

Strengeres Mietrecht für alle?

14.01.2008 | 18:15 | HARALD SCHRÖCKENFUCHS (Die Presse)

Viele der vom OGH in jüngster Zeit „verbotenen“ Bestimmungen in Mietverträgen (Stichwörter: Ausmalen, Therme) dürfen weiterhin verwendet werden. Die Frage ist nur, von wem.

WIEN. Drei Entscheidungen des OGH haben in letzter Zeit für viel Aufregung rund um die „verschärften Erhaltungspflichten“ des Vermieters gesorgt. Viele der „Verbote“ des OGH gelten jedoch nicht für alle Mietverträge, sondern nur im Bereich des Konsumentenschutzgesetzes (KSchG), also im Verhältnis zwischen Unternehmern als Vermietern und Konsumenten als Mietern.

Wenig diskutiert worden ist hier die Frage, welche Vermieter Unternehmer und daher von den neuen Entscheidungen betroffen sind. Es scheint klar, dass jemand, der nur eine Wohnung vermietet, kein Unternehmer ist, und dass in dem größten Musterprozess der Arbeiterkammer die Beklagte eine Unternehmerin war, nämlich eine führende österreichische Immobiliengesellschaft, die rund 600 Immobilien verwaltet.

Wie aber sieht es mit dem Bereich dazwischen aus? Mit jemandem, der im Laufe seines Lebens mehrere Eigentumswohnungen kauft? Mit dem Eigentümer oder den Erben eines Zinshauses?

Unternehmer ab fünf Wohnungen

Die landläufige Antwort auf diese Frage lautet: Wer mehr als fünf Wohnungen vermietet, ist Unternehmer und unterliegt dem Konsumentenschutzgesetz und dessen Beschränkungen. Diese Antwort geht letztlich auf eine Entscheidung des OGH zurück, die über ein Vierteljahrhundert alt ist, aber schon damals diese bestimmte Zahl von Wohnungen nur als „annähernden Richtwert“ und als einen unter mehreren Aspekten gesehen hat. Zu beachten ist, dass damals Österreichs EU-Beitritt noch in weiter Ferne lag und niemand an solche „liberalen“ wirtschaftlichen Entwicklungen dachte, wie sie ab den 1990er-Jahren zu einer Professionalisierung des Immobilienwesens führten und börsennotierte Immobiliengesellschaften hervorbrachten.

Die allgemeine Annahme des KSchG, wonach ein Unternehmer einem Verbraucher typischerweise durch die fachliche Ausbildung oder praxisbedingte Spezialisierung überlegen ist, hat der OGH so konkretisiert, dass ein Vermieter dann ein Unternehmer sei, wenn die Beschäftigung von dritten Personen, das Vorliegen einer Mehrzahl dauernder Vertragspartner (Mehrzahl von Mietverträgen, die eine nach kaufmännischen Grundsätzen geführte Buchhaltung erfordert) vorhanden und somit die Einschaltung von anderen Unternehmen oder Erfüllungsgehilfen erforderlich sei und auch längerfristige Vertragsbindungen bestünden.

Als Hinweise für das Vorliegen einer „auf Dauer angelegten Organisation“ als Voraussetzung für die Annahme einer Unternehmerstellung des Vermieters wurde die Bestellung eines Hausbesorgers oder die erforderliche Heranziehung eines Gebäudeverwalters angesehen. Als annähernde Richtzahl, ab der diese Kriterien erfüllt sein könnten, wurden fünf vermietete Wohnungen angenommen.

Während dem Grundsatz, dass die Unternehmerstellung eine gewisse Organisation und Größe erfordere, zuzustimmen ist, sind einzelne Kriterien im Lichte der Gegenwart kritisch zu betrachten.

Streitfrage Hausverwaltung

Es ist im Konsumentenschutzrecht unbestritten, dass jemand, der sich zum Abschluss eines

Geschäftes eines Dritten, etwa eines Anwaltes oder eines anderen Unternehmers bedient, nicht deswegen zum Unternehmer wird. Im Bereich der Vermietung soll das Heranziehen eines Dritten, nämlich einer Hausverwaltung, aber unter Umständen zur Unternehmerstellung führen.

Tatsächlich ist aber das Faktum, dass ein Eigentümer eine Hausverwaltung benötigt, gerade ein Zeichen dafür, dass er eben kein Immobilienspezialist ist und das Fachwissen zukaufen muss; es ist gerade keine natürliche fachliche Überlegenheit gegeben. Erst wenn die Hausverwaltung aus organisatorisch-größenmäßigen Gründen erforderlich ist, ist sie meines Erachtens Indiz dafür, dass ein Eigentümer auch Unternehmer ist.

Auch im Bereich Buchhaltung ist zu beachten: nunmehr nimmt das UGB an, dass das Führen von Büchern bei Umsatzerlösen von mehr als 400.000 Euro jedenfalls erforderlich ist. Dies entspräche eher den Mieteinnahmen von 50 Wohnungen als von fünf. Diese Wertung des UGB ist nicht direkt auf das KSchG umzulegen, aber sie deutet an, dass die Größenordnung, die das Führen von Büchern „erforderlich“ macht, wie es der OGH gesehen hat, jenseits von fünf Wohnungen liegt.

Hinzuweisen ist auch auf andere Widersprüche: erwirbt man um 500.000 Euro Aktien einer Immobiliengesellschaft, so ist man in Wertpapier-kundenschutzrechtlicher Hinsicht stets ein schutzwürdiger „Konsument“ (so das Wertpapieraufsichtsgesetz). Investiert man denselben Betrag aus demselben Motiv (Geldanlage) jedoch direkt in fünf Wohnungen (und damit in die aus Sicht vieler „Beschützer des kleinen Mannes“ – „gute Realwirtschaft“), wird man plötzlich ein „böser Unternehmer“. Das ist schwer zu erklären.

Ich halte es für sinnvoll und unbestritten, einen Ausgleich zum Übergewicht des Unternehmers zu schaffen, um die Privatautonomie beider Parteien verwirklichen zu können. Gerade diese Übermacht liegt aber typischerweise beim „kleinen“ Eigentümer nicht vor, sondern bei den „großen“ Immobiliengesellschaften, die tatsächlich Marktmacht ausspielen und sich mit eigenen Rechtsabteilungen optimal um die Verfolgung ihrer Interessen kümmern.

Vermieter unterliegt dem MRG

Beim „einfachen Hausbesitzer“ oder Eigentümer mehrerer (Vorsorge-)Wohnungen erreicht die unternehmerisch-wirtschaftliche Verfestigung aber nicht jenes Ausmaß, dass von einem Unternehmen gesprochen werden kann, wie es das KSchG erfordert.

Der nicht unternehmerisch tätige Eigentümer, dessen Aktivitäten nicht über den Umfang der eigenen Vermögensverwaltung hinausgehen, und mag er sich dazu auch eines Dritten bedienen, ist daher kein Unternehmer im Sinne des Konsumentenschutzgesetzes und sollte auch nicht als solcher behandelt werden. Er unterliegt – was die Überlegenheit infolge Eigentum an Grund und Boden angeht – ohnedies bereits den weitreichenden Regelungen des MRG. Konsequenterweise sollten auch die Regeln des KSchG nicht auf ihn anwendbar sein.

DDr. Harald Schröckenfuchs ist Rechtsanwalt in Wien
www.schroeckenfuchs.eu

(„Die Presse“, Print-Ausgabe, 15.01.2008)