestellt haben, dass sie diese monatlichen Zahlungen fortan nicht mehr leisten müssten.

Die ersten beiden Instanzen, Bezirks- und Landesgericht Salzburg, wiesen beide Wünsche ab. Sie hielten das KSchG gar nicht für anwendbar: Der Mietvertrag sei nicht bloß unter Verwendung problematischer Textbausteine in praktisch fertig vorformulierten Verträgen und außerdem in einem freundschaftlichen Verhältnis geschlossen worden. Also ohne die verpönte Ungleichgewichtslage zwischen den Vertragsteilen.

Doch der OGH drehte die Entscheidung um und gab der Klage statt (10 Ob 54/24z). Die Vermieterseite habe sehr wohl mit vorgefassten Vertragsklauseln gearbeitet: Die erwähnten Passagen seien schon nach ihrer Textierung offensichtlich für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierte Textbausteine und nicht etwa einzeln ausgehandelt. Also gelte

es sehr wohl, ihren Inhalt punkto Transparenz zu prüfen.

Und hier fallen die Klauseln durch: Sie sind intransparent, weil sie die überwälzten Kosten nur beispielsweise aufzählen. Dieser Teil des Mietvertrags ist damit unwirksam, das Gezahlte zurückzugeben. Der Fehler im Vertrag ist irreparabel: Der OGH stellt auch fest, dass künftig keine Betriebskosten zu zahlen sind.

Das Urteil habe „weitreichende Konsequenzen für Vermieter und Mieter“, betont der Salzburger Anwalt Berthold Garstenauer, der die Mieter erfolgreich vertreten hat. Er räumt aber ein, dass es nur im Teilanwendungsbereich des MRG eine Rolle spielen werde – also etwa bei einer vermieteten Eigentumswohnung wie im Salzburger Fall –, nicht aber im Vollanwendungsbereich (vor allem Altbauwohnungen). Darin gilt ein gesetzlich festgelegter Katalog an Betriebskosten, die Vermieter überwälzen dürfen. Und: Rückforderungen verjähren nach drei Jahren.