

Thema: FSM Rechtsanwälte

Autor: k.A.

ALLES WAS RECHT IST

# EINEN VOGEL DARF JEDER HABEN

**Rechtsanwalt Reinhard Pesek über die häufigsten Fallstricke bei Mietverträgen in GBV-Anlagen – und wie man sie vermeiden kann.**



**Reinhard Pesek,**  
FSM Rechtsanwälte (Wien)

**Herr Pesek, wo gibt es denn Ihrer Erfahrung nach häufig Probleme bei Mietvertragstexten im Bereich des gemeinnützigen Wohnbaus?**

Gerade bei den Nebenvereinbarungen, etwa zu Haustierhaltung, Rauchen, Untervermietung und Wohnungsrückgabe, lauern schon einige Fallstricke.

**Stichwort Haustier: In welche Falle kann man hier tappen?**

Mir kommt in Mietverträgen öfters ein „generelles Haustierverbot“ unter. Das ist aber unzulässig, denn Mieterinnen und Mieter haben das Recht, „Kleintiere in Behältnissen“ zu halten, etwa Zierfische, Vögel oder Hamster. Wer keine Unterlassungsklage vom Verein für Konsumenteninformation oder der Arbeiterkammer riskieren will, sollte beim Haustierverbot solche Tiere explizit ausnehmen – ebenso wie jene, die aus medizinischen Gründen benötigt werden, wie Therapie- oder Blindenhunde.

**Was sollte man zum Thema Rauchen bei der Gestaltung von Mietverträgen beachten?**

In den allgemeinen Flächen wie dem Stiegenhaus oder der Garage herrscht absolutes Rauchverbot. Es schadet nicht, das zur Sicherheit auch noch einmal im Mietvertrag festzuhalten. Dem Mieter oder der Mieterin das Rauchen in der Wohnung zu verbieten, dürfte hingegen unzulässig sein. Das ist jedenfalls die gängige Rechtsmeinung. Ein Gerichtsurteil gibt es dazu derzeit nicht.

**Welche Regeln gelten für eine etwaige Untervermietung?**

Abgesehen davon, dass eine solche den Sinn der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, nämlich leistbaren Wohnraum zu schaffen, konterkariert, stehen vielfach auch die Förderbedingungen dem entgegen. Wichtig ist aber: Ein Untermietverbot gilt nicht automatisch, sondern muss im Vertrag stehen. Am besten ergänzt man dabei gleich, dass auch ein kurzfristiges Vermieten zu touristischen Zwecken vom Verbot umfasst ist: Denn nach Corona wird das Thema Airbnb vermutlich wieder stärker.

**Und welche rechtlichen Probleme können rund um die Rückgabe der Wohnung auftreten?**

In vielen Mietverträgen steht immer noch, dass die Mietenden vor der Rückstellung verpflichtet sind, die Wohnung auszumalen. Solche Klauseln sind aus irgendeinem Grund nicht totzukriegen, sind laut OGH aber unzulässig. Ein weiterer Klassiker ist, dass bei Verlust eines Wohnungsschlüssels die Kosten für eine neue Schließanlage für das gesamte Haus übernommen werden müssen. Das ist aber nur der Fall, wenn erstens der Mieter oder die Mieterin selbst schuld am Verlust ist – der Schlüssel also nicht etwa gestohlen wurde – und zweitens eine konkrete Gefahrenlage besteht: Verschwindet der Schlüssel beim Badeurlaub im Meer, besteht beispielsweise kein Risiko, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnhausanlage durch unberechtigte Benützung des Schlüssels bestohlen werden. ●