

sms.law.bites | Real Estate: Betriebskostenklauseln und ihre Zulässigkeit im Teilanwendungsbereich des MRG

Ein Beitrag von sms.law Partner Markus Dax und sms.law Associate Lakitha Shetty

In der jüngsten Entscheidung 6 Ob 162/24b hat der OGH wesentliche Grundsätze für die vertragliche Überwälzung von Betriebskosten im Teilanwendungsbereich des MRG festgelegt und bestätigt. So führte der OGH aus, dass bestimmte Betriebskosten und laufende öffentliche Abgaben vertraglich auf den Mieter überwält werden dürfen, sofern die dafür bestimmten Klauseln transparent und eindeutig formuliert sind.

👉 Grundsätze des OGH für die Klauselprüfung

Die Klauseln dürfen nicht

- ◆ nachteilig überraschend, ungewöhnlich oder unüblich (§ 864a ABGB),
- ◆ gröblich benachteiligend (§ 879 Abs 3 ABGB) oder
- ◆ unklar bzw. unverständlich formuliert (§ 6 Abs 3 KSchG) sein.

👉 Hauptargumentation der Klägerin betreffend die Betriebskostenklauseln

Die Klägerin argumentierte, dass die beanstandeten Betriebskosten

- in einen Pauschalmietzins eingepreist werden müssten anstatt gesondert als Betriebskosten an den Mieter überwält zu werden, weil Pauschalmietzinse eine bessere Vergleichbarkeit für den Mieter herstellen würden und diesen vor Preisänderungen in Vertragsverhältnissen schützen könnten;
- keine "echten" mit der Benützung der Liegenschaft verbundenen Betriebskosten wären und diese deshalb nicht an den Mieter überwält werden dürften; und
- intransparent seien, da keine Verpflichtung des Vermieters bestehe, bei Mietvertragsabschluss schon die bekannten Kosten (zB von Versicherungen) offenzulegen.

👉 Prüfung durch den OGH

Der OGH prüfte die Argumente der Klägerin anhand der obigen Grundsätze und kam zu dem Ergebnis, dass

- das Risiko von Preisänderungen sowie die Übernahme wirtschaftlicher Dispositionen des Vermieters durch den Mieter ein legitimes und zulässiges Regelungsmodell darstellt;
- die Kosten als Betriebskosten überwält werden können und kein Überrumpfungseffekt iSd § 864a ABGB vorliegt; und
- die Offenlegung von dem Vermieter bereits bekannten Kosten (zB von Versicherungen) nicht Gegenstand der Prüfung der Betriebskostenklauseln ist.

👉 **Überwälzung von folgenden Betriebskosten daher zulässig:**

- ◆ **Versicherungskosten (Klausel 1-3)**
 - Erfasst sind die Kosten für Feuer,- Haftpflicht-, Leitungswasserschäden, Glasbruch- und Sturmschadenversicherung.
- ◆ **Hausbetreuungskosten (Klausel 4)**
 - Kosten für die Reinigung und Wartung jener Räume des Hauses, die von allen oder mehreren Bewohnern benützt werden,
 - Kosten für die Gehsteig- und Schneeräumung, und
 - Kosten für die Beaufsichtigung des Hauses.
- ◆ **Verwaltungskosten (Klausel 5)**
 - Dabei handelt es sich um die angemessenen Kosten für die Verwaltung des Mietgegenstandes.
- ◆ **Öffentliche Abgaben (Klausel 6)**
 - Die von der Liegenschaft zu entrichtenden laufenden öffentlichen Abgaben mit Ausnahme solcher die nach landesgesetzlichen Bestimmungen nicht überwältzt werden dürfen.

👉 **Überwälzung von folgenden Betriebskosten daher unzulässig:**

- ◆ **Klauseln mit unklaren oder undefinierten Begriffsbestimmungen (Klausel 7)**
 - Im vorliegenden Fall ging es um die Kosten des Betriebes von Gemeinschaftsanlagen, jedoch ohne Definition dessen, was unter Gemeinschaftsanlage zu verstehen ist und erachtete der OGH diese Klausel daher als intransparent.

👉 **Praktische Tipps**

- ◆ Möglichst präzise Formulierung der Klauseln, damit das Transparenzgebot eingehalten wird.
- ◆ Abschließende anstatt beispielhafter Aufzählung der Betriebskosten, damit für den Mieter auch klar erkennbar ist, welche Kosten tatsächlich als Betriebskosten vereinbart werden.
- ◆ Keine losen Begriffsbestimmungen verwenden, auch wenn diese im allgemeinen Sprachgebrauch geläufig sind, sondern konkrete und klare auf das jeweilige Gebäude und dessen Einrichtungen zugeschnittene Formulierungen wählen oder konkret auf die jeweiligen Gesetzesstellen verweisen.