

## PRESSEINFORMATION

Wien, 14. Dezember 2021



### **VKI-Erfolg gegen den Immobilienverwalter Fernkorn AG** OLG Wien stellt 51 Verstöße gegen Verbraucher- und Mieterschutzbestimmungen fest

Der Verein für Konsumenteninformation (VKI) hatte im Auftrag des Sozialministeriums den Immobilienverwalter Fernkorn AG geklagt. Gegenstand des Verfahrens waren 51 Klauseln der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) des Unternehmens. Mehrere der vom VKI angefochtenen Bestimmungen betrafen die Frage, welche Instandhaltungspflichten dem Vermieter obliegen und daher nicht den Mieterinnen und Mietern angelastet werden dürfen. Zudem ging es um unzulässige Verbote. So durften beispielsweise Mieterinnen und Mieter in den Wohnungen keinerlei beruflicher Tätigkeit nachgehen, sodass auch Homeoffice-Arbeit nicht zugelassen war. Das Oberlandesgericht (OLG) Wien hat nun alle 51 eingeklagten Klauseln für gesetzwidrig befunden. Das Urteil ist rechtskräftig.

Die Fernkorn AG ist eine im Bereich der Immobilienentwicklung und -verwertung tätige Aktiengesellschaft. Der VKI klagte wegen 51 Klauseln, die sich in den von der Fernkorn AG verwendeten Mietverträgen befanden.

Vermieter sind gesetzlich dazu verpflichtet, vermietete Wohnungen auf eigene Kosten in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten. Dem Vermieter kommt demnach eine Erhaltungspflicht des Mietgegenstandes zu, die er nicht ohne weiteres auf die Mieterinnen und Mieter abwälzen kann. Klauseln, mit denen Mieter generell zur Instandhaltung des Mietgegenstands und zur Durchführung von Wartungs- und Reparaturarbeiten bei Elektro- und Wasserleitungen, Antennen, Beheizungsanlagen, sanitären Einrichtungen und Elektrogeräten verpflichtet werden, sind laut OLG Wien unzulässig.

Ebenfalls unrechtmäßig ist eine Bestimmung, wonach die Mieter Silikonfugen im Badezimmer jährlich überprüfen und regelmäßig reinigen müssen. Die übliche Abnutzung des Mietgegenstandes wird nämlich bereits durch den Mietzins abgegolten. Eine solche Klausel ist gröblich benachteiligend, urteilte das Gericht.

„Kein Mieter streitet gerne mit seinem Vermieter. Dieser Fall zeigt jedoch sehr deutlich, dass man sich als Mieter nicht alles gefallen lassen muss, auch nicht, wenn es im Mietvertrag steht. Man kann jeder Mieterin und jedem Mieter nur empfehlen, sich in solchen Fällen selbst zu erkundigen oder sich rechtlich beraten zu lassen, sollten Vermieter zweifelhafte Ansprüche stellen“, so Wolfgang Schmitt, zuständiger Jurist im VKI.

Nach einer anderen Klausel durfte der Mietgegenstand ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden. Damit war jede nebenberufliche Tätigkeit in der Wohnung untersagt, so auch die Ausübung von Homeoffice-Tätigkeiten. Das OLG Wien sieht keine sachliche Rechtfertigung für eine derart weitgehende Einschränkung des Verwendungszwecks. Auch diese Klausel benachteiligt die Mieterinnen und Mieter gröblich.

Ebenfalls zu weit ging eine Klausel, nach der das Bekleben der Zimmertüren mit Postern und Aufklebern nicht gestattet war sowie eine weitere Klausel, die es untersagte, an und vor den Fenstern „Kleider, Anzüge, Tücher und Ähnliches“ aufzuhängen. Mieter dürften demnach weder Vorhänge noch eine Kleiderstange vor dem Fenster anbringen. Auch derartige Beschränkungen des Nutzungsrechts des Mieters sind nicht gerechtfertigt.

**SERVICE:** Das Urteil im Volltext gibt es auf [www.verbraucherrecht.at](http://www.verbraucherrecht.at).

**RÜCKFRAGEHINWEIS:** VKI-Pressestelle, Tel.: 01/588 77-256; E-Mail: [presse@vki.at](mailto:presse@vki.at)