



## MIETRECHT

### ZULÄSSIGER VERZICHT AUF ÜBERHÖHT GELEISTETE MIETZINSE?

Der OGH hat in seiner Entscheidung 5 Ob 189/15b vom 20.4.2016 ausgesprochen, dass eine Verzichtserklärung auf die Rückforderung von überhöht geleisteten Mietzinsen im Übergabeprotokoll bei der Wohnungsrückstellung zulässig und wirksam ist.

Dieser Entscheidung lag folgender Sachverhalt zugrunde: Die Mieterinnen wollten ihr befristetes Mietverhältnis nach Ablauf der ersten 12 Monate ohne Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist vorzeitig beenden. Der Vermieter hat sich unter bestimmten Bedingungen mit der vorzeitigen

Auflösung des Mietverhältnisses einverstanden erklärt. Eine dieser Bedingungen wurde wie folgt im Übergabeprotokoll bei der Wohnungsrückstellung vereinbart:

"Alle eventuellen Forderungen der Mieterinnen gegenüber dem Vermieter, welche aus dem gesamten Zeitraum des Bestandverhältnisses entstanden sein könnten, gelten mit heutigem Tage als be- und verglichen und können daher von der Mieterin keinerlei Forderungen an den Vermieter mehr gestellt werden. Das betrifft im Speziellen eine eventuell nach dem Gesetz nicht zulässige, zu viel verlangte Miete für den gesamten Zeitraum des Bestandverhältnisses."

Die Mieterinnen brachten vor, dass der angebliche Verzicht auf Rückforderungsansprüche in einer Drucksituation (die Mieterinnen standen bei Unterzeichnung der Vereinbarung insoweit unter Druck, als sie für eine neu angemietete Wohnung bereits Mietzins bezahlen mussten und sonst zwei Monatsmieten zusätzlich hätten zahlen müssen) im Zusammenhang mit der Rücknahme der Wohnung abgegeben worden und daher unwirksam sei. Auf eine Mietzinsüberprüfung könne im Voraus gar nicht verzichtet werden.

Der OGH hat festgestellt, dass nach § 27 Abs 3 MRG das, was entgegen den Bestimmungen der §§ 15 bis 26 MRG oder den Bestimmungen des § 27 Abs 1 MRG geleistet wird, samt gesetzlichen Zinsen zurückgefordert werden kann. § 27 Abs 3 Satz 2 MRG normiert dabei ausdrücklich den an sich bereits aus dem Schutzzweck dieser Bestimmung abzuleitenden Grundsatz, dass auf diesen Rückforderungsanspruch im Voraus nicht rechtswirksam verzichtet werden kann. Die Bestimmungen des MRG sind zugunsten des Mieters stets als zwingend anzusehen.

Der OGH hat zur Beurteilung der gegenständlichen Frage auf die Rechtsprechung zu dem Verzicht auf die Rückforderung einer verbotenen Ablöse iSd § 27 Abs 1 MRG zurückgegriffen. Gemäß dieser Rechtsprechung ist es zulässig, dass der Mieter nach Wegfall der Zwangslage auf die Rückforderung einer Ablöse verzichtet. Der Wegfall der Zwangslage muss dabei keineswegs mit dem Abschluss des Mietvertrages zusammenfallen; in der Regel kann auf die Übergabe des Bestandobjekts abgestellt werden. Letztlich wird der Zeitpunkt des Wegfalls der Zwangslage aber immer von den Umständen des Einzelfalls bestimmt. Es entspricht auch der einhelligen Auffassung im Schrifttum, dass ein Verzicht des Mieters auf die Rückforderung einer verbotenen Ablöse nach Wegfall der Zwangslage zulässig ist.

Der Wortlaut der Bestimmung des § 27 Abs 3 MRG enthalte keinen Anhaltspunkt für eine unterschiedliche Beurteilung der Rückforderung von verbotenen Ablösen einerseits und aufgrund von Mietzinsbeschränkungen teilnichtigen Leistungen andererseits. Auch der damit erkennbar verfolgte Gesetzeszweck würde keine solche unterschiedliche Betrachtungsweise rechtfertigen.

Der für die Wirksamkeit eines nachträglichen Verzichts erforderliche Wegfall der Zwangslage des Mieters hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Die Auffassung des Rekursgerichtes, wonach eine Zwangslage im gegenständlichen Fall nicht vorgelegen sei, weil die Mieterinnen die finanzielle Druck-situation selbst herbeigeführt hätten, war aus Sicht des OGH keine aus Gründen der Rechtssicherheit aufzugreifende Fehlbeurteilung.

Weiterhin offen bleibt die Frage, wie konkret die Forderungen, auf die der Mieter verzichtet, bezeichnet werden müssen, damit der Verzicht iSd Transparenzgebotes als gültig vereinbart gilt. Bleibt für den Vermieter doch zu bedenken, dass er den Mieter unter Umständen mit einer solchen Verzichtserklärung erst auf die Idee bringt, die überhöht geleisteten Mietzinse nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzufordern.

*Stefanie Oswald* ■