

Anmeldung per E-Mail oder direkt über die Homepage

An die
Rechtsakademie
Universität Salzburg
Churfürststraße 1
5020 Salzburg

Tel.: 0662/8044-3047
Fax: 0662/8044-743098
rechtsakademie@plus.ac.at
www.plus.ac.at/rww-fakultaet/rechtsakademie/buero-der-rechtsakademie
Bürozeiten: Montag, Mittwoch - Freitag: vormittags



Rechtsakademie

Ich melde mich zum Seminar „**Update Mietrecht**“ am 21.11.2025 an der Rechts- und Wirtschaftswissenschaftlichen Fakultät der Universität Salzburg verbindlich an.

Name:

Adresse:

Tel.Nr.:

FaxNr.:

email:

Ich stimme zu, dass mein Name und meine o.a. Kontaktdaten in einem Teilnehmerverzeichnis, das den Seminarunterlagen beiliegt, angeführt werden.

Wir ersuchen Sie, mit Ihrer Anmeldung die **Seminargebühr von € 330,00** einzuzahlen: UniCredit Bank Austria, IBAN: AT53 1100 0069 5383 4600, Kontowortlaut: Universität Salzburg, BIC: BKAUATWW, **Verwendungszweck: „Rechtsakademie PVS 520000_01, 211125“**. Für den zweiten und jeden folgenden Teilnehmer aus demselben Unternehmen: Teilnahmegebühr € 265,00.

Bei **Abmeldung später als Montag** vor dem Seminartermin werden **50 % des Seminarbeitrages** verrechnet.

Bei **unentschuldigter Nichtteilnahme** trotz verbindlicher Anmeldung ist der gesamte **Seminarbeitrag** zu entrichten.

Achtung: ANMELDUNG bis 14. November 2025

Beschränkte Teilnehmerzahl!

Datum/Unterschrift:

Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten ausschließlich im Rahmen der Bestimmungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) sowie des Datenschutzgesetzes 2018 (DSG). Ihnen stehen grundsätzlich die Rechte auf Auskunft, Berichtigung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragbarkeit, Widerruf und Widerspruch zu.



Update Mietrecht

Programm

ao. Univ.-Prof. Dr. Helmut Böhm

Freitag, 21. November 2025

Toskanatrakt der Salzburger Residenz
Churfürststraße 1, 5020 Salzburg
(Hörsaal ist beschildert!)

Seminargebühr: € 330,00
(inkl. Seminarunterlagen und Pausenbuffet)

Anmeldung: bis 14. November 2025

beschränkte Teilnehmerzahl!

Bei Überbelegung des Seminars bemühen wir uns um zusätzliche Termine und müssen uns daher Terminänderungen vorbehalten!

Wir freuen uns auf Ihr Kommen!

Univ.-Prof. Dr. Martin Auer

Dekan

- „Der Mieter ist verpflichtet, während der letzten drei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses zu üblichen Zeiten die Besichtigung des Mietobjektes durch Interessenten gegen vorherige Ankündigung zu gestatten.“
- „Im Falle übermäßiger Abnutzung der im Mietgegenstand befindlichen Wände, Decken und Böden hat der Mieter das Mietobjekt fachgerecht mit weißer Dispersionsfarbe neu auszumalen bzw den ordnungsgemäßen Zustand der Oberflächenbeläge herzustellen. Diese Verpflichtung trifft den Mieter auch dann, wenn er den Mietgegenstand andersfarbig ausgemalt oder mit einem anderen Bodenbelag ausgestattet, als ursprünglich übernommen, zurückstellt“
- Auch nur teilweise Überwälzung von Erhaltungspflichten auf den Mieter ohne sachliche Rechtfertigung, etwa in Form eines nachvollziehbaren Zinsnachlasses
- ISd § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbarter Kündigungsgrund der Unter Vermietung
- „Die Tierhaltung – ausgenommen üblicherweise in Käfigen gehaltene Kleintiere – ist ohne gesonderte Vereinbarung der Vertragsteile unzulässig“

14:00 Uhr - Beginn des Seminars

16:00 Uhr - Pausenbuffet

18:00 Uhr Ende des Seminars

Besuchen Sie unsere neue Homepage:

www.plus.ac.at/rww-fakultaet/rechtsakademie/buero-der-rechtsakademie

Programm

Gegenstand des Updates sind die **Hauptthemen** in der gegenwärtigen Mietrechtsdiskussion - nämlich die **Wertsicherungsproblematik** und die **neueren (von bisher insgesamt 21!) Verbandsklagen-Klauselentscheidungen**.

1. Wertsicherung

Mit der Wertsicherung haben sich im Ergebnis 6 Verbandsklagen-E (die 12., 14., 17., 18., 19 und 20.) beschäftigt, dies unter anderem mit dem Ergebnis, dass im Wesentlichen **alle (!) Wertsicherungsklauseln in Mietverträgen, die Verbrauchergeschäfte** darstellen (also in der überwiegenden Mehrzahl in Wohnungsmietverträgen, aber auch in nicht wenigen Geschäftsraummietverträgen), wegen Verstoßes gegen § 6 Abs 2 Z 4 **nichtig sein könnten**, was uU **Rückforderungsansprüche** der Mieter für die letzten **30 (!) Jahre** auslösen könnte. Die Frage der **Nichtigkeit** hat allerdings eine ganz aktuelle Individualentscheidung des 10. Senats vom 30.7.2025 entgegen 4 der genannten Judikate **erneint**. Dazu kommen aber noch ein im Ergebnis verbraucher- bzw mieterfreundliches Erkenntnis des VfGH und eine neuere vermieterfreundliche Individualentscheidung zum Thema. Die 12. Klausel-E war bereits Gegenstand des letzten Mietrechts-Updates 2024, muss aber nunmehr neu bewertet werden. Bis zum Seminartermin ist zudem **mit weiteren OGH-Entscheidungen**, aber auch mit **gesetzgeberischen Aktivitäten** zu rechnen, die dann ebenfalls behandelt werden.

Der neue Stand der Rechtslage wird umfassend dargestellt und es werden Musterformulierungen (hoffentlich) „haltbarer“ Wertsicherungsklauseln vorgeschlagen.

Programm

2. Wichtigste sonstige Themen aus den neuesten Klausel-E (Auswahl nichtiger Vertragsklauseln):

- „*Bauliche Veränderungen dürfen nicht vorgenommen werden*“
- „*Die Entfernung der mitvermieteten Einrichtungsgegenstände ist nicht gestattet*“
- „*Verfliesungen innerhalb des Mietobjektes dürfen nicht angebohrt werden*“
- Verpflichtung des Mieters, in eine bestehende Haushaltsversicherung einzutreten oder diese abzuschließen
- „*Das Mietverhältnis beginnt vorbehaltlich Auszug des bisherigen Mieters*“
- „*Allfällige Abweichungen bis zu + / - 4 % der Nutzfläche gelten als unwesentlich*“
- „*[...], der derzeitige Hauptmietzins [wird] einer allfälligen Veränderung des Mietwertes des Mietgegenstandes angepasst, soweit diese Veränderung durch die vereinbarte Wertsicherung nicht hinreichend berücksichtigt wird ...“*
- „*Für jede [...] Mahnung wird dem Mieter ein Betrag iHv € 10,- [bzw € 6,-] in Rechnung gestellt*“
- „*Der Mieter haftet dem Vermieter [...] für die notwendigen bzw zweckmäßigen Kosten zweckentsprechender behördlicher Rechtsverfolgung*“
- „*[...] bei Mietzinsrückständen Verzugszinsen iHv 1,2 % p.m. [...]*“
- „*Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters*“
- „*Der Mieter ist zum vertragsgemäßen, pfleglichen und möglichst schonenden Gebrauch des Mietgegenstandes, seiner Einrichtungen und Anlagen sowie der allgemeinen Teile der Liegenschaft verpflichtet*“
- Jährliche Durchführung von Wartungsarbeiten durch Unternehmen bei Kostentragung durch den Mieter