

TE OGH 2025/6/3 5Ob55/25m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 03.06.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Mag. Wurzer als Vorsitzenden sowie die Hofrätinnen und Hofräte Mag. Painsi, Dr. Weixelbraun-Mohr, Dr. Steger und Dr. Pfurtscheller als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei B*, vertreten durch Dr. Walter Reichholf, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei A* AG, *, vertreten durch Cerha Hempel Rechtsanwälte GmbH in Wien, wegen Unterlassung und Urteilsveröffentlichung, über die außerordentliche Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 13. Februar 2025, GZ 4 R 136/24k-39, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Die außerordentliche Revision wird gemäß § 508a Abs 2 ZPO mangels der Voraussetzungen des § 502 Abs 1 ZPO zurückgewiesen. Die außerordentliche Revision wird gemäß Paragraph 508 a, Absatz 2, ZPO mangels der Voraussetzungen des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO zurückgewiesen.

Text

Begründung:

[1] Die Klägerin ist ein nach § 29 KSchG zur Unterlassungsklage berechtigter Verband. Die Beklagte schließt mit Verbrauchern Mietverträge über Wohnungen und legt diesen ein Vertragsformblatt zugrunde. Gegenstand des Revisionsverfahrens ist nur mehr die Klausel 7 wie folgt: [1] Die Klägerin ist ein nach Paragraph 29, KSchG zur Unterlassungsklage berechtigter Verband. Die Beklagte schließt mit Verbrauchern Mietverträge über Wohnungen und legt diesen ein Vertragsformblatt zugrunde. Gegenstand des Revisionsverfahrens ist nur mehr die Klausel 7 wie folgt:

„Der Mietzins besteht aus einem Anteil an den Kosten des laufenden Hausbetriebs. Unter diese Kosten des laufenden Hausbetriebs fallen die Kosten der anteiligen Grundsteuer.“

[2] Das Erstgericht wies das Unterlassungsbegehren unter Hinweis auf die zu einer wortgleichen Klausel ergangene Entscheidung zu 9 Ob 4/23p ab.

[3] Das Berufungsgericht bestätigte die erstgerichtliche Entscheidung in diesem Punkt, sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR übersteige, und ließ die Revision unter Hinweis auf die hierzu vorliegende höchstgerichtliche Rechtsprechung nicht zu.

[4] Die außerordentliche Revision der Klägerin zeigt keine erhebliche Rechtsfrage auf.

[5]

Rechtliche Beurteilung

1. Die Vorinstanzen wiesen zutreffend darauf hin, dass der Oberste Gerichtshof zu 9 Ob 4/23p in einem Verbandsverfahren eine wortgleiche Klausel (dort Klausel 8) zu beurteilen hatte (Rn 255 f). Der 9. Senat verwies unter Berufung auf die Entscheidung 6 Ob 172/21v darauf, dass bei einem Mietvertrag außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG (wie auch hier) die Überwälzung von im MRG genannten Kosten als nicht gröblich benachteiligend zu beurteilen ist, weil diese auch an den im Vollenwendungsbereich des MRG besonders geschützten Mieter weitergegeben werden dürfen. Die teils gegenteilige Auffassung des Schrifttums lehnte er ab. Auch eine Intransparenz dieser Klausel verneinte der 9. Senat mit dem Argument, eine Klausel, wonach der Mieter „sonstige“ öffentliche Abgaben zu tragen habe, sei zwar intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG. Die (dortige) Klausel 8 spreche hingegen ausschließlich und klar nur die Grundsteuer an, die gesetzlich geregelt sei, sodass der Vermieter auf deren Höhe keinen Einfluss habe. Dass der Mieter keine Möglichkeit habe, auf den nicht öffentlichen Grundsteuerbescheid zuzugreifen, führe nicht zur Intransparenz der Klausel. Letztlich erteilte der 9. Senat auch dem Argument, die Klausel verstoße gegen § 6 Abs 1 Z 5 und § 6 Abs 2 Z 4 KSchG eine Absage, weil es sich nicht um eine Preisänderungsklausel handelt.

1. Die Vorinstanzen wiesen zutreffend darauf hin, dass der Oberste Gerichtshof zu 9 Ob 4/23p in einem Verbandsverfahren eine wortgleiche Klausel (dort Klausel 8) zu beurteilen hatte (Rn 255 f). Der 9. Senat verwies unter Berufung auf die Entscheidung 6 Ob 172/21v darauf, dass bei einem Mietvertrag außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG (wie auch hier) die Überwälzung von im MRG genannten Kosten als nicht gröblich benachteiligend zu beurteilen ist, weil diese auch an den im Vollenwendungsbereich des MRG besonders geschützten Mieter weitergegeben werden dürfen. Die teils gegenteilige Auffassung des Schrifttums lehnte er ab. Auch eine Intransparenz dieser Klausel verneinte der 9. Senat mit dem Argument, eine Klausel, wonach der Mieter „sonstige“ öffentliche Abgaben zu tragen habe, sei zwar intransparent iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG. Die (dortige) Klausel 8 spreche hingegen ausschließlich und klar nur die Grundsteuer an, die gesetzlich geregelt sei, sodass der Vermieter auf deren Höhe keinen Einfluss habe. Dass der Mieter keine Möglichkeit habe, auf den nicht öffentlichen Grundsteuerbescheid zuzugreifen, führe nicht zur Intransparenz der Klausel. Letztlich erteilte der 9. Senat auch dem Argument, die Klausel verstoße gegen Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5 und Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 4, KSchG eine Absage, weil es sich nicht um eine Preisänderungsklausel handelt.

[6] 2. Der erkennende Senat schließt sich diesen überzeugenden Ausführungen an. Der Hinweis auf die (nicht rechtskräftige) Entscheidung zu 33 R 181/23i des Oberlandesgerichts Wien und das diesbezüglich zu 6 Ob 162/24b anhängige Revisionsverfahren zeigt weder eine Uneinheitlichkeit der höchstgerichtlichen Rechtsprechung noch eine Abweichung der Entscheidung des Berufungsgerichts von bestehender höchstgerichtlicher Rechtsprechung iSd § 502 Abs 1 ZPO und damit keine erhebliche Rechtsfrage auf. Davon abgesehen betrafen die in der Revision angesprochenen Klauseln 1 bis 3 in der genannten Entscheidung des Oberlandesgerichts Wien nicht die Grundsteuer, sondern Kosten von Versicherungen, die der Vermieter – im Gegensatz zur Grundsteuer – frei wählen konnte, sodass aus der Argumentation des Oberlandesgerichts Wien – selbst dann, wenn man sie teilen wollte – nichts für die hier in Bezug auf die Grundsteuer zu beurteilende Klausel und die angeblich gröbliche Benachteiligung des Mieters durch deren Überwälzung iSd § 879 Abs 3 ABGB zu gewinnen wäre.

[6] 2. Der erkennende Senat schließt sich diesen überzeugenden Ausführungen an. Der Hinweis auf die (nicht rechtskräftige) Entscheidung zu 33 R 181/23i des Oberlandesgerichts Wien und das diesbezüglich zu 6 Ob 162/24b anhängige Revisionsverfahren zeigt weder eine Uneinheitlichkeit der höchstgerichtlichen Rechtsprechung noch eine Abweichung der Entscheidung des Berufungsgerichts von bestehender höchstgerichtlicher Rechtsprechung iSd Paragraph 502, Absatz eins, ZPO und damit keine erhebliche Rechtsfrage auf. Davon abgesehen betrafen die in der Revision angesprochenen Klauseln 1 bis 3 in der genannten Entscheidung des Oberlandesgerichts Wien nicht die Grundsteuer, sondern Kosten von Versicherungen, die der Vermieter – im Gegensatz zur Grundsteuer – frei wählen konnte, sodass aus der Argumentation des Oberlandesgerichts Wien – selbst dann, wenn man sie teilen wollte – nichts für die hier in Bezug auf die Grundsteuer zu beurteilende Klausel und die angeblich gröbliche Benachteiligung des Mieters durch deren Überwälzung iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB zu gewinnen wäre.

[7] 3. Auch die übrigen von der Klägerin gegen die Entscheidung zu 9 Ob 4/23p vorgetragenen Argumente überzeugen nicht: Warum die Einordnung der Grundsteuer unter den Begriff „Kosten des laufenden Hausbetriebs“ zur Intransparenz führen soll, weil die Grundsteuer auch im Fall eines leerstehenden Gebäudes anfallt und betraglich nicht ausgewiesen sei, ist nicht zu erkennen. Um die Überwälzung von Kosten für ein leerstehendes Gebäude geht es bei einem Mietvertragsformblatt schon begrifflich nicht. Für einen durchschnittlichen Mieter kann aber kein Zweifel bestehen, dass die Klausel jedenfalls die anteilige Grundsteuer erfasst, die der Höhe nach gesetzlich determiniert ist

und hoheitlich vorgeschrieben wird, sodass der Vermieter darauf keinen Einfluss hat. Wollte man dem Argument der Klägerin folgen, das Transparenzgebot erfordere jedenfalls eine ziffernmäßige Festlegung von öffentlichen Abgaben, wie der Grundsteuer, hätte dies für den Teilanwendungsbereich des MRG ungeachtet des dispositiven Charakters von § 1099 ABGB einen strengeren Maßstab zur Konsequenz als er im Vollenwendungsbereich zum Tragen kommt, indem der Vermieter anteilig die öffentlichen Abgaben, wovon die Grundsteuer umfasst ist (5 Ob 124/10m), weitergeben darf (§ 21 Abs 2 MRG). Die von der Klägerin zur Stützung ihrer Ansicht zitierten Entscheidungen betrafen nicht öffentliche Abgaben (die Grundsteuer) und sind damit nicht einschlägig. Auch die Argumente der Klägerin, warum die Klausel entgegen 9 Ob 4/23p dem § 6 Abs 1 Z 5 KSchG zu unterstellen sei, geben keinen Anlass, von dieser Entscheidung abzugehen. [7] 3. Auch die übrigen von der Klägerin gegen die Entscheidung zu 9 Ob 4/23p vorgetragenen Argumente überzeugen nicht: Warum die Einordnung der Grundsteuer unter den Begriff „Kosten des laufenden Hausbetriebs“ zur Intransparenz führen soll, weil die Grundsteuer auch im Fall eines leerstehenden Gebäudes anfallt und betraglich nicht ausgewiesen sei, ist nicht zu erkennen. Um die Überwälzung von Kosten für ein leerstehendes Gebäude geht es bei einem Mietvertragsformblatt schon begrifflich nicht. Für einen durchschnittlichen Mieter kann aber kein Zweifel bestehen, dass die Klausel jedenfalls die anteilige Grundsteuer erfasst, die der Höhe nach gesetzlich determiniert ist und hoheitlich vorgeschrieben wird, sodass der Vermieter darauf keinen Einfluss hat. Wollte man dem Argument der Klägerin folgen, das Transparenzgebot erfordere jedenfalls eine ziffernmäßige Festlegung von öffentlichen Abgaben, wie der Grundsteuer, hätte dies für den Teilanwendungsbereich des MRG ungeachtet des dispositiven Charakters von Paragraph 1099, ABGB einen strengeren Maßstab zur Konsequenz als er im Vollenwendungsbereich zum Tragen kommt, indem der Vermieter anteilig die öffentlichen Abgaben, wovon die Grundsteuer umfasst ist (5 Ob 124/10m), weitergeben darf (Paragraph 21, Absatz 2, MRG). Die von der Klägerin zur Stützung ihrer Ansicht zitierten Entscheidungen betrafen nicht öffentliche Abgaben (die Grundsteuer) und sind damit nicht einschlägig. Auch die Argumente der Klägerin, warum die Klausel entgegen 9 Ob 4/23p dem Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG zu unterstellen sei, geben keinen Anlass, von dieser Entscheidung abzugehen.

[8] 4. Damit ist die Revision zurückzuweisen, ohne dass es einer weiteren Begründung bedarf (§ 510 Abs 3 ZPO).

[8] 4. Damit ist die Revision zurückzuweisen, ohne dass es einer weiteren Begründung bedarf (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

Textnummer

E144791

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:00500B00055.25M.0603.000

Im RIS seit

08.07.2025

Zuletzt aktualisiert am

17.06.2026

Quelle: Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at