

TE OGH 2025/2/27 8Ob74/24a

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 27.02.2025

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch die Senatspräsidentin Dr. Tarmann-Prentner als Vorsitzende sowie die Hofräte MMag. Matzka, Dr. Stefula, Dr. Thunhart und Mag. Dr. Sengstschmid als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte, 1041 Wien, Prinz-Eugen-Straße 20–22, vertreten durch Dr. Walter Reichholf, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei c* GmbH, *, vertreten durch die Mag. Herta Bauer Rechtsanwalts-GmbH in Wien, und die Nebenintervenientin auf Seiten der beklagten Partei L*-GmbH, *, wegen Unterlassung und Urteilsveröffentlichung, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 26. März 2024, GZ 2 R 179/23t-36, mit dem das Urteil des Handelsgerichts Wien vom 8. September 2023, GZ 39 Cg 35/23z-25, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird teilweise Folge gegeben und das angefochtene Urteil, das im Übrigen im klagsstattgebenden Teil im Umfang der Anfechtung bestätigt wird, dahin abgeändert, dass

A. im klagsstattgebenden Spruchpunkt I. die Klauseln 7 und 8 entfallenA. im klagsstattgebenden Spruchpunkt römisch eins. die Klauseln 7 und 8 entfallen;

B. der klagsabweisende Spruchpunkt II., der im Übrigen in Ansehung der Klausel 49 als unangefochten unberührt bleibt, wie folgt lautet:B. der klagsabweisende Spruchpunkt römisch zwei., der im Übrigen in Ansehung der Klausel 49 als unangefochten unberührt bleibt, wie folgt lautet:

Das Mehrbegehren, die Beklagte sei weiters schuldig, die Verwendung der nachstehend genannten Klauseln oder sinngleicher Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Vertragsformblättern für den Abschluss von Wohnungsmietverträgen im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes iSd § 1 Abs 4 MRG im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern zu unterlassen und es weiters zu unterlassen, sich auf diese oder sinngleiche Klauseln zu berufen, soweit diese bereits Inhalt der von der beklagten Partei mit Verbrauchern abgeschlossenen Verträge geworden sind; die beklagte Partei sei überdies schuldig, es zu unterlassen, die Verwendung der nachstehend genannten Klausel oder sinngleicher Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Vertragsformblättern für den Abschluss von Wohnungsmietverträgen im Teilanwendungs-

bereich des Mietrechtsgesetzes iSd § 1 Abs 4 MRG im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern zu empfehlenDas Mehrbegehren, die Beklagte sei weiters schuldig, die Verwendung der nachstehend genannten Klauseln oder sinngleicher Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Vertragsformblättern für den Abschluss von Wohnungsmietverträgen im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes iSd Paragraph eins, Absatz 4, MRG im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern zu unterlassen und es weiters zu unterlassen, sich auf diese oder sinngleiche Klauseln zu berufen, soweit diese bereits Inhalt der von der beklagten Partei mit Verbrauchern abgeschlossenen Verträge geworden sind; die beklagte Partei sei überdies schuldig, es zu unterlassen, die Verwendung der nachstehend

genannten Klausel oder sinngleicher Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Vertragsformblättern für den Abschluss von Wohnungsmietverträgen im Teilanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes iSd Paragraph eins, Absatz 4, MRG im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern zu empfehlen:

7. Dem Mieter wird Folgendes Inventar mitvermietet:

Raumtemperaturregler für die Heizanlage samt Fußbodenheizungsverteiler/Wärmestation.

8. Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in einem brauchbaren Zustand gemäß § 1096 ABGB zu übergeben. 8. Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in einem brauchbaren Zustand gemäß Paragraph 1096, ABGB zu übergeben.

49. [...]

wird abgewiesen.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 16.474,34 EUR (darin enthalten 2.396,84 EUR an USt und 542,01 EUR an Barauslagen) bestimmten Kosten aller drei Instanzen binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

[1] Die Beklagte betreibt in Wien eine Hausverwaltung. Sie verwendet Mustermietverträge für die von ihr für Kunden abgeschlossenen Mietverträge und empfiehlt ihren Kunden die Mustermietverträge für den Abschluss von Mietverträgen.

[2] Die Klägerin, ein gemäß § 29 Abs 1 KSchG klagebefugter Verband, begehrt es zu unterlassen, im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern in Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Vertragsformblättern für den Abschluss von Wohnungsmietverträgen im Teilanwendungsbereich des MRG iSd § 1 Abs 4 MRG insgesamt 106 beanstandete Klauseln zu verwenden oder sich darauf zu berufen oder die Verwendung dieser oder sinngleicher Klauseln für den Abschluss von derartigen Wohnungsmietverträgen zu empfehlen. Weiters begehrt sie Urteilsveröffentlichung (samt diesbezüglichen Eventualbegehren). [2] Die Klägerin, ein gemäß Paragraph 29, Absatz eins, KSchG klagebefugter Verband, begehrt es zu unterlassen, im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern in Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Vertragsformblättern für den Abschluss von Wohnungsmietverträgen im Teilanwendungsbereich des MRG iSd Paragraph eins, Absatz 4, MRG insgesamt 106 beanstandete Klauseln zu verwenden oder sich darauf zu berufen oder die Verwendung dieser oder sinngleicher Klauseln für den Abschluss von derartigen Wohnungsmietverträgen zu empfehlen. Weiters begehrt sie Urteilsveröffentlichung (samt diesbezüglichen Eventualbegehren).

[3] Die Beklagte beantragte Klagsabweisung. Die Klauseln seien zulässig.

[4] Das Erstgericht gab dem Unterlassungsbegehren hinsichtlich der Klauseln 1–4, 6–19, 21, 23–30, 32, 34–48, 50–54, 56–60, 62–84 sowie 86–106 und dem ersten Eventualbegehren auf wienweite Urteilsveröffentlichung statt. Das Unterlassungsbegehren zu den Klauseln 5, 20, 22, 31, 33, 49, 55, 61 und 85 wies es ebenso ab wie das Hauptbegehren auf österreichweite Urteilsveröffentlichung.

[5] Während das Berufungsgericht der Berufung der Beklagten nicht Folge gab, änderte es das Urteil des Erstgerichts aufgrund der von der Klägerin erhobenen Berufung teilweise dahin ab, dass es dem Unterlassungsbegehren und dem darauf bezogenen Veröffentlichungsbegehren auch hinsichtlich der Klauseln 5, 20, 22, 31, 33, 55, 61 und 85 stattgab. Zur Klausel 49 bestätigte es die abweisende Entscheidung des Erstgerichts. Das Berufungsgericht ließ die ordentliche Revision mit der Begründung zu, es habe auch Klauseln zu beurteilen gehabt, die regelmäßig einen großen Personenkreis betreffen, zu denen aber noch keine (explizite) Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs vorliege.

[6] Mit ihrer Revision strebt die Beklagte erkennbar (RS0043631) die Abweisung des Klagebegehrens hinsichtlich der in der Folge behandelten 39 Klauseln an.

Rechtliche Beurteilung

[7] Die von der Klägerin beantwortete Revision ist aus dem vom Berufungsgericht genannten Grund zulässig, aber nur betreffend die Klauseln 7 und 8 berechtigt.

[8] 1. Zu den allgemeinen Rechtsgrundsätzen für die Prüfung von Vertragsklauseln im Verbandsprozess (vgl zuletzt etwa 10 Ob 23/24s mwN) wird auf die zutreffenden, in der Revision auch nicht in Frage gestellten Ausführungen in der Berufungsentscheidung (Seiten 42 bis 47) verwiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). [8] 1. Zu den allgemeinen Rechtsgrundsätzen für die Prüfung von Vertragsklauseln im Verbandsprozess vergleiche zuletzt etwa 10 Ob 23/24s mwN) wird auf die zutreffenden, in der Revision auch nicht in Frage gestellten Ausführungen in der Berufungsentscheidung (Seiten 42 bis 47) verwiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

2. Klausel 1:

„Der Vermieter hat das Mietobjekt für die gegenständliche Vermietung neu errichtet, wofür erhebliche eigene finanzielle Mittel aufgewandt werden mussten.“

[9] 2.1. Das Berufungsgericht bestätigte die Rechtsansicht des Erstgerichts, wonach die Klausel intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG sei, weil der durchschnittliche Verbraucher daraus auf einen Erstbezug schließe. Die Klausel nehme nicht auf § 1 Abs 4 Z 1 MRG Bezug, sodass ihr Inhalt für den Verbraucher unklar bleibe. Sämtliche nach 30. 6. 1953 errichteten Gebäude als „neu“ anzusehen, widerspreche dem allgemeinen Sprachgebrauch. [9] 2.1. Das Berufungsgericht bestätigte die Rechtsansicht des Erstgerichts, wonach die Klausel intransparent iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG sei, weil der durchschnittliche Verbraucher daraus auf einen Erstbezug schließe. Die Klausel nehme nicht auf Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG Bezug, sodass ihr Inhalt für den Verbraucher unklar bleibe. Sämtliche nach 30. 6. 1953 errichteten Gebäude als „neu“ anzusehen, widerspreche dem allgemeinen Sprachgebrauch.

[10] 2.2. Entgegen den Ausführungen in der Revision kann die Klausel nur schwerlich als gekürzte Wiedergabe des § 1 Abs 4 Z 1 MRG gedeutet werden, weil nach dieser Bestimmung nicht die Aufwendung erheblicher eigener finanzieller Mittel des Vermieters, sondern die Errichtung des Gebäudes ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel maßgeblich ist. Außerdem bezieht sich die (im Rechtsmittel betonte) umgangssprachliche Abgrenzung von Altbau und Neubau üblicherweise nicht auf das nach dieser Norm relevante Datum 30. 6. 1953, sondern im Allgemeinen auf den 8. 5. 1945 (vgl 5 Ob 168/01v; 5 Ob 230/02p; 5 Ob 78/06s). Die Formulierung, dass „der Vermieter“ das Mietobjekt „für die gegenständliche Vermietung“ neu errichtet habe, legt gerade keinen Verweis auf § 1 Abs 4 Z 1 MRG, sondern vielmehr einen Erstbezug nahe. Von einer dem Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG entsprechenden Klausel, deren Inhalt und Tragweite für den Verbraucher durchschaubar wären (RS0115217 [T7]), kann daher keine Rede sein. [10] 2.2. Entgegen den Ausführungen in der Revision kann die Klausel nur schwerlich als gekürzte Wiedergabe des Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG gedeutet werden, weil nach dieser Bestimmung nicht die Aufwendung erheblicher eigener finanzieller Mittel des Vermieters, sondern die Errichtung des Gebäudes ohne Zuhilfenahme öffentlicher Mittel maßgeblich ist. Außerdem bezieht sich die (im Rechtsmittel betonte) umgangssprachliche Abgrenzung von Altbau und Neubau üblicherweise nicht auf das nach dieser Norm relevante Datum 30. 6. 1953, sondern im Allgemeinen auf den 8. 5. 1945 (vergleiche 5 Ob 168/01v; 5 Ob 230/02p; 5 Ob 78/06s). Die Formulierung, dass „der Vermieter“ das Mietobjekt „für die gegenständliche Vermietung“ neu errichtet habe, legt gerade keinen Verweis auf Paragraph eins, Absatz 4, Ziffer eins, MRG, sondern vielmehr einen Erstbezug nahe. Von einer dem Transparenzgebot des Paragraph 6, Absatz 3, KSchG entsprechenden Klausel, deren Inhalt und Tragweite für den Verbraucher durchschaubar wären (RS0115217 [T7]), kann daher keine Rede sein.

3. Klausel 3:

„Wird der Gebrauch aus nicht von der Mieterseite zu vertretenden Gründen beeinträchtigt oder unmöglich (natürliche Abnutzung oder Verschleiß) ist die Mieterseite zwar zur unverzüglichen Anzeige an die Vermieterseite, nicht aber zur Reparatur oder zum Austausch verpflichtet, jedoch kann die Mieterseite auch nicht die Wiederherstellung oder den Ersatz durch eine neue Sache verlangen.“

iVm

„Schäden an (prekarietisch) übergebenen Gegenständen insb. Küchenausstattung sind vom Mieter sach- und fachgerecht beheben zu lassen. Sollte eine Gebrechensbehebung nicht mehr möglich oder wirtschaftlich nicht sinnvoll sein, so sind die mitvermieteten Gegenstände auf Kosten des Mieters gegen gleichwertige Gegenstände zu tauschen.“

[11] 3.1. Die Vorinstanzen erachteten die Klausel für intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG. Sie sei im Hinblick auf die Reparatur- und Austauschpflicht widersprüchlich, weil der Begriff des Schadens bei einer kundenfeindlichen Auslegung nicht mit einer schuldhaften Beschädigung gleichzusetzen, sondern vielmehr umfassend zu verstehen (iSv

schadhaft) sei. Da einerseits in einem Klammerausdruck von prekaristisch überlassenen und andererseits von mitvermieteten Gegenständen die Rede sei, bleibe für den Verbraucher unklar, auf welche Einrichtungsgegenstände sich die Regelung beziehen soll. [11] 3.1. Die Vorinstanzen erachteten die Klausel für intransparent iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG. Sie sei im Hinblick auf die Reparatur- und Austauschpflicht widersprüchlich, weil der Begriff des Schadens bei einer kundenfeindlichen Auslegung nicht mit einer schuldhaften Beschädigung gleichzusetzen, sondern vielmehr umfassend zu verstehen (iSv schadhaft) sei. Da einerseits in einem Klammerausdruck von prekaristisch überlassenen und andererseits von mitvermieteten Gegenständen die Rede sei, bleibe für den Verbraucher unklar, auf welche Einrichtungsgegenstände sich die Regelung beziehen soll.

[12] 3.2. Diesen zutreffenden Ausführungen hält die Revision nichts Nachvollziehbares entgegen (§ 510 Abs 3 ZPO). [12] 3.2. Diesen zutreffenden Ausführungen hält die Revision nichts Nachvollziehbares entgegen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

4. Klausel 6:

„Ein Verzicht der Mieter auf die Benützung der vorgenannten Anlagen bedarf der schriftlichen Vereinbarung zwischen den Parteien.“

[13] 4.1. Die Vorinstanzen bejahten einen Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers vertraglich nicht ausgeschlossen werden darf. Die Klausel schütze nicht den Mieter vor Beweisschwierigkeiten, denen durch eine einseitige schriftliche Erklärung seinerseits begegnet werden könnte, sondern verlange – zumindest bei kundenfeindlichster Auslegung – die schriftliche Zustimmung auch der Gegenseite. [13] 4.1. Die Vorinstanzen bejahten einen Verstoß gegen Paragraph 10, Absatz 3, KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers vertraglich nicht ausgeschlossen werden darf. Die Klausel schütze nicht den Mieter vor Beweisschwierigkeiten, denen durch eine einseitige schriftliche Erklärung seinerseits begegnet werden könnte, sondern verlange – zumindest bei kundenfeindlichster Auslegung – die schriftliche Zustimmung auch der Gegenseite.

[14] 4.2. In der Revision wiederholt die Beklagte lediglich ihre Ausführungen in der Berufung, wonach das Wort „Vereinbarung“ als „zur Kenntnis nimmt“ zu verstehen sei. Wie dies mit dem Wortlaut der Klausel vereinbar sein soll, legt sie jedoch nicht dar. In dieser ist eindeutig eine schriftliche Vereinbarung der Parteien als Gültigkeitserfordernis vorgesehen, sodass nur einer schriftlichen Zustimmung des Vermieters Bedeutung zukommt. Dieses Formerfordernis verstößt jedoch gegen § 10 Abs 3 KSchG (RS0121435). [14] 4.2. In der Revision wiederholt die Beklagte lediglich ihre Ausführungen in der Berufung, wonach das Wort „Vereinbarung“ als „zur Kenntnis nimmt“ zu verstehen sei. Wie dies mit dem Wortlaut der Klausel vereinbar sein soll, legt sie jedoch nicht dar. In dieser ist eindeutig eine schriftliche Vereinbarung der Parteien als Gültigkeitserfordernis vorgesehen, sodass nur einer schriftlichen Zustimmung des Vermieters Bedeutung zukommt. Dieses Formerfordernis verstößt jedoch gegen Paragraph 10, Absatz 3, KSchG (RS0121435).

5. Klausel 7:

„Dem Mieter wird folgendes Inventar mitvermietet:

Raumtemperaturregler für die Heizanlage samt Fußbodenheizungsverteiler/Wärmestation.“

[15] 5.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel, weil sie gegen § 879 Abs 3 ABGB verstoße. Sie erwecke den falschen Eindruck, bei den Raumtemperaturreglern und Fußbodenheizungsverteilern handle es sich um separate Einrichtungsgegenstände, obwohl sie Teil der Heizungsanlage seien. Die Klausel überbinde im Ergebnis die Erhaltungspflicht betreffend die Raumtemperaturregler samt Fußbodenheizungsverteiler dem Mieter, was Art 4 WRN 2015 (BGBl I 2014/100) widerspreche. [15] 5.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel, weil sie gegen Paragraph 879, Absatz 3, ABGB verstoße. Sie erwecke den falschen Eindruck, bei den Raumtemperaturreglern und Fußbodenheizungsverteilern handle es sich um separate Einrichtungsgegenstände, obwohl sie Teil der Heizungsanlage seien. Die Klausel überbinde im Ergebnis die Erhaltungspflicht betreffend die Raumtemperaturregler samt Fußbodenheizungsverteiler dem Mieter, was Artikel 4, WRN 2015 (BGBl I 2014/100) widerspreche.

[16] 5.2. Zutreffend macht die Revision geltend, dass nicht ersichtlich sei, woraus das Berufungsgericht auf eine Überbindung der Erhaltungspflicht schließe. Tatsächlich ist der Klausel bei isolierter Betrachtung nicht zu entnehmen, dass den Mieter die Erhaltungspflicht für das Inventar treffen soll. Soweit die Revisionsbeantwortung auf den

Vertragspunkt 6.2. hinweist, wonach die Erhaltungspflicht für das Inventar auf den Mieter überwältigt werde, ist zunächst zu bemerken, dass die Klausel 7 keinen Verweis auf diesen Vertragspunkt (den die Vorinstanzen im Übrigen im hier relevanten Umfang als Klauseln 57, 58 und 63 unangefochten untersagt haben) enthält. Die Klägerin hat die Klausel isoliert zum Gegenstand des Unterlassungsbegehrens gemacht und strebt damit ihre Untersagung auch für Verträge an, in denen keine Klausel eine Überbindung der Erhaltungspflicht auf den Mieter normiert. Demnach ist bloß zu prüfen, welchen Inhalt die Klausel selbst aufweist.

[17] 5.3. Diese bezeichnet die Raumtemperaturregler für die Heizanlage samt Fußbodenheizungsverteiler/Wärmestation als mitvermietetes Inventar, ohne jedoch eine Regelung über die Erhaltungspflicht zu treffen. Auch § 1096 ABGB unterscheidet insofern nicht zwischen dem Bestandgegenstand selbst und dessen Zubehör, sodass auch aus dem Zusammenhang der Klausel mit dem (dispositiven) Gesetzesrecht nichts Gegenteiliges abzuleiten ist. Art 4 WRN 2015 nimmt sogar explizit auf „mitvermietete“ Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstige Wärmebereitungsgeräte Bezug, sodass kein Grund ersichtlich ist, derartige Gegenstände bloß deshalb aus dem Anwendungsbereich der Bestimmung auszunehmen, weil es sich nach der mietvertraglichen Definition um mitvermietetes Inventar handeln soll. [17] 5.3. Diese bezeichnet die Raumtemperaturregler für die Heizanlage samt Fußbodenheizungsverteiler/, Wärmestation als mitvermietetes Inventar, ohne jedoch eine Regelung über die Erhaltungspflicht zu treffen. Auch Paragraph 1096, ABGB unterscheidet insofern nicht zwischen dem Bestandgegenstand selbst und dessen Zubehör, sodass auch aus dem Zusammenhang der Klausel mit dem (dispositiven) Gesetzesrecht nichts Gegenteiliges abzuleiten ist. Artikel 4, WRN 2015 nimmt sogar explizit auf „mitvermietete“ Heizthermen, Warmwasserboiler und sonstige Wärmebereitungsgeräte Bezug, sodass kein Grund ersichtlich ist, derartige Gegenstände bloß deshalb aus dem Anwendungsbereich der Bestimmung auszunehmen, weil es sich nach der mietvertraglichen Definition um mitvermietetes Inventar handeln soll.

[18] 5.4. Bei der gebotenen isolierten Betrachtung verstößt die Klausel daher nicht gegen Art 4 WRN 2015. Sie erweist sich auch nicht deshalb als gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB, weil sie zu einer Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter führen würde. Ebenso wenig sind sonstige unmittelbare negative Konsequenzen für den Verbraucher zu erkennen, die unmittelbar aus der bloßen Definition der Raumtemperaturregler für die Heizanlage samt Fußbodenheizungsverteiler/Wärmestation als mitvermietetes Inventar resultieren. Insgesamt ist ein Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB zu verneinen. [18] 5.4. Bei der gebotenen isolierten Betrachtung verstößt die Klausel daher nicht gegen Artikel 4, WRN 2015. Sie erweist sich auch nicht deshalb als gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB, weil sie zu einer Überwälzung der Erhaltungspflicht auf den Mieter führen würde. Ebenso wenig sind sonstige unmittelbare negative Konsequenzen für den Verbraucher zu erkennen, die unmittelbar aus der bloßen Definition der Raumtemperaturregler für die Heizanlage samt Fußbodenheizungsverteiler/Wärmestation als mitvermietetes Inventar resultieren. Insgesamt ist ein Verstoß gegen Paragraph 879, Absatz 3, ABGB zu verneinen.

[19] 5.5. Die Klausel vermittelt dem Verbraucher durch die Bezeichnung als „Inventar“, dass es sich bei den Raumtemperaturreglern für die Heizanlage samt Fußbodenheizungsverteilern/Wärmestation um Zubehör des Bestandobjekts handelt; unter dem Wort „Inventar“ ist nämlich der Begriff Zubehör iSd §§ 294 ff ABGB zu verstehen (RS0009949). [19] 5.5. Die Klausel vermittelt dem Verbraucher durch die Bezeichnung als „Inventar“, dass es sich bei den Raumtemperaturreglern für die Heizanlage samt Fußbodenheizungsverteilern/Wärmestation um Zubehör des Bestandobjekts handelt; unter dem Wort „Inventar“ ist nämlich der Begriff Zubehör iSd Paragraphen 294, ff ABGB zu verstehen (RS0009949).

[20] 5.6. Zubehör sind körperliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, nach dem Gesetz oder dem Willen des Eigentümers zum anhaltenden fortdauernden Gebrauch der Hauptsache bestimmt sind und zu diesem Zwecke zur Hauptsache in Beziehung gebracht werden (RS0003765).

[21] 5.7. Im Gegensatz dazu sind Bestandteile (grundsätzlich) mit der Hauptsache (wenn auch lose) körperlich verbunden und wesensmäßige Teile der Hauptsache (6 Ob 266/11b mwN). Ist die Verbindung von Teilen mit der Hauptsache so eng, dass sie von dieser tatsächlich nicht oder nur durch eine unwirtschaftliche Vorgangsweise abgesondert werden könnten, spricht man von unselbständigen Bestandteilen, die sonderrechtsunfähig sind. Lassen sich die Bestandteile hingegen tatsächlich und wirtschaftlich von der Restsache trennen, nennt man sie selbständige Bestandteile, die sonderrechtsfähig sind, also nicht notwendig das sachenrechtliche Schicksal der Hauptsache teilen müssen (RS0009891). Für die Unterscheidung zwischen selbständigen und unselbständigen Bestandteilen ist die wirtschaftliche Möglichkeit der Absonderung und Wiederherstellung einer selbständigen Sache entscheidend

(RS0009909 [T2]).

[22] 5.8. Die Abgrenzung zwischen selbständigem Bestandteil und Zubehör richtet sich nach der Verkehrsauffassung (6 Ob 266/11b mwN). Allerdings kommt es auf diese mitunter schwierige Abgrenzung nicht an, weil sich aus dieser Unterscheidung keine abweichenden Rechtsfolgen ergeben (RS0009877). Dagegen ist die Unterscheidung zu den unselbständigen Bestandteilen von Bedeutung, weil diese im Gegensatz zum Zubehör und den selbständigen Bestandteilen nicht sonderrechtsfähig sind (RS0009891 [insb T11]).

[23] 5.9. Eine Heizungsanlage wie die hier zu beurteilende ist eine sogenannte zusammengesetzte Sache. Sie besteht aus unselbständigen Bestandteilen, die mit einer Liegenschaft derart eng verbunden sind, dass sie nach der Verkehrsauffassung nicht mehr ohne wesentlichen Schaden am Gegenstand oder an der Liegenschaft entfernt werden können, und selbständigen Bestandteilen, die jederzeit ohne Zerstörung oder wesentliche Wertminderung vom Ort ihrer Aufstellung entfernt, somit tatsächlich und wirtschaftlich von der Restsache abgetrennt werden können (6 Ob 644/94 mwN). Zu den unselbständigen Bestandteilen zählen die Leitungsrohre und sonstige Materialien, die im Mauerwerk verlegt werden. Dagegen werden beispielsweise Kessel, Ölbrenner, Öltank, Öl- und Wasserpumpe wie auch die in den einzelnen Räumen angebrachten Radiatoren als selbständige Bestandteile qualifiziert (RS0009917; 6 Ob 644/94 mwN; 1 Ob 353/97m).

[24] 5.10. Übertragen auf den vorliegenden Fall einer Fußbodenheizung folgt daraus, dass auch die Raumtemperaturregler ebenso wie die Armaturen des Fußbodenheizungsverteilers/der Wärmestation als selbständige Bestandteile des Bestandobjekts zu werten sind.

[25] 5.11. Da diese ebenso wie Zubehör („Inventar“) sonderrechtsfähig sind, wird dem Verbraucher durch die gegenständliche Klausel auch kein unzutreffender Eindruck vermittelt. Die bloße Fehlbezeichnung als „Inventar“ anstelle von „selbständiger Bestandteil“ des Bestandgegenstands ist demnach nicht geeignet, dem Verbraucher ein unzutreffendes oder auch nur unklares Bild seiner vertraglichen Position zu vermitteln, oder ihn von der Durchsetzung seiner Rechte abzuhalten (RS0115219 [T14, T21]; RS0121951 [T4]). Die Klausel entspricht daher auch dem Transparenzgebot nach § 6 Abs 3 KSchG. [25] 5.11. Da diese ebenso wie Zubehör („Inventar“) sonderrechtsfähig sind, wird dem Verbraucher durch die gegenständliche Klausel auch kein unzutreffender Eindruck vermittelt. Die bloße Fehlbezeichnung als „Inventar“ anstelle von „selbständiger Bestandteil“ des Bestandgegenstands ist demnach nicht geeignet, dem Verbraucher ein unzutreffendes oder auch nur unklares Bild seiner vertraglichen Position zu vermitteln, oder ihn von der Durchsetzung seiner Rechte abzuhalten (RS0115219 [T14, T21]; RS0121951 [T4]). Die Klausel entspricht daher auch dem Transparenzgebot nach Paragraph 6, Absatz 3, KSchG.

[26] 5.12. Im Ergebnis haben die Vorinstanzen demnach die Klausel zu Unrecht für unzulässig erachtet.

6. Klausel 8:

„Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in einem brauchbaren Zustand gemäß § 1096 ABGB zu übergeben.“ „Der Vermieter ist verpflichtet, das Mietobjekt in einem brauchbaren Zustand gemäß Paragraph 1096, ABGB zu übergeben.“

[27] 6.1. Die Vorinstanzen bejahten einen Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG. Die Klausel versuche, in verschleieter Form das Leistungsniveau abzusenken, weil der brauchbare Zustand zwar in aller Regel vertraglich bedungen und jedenfalls gewöhnlich vorausgesetzt werde, der vertraglich geschuldete und gewöhnlich vorausgesetzte Zustand aber oft darüber hinausgehen werde. Ein Mietgegenstand könne zwar brauchbar sein, aber dem vertraglich vereinbarten bzw gewöhnlich vorausgesetzten Zustand nicht entsprechen. Weiche die Qualität des Bestandobjekts von der vertraglich geschuldeten Leistung in einem Ausmaß ab, das über völlig unbedeutende Mängel hinausgehe, stehe dem Bestandnehmer vor Übergabe auch dann ein Rücktrittsrecht nach § 918 ABGB zu, wenn die Sache objektiv brauchbar sei. [27] 6.1. Die Vorinstanzen bejahten einen Verstoß gegen Paragraph 6, Absatz 3, KSchG. Die Klausel versuche, in verschleierter Form das Leistungsniveau abzusenken, weil der brauchbare Zustand zwar in aller Regel vertraglich bedungen und jedenfalls gewöhnlich vorausgesetzt werde, der vertraglich geschuldete und gewöhnlich vorausgesetzte Zustand aber oft darüber hinausgehen werde. Ein Mietgegenstand könne zwar brauchbar sein, aber dem vertraglich vereinbarten bzw gewöhnlich vorausgesetzten Zustand nicht entsprechen. Weiche die Qualität des Bestandobjekts von der vertraglich geschuldeten Leistung in einem Ausmaß ab, das über völlig unbedeutende Mängel hinausgehe, stehe dem Bestandnehmer vor Übergabe auch dann ein Rücktrittsrecht nach Paragraph 918, ABGB zu, wenn die Sache objektiv brauchbar sei.

[28] 6.2. Nach § 1096 Abs 1 erster Satz ABGB ist der Bestandgeber verpflichtet, den Bestandgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten und den Bestandnehmer im bedungenen Gebrauch oder Genuss nicht zu stören. Diese Bestimmung ist dispositiv (RS0020841, RS0021044, RS0021525). Als brauchbar im Sinn dieser Bestimmung wird nach der Rechtsprechung eine Bestandsache dann angesehen, wenn sie eine solche Verwendung zulässt, wie sie (gewöhnlich) nach dem Vertragszweck erforderlich ist und nach der Verkehrssitte erfolgt, wobei im Zweifel eine mittlere (durchschnittliche) Brauchbarkeit ausreicht (RS0021054, RS0020926). [28] 6.2. Nach Paragraph 1096, Absatz eins, erster Satz ABGB ist der Bestandgeber verpflichtet, den Bestandgegenstand in brauchbarem Zustand zu übergeben und zu erhalten und den Bestandnehmer im bedungenen Gebrauch oder Genuss nicht zu stören. Diese Bestimmung ist dispositiv (RS0020841, RS0021044, RS0021525). Als brauchbar im Sinn dieser Bestimmung wird nach der Rechtsprechung eine Bestandsache dann angesehen, wenn sie eine solche Verwendung zulässt, wie sie (gewöhnlich) nach dem Vertragszweck erforderlich ist und nach der Verkehrssitte erfolgt, wobei im Zweifel eine mittlere (durchschnittliche) Brauchbarkeit ausreicht (RS0021054, RS0020926).

[29] 6.3. Zutreffend verweist die Revision darauf, dass die Klausel im Hinblick auf die bedungene Beschaffenheit der Bestandsache lediglich den Gesetzeswortlaut des § 1096 ABGB – insofern vollständig – wiedergibt. Durch den Verweis auf die genannte Bestimmung des dispositiven Rechts ist auch transparent dargestellt, dass gerade keine von dieser gesetzlichen Bestimmung abweichende Vereinbarung getroffen werden soll. [29] 6.3. Zutreffend verweist die Revision darauf, dass die Klausel im Hinblick auf die bedungene Beschaffenheit der Bestandsache lediglich den Gesetzeswortlaut des Paragraph 1096, ABGB – insofern vollständig – wiedergibt. Durch den Verweis auf die genannte Bestimmung des dispositiven Rechts ist auch transparent dargestellt, dass gerade keine von dieser gesetzlichen Bestimmung abweichende Vereinbarung getroffen werden soll.

[30] 6.4. Auch zu dieser Klausel ist zu betonen, dass die Klägerin ihre Untersagung unabhängig vom Inhalt des restlichen Vertrags anstrebt. Dementsprechend kann aus anderen Vertragsbestimmungen, die allenfalls zugunsten des Mieters eine über die mittlere Brauchbarkeit als gewöhnlich vorausgesetzten Zustand hinausgehende Beschaffenheit der Bestandsache zusagen könnten, kein Rückschluss auf die Transparenz der gegenständlichen Klausel gezogen werden. Bei der aufgrund des Klagebegehrens gebotenen eigenständigen Betrachtung legt die Klausel in einer für den Verbraucher ohne Weiteres durchschaubaren Weise den laut Vertrag bedungenen Zustand im Sinne des dispositiven Gesetzesrechts fest. Sie genügt daher dem Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG und wurde von den Vorinstanzen zu Unrecht untersagt. [30] 6.4. Auch zu dieser Klausel ist zu betonen, dass die Klägerin ihre Untersagung unabhängig vom Inhalt des restlichen Vertrags anstrebt. Dementsprechend kann aus anderen Vertragsbestimmungen, die allenfalls zugunsten des Mieters eine über die mittlere Brauchbarkeit als gewöhnlich vorausgesetzten Zustand hinausgehende Beschaffenheit der Bestandsache zusagen könnten, kein Rückschluss auf die Transparenz der gegenständlichen Klausel gezogen werden. Bei der aufgrund des Klagebegehrens gebotenen eigenständigen Betrachtung legt die Klausel in einer für den Verbraucher ohne Weiteres durchschaubaren Weise den laut Vertrag bedungenen Zustand im Sinne des dispositiven Gesetzesrechts fest. Sie genügt daher dem Transparenzgebot des Paragraph 6, Absatz 3, KSchG und wurde von den Vorinstanzen zu Unrecht untersagt.

7. Klausel 9:

„Eine Kündigung hat durch den Vermieter gerichtlich zu erfolgen, durch den Mieter gemäß § 33 Abs 1 MRG (WRN 2006) schriftlich oder gerichtlich zu erfolgen, wobei die Vertragsparteien vereinbaren, dass eine schriftliche Kündigung eingeschrieben zu erfolgen hat, nicht aber per Telefax oder Email.“ „Eine Kündigung hat durch den Vermieter gerichtlich zu erfolgen, durch den Mieter gemäß Paragraph 33, Absatz eins, MRG (WRN 2006) schriftlich oder gerichtlich zu erfolgen, wobei die Vertragsparteien vereinbaren, dass eine schriftliche Kündigung eingeschrieben zu erfolgen hat, nicht aber per Telefax oder Email.“

[31] 7.1. Die Vorinstanzen bejahten einen Verstoß gegen § 33 Abs 1 MRG, weil die Klausel Telefax und E-Mail mit qualifizierter Signatur ausschließe, obwohl nach § 4 Abs 1 SVG eine qualifizierte elektronische Signatur das rechtliche Erfordernis der Schriftlichkeit nach § 886 ABGB erfülle. Damit verstoße die Klausel auch gegen § 6 Abs 1 Z 4 KSchG. [31] 7.1. Die Vorinstanzen bejahten einen Verstoß gegen Paragraph 33, Absatz eins, MRG, weil die Klausel Telefax und E-Mail mit qualifizierter Signatur ausschließe, obwohl nach Paragraph 4, Absatz eins, SVG eine qualifizierte elektronische Signatur das rechtliche Erfordernis der Schriftlichkeit nach Paragraph 886, ABGB erfülle. Damit verstoße die Klausel auch gegen Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 4, KSchG.

[32] 7.2. Gemäß § 33 Abs 1 MRG können Mietverträge vom Mieter gerichtlich oder schriftlich, vom Vermieter jedoch nur gerichtlich gekündigt werden. Das Gebot der Schriftlichkeit bedeutet im Allgemeinen „Unterschriftlichkeit“, es sei denn, das Gesetz sieht ausdrücklich eine Ausnahme vor (RS0017221 [T2]). Einfache, nicht mit elektronischer Signatur versehene E-Mails entsprechen mangels Unterschrift nicht dem Schriftformerfordernis des § 33 Abs 1 MRG (8 Ob 102/16g = wobl 2017/59 [Häublein]). [32] 7.2. Gemäß Paragraph 33, Absatz eins, MRG können Mietverträge vom Mieter gerichtlich oder schriftlich, vom Vermieter jedoch nur gerichtlich gekündigt werden. Das Gebot der Schriftlichkeit bedeutet im Allgemeinen „Unterschriftlichkeit“, es sei denn, das Gesetz sieht ausdrücklich eine Ausnahme vor (RS0017221 [T2]). Einfache, nicht mit elektronischer Signatur versehene E-Mails entsprechen mangels Unterschrift nicht dem Schriftformerfordernis des Paragraph 33, Absatz eins, MRG (8 Ob 102/16g = wobl 2017/59 [Häublein]).

[33] Nach § 4 Abs 1 SVG erfüllt eine qualifizierte elektronische Signatur das rechtliche Erfordernis der Schriftlichkeit im Sinne des § 886 ABGB. Demzufolge sind mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene E-Mails ausreichend, um die Schriftform nach § 33 Abs 1 MRG zu wahren. [33] Nach Paragraph 4, Absatz eins, SVG erfüllt eine qualifizierte elektronische Signatur das rechtliche Erfordernis der Schriftlichkeit im Sinne des Paragraph 886, ABGB. Demzufolge sind mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene E-Mails ausreichend, um die Schriftform nach Paragraph 33, Absatz eins, MRG zu wahren.

[34] 7.3. Eine Kündigung mit einem Telefax, das auch die eigenhändige, ebenfalls fernkopierte Unterschrift des Mieters enthält und bei dem der Inhalt der Erklärung, die abgegeben werden soll, sowie die Person, von der sie ausgeht, unzweifelhaft sind, reicht nach einhelliger Ansicht ebenfalls aus (Stabentheiner, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2006, wobl 2006, 241 [264]; Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht – MRG4 § 33 MRG Rz 21b; Lovrek in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht, § 33 MRG Rz 11; Häublein, wobl 2017/59 [Glosse zu 8 Ob 102/16g]). Gleiches muss – wie die Revision selbst ausführt – bei Übermittlung eines eingescannten, eigenhändig unterfertigten Textes per E-Mail gelten (Häublein, wobl 2017/59 [Glosse zu 8 Ob 102/16g]). [34] 7.3. Eine Kündigung mit einem Telefax, das auch die eigenhändige, ebenfalls fernkopierte Unterschrift des Mieters enthält und bei dem der Inhalt der Erklärung, die abgegeben werden soll, sowie die Person, von der sie ausgeht, unzweifelhaft sind, reicht nach einhelliger Ansicht ebenfalls aus (Stabentheiner, Die miet- und wohnungseigentumsrechtlichen Teile der Wohnrechtsnovelle 2006, wobl 2006, 241 [264]; Höllwerth in Hausmann/Vonkilch, Österreichisches Wohnrecht – MRG4 Paragraph 33, MRG Rz 21b; Lovrek in Böhm/Pletzer/Spruzina/Stabentheiner, GeKo Wohnrecht, Paragraph 33, MRG Rz 11; Häublein, wobl 2017/59 [Glosse zu 8 Ob 102/16g]). Gleiches muss – wie die Revision selbst ausführt – bei Übermittlung eines eingescannten, eigenhändig unterfertigten Textes per E-Mail gelten (Häublein, wobl 2017/59 [Glosse zu 8 Ob 102/16g]).

[35] 7.4. Dadurch, dass die Klausel diese Formen der Kündigungserklärung des Mieters ausschließt, verstößt sie gegen die zwingende (RS0069341) Vorschrift des § 33 Abs 1 MRG. Auf die Häufigkeit der Verwendung von E-Mails mit qualifizierter elektronischer Signatur oder von Telefax kommt es nicht an. [35] 7.4. Dadurch, dass die Klausel diese Formen der Kündigungserklärung des Mieters ausschließt, verstößt sie gegen die zwingende (RS0069341) Vorschrift des Paragraph 33, Absatz eins, MRG. Auf die Häufigkeit der Verwendung von E-Mails mit qualifizierter elektronischer Signatur oder von Telefax kommt es nicht an.

[36] 7.5. Aufgrund von § 4 Abs 1 SVG ist die qualifizierte elektronische Signatur der Schriftlichkeit gleichzuhalten, sodass durch den Ausschluss einer derart gezeichneten E-Mail ein strengeres Formerfordernis als die Einhaltung der Schriftform statuiert wird. Die Klausel verstößt daher auch gegen § 6 Abs 1 Z 4 KSchG. [36] 7.5. Aufgrund von Paragraph 4, Absatz eins, SVG ist die qualifizierte elektronische Signatur der Schriftlichkeit gleichzuhalten, sodass durch den Ausschluss einer derart gezeichneten E-Mail ein strengeres Formerfordernis als die Einhaltung der Schriftform statuiert wird. Die Klausel verstößt daher auch gegen Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 4, KSchG.

8. Klausel 12:

„Der Vermieterseite steht ungeachtet der vereinbarten Befristung das Recht zu, bei Vorliegen der gesetzlichen Kündigungsgründe das Vertragsverhältnis aufzukündigen. Als wichtige Kündigungsgründe im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG werden zusätzlich vereinbart: „Der Vermieterseite steht ungeachtet der vereinbarten Befristung das Recht zu, bei

Vorliegen der gesetzlichen Kündigungsgründe das Vertragsverhältnis aufzukündigen. Als wichtige Kündigungsgründe im Sinne des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG werden zusätzlich vereinbart:

3.2.3. wenn die Mieterseite den Mietgegenstand unzulässigerweise untervermietet (siehe dazu Punkt 10 unten).“

[37] 8.1. Die Vorinstanzen erachteten die Klausel für unzulässig. Der Gesetzgeber habe in § 30 Abs 2 Z 4 MRG den Fragenkomplex der Weitergabe und Untervermietung als Kündigungsgrund geregelt, sodass eine darüber hinausgehende weitere Kündigungsmöglichkeit auch für eine nur kurzfristige teilweise Untervermietung in ihrer Bedeutung hinter den in § 30 Abs 2 MRG vorgesehenen Kündigungsgründen zurückbleibe. Die Klausel verstoße somit gegen § 30 Abs 2 Z 13 MRG. [37] 8.1. Die Vorinstanzen erachteten die Klausel für unzulässig. Der Gesetzgeber habe in Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG den Fragenkomplex der Weitergabe und Untervermietung als Kündigungsgrund geregelt, sodass eine darüber hinausgehende weitere Kündigungsmöglichkeit auch für eine nur kurzfristige teilweise Untervermietung in ihrer Bedeutung hinter den in Paragraph 30, Absatz 2, MRG vorgesehenen Kündigungsgründen zurückbleibe. Die Klausel verstoße somit gegen Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG.

[38] 8.2. Nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG können im Mietvertrag – ergänzend zum Katalog des § 30 Abs 2 MRG – wichtige und bedeutsame Umstände als Kündigungsgründe vereinbart werden. Der vereinbarte ergänzende Kündigungsgrund muss bestimmt bezeichnet und für den Vermieter objektiv bedeutsam sein sowie den sonst in § 30 Abs 2 MRG angeführten Gründen zwar nicht gleich-, aber doch nahekomen (RS0070752, RS0070705). Jene Tatsache, die den Kündigungsgrund bilden soll, muss also bereits im Mietvertrag zur Gänze konkret angeführt werden. Es geht nicht an, nur einen allgemeinen Tatbestand (zB Verkauf oder Eigenbedarf) zu nennen und die Konkretisierung der Kündigung zu überlassen (RS0070739). [38] 8.2. Nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG können im Mietvertrag – ergänzend zum Katalog des Paragraph 30, Absatz 2, MRG – wichtige und bedeutsame Umstände als Kündigungsgründe vereinbart werden. Der vereinbarte ergänzende Kündigungsgrund muss bestimmt bezeichnet und für den Vermieter objektiv bedeutsam sein sowie den sonst in Paragraph 30, Absatz 2, MRG angeführten Gründen zwar nicht gleich-, aber doch nahekomen (RS0070752, RS0070705). Jene Tatsache, die den Kündigungsgrund bilden soll, muss also bereits im Mietvertrag zur Gänze konkret angeführt werden. Es geht nicht an, nur einen allgemeinen Tatbestand (zB Verkauf oder Eigenbedarf) zu nennen und die Konkretisierung der Kündigung zu überlassen (RS0070739).

[39] Beispielsweise kann also nicht der Eigenbedarf schlechthin, sondern nur ein ganz bestimmter Fall von Eigenbedarf als Endigungsgrund für das Mietverhältnis rechtswirksam vereinbart werden und dieser Fall muss sodann tatsächlich eingetreten sein (RS0070705 [T1]).

[40] 8.3. Nach § 30 Abs 3 MRG ist eine Vereinbarung rechtsunwirksam, wonach dem Vermieter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem nach § 30 Abs 1 und 2 MRG bestimmten Maß zustehen soll. [40] 8.3. Nach Paragraph 30, Absatz 3, MRG ist eine Vereinbarung rechtsunwirksam, wonach dem Vermieter das Kündigungsrecht unbeschränkt oder in einem weiteren als dem nach Paragraph 30, Absatz eins und 2 MRG bestimmten Maß zustehen soll.

[41] Diese zwingende Bestimmung kann nicht dadurch umgangen werden, dass ein nicht den Kündigungstatbeständen zu unterstellendes Verhalten als Kündigungsgrund vereinbart wird. Als solche unzulässige Umgehung der Kündigungsbeschränkungen wurde etwa die schriftliche Vereinbarung der Veräußerung der Liegenschaft als wichtiger Umstand für die Kündigung ohne besonderes Bedürfnis des Vermieters nach dieser Auflösungsmöglichkeit gewertet (RS0070712 [T4]) und demgemäß auch ausgesprochen, dass im Allgemeinen die Veräußerung des Bestandobjekts für sich allein nicht als wichtiger Umstand für die Kündigung angesehen werden kann (7 Ob 576/91; 7 Ob 578/91; 6 Ob 576/91; 3 Ob 181/13h; vgl aber 8 Ob 563/91). [41] Diese zwingende Bestimmung kann nicht dadurch umgangen werden, dass ein nicht den Kündigungstatbeständen zu unterstellendes Verhalten als Kündigungsgrund vereinbart wird. Als solche unzulässige Umgehung der Kündigungsbeschränkungen wurde etwa die schriftliche Vereinbarung der Veräußerung der Liegenschaft als wichtiger Umstand für die Kündigung ohne besonderes Bedürfnis des Vermieters nach dieser Auflösungsmöglichkeit gewertet (RS0070712 [T4]) und demgemäß auch ausgesprochen, dass im Allgemeinen die Veräußerung des Bestandobjekts für sich allein nicht als wichtiger Umstand für die Kündigung angesehen werden kann (7 Ob 576/91; 7 Ob 578/91; 6 Ob 576/91; 3 Ob 181/13h; vergleiche aber 8 Ob 563/91).

[42] 8.4. Aus dem gleichen Grund wurde die Begründung von Wohnungseigentum nicht als Kündigungsgrund iSd

§ 30 Abs 2 Z 13 MRG anerkannt, sondern im Rahmen eines Verbandsklageverfahrens als Umgehung der Kündigungsbeschränkungen gewertet (6 Ob 81/09v). [42] 8.4. Aus dem gleichen Grund wurde die Begründung von Wohnungseigentum nicht als Kündigungsgrund iSd Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG anerkannt, sondern im Rahmen eines Verbandsklageverfahrens als Umgehung der Kündigungsbeschränkungen gewertet (6 Ob 81/09v).

[43] 8.5. Im Hinblick auf die Kündigungsgründe des § 30 Abs 2 Z 14 und 15 MRG sowie auf § 30 Abs 3 MRG hat der Oberste Gerichtshof weiters bereits klargestellt, dass der beabsichtigte Abbruch eines Hauses für sich allein grundsätzlich keinen gültig zu vereinbarenden Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG darstellen kann (2 Ob 555/84). [43] 8.5. Im Hinblick auf die Kündigungsgründe des Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 14 und 15 MRG sowie auf Paragraph 30, Absatz 3, MRG hat der Oberste Gerichtshof weiters bereits klargestellt, dass der beabsichtigte Abbruch eines Hauses für sich allein grundsätzlich keinen gültig zu vereinbarenden Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG darstellen kann (2 Ob 555/84).

[44] 8.6. Zu einem vertraglich vereinbarten Kündigungsgrund der bloßen Verletzung eines Tierhaltungsverbots wurde festgehalten, dass dieser ohne zusätzliches besonderes wichtiges Interesse des Vermieters im Einzelfall den anderen in § 30 Abs 2 MRG angeführten Fällen an Bedeutung nicht nahekome (2 Ob 134/19y). [44] 8.6. Zu einem vertraglich vereinbarten Kündigungsgrund der bloßen Verletzung eines Tierhaltungsverbots wurde festgehalten, dass dieser ohne zusätzliches besonderes wichtiges Interesse des Vermieters im Einzelfall den anderen in Paragraph 30, Absatz 2, MRG angeführten Fällen an Bedeutung nicht nahekome (2 Ob 134/19y).

[45] 8.7. In diesem Sinn hat der Oberste Gerichtshof außerdem bereits entschieden, dass eine teilweise Weitergabe des Bestandobjekts nicht wirksam als Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG vereinbart werden kann (2 Ob 562/88). [45] 8.7. In diesem Sinn hat der Oberste Gerichtshof außerdem bereits entschieden, dass eine teilweise Weitergabe des Bestandobjekts nicht wirksam als Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG vereinbart werden kann (2 Ob 562/88).

[46] 8.8. Diese Judikatur kann dahin zusammengefasst werden, dass gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG keine Kündigungsgründe wirksam vereinbart werden können, die sich als bloße Erweiterung eines sonstigen, im Katalog des § 30 Abs 2 MRG enthaltenen Kündigungsgrundes darstellen, also insbesondere durch den ersatzlosen Entfall bestimmter Voraussetzungen oder Einschränkungen eine erleichterte Kündigung ermöglichen sollen. Weiters muss der vereinbarte Kündigungsgrund aus besonderen Gründen gerade für den konkreten Vermieter (oder die anderen im Gesetz genannten Personen) im konkreten Mietverhältnis wichtig und bedeutsam sein; Umstände, die ganz generell für die Vermieterseite relevant sind, wurden dagegen grundsätzlich bereits vom Gesetzgeber gegen die Interessen der Mieterseite abgewogen und sind in den Katalog der Kündigungsgründe eingeflossen. [46] 8.8. Diese Judikatur kann dahin zusammengefasst werden, dass gemäß Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 13, MRG keine Kündigungsgründe wirksam vereinbart werden können, die sich als bloße Erweiterung eines sonstigen, im Katalog des Paragraph 30, Absatz 2, MRG enthaltenen Kündigungsgrundes darstellen, also insbesondere durch den ersatzlosen Entfall bestimmter Voraussetzungen oder Einschränkungen eine erleichterte Kündigung ermöglichen sollen. Weiters muss der vereinbarte Kündigungsgrund aus besonderen Gründen gerade für den konkreten Vermieter (oder die anderen im Gesetz genannten Personen) im konkreten Mietverhältnis wichtig und bedeutsam sein; Umstände, die ganz generell für die Vermieterseite relevant sind, wurden dagegen grundsätzlich bereits vom Gesetzgeber gegen die Interessen der Mieterseite abgewogen und sind in den Katalog der Kündigungsgründe eingeflossen.

[47] 8.9. Angewendet auf die vorliegende Klausel ergibt sich, dass diese den Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 4 MRG bloß dadurch erweitert, dass die dort normierten Einschränkungen auf eine gänzliche Weitergabe (ohne in naher Zeit bestehendes dringendes Wohnbedürfnis des Mieters) oder eine solche gegen unverhältnismäßig hohe Gegenleistung ersatzlos entfallen. Die Vereinbarung eines derartigen Kündigungsgrundes ist aber nach § 30 Abs 3 MRG unzulässig und rechtsunwirksam. [47] 8.9. Angewendet auf die vorliegende Klausel ergibt sich, dass diese den Kündigungsgrund nach Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG bloß dadurch erweitert, dass die dort normierten Einschränkungen auf eine gänzliche Weitergabe (ohne in naher Zeit bestehendes dringendes Wohnbedürfnis des Mieters) oder eine solche gegen unverhältnismäßig hohe Gegenleistung ersatzlos entfallen. Die Vereinbarung eines derartigen Kündigungsgrundes ist aber nach Paragraph 30, Absatz 3, MRG unzulässig und rechtsunwirksam.

[48] 8.10. Dazu kommt, dass die Beklagte zur Rechtfertigung der Klausel 12 nur Argumente anführt, die die Vermieterseite allgemein betreffen, aber keine Umstände, die für sie selbst im konkreten Mietverhältnis von besonderer Bedeutung wären.

[49] 8.11. Darauf, dass die Klausel auf Punkt 10 des Mietvertrags und damit auf die unzulässigen Klauseln 90 und 91 verweist, was ebenfalls zwingend zur Unzulässigkeit der verweisenden Bestimmung führt (RS0122040 [T31]), ist nur ergänzend hinzuweisen.

[50] 8.12. Im Ergebnis haben die Vorinstanzen die Klausel 12 daher zutreffend untersagt.

9. Klausel 16:

„Sollte dereinst kein vom wirtschaftlichen Ergebnis her vergleichbarer Index mehr verlautbart werden, so ist die Wertsicherung durch einen von den Vertragsparteien einvernehmlich zu bestellenden Sachverständigen nach jenen Grundsätzen zu ermitteln, die zuletzt von der Bundesanstalt Statistik Österreich angewendet wurden, sodass die Kaufkraft des ursprünglich vereinbarten Betrages erhalten bleibt. Einigen sich die Parteien nicht binnen dreier Monate vor dem nächsten 01. 01. eines Kalenderjahres, zu dem die Wertsicherung zu berechnen ist, ist der Präsident der Rechtsanwaltskammer Wien über Antrag eines jeden Vertragsteiles berechtigt, einen Sachverständigen auszuwählen. Rechtsstreitigkeiten die Wertsicherung betreffend, werden durch einen solchen von den Vertragsparteien oder vom Präsidenten der Rechtsanwaltskammer Wien zu bestellenden Sachverständigen endgültig für die Vertragsparteien geregelt.“

[51] 9.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel, weil diese gegen § 6 Abs 2 Z 7 KSchG verstoße. Sie sehe vor, dass Rechtsstreitigkeiten die Wertsicherung betreffend durch den „Sachverständigen“ als Schiedsrichter endgültig geregelt werden. [51] 9.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel, weil diese gegen Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 7, KSchG verstoße. Sie sehe vor, dass Rechtsstreitigkeiten die Wertsicherung betreffend durch den „Sachverständigen“ als Schiedsrichter endgültig geregelt werden.

[52] 9.2. Richtig ist, dass Schiedsvereinbarungen als Prozesshandlungen (Prozessverträge) zu beurteilen sind (RS0045045). Dies ändert aber nichts daran, dass sie im Verbandsklageverfahren auf ihre Gesetzwidrigkeit zu überprüfen sind (Krejci in Rummel, ABGB3 § 30 KSchG Rz 10 mwN): Die §§ 28, 29 KSchG begründen einen materiellrechtlichen Anspruch auf Unterlassung der Verwendung von gesetzwidrigen oder sittenwidrigen Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Formblättern. Dieser Anspruch ist nicht allein auf die Kontrolle und Durchsetzung der Verbote des § 6 KSchG (und des § 879 ABGB) beschränkt, sondern umfasst auch die Verletzung weiterer zivilrechtlicher wie auch öffentlich-rechtlicher Vorschriften (RS0110990 [insb T4]). Darüber hinaus ist es unionsrechtlich geboten, dass Schiedsvereinbarungen im Rahmen der Verbandsklage geprüft werden können. Die KlauselRL ist nämlich – wie sich aus Z 1 lit q ihres Anhangs eindeutig ergibt (vgl auch EuGH, 16. 10. 2005, C-168/05, Mostaza Claro; 6. 10. 2009, C-40/08, Asturcom 3. 4. 2014, C-342/13, Sebestyén) – auf Schiedsvereinbarungen anwendbar, sodass diese auch von der Verpflichtung des Art 7 Abs 2 KlauselRL zur Einrichtung eines Verbandsklageverfahrens erfasst werden. [52] 9.2. Richtig ist, dass Schiedsvereinbarungen als Prozesshandlungen (Prozessverträge) zu beurteilen sind (RS0045045). Dies ändert aber nichts daran, dass sie im Verbandsklageverfahren auf ihre Gesetzwidrigkeit zu überprüfen sind (Krejci in Rummel, ABGB3 Paragraph 30, KSchG Rz 10 mwN): Die Paragraphen 28, 29, KSchG begründen einen materiellrechtlichen Anspruch auf Unterlassung der Verwendung von gesetzwidrigen oder sittenwidrigen Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Formblättern. Dieser Anspruch ist nicht allein auf die Kontrolle und Durchsetzung der Verbote des Paragraph 6, KSchG (und des Paragraph 879, ABGB) beschränkt, sondern umfasst auch die Verletzung weiterer zivilrechtlicher wie auch öffentlich-rechtlicher Vorschriften (RS0110990 [insb T4]). Darüber hinaus ist es unionsrechtlich geboten, dass Schiedsvereinbarungen im Rahmen der Verbandsklage geprüft werden können. Die KlauselRL ist nämlich – wie sich aus Ziffer eins, Litera q, ihres Anhangs eindeutig ergibt vergleiche auch EuGH, 16. 10. 2005, C-168/05, Mostaza Claro; 6. 10. 2009, C-40/08, Asturcom 3. 4. 2014, C-342/13, Sebestyén) – auf Schiedsvereinbarungen anwendbar, sodass diese auch von der Verpflichtung des Artikel 7, Absatz 2, KlauselRL zur Einrichtung eines Verbandsklageverfahrens erfasst werden.

[53] 9.3. Die Revision zieht nicht in Zweifel, dass die Klausel eine Schiedsvereinbarung enthält, meint aber, dass sie die Vorgaben des § 583 Abs 1 ZPO und damit auch jene des § 6 Abs 2 Z 7 KSchG erfülle. [53] 9.3. Die Revision zieht nicht in Zweifel, dass die Klausel eine Schiedsvereinbarung enthält, meint aber, dass sie die Vorgaben des Paragraph 583, Absatz eins, ZPO und damit auch jene des Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 7, KSchG erfülle.

[54] Damit übersieht sie zunächst, dass § 617 ZPO weitere Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Schiedsvereinbarungen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher iSd § 1 Abs 1 KSchG (6 Ob 43/13m mwN) enthält. Solche Schiedsvereinbarungen können insbesondere wirksam nur für bereits entstandene Streitigkeiten abgeschlossen werden (Abs 1) und müssen in einem vom Verbraucher eigenhändig unterzeichneten gesonderten Dokument, das sich ausschließlich auf das Schiedsverfahren bezieht, enthalten sein (Abs 2). [54] Damit übersieht sie zunächst, dass Paragraph 617, ZPO weitere Voraussetzungen für die Zulässigkeit von Schiedsvereinbarungen zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher iSd Paragraph eins, Absatz eins, KSchG (6 Ob 43/13m mwN) enthält. Solche Schiedsvereinbarungen können insbesondere wirksam nur für bereits entstandene Streitigkeiten abgeschlossen werden (Absatz eins,) und müssen in einem vom Verbraucher eigenhändig unterzeichneten gesonderten Dokument, das sich ausschließlich auf das Schiedsverfahren bezieht, enthalten sein (Absatz 2,).

[55] 9.4. Da die gegenständliche Klausel diese Anforderungen nicht erfüllt, weil sie weder auf bereits entstandene Streitigkeiten eingeschränkt noch in einem gesonderten Dokument enthalten ist, verstößt sie gegen § 617 Abs 1 und 2 ZPO. [55] 9.4. Da die gegenständliche Klausel diese Anforderungen nicht erfüllt, weil sie weder auf bereits entstandene Streitigkeiten eingeschränkt noch in einem gesonderten Dokument enthalten ist, verstößt sie gegen Paragraph 617, Absatz eins und 2 ZPO.

[56] 9.5. Außerdem sind nach § 6 Abs 2 Z 7 KSchG nicht im Einzelnen ausgehandelte Vertragsbestimmungen für den Verbraucher nicht verbindlich, nach denen ein Rechtsstreit zwischen dem Unternehmer und dem Verbraucher durch einen oder mehrere Schiedsrichter entschieden werden soll. Diese Bestimmung kommt nach hM neben § 617 ZPO weiterhin zur Anwendung (Nueber in Höllwerth/Ziehensack, ZPO-TaKom, § 617 Rz 4; Rechberger/Hofstätter in Rechberger/Klicka, ZPO5 § 617 Rz 1 mwN; Kathrein/Schoditsch in Bydlinski/Perner/Spitzer, ABGB7 § 6 KSchG Rz 30; Plavec in Kodek/Oberhammer, ZPO-ON, § 617 Rz 11; Hausmaninger in Fasching/Konecny3 § 617 ZPO Rz 34; aA Reiner, Schiedsverfahren und Gesellschaftsrecht, GesRZ 2007, 151 [167 f]). [56] 9.5. Außerdem sind nach Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 7, KSchG nicht im Einzelnen ausgehandelte Vertragsbestimmungen für den Verbraucher nicht verbindlich, nach denen ein Rechtsstreit zwischen dem Unternehmer und dem Verbraucher durch einen oder mehrere Schiedsrichter entschieden werden soll. Diese Bestimmung kommt nach hM neben Paragraph 617, ZPO weiterhin zur Anwendung (Nueber in Höllwerth/Ziehensack, ZPO-TaKom, Paragraph 617, Rz 4; Rechberger/Hofstätter in Rechberger/Klicka, ZPO5 Paragraph 617, Rz 1 mwN; Kathrein/Schoditsch in Bydlinski/Perner/Spitzer, ABGB7 Paragraph 6, KSchG Rz 30; Plavec in Kodek/Oberhammer, ZPO-ON, Paragraph 617, Rz 11; Hausmaninger in Fasching/Konecny3 Paragraph 617, ZPO Rz 34; aA Reiner, Schiedsverfahren und Gesellschaftsrecht, GesRZ 2007, 151 [167 f]).

[57] 9.6. Da gegenständlich die Verwendung der Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Vertragsformblättern zu prüfen ist, kann diese auch nicht im Einzelnen ausgehandelt sein. Sie verstößt demnach auch gegen § 6 Abs 2 Z 7 KSchG. [57] 9.6. Da gegenständlich die Verwendung der Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Vertragsformblättern zu prüfen ist, kann diese auch nicht im Einzelnen ausgehandelt sein. Sie verstößt demnach auch gegen Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 7, KSchG.

10. Klausel 17:

„Der Vermieter erklärt ausdrücklich, dass er auf die Wertsicherung nicht verzichtet; der Vermieter will vor allem gemäß § 884 ABGB an einen Verzicht seinerseits auf die Wertsicherung nur dann gebunden sein, wenn darüber eine schriftliche Vertragsurkunde zwischen dem Vermieter und dem Mieter rechtsgültig errichtet wurde.“ „Der Vermieter erklärt ausdrücklich, dass er auf die Wertsicherung nicht verzichtet; der Vermieter will vor allem gemäß Paragraph 884, ABGB an einen Verzicht seinerseits auf die Wertsicherung nur dann gebunden sein, wenn darüber eine schriftliche Vertragsurkunde zwischen dem Vermieter und dem Mieter rechtsgültig errichtet wurde.“

[58] 10.1. Die Vorinstanzen nahmen einen Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG an. Die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers dürfe vertraglich nicht ausgeschlossen werden. Der Verzicht auf die Wertsicherung liege jedenfalls im Interesse des Verbrauchers und werde behindert, wenn der Unternehmer einen Formvorbehalt setze. [58] 10.1. Die Vorinstanzen nahmen einen Verstoß gegen Paragraph 10, Absatz 3, KSchG an. Die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers dürfe vertraglich nicht ausgeschlossen werden. Der Verzicht auf die Wertsicherung liege jedenfalls im Interesse des Verbrauchers und werde behindert, wenn der Unternehmer einen Formvorbehalt setze.

[59] 10.2. Die Klausel bezweckt, die Wirksamkeit mündlicher oder konkludenter Verzichtserklärungen des

Vermieters betreffend die Wertsicherung auszuschließen. Dass dies gegen § 10 Abs 3 KSchG verstößt, haben die Vorinstanzen zutreffend erkannt. [59] 10.2. Die Klausel bezweckt, die Wirksamkeit mündlicher oder konkludenter Verzichtserklärungen des Vermieters betreffend die Wertsicherung auszuschließen. Dass dies gegen Paragraph 10, Absatz 3, KSchG verstößt, haben die Vorinstanzen zutreffend erkannt.

11. Klausel 19:

„Dies [Anmerkung: Betriebs-, Erhaltungskosten, laufende öffentliche Abgaben und USt] sind alle auf das Mietobjekt anfallenden Lasten und Abgaben, insbesondere die Steuern, Gebühren und sonstige öffentlichen Abgaben sowie Betriebs- und sonstige Nebenkosten.“

[60] 11.1. Das Erstgericht bejahte einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB. Die Klausel sei unklar, weil durch die demonstrative Aufzählung nach „insbesondere“ jedenfalls noch weitere Lasten und Abgaben erfasst werden sollen, die aber nicht spezifiziert oder auch nur eingegrenzt werden. [60] 11.1. Das Erstgericht bejahte einen Verstoß gegen Paragraph 879, Absatz 3, ABGB. Die Klausel sei unklar, weil durch die demonstrative Aufzählung nach „insbesondere“ jedenfalls noch weitere Lasten und Abgaben erfasst werden sollen, die aber nicht spezifiziert oder auch nur eingegrenzt werden.

[61] Das Berufungsgericht beurteilte die Klausel als intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG. Tatsächlich lasse die Klausel den Mieter im Unklaren, welche Kosten und Lasten von ihm zu tragen sind, da sie lediglich eine demonstrative Aufzählung („insbesondere“) enthalte. [61] Das Berufungsgericht beurteilte die Klausel als intransparent iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG. Tatsächlich lasse die Klausel den Mieter im Unklaren, welche Kosten und Lasten von ihm zu tragen sind, da sie lediglich eine demonstrative Aufzählung („insbesondere“) enthalte.

[62] 11.2. Maßgeblich für die Qualifikation einer Klausel als eigenständig im Sinne des § 6 KSchG ist nicht die Gliederung des Klauselwerks; es können vielmehr auch zwei unabhängige Regelungen in einem Punkt oder sogar in einem Satz der Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthalten sein. Es kommt darauf an, ob ein materiell eigenständiger Regelungsbereich vorliegt. Dies ist dann der Fall, wenn die Bestimmungen isoliert voneinander wahrgenommen werden können (RS0121187 [T1]). Dabei kommt auch der sprachlichen Unselbständigkeit ein gewisses Gewicht zu (RS0121187 [T1]). [62] 11.2. Maßgeblich für die Qualifikation einer Klausel als eigenständig im Sinne des Paragraph 6, KSchG ist nicht die Gliederung des Klauselwerks; es können vielmehr auch zwei unabhängige Regelungen in einem Punkt oder sogar in einem Satz der Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthalten sein. Es kommt darauf an, ob ein materiell eigenständiger Regelungsbereich vorliegt. Dies ist dann der Fall, wenn die Bestimmungen isoliert voneinander wahrgenommen werden können (RS0121187 [T1]). Dabei kommt auch der sprachlichen Unselbständigkeit ein gewisses Gewicht zu (RS0121187 [T1]).

[63] 11.3. Die Klausel 19 beinhaltet eine Generalklausel für die Überwälzung der Betriebs- und Erhaltungskosten sowie laufenden öffentlichen Abgaben und USt auf den Mieter. Sie kann sowohl inhaltlich als auch sprachlich unabhängig von der Konkretisierung durch die vom Berufungsgericht unangefochten für unzulässig beurteilte Klausel 20 und die anschließende Aufzählung von Kostenpositionen (beinhaltend die vom Berufungsgericht ebenfalls für unzulässig erachteten Klauseln 21 bis 35) bestehen.

[64] 11.4. Der Oberste Gerichtshof hat in einem Individualprozess kürzlich ausgeführt, bei Klauseln, die einen Regelungsbereich allgemein umschreiben und mit einer darauf Bezug nehmenden bzw im unmittelbaren sprachlichen Kontext stehenden demonstrativen Aufzählung verbunden sind, werde eine einheitliche – und daher zur Gänze der Nichtigkeitssanktion unterliegende – Regelung angenommen (10 Ob 54/24z). Dies ist auf ein Verbandsklageverfahren nur insofern übertragbar, als dies mit dem konkreten Verfahrensgegenstand und dem jeweiligen Klagebegehren vereinbar ist. Wird – wie hier – die Untersagung der Generalklausel unabhängig von der nachfolgenden demonstrativen Aufzählung begehrt, ist primär zu prüfen, ob diese Generalklausel auch isoliert betrachtet unzulässig ist. Andernfalls könnte es nämlich dazu kommen, dass der Beklagten die Verwendung einer Klausel unabhängig von anderen Bestimmungen untersagt wird, obwohl sie nur im Kontext mit diesen als unzulässig zu werten ist.

[65] 11.5. Der Oberste Gerichtshof ist bereits in mehreren Verbandsklageverfahren (7 Ob 78/06f [Klausel 8]; 6 Ob 81/09v [Klausel 5]; 4 Ob 106/21y [Klausel 8]) und zuletzt auch im erwähnten Individualverfahren (10 Ob 54/24z Rz 32) von Intransparenz vergleichbarer Klauseln ausgegangen, wenn für den Mieter nicht absehbar ist, welche Kosten als „Betriebskosten“ allenfalls auf ihn zukommen. Auch hier liegt eine demonstrative („insbesondere“) Aufzählung der auf das Mietobjekt entfallenden Lasten vor, sodass für den Mieter nicht erkennbar ist, welche Kostenkategorien noch

in Betracht kommen. Die Klausel erweist sich daher als intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG. [65] 11.5. Der Oberste Gerichtshof ist bereits in mehreren Verbandsklageverfahren (7 Ob 78/06f [Klausel 8]; 6 Ob 81/09v [Klausel 5]; 4 Ob 106/21y [Klausel 8]) und zuletzt auch im erwähnten Individualverfahren (10 Ob 54/24z Rz 32) von Intransparenz vergleichbarer Klauseln ausgegangen, wenn für den Mieter nicht absehbar ist, welche Kosten als „Betriebskosten“ allenfalls auf ihn zukommen. Auch hier liegt eine demonstrative („insbesondere“) Aufzählung der auf das Mietobjekt entfallenden Lasten vor, sodass für den Mieter nicht erkennbar ist, welche Kostenkategorien noch in Betracht kommen. Die Klausel erweist sich daher als intransparent iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG.

[66] 11.6. Daran könnte im Übrigen auch die in der Revision geforderte gemeinsame Betrachtung mit der Klausel 20 und dem anschließenden Katalog an überwältigten Kosten nichts ändern, weil es sich auch hier um eine bloß demonstrative („zumindest“, „jedenfalls“) und damit aus denselben Gründen intransparente Aufzählung handelt.

12. Klausel 21:

„Darüber hinaus wird noch vereinbart, dass zusätzlich zu den Betriebskosten gemäß §§ 21 bis 24 MRG jedenfalls noch folgende Aufwendungen vom Mieter des Vermieters ersetzt werden müssen (sofern derartige Einrichtungen vorhanden sind); „Darüber hinaus wird noch vereinbart, dass zusätzlich zu den Betriebskosten gemäß Paragraphen 21 bis 24 MRG jedenfalls noch folgende Aufwendungen vom Mieter des Vermieters ersetzt werden müssen (sofern derartige Einrichtungen vorhanden sind):

- sämtliche öffentlichen Abgaben (z.B. Grundsteuer, Wasser- und Kanalgebühren), die aufgrund des Eigentums an der Liegenschaft und/oder des Gebäudes an den Liegenschafts- oder Gebäudeeigentümer zur Vorschreibung gelangen;“

[67] 12.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel als gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB, weil sie keine Einschränkung auf die anteilige Grundsteuer enthalte. Bei einer konsumentenfeindlichsten Auslegung hätte dies zur Folge, dass ein Mieter die Steuer für die gesamte Liegenschaft (auch für leere Wohnungen oder vom Eigentümer selbst genutzte Wohnungen) tragen müsste. [67] 12.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel als gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB, weil sie keine Einschränkung auf die anteilige Grundsteuer enthalte. Bei einer konsumentenfeindlichsten Auslegung hätte dies zur Folge, dass ein Mieter die Steuer für die gesamte Liegenschaft (auch für leere Wohnungen oder vom Eigentümer selbst genutzte Wohnungen) tragen müsste.

[68] 12.2. Dieser Inhalt kann der Klausel aber auch bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung (RS0016590) nicht unterstellt werden. Sie legt nämlich nur fest, welche öffentlichen Abgaben auf den Mieter überwält werden sollen, nicht aber, welcher Aufteilungsschlüssel dabei zur Anwendung gelangt.

[69] 12.3. Zu 6 Ob 172/21v (Rz 6 ff) und 9 Ob 4/23p (Klauseln 8 und 9) hat der Oberste Gerichtshof bei einem Mietvertrag außerhalb des MRG-Vollanwendungsbereichs die Überwälzung von im MRG genannten Kosten grundsätzlich als nicht gröblich benachteiligend beurteilt, weil diese auch an den im Vollanwendungsbereich des MRG besonders geschützten Mieter weitergegeben werden dürfen.

[70] 12.4. Die Klausel 21 weicht vom Inhalt des § 21 Abs 2 MRG insofern ab, als sie nicht ausdrücklich auf die laufenden öffentlichen Abgaben beschränkt ist und weiters keine Ausnahme für solche Abgaben enthält, die nach landesgesetzlichen Bestimmungen auf die Mieter nicht überwält werden dürfen. Durch den Einleitungssatz der Klausel ist ihre Auslegung – trotz des Inhalts der (von den Vorinstanzen unbekämpft untersagten) Klausel 18 – dahin möglich, dass eine über den Inhalt des § 21 Abs 2 MRG hinaus gehende Überwälzung von öffentlichen Abgaben erfolgen soll, also etwa einmalige Nachzahlungen oder auch Abgaben erfasst sein sollen, die landesgesetzlich für nicht überwältbar erklärt wurden. Bei dieser gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung (RS0016590) erweist sich die Klausel als gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB, weil sie insofern ohne nachvollziehbare Begründung vom dispositiven Recht (§ 1099 ABGB) abweicht. [70] 12.4. Die Klausel 21 weicht vom Inhalt des Paragraph 21, Absatz 2, MRG insofern ab, als sie nicht ausdrücklich auf die laufenden öffentlichen Abgaben beschränkt ist und weiters keine Ausnahme für solche Abgaben enthält, die nach landesgesetzlichen Bestimmungen auf die Mieter nicht überwält werden dürfen. Durch den Einleitungssatz der Klausel ist ihre Auslegung – trotz des Inhalts der (von den Vorinstanzen unbekämpft untersagten) Klausel 18 – dahin möglich, dass eine über den Inhalt des Paragraph 21, Absatz 2, MRG hinaus gehende Überwälzung von öffentlichen Abgaben erfolgen soll, also etwa einmalige Nachzahlungen oder auch Abgaben erfasst sein sollen, die landesgesetzlich für nicht überwältbar erklärt wurden. Bei dieser gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung (RS0016590) erweist sich die Klausel als gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB, weil sie insofern ohne nachvollziehbare Begründung vom dispositiven Recht (Paragraph 1099, ABGB)

abweicht.

[71] 12.5. Jedenfalls ist sie insofern auch intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG (9 Ob 4/23p). [71] 12.5. Jedenfalls ist sie insofern auch intransparent iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG (9 Ob 4/23p).

[72] 12.6. Im Ergebnis haben die Vorinstanzen die Klausel zutreffend untersagt.

13. Klausel 23:

„Darüber hinaus wird noch vereinbart, dass zusätzlich zu den Betriebskosten gemäß §§ 21 bis 24 MRG jedenfalls noch folgende Aufwendungen vom Mieter des Vermieters ersetzt werden müssen (sofern derartige Einrichtungen vorhanden sind); „Darüber hinaus wird noch vereinbart, dass zusätzlich zu den Betriebskosten gemäß Paragraphen 21 bis 24 MRG jedenfalls noch folgende Aufwendungen vom Mieter des Vermieters ersetzt werden müssen (sofern derartige Einrichtungen vorhanden sind):

- die auf Grund der Kehrordnung regelmäßig durchzuführende Rauchfangkehrung (einschließlich Behebung von Kaminschäden, die im Zuge der Kaminkehrung verursacht werden);“

[73] 13.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel, weil sie gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB sei. Zumal die Klausel auch die Kosten für die Behebung von Kaminschäden, die im Zuge der Kaminkehrung verursacht werden, auf den Mieter überwälze, obgleich dieser gar nicht Vertragspartner des Rauchfangkehrers sei, sei sie jedenfalls gröblich benachteiligend für den Mieter und unzulässig. Die Beklagte führe keinerlei sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung dieser Erhaltungsarbeiten iSd § 1096 ABGB auf den Mieter an. [73] 13.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel, weil sie gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB sei. Zumal die Klausel auch die Kosten für die Behebung von Kaminschäden, die im Zuge der Kaminkehrung verursacht werden, auf den Mieter überwälze, obgleich dieser gar nicht Vertragspartner des Rauchfangkehrers sei, sei sie jedenfalls gröblich benachteiligend für den Mieter und unzulässig. Die Beklagte führe keinerlei sachliche Rechtfertigung für die Überwälzung dieser Erhaltungsarbeiten iSd Paragraph 1096, ABGB auf den Mieter an.

[74] 13.2. Das einzige in der Revision für die sachliche Rechtfertigung der Klausel genannte Argument, im Gegensatz zum Durchschnittsfall habe der Vermieter in „Neubauten“ bereits viel investiert, um dem aktuellen Stand der Technik, des Wohnkomforts etc zu entsprechen, ist nicht nachvollziehbar. Vielmehr entspricht es gefestigter Judikatur (9 Ob 4/23p Rz 26 mwN), dass auch im Teilanwendungsbereich des MRG (und demnach gerade bei „Neubauten“) die Überwälzung von Erhaltungspflichten ohne sachliche Rechtfertigung gröblich benachteiligend ist. Auf die zutreffende Begründung des Berufungsgerichts, dass dies umso mehr für im Zuge der Kaminkehrung verursachte Schäden gelten muss, wird verwiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). [74] 13.2. Das einzige in der Revision für die sachliche Rechtfertigung der Klausel genannte Argument, im Gegensatz zum Durchschnittsfall habe der Vermieter in „Neubauten“ bereits viel investiert, um dem aktuellen Stand der Technik, des Wohnkomforts etc zu entsprechen, ist nicht nachvollziehbar. Vielmehr entspricht es gefestigter Judikatur (9 Ob 4/23p Rz 26 mwN), dass auch im Teilanwendungsbereich des MRG (und demnach gerade bei „Neubauten“) die Überwälzung von Erhaltungspflichten ohne sachliche Rechtfertigung gröblich benachteiligend ist. Auf die zutreffende Begründung des Berufungsgerichts, dass dies umso mehr für im Zuge der Kaminkehrung verursachte Schäden gelten muss, wird verwiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

14. Klausel 25:

„Darüber hinaus wird noch vereinbart, dass zusätzlich zu den Betriebskosten gemäß §§ 21 bis 24 MRG jedenfalls noch folgende Aufwendungen vom Mieter des Vermieters ersetzt werden müssen (sofern derartige Einrichtungen vorhanden sind); „Darüber hinaus wird noch vereinbart, dass zusätzlich zu den Betriebskosten gemäß Paragraphen 21 bis 24 MRG jedenfalls noch folgende Aufwendungen vom Mieter des Vermieters ersetzt werden müssen (sofern derartige Einrichtungen vorhanden sind):

- Kosten für Betrieb, Wartung (auch im Rahmen eines Vollwartungsvertrages samt Erhaltungskomponente), Instandhaltung, Reparatur, Erneuerung, Strom, TÜV-Überprüfung und Störungsbehebung (inkl Austausch von Verschleißteilen) technischer Anlagen und Einrichtungen (= sämtliche Haustechnikanlagen, Außenjalousien und sonstige Gemeinschaftsanlagen wie z.B. Aufzug, Beleuchtung der Außenanlagen und Allgemeinflächen, Heizungs- und Warmwasserversorgungs- und Enthärtungsanlagen, Abwasserentsorgungsanlagen, Lüftungsanlagen,

Brandmeldeeinrichtungen, Brandrauchentlüftung, Feuerlöscher, CO-Warnanlage, Videoüberwachung, Gegensprechanlage, Blitzschutz, Haus-SAT-Anlage und Telekabel, Waschküche, Garagentore, Brandschutztüren, Brandschutztore, udgl.;"

[75] 14.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel. Eine generelle Überwälzung von Erhaltungspflichten auf den Mieter in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern, ohne dafür ein entsprechendes Äquivalent zu gewähren, sei nach der Rechtsprechung als sachlich nicht gerechtfertigte Abweichung vom dispositiven Recht gröblich benachteiligend und daher nichtig. Ein solches im Austauschverhältnis konkret bewertbares Äquivalent zeige die Beklagte nicht auf. Die Klausel überwälze vielmehr auch die Kosten einer Erneuerung der technischen Anlagen und Einrichtungen, ohne irgendeine Einschränkung vorzunehmen, insbesondere auch nicht auf notwendige Erneuerungen. Sie sei daher jedenfalls gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB. Weiters ging das Berufungsgericht davon aus, dass die Klausel den Verbraucher im Unklaren darüber lasse, was alles unter technischen Anlagen und Einrichtungen zu verstehen sei, da die Aufzählung nicht abschließend sei („udgl.“), was die Intransparenz der Klausel zur Folge habe.

[75] 14.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel. Eine generelle Überwälzung von Erhaltungspflichten auf den Mieter in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern, ohne dafür ein entsprechendes Äquivalent zu gewähren, sei nach der Rechtsprechung als sachlich nicht gerechtfertigte Abweichung vom dispositiven Recht gröblich benachteiligend und daher nichtig. Ein solches im Austauschverhältnis konkret bewertbares Äquivalent zeige die Beklagte nicht auf. Die Klausel überwälze vielmehr auch die Kosten einer Erneuerung der technischen Anlagen und Einrichtungen, ohne irgendeine Einschränkung vorzunehmen, insbesondere auch nicht auf notwendige Erneuerungen. Sie sei daher jedenfalls gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB. Weiters ging das Berufungsgericht davon aus, dass die Klausel den Verbraucher im Unklaren darüber lasse, was alles unter technischen Anlagen und Einrichtungen zu verstehen sei, da die Aufzählung nicht abschließend sei („udgl.“), was die Intransparenz der Klausel zur Folge habe.

[76] 14.2. Da die Revision auf das Transparenzgebot, eine gegenüber § 879 Abs 3 ABGB selbständig zu beurteilende Rechtsfrage, nicht eingeht, ist die Rechtsrüge insofern nicht gesetzmäßig ausgeführt (RS0043352 [T35]). Schon aus diesem Grund ist das Berufungsurteil zur Klausel 25 zu bestätigen, sodass die Frage, ob auch ein Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB vorliegt, nicht mehr von Relevanz ist. Die Rechtsrüge zur Klausel 25 ist daher insgesamt nicht gesetzmäßig ausgeführt (vgl 4 Ob 222/22h Rz 279, 371). [76] 14.2. Da die Revision auf das Transparenzgebot, eine gegenüber Paragraph 879, Absatz 3, ABGB selbständig zu beurteilende Rechtsfrage, nicht eingeht, ist die Rechtsrüge insofern nicht gesetzmäßig ausgeführt (RS0043352 [T35]). Schon aus diesem Grund ist das Berufungsurteil zur Klausel 25 zu bestätigen, sodass die Frage, ob auch ein Verstoß gegen Paragraph 879, Absatz 3, ABGB vorliegt, nicht mehr von Relevanz ist. Die Rechtsrüge zur Klausel 25 ist daher insgesamt nicht gesetzmäßig ausgeführt vergleiche 4 Ob 222/22h Rz 279, 371).

15. Klausel 26:

„Darüber hinaus wird noch vereinbart, dass zusätzlich zu den Betriebskosten gemäß §§ 21 bis 24 MRG jedenfalls noch folgende Aufwendungen vom Mieter des Vermieters ersetzt werden müssen (sofern derartige Einrichtungen vorhanden sind);„Darüber hinaus wird noch vereinbart, dass zusätzlich zu den Betriebskosten gemäß Paragraphen 21 bis 24 MRG jedenfalls noch folgende Aufwendungen vom Mieter des Vermieters ersetzt werden müssen (sofern derartige Einrichtungen vorhanden sind):

- Kosten für die Beseitigung von Vandalismusschäden oder Verschmutzungen durch (Spray-)malereien (insbesondere Graffiti);“

[77] 15.1. Das Erstgericht bejahte einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB. Die Klausel belaste den Mieter mit das Risiko der Uferlosigkeit bergenden Reinigungs- und Sanierungskosten, während der Vermieter den Anreiz der ganz normalen Versicherung verliere. [77] 15.1. Das Erstgericht bejahte einen Verstoß gegen Paragraph 879, Absatz 3, ABGB. Die Klausel belaste den Mieter mit das Risiko der Uferlosigkeit bergenden Reinigungs- und Sanierungskosten, während der Vermieter den Anreiz der ganz normalen Versicherung verliere.

[78] Das Berufungsgericht begründete seine bestätigende Entscheidung damit, die Beklagte führe keinerlei Gründe für eine sachliche Rechtfertigung der Abweichung gegenüber dem dispositiven Recht an. Eine solche sei auch nicht ersichtlich. Im Übrigen erfasse die Klausel, da (Spray-) in Klammer gesetzt wurde, auch Verschmutzungen durch sonstige Malereien, sodass das Ausmaß der Überwälzung nicht absehbar sei. Die Klausel verstoße daher sowohl gegen

§ 879 Abs 3 ABGB als auch § 6 Abs 3 KSchG. [78] Das Berufungsgericht begründete seine bestätigende Entscheidung damit, die Beklagte führe keinerlei Gründe für eine sachliche Rechtfertigung der Abweichung gegenüber dem dispositiven Recht an. Eine solche sei auch nicht ersichtlich. Im Übrigen erfasse die Klausel, da (Spray-) in Klammer gesetzt wurde, auch Verschmutzungen durch sonstige Malereien, sodass das Ausmaß der Überwälzung nicht absehbar sei. Die Klausel verstoße daher sowohl gegen Paragraph 879, Absatz 3, ABGB als auch Paragraph 6, Absatz 3, KSchG.

[79] 15.2. Da die Revision abermals nicht auf das Transparenzgebot eingeht, ist die Rechtsrüge auch hier nicht gesetzmäßig ausgeführt (vgl zur Klausel 25). [79] 15.2. Da die Revision abermals nicht auf das Transparenzgebot eingeht, ist die Rechtsrüge auch hier nicht gesetzmäßig ausgeführt vergleiche zur Klausel 25).

16. Klausel 32:

„Darüber hinaus wird noch vereinbart, dass zusätzlich zu den Betriebskosten gemäß §§ 21 bis 24 MRG jedenfalls noch folgende Aufwendungen vom Mieter des Vermieters ersetzt werden müssen (sofern derartige Einrichtungen vorhanden sind);„Darüber hinaus wird noch vereinbart, dass zusätzlich zu den Betriebskosten gemäß Paragraphen 21 bis 24 MRG jedenfalls noch folgende Aufwendungen vom Mieter des Vermieters ersetzt werden müssen (sofern derartige Einrichtungen vorhanden sind):

- Wartungs- und Betriebskosten des Regenwasserkanalsystems samt Versickerungskörper;“

[80] 16.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel als gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB. Sie sehe keine Überwälzung von Abgaben, sondern von Wartungs- und Betriebskosten vor. Sie überwälze die Erhaltungspflicht auch für Gebäudeteile, die in keinem Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjekts durch den Mieter stünden. [80] 16.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel als gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB. Sie sehe keine Überwälzung von Abgaben, sondern von Wartungs- und Betriebskosten vor. Sie überwälze die Erhaltungspflicht auch für Gebäudeteile, die in keinem Zusammenhang mit der Nutzung des Mietobjekts durch den Mieter stünden.

[81] 16.2. Zutreffend weist die Revision darauf hin, dass ein nicht funktionsfähiges Regenwasserkanalsystem Auswirkungen auf den Zustand jedes einzelnen Mietobjekts (Feuchtigkeit in den Wänden und daraus folgender Schimmel, Geruchsbelästigungen etc) haben kann. Die vom Berufungsgericht zitierte Entscheidung 9 Ob 4/23p (Rz 74), wonach die Überwälzung von Erhaltungspflichten für Baulichkeiten, die mit dem Mietverhältnis in keinerlei Zusammenhang stehen, gröblich benachteiligend ist, erweist sich insofern als nicht einschlägig.

[82] 16.3. Zum Vollenwendungsbereich des MRG ist bereits geklärt, dass Kosten einer Dachrinnenreinigung als solche der „Unratabfuhr“ iSd § 21 Abs 1 Z 2 MRG zu den Betriebskosten zählen (5 Ob 9/15g). Dementsprechend ist die Überwälzung dieser Kosten auch außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG grundsätzlich nicht gröblich benachteiligend (6 Ob 172/21v [Rz 6 ff]; 9 Ob 4/23p [Klauseln 8 und 9]). Für die Kosten der Reinigung von Versickerungskörpern kann nichts anderes gelten. [82] 16.3. Zum Vollenwendungsbereich des MRG ist bereits geklärt, dass Kosten einer Dachrinnenreinigung als solche der „Unratabfuhr“ iSd Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 2, MRG zu den Betriebskosten zählen (5 Ob 9/15g). Dementsprechend ist die Überwälzung dieser Kosten auch außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG grundsätzlich nicht gröblich benachteiligend (6 Ob 172/21v [Rz 6 ff]; 9 Ob 4/23p [Klauseln 8 und 9]). Für die Kosten der Reinigung von Versickerungskörpern kann nichts anderes gelten.

[83] 16.4. Allerdings überwälzt die Klausel 32 nicht nur die Betriebskosten, sondern auch die Wartungskosten des Regenwasserkanalsystems einschließlich der Versickerungskörper auf die Mieter. Aus dem Einleitungssatz der Klausel folgt, dass damit Kosten gemeint sein müssen, die nicht bereits von § 21 MRG erfasst werden. Unter Wartungskosten versteht die Klausel daher Kosten für die Erhaltung der genannten Gebäudebestandteile. Eine sachliche Rechtfertigung für die Abweichung vom dispositiven Recht ist insofern nicht erkennbar und wird in der Revision auch nicht genannt. [83] 16.4. Allerdings überwälzt die Klausel 32 nicht nur die Betriebskosten, sondern auch die Wartungskosten des Regenwasserkanalsystems einschließlich der Versickerungskörper auf die Mieter. Aus dem Einleitungssatz der Klausel folgt, dass damit Kosten gemeint sein müssen, die nicht bereits von Paragraph 21, MRG erfasst werden. Unter Wartungskosten versteht die Klausel daher Kosten für die Erhaltung der genannten Gebäudebestandteile. Eine sachliche Rechtfertigung für die Abweichung vom dispositiven Recht ist insofern nicht erkennbar und wird in der Revision auch nicht genannt.

[84] 16.5. Die Klausel wurde von den Vorinstanzen daher im Ergebnis zutreffend als gröblich benachteiligend iSd

§ 879 Abs 3 ABGB (9 Ob 4/23p [Rz 26] mwN) untersagt. [84] 16.5. Die Klausel wurde von den Vorinstanzen daher im Ergebnis zutreffend als gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB (9 Ob 4/23p [Rz 26] mwN) untersagt.

17. Klausel 34:

„Darüber hinaus wird noch vereinbart, dass zusätzlich zu den Betriebskosten gemäß §§ 21 bis 24 MRG jedenfalls noch folgende Aufwendungen vom Mieter des Vermieters ersetzt werden müssen (sofern derartige Einrichtungen vorhanden sind); „Darüber hinaus wird noch vereinbart, dass zusätzlich zu den Betriebskosten gemäß Paragraphen 21 bis 24 MRG jedenfalls noch folgende Aufwendungen vom Mieter des Vermieters ersetzt werden müssen (sofern derartige Einrichtungen vorhanden sind):

- Erhaltungs- und Erneuerungskosten der allgemeinen Anlagen insbesondere der oben angeführten Gemeinschaftsanlagen;“

[85] 17.1. Die Vorinstanzen bejahten einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB sowie § 6 Abs 3 KSchG. Die Klausel lasse den Mieter im Unklaren, um welche Anlagen es gehe, sodass er den Umfang der Kostenersatzpflicht in keiner Weise abschätzen könne. Die Klausel unterscheide selbst begrifflich zwischen allgemeinen Anlagen und Gemeinschaftsanlagen, sodass die Definition von Gemeinschaftsanlagen iSd MRG nicht zur Transparenz der Klausel führen könne. Im Übrigen überwälze sie die Erneuerungskosten zur Gänze ohne sachliche Rechtfertigung, sodass sie auch gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB sei. [85] 17.1. Die Vorinstanzen bejahten einen Verstoß gegen Paragraph 879, Absatz 3, ABGB sowie Paragraph 6, Absatz 3, KSchG. Die Klausel lasse den Mieter im Unklaren, um welche Anlagen es gehe, sodass er den Umfang der Kostenersatzpflicht in keiner Weise abschätzen könne. Die Klausel unterscheide selbst begrifflich zwischen allgemeinen Anlagen und Gemeinschaftsanlagen, sodass die Definition von Gemeinschaftsanlagen iSd MRG nicht zur Transparenz der Klausel führen könne. Im Übrigen überwälze sie die Erneuerungskosten zur Gänze ohne sachliche Rechtfertigung, sodass sie auch gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB sei.

[86] 17.2. Da die Beklagte in der Revision lediglich wortgleich ihre Berufungsausführungen wiederholt und nicht auf die Rechtsausführungen des Berufungsgerichts eingeht, ist die Rechtsrüge auch hier nicht gesetzmäßig ausgeführt (vgl zur Klausel 25). [86] 17.2. Da die Beklagte in der Revision lediglich wortgleich ihre Berufungsausführungen wiederholt und nicht auf die Rechtsausführungen des Berufungsgerichts eingeht, ist die Rechtsrüge auch hier nicht gesetzmäßig ausgeführt vergleiche zur Klausel 25).

18. Klausel 37:

„Der von der Mieterseite zu tragende Anteil an den Betriebs- und Erhaltungskosten samt der laufenden öffentlichen Abgaben berechnet sich nach der Nutzfläche aller Wohnungen und Geschäftslokale. Im Falle einer nachträglich eintretenden Änderung der Gesamtnutzfläche ist die Vermieterseite zu einer entsprechenden Anpassung des Verrechnungsschlüssels berechtigt.“

[87] 18.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel. Die Klausel berechne den Vermieter zu einer entsprechenden Anpassung des Verrechnungsschlüssels, sie verpflichte ihn aber nicht dazu. Sie ermögliche dem Vermieter daher bei einer Erhöhung der Gesamtnutzfläche die Nutzflächenänderung zu Lasten des Mieters unberücksichtigt zu lassen und sei gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB. [87] 18.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel. Die Klausel berechne den Vermieter zu einer entsprechenden Anpassung des Verrechnungsschlüssels, sie verpflichte ihn aber nicht dazu. Sie ermögliche dem Vermieter daher bei einer Erhöhung der Gesamtnutzfläche die Nutzflächenänderung zu Lasten des Mieters unberücksichtigt zu lassen und sei gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB.

[88] 18.2. Dem hält die Revision nichts Nachvollziehbares entgegen, zumal die Klausel eindeutig nur eine Berechtigung, nicht aber eine Verpflichtung des Vermieters normiert. Auf die zutreffende Begründung des Berufungsgerichts wird verwiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). [88] 18.2. Dem hält die Revision nichts Nachvollziehbares entgegen, zumal die Klausel eindeutig nur eine Berechtigung, nicht aber eine Verpflichtung des Vermieters normiert. Auf die zutreffende Begründung des Berufungsgerichts wird verwiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

19. Klausel 38:

„Der Vermieter ist berechtigt einzelne Mietobjekte insbesondere allfällige Geschäftslokale mittels eigener Wasser-

Subzähler und eigener Müllentsorgung aufwandsbezogen getrennt abzurechnen.“

[89] 19.1. Die Vorinstanzen erachteten die Klausel für gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB. Sie berechtige den Vermieter, einzelne Mietobjekte hinsichtlich der Wasser- und Müllentsorgungskosten aufwandsbezogen getrennt abzurechnen, wobei sie keine weiteren Voraussetzungen normiere und auch keine Verpflichtung des Vermieters vorsehe. Sie stelle die Möglichkeit der getrennten Abrechnung ins freie Ermessen des Vermieters. Damit ermögliche sie dem Vermieter, einzelne Mieter zu begünstigen oder zu benachteiligen. [89] 19.1. Die Vorinstanzen erachteten die Klausel für gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB. Sie berechtige den Vermieter, einzelne Mietobjekte hinsichtlich der Wasser- und Müllentsorgungskosten aufwandsbezogen getrennt abzurechnen, wobei sie keine weiteren Voraussetzungen normiere und auch keine Verpflichtung des Vermieters vorsehe. Sie stelle die Möglichkeit der getrennten Abrechnung ins freie Ermessen des Vermieters. Damit ermögliche sie dem Vermieter, einzelne Mieter zu begünstigen oder zu benachteiligen.

[90] 19.2. Auch hier sind die Ausführungen in der Revision nicht nachvollziehbar. Auf die zutreffende Begründung des Berufungsgerichts wird verwiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). [90] 19.2. Auch hier sind die Ausführungen in der Revision nicht nachvollziehbar. Auf die zutreffende Begründung des Berufungsgerichts wird verwiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

20. Klausel 39:

„Sollte der Aufteilungsschlüssel für die Betriebskosten des Gebäudes aufgrund einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung geändert werden, so gelangt danach dieser neue Aufteilungsschlüssel zur Anwendung; allfällige, durch die gerichtlich rechtskräftige Entscheidung erforderlichen, rückwirkenden Änderungen der Betriebskostenabrechnungen werden von der Hausverwaltung bzw. dem Vermieter vorgenommen und sind gemäß § 21 Abs. 3 MRG erstmals zum 30. 06. jenes Kalenderjahres fällig, in dem das Kalenderjahr abzurechnen ist, in dem die gerichtliche Entscheidung rechtskräftig und vollstreckbar wurde.“ „Sollte der Aufteilungsschlüssel für die Betriebskosten des Gebäudes aufgrund einer rechtskräftigen gerichtlichen Entscheidung geändert werden, so gelangt danach dieser neue Aufteilungsschlüssel zur Anwendung; allfällige, durch die gerichtlich rechtskräftige Entscheidung erforderlichen, rückwirkenden Änderungen der Betriebskostenabrechnungen werden von der Hausverwaltung bzw. dem Vermieter vorgenommen und sind gemäß Paragraph 21, Absatz 3, MRG erstmals zum 30. 06. jenes Kalenderjahres fällig, in dem das Kalenderjahr abzurechnen ist, in dem die gerichtliche Entscheidung rechtskräftig und vollstreckbar wurde.“

[91] 20.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel. Diese sehe – ungeachtet einer Leistungsfrist in der gerichtlichen Entscheidung – vor, dass rückwirkende Änderungen der Betriebskostenabrechnungen „gemäß § 21 Abs 3 MRG“ erstmals zum 30. 6. des auf die Entscheidung folgenden Jahres fällig seien. Damit werde auch die Rückzahlung allfällig zu viel verrechneter Betriebskosten hinausgeschoben. Dies bedeute eine gröbliche Benachteiligung iSd § 879 Abs 3 ABGB. Darüber hinaus führe der Verweis auf § 21 Abs 3 MRG zur Intransparenz der Klausel. Für den Verbraucher werde der unzutreffende Eindruck erweckt, § 21 Abs 3 MRG regle die Abwicklung rückwirkender Änderungen von Betriebskosten aufgrund rechtskräftiger gerichtlicher Entscheidungen, was nicht der Fall sei. [91] 20.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel. Diese sehe – ungeachtet einer Leistungsfrist in der gerichtlichen Entscheidung – vor, dass rückwirkende Änderungen der Betriebskostenabrechnungen „gemäß Paragraph 21, Absatz 3, MRG“ erstmals zum 30. 6. des auf die Entscheidung folgenden Jahres fällig seien. Damit werde auch die Rückzahlung allfällig zu viel verrechneter Betriebskosten hinausgeschoben. Dies bedeute eine gröbliche Benachteiligung iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB. Darüber hinaus führe der Verweis auf Paragraph 21, Absatz 3, MRG zur Intransparenz der Klausel. Für den Verbraucher werde der unzutreffende Eindruck erweckt, Paragraph 21, Absatz 3, MRG regle die Abwicklung rückwirkender Änderungen von Betriebskosten aufgrund rechtskräftiger gerichtlicher Entscheidungen, was nicht der Fall sei.

[92] 20.2. Den Revisionsausführungen, wonach das Berufungsgericht die Klausel missverstanden habe, lässt sich kein davon abweichender Inhalt derselben entnehmen. Warum „zwingende Gesetzmäßigkeiten der Praxis“ – womit die Beklagte auf den Aufwand der Neuberechnung abstellt – eine von der zutreffenden Ansicht des Berufungsgerichts abweichende Beurteilung rechtfertigen sollten, ist nicht erkennbar. Im Übrigen geht die Revision abermals nicht auf das Transparenzgebot ein, sodass die Rechtsrüge auch hier nicht gesetzmäßig ausgeführt ist (vgl zur Klausel 25). [92] 20.2. Den Revisionsausführungen, wonach das Berufungsgericht die Klausel missverstanden habe, lässt sich kein davon abweichender Inhalt derselben entnehmen. Warum „zwingende Gesetzmäßigkeiten der Praxis“ – womit die

Beklagte auf den Aufwand der Neuberechnung abstellt – eine von der zutreffenden Ansicht des Berufungsgerichts abweichende Beurteilung rechtfertigen sollten, ist nicht erkennbar. Im Übrigen geht die Revision abermals nicht auf das Transparenzgebot ein, sodass die Rechtsrüge auch hier nicht gesetzmäßig ausgeführt ist (vergleiche zur Klausel 25).

21. Klausel 41:

„Der Mieter nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Heizungs- und Warmwasserversorgung in der gegenständlichen Liegenschaft über die gemeinsame Heizanlage erfolgt. Die Verteilung der Kosten erfolgt im Verhältnis der Mietflächen unter analoger Anwendung des § 17 MRG.“ „Der Mieter nimmt zustimmend zur Kenntnis, dass die Heizungs- und Warmwasserversorgung in der gegenständlichen Liegenschaft über die gemeinsame Heizanlage erfolgt. Die Verteilung der Kosten erfolgt im Verhältnis der Mietflächen unter analoger Anwendung des Paragraph 17, MRG.“

[93] 21.1. Die Vorinstanzen bejahten einen Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG. Der Begriff der Nutzfläche werde in § 2 Z 6 HeizKG, § 2 Abs 7 WEG und § 17 Abs 2 MRG definiert, der Begriff der Mietfläche werde hingegen nicht verwendet. Mangels gesetzlicher Definition bleibe daher unklar, was unter dem Begriff der Mietfläche zu verstehen sei. [93] 21.1. Die Vorinstanzen bejahten einen Verstoß gegen Paragraph 6, Absatz 3, KSchG. Der Begriff der Nutzfläche werde in Paragraph 2, Ziffer 6, HeizKG, Paragraph 2, Absatz 7, WEG und Paragraph 17, Absatz 2, MRG definiert, der Begriff der Mietfläche werde hingegen nicht verwendet. Mangels gesetzlicher Definition bleibe daher unklar, was unter dem Begriff der Mietfläche zu verstehen sei.

[94] 21.2. Mit der bloßen (nicht näher begründeten) Behauptung, die Definition der Nutzfläche decke sich zwangsläufig mit dem Begriff „Mietfläche“, hält die Revision diesen zutreffenden Ausführungen nichts entgegen. Darüber hinaus verschleiert die Klausel den Umstand, dass sich die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten primär nach dem HeizKG richtet, das nach § 4 Abs 1 HeizKG in seinem Anwendungsbereich der vertraglichen Regelung vorgeht. Auch insofern ist die Klausel intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG. [94] 21.2. Mit der bloßen (nicht näher begründeten) Behauptung, die Definition der Nutzfläche decke sich zwangsläufig mit dem Begriff „Mietfläche“, hält die Revision diesen zutreffenden Ausführungen nichts entgegen. Darüber hinaus verschleiert die Klausel den Umstand, dass sich die Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten primär nach dem HeizKG richtet, das nach Paragraph 4, Absatz eins, HeizKG in seinem Anwendungsbereich der vertraglichen Regelung vorgeht. Auch insofern ist die Klausel intransparent iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG.

22. Klausel 42:

„Der Vermieter ist berechtigt jederzeit individuelle Verbrauchermessungen (Einzelwärmezähler/Verbraucher) für alle oder auch nur für einzelne Einheiten zu installieren.“

[95] 22.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel als gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB. Sie berechne den Vermieter, für alle oder einzelne Mietobjekte individuelle Verbrauchermessungen zu installieren. Die Klausel nenne keine weiteren Voraussetzungen und sehe auch keine Verpflichtung des Vermieters vor. Sie stelle die Möglichkeit der individuellen Verbrauchsmessungen ins freie Ermessen des Vermieters. Damit ermögliche sie dem Vermieter, einzelne Mieter zu begünstigen oder zu benachteiligen. [95] 22.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel als gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB. Sie berechne den Vermieter, für alle oder einzelne Mietobjekte individuelle Verbrauchermessungen zu installieren. Die Klausel nenne keine weiteren Voraussetzungen und sehe auch keine Verpflichtung des Vermieters vor. Sie stelle die Möglichkeit der individuellen Verbrauchsmessungen ins freie Ermessen des Vermieters. Damit ermögliche sie dem Vermieter, einzelne Mieter zu begünstigen oder zu benachteiligen.

[96] 22.2. Auch hier hält die Revision den Ausführungen des Berufungsgerichts nichts Nachvollziehbares entgegen. Auf diese wird demnach verwiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). Außerdem ist die Klausel intransparent, weil sie die Möglichkeit des Mieters verschleiert, gemäß § 6 Abs 1 HeizKG die Ausstattung des Gebäudes mit Vorrichtungen zur Erfassung der Verbrauchsanteile zu verlangen. [96] 22.2. Auch hier hält die Revision den Ausführungen des Berufungsgerichts nichts Nachvollziehbares entgegen. Auf diese wird demnach verwiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO). Außerdem ist die Klausel intransparent, weil sie die Möglichkeit des Mieters verschleiert, gemäß Paragraph 6, Absatz eins, HeizKG die Ausstattung des Gebäudes mit Vorrichtungen zur Erfassung der Verbrauchsanteile zu verlangen.

23. Klausel 43:

„Die die Abrechnung, Ablesung, Einhebung von Akontovorschreibungen, etc. erfolgt durch den Vermieter oder dessen Hausverwaltung oder durch ein anderes von dem Vermieter oder dessen Hausverwaltung beauftragtes Unternehmen. Der Mieter verpflichtet sich allenfalls einen Energielieferungseinzelvertrag abzuschließen. Der Vermieter ist jederzeit berechtigt die Wärmeversorgung an ein anders Unternehmen zu beauftragen, um den Betrieb und die Erhaltung der Anlage sowie die Abrechnung, Ablesung durch dieses durchführen zu lassen.“

[97] 23.1. Das Erstgericht bejahte einen Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG und § 6 Abs 3 KSchG. Die Klausel räume dem Vermieter das Recht ein, die Verbrauchsabrechnung für die Wärmeversorgung wahlweise durch ein Drittunternehmen durchzuführen. Damit könne der Vermieter einerseits entgegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG seine Leistungsverpflichtung einseitig ändern, indem er sich seiner Verpflichtung zur Verbrauchsabrechnung entledige und werde der Mieter gleichzeitig im Unklaren darüber gelassen, ob ihm auch die Kosten eines Drittunternehmens für die Abrechnung, Ablesung, Einhebung von Akontozahlungen etc. verrechnet werden. Die beispielhafte Aufzählung durch Verwendung der Abkürzung „etc.“ verschleierte seine Leistungsverpflichtung noch weiter. Darin liege ein Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG. [97] 23.1. Das Erstgericht bejahte einen Verstoß gegen Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG und Paragraph 6, Absatz 3, KSchG. Die Klausel räume dem Vermieter das Recht ein, die Verbrauchsabrechnung für die Wärmeversorgung wahlweise durch ein Drittunternehmen durchzuführen. Damit könne der Vermieter einerseits entgegen Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 5, KSchG seine Leistungsverpflichtung einseitig ändern, indem er sich seiner Verpflichtung zur Verbrauchsabrechnung entledige und werde der Mieter gleichzeitig im Unklaren darüber gelassen, ob ihm auch die Kosten eines Drittunternehmens für die Abrechnung, Ablesung, Einhebung von Akontozahlungen etc. verrechnet werden. Die beispielhafte Aufzählung durch Verwendung der Abkürzung „etc.“ verschleierte seine Leistungsverpflichtung noch weiter. Darin liege ein Verstoß gegen Paragraph 6, Absatz 3, KSchG.

[98] Das Berufungsgericht hielt hierzu fest, dass der Oberste Gerichtshof zu 8 Ob 37/23h eine ähnliche Klausel im Vollenwendungsbereich des MRG für unzulässig erklärt habe. Die in einer Klausel eines Bestandvertrags vorgesehene Auslagerung der Verpflichtung zur Abrechnung von Wärme- und Kaltwasserkosten auf einen Dritten hätte zur Folge, dass der Mieter seine Ansprüche nicht mehr gegenüber dem Vermieter durchsetzen könnte, sondern eine Klage gegen ein „Abrechnungsunternehmen“ anstreben müsste, sodass die Klausel gegen zwingende gesetzliche Vorschriften des MRG und des HeizKG verstoße. Darüber hinaus sei eine Verpflichtung des Mieters, mit einem vom Vermieter bestimmten Unternehmen Verträge abzuschließen, weder dem MRG noch dem HeizKG zu entnehmen und gröblich benachteiligend. Auch hier verpflichte die Klausel den Mieter zum Abschluss von Lieferverträgen auch mit solchen Unternehmen, die vom Vermieter erst nachträglich beauftragt worden seien. Die Klausel ermögliche es dem Vermieter, seine Abrechnungspflicht einem Dritten zu überbinden, sodass sie gegen § 6 Abs 2 Z 2 KSchG verstoße. [98] Das Berufungsgericht hielt hierzu fest, dass der Oberste Gerichtshof zu 8 Ob 37/23h eine ähnliche Klausel im Vollenwendungsbereich des MRG für unzulässig erklärt habe. Die in einer Klausel eines Bestandvertrags vorgesehene Auslagerung der Verpflichtung zur Abrechnung von Wärme- und Kaltwasserkosten auf einen Dritten hätte zur Folge, dass der Mieter seine Ansprüche nicht mehr gegenüber dem Vermieter durchsetzen könnte, sondern eine Klage gegen ein „Abrechnungsunternehmen“ anstreben müsste, sodass die Klausel gegen zwingende gesetzliche Vorschriften des MRG und des HeizKG verstoße. Darüber hinaus sei eine Verpflichtung des Mieters, mit einem vom Vermieter bestimmten Unternehmen Verträge abzuschließen, weder dem MRG noch dem HeizKG zu entnehmen und gröblich benachteiligend. Auch hier verpflichte die Klausel den Mieter zum Abschluss von Lieferverträgen auch mit solchen Unternehmen, die vom Vermieter erst nachträglich beauftragt worden seien. Die Klausel ermögliche es dem Vermieter, seine Abrechnungspflicht einem Dritten zu überbinden, sodass sie gegen Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 2, KSchG verstoße.

[99] 23.2. Was die gegenständliche Klausel mit der Schneeräumung oder Reinigung des Hauses zu tun haben soll, legt die Revision nicht dar.

[100] 23.3. Warum die Wertungen der vom Berufungsgericht zutreffend zitierten Entscheidung 8 Ob 37/23h (Klausel 7) nicht auf die hier maßgeblichen Mietverträge im Teilanwendungsbereich des MRG zu übertragen wären, begründet die Beklagte ebenfalls nicht. Da das HeizKG unterschiedslos im Voll- und im Teilanwendungsbereich des MRG anwendbar ist, ist hier jedenfalls in gleicher Weise ein Verstoß gegen das HeizKG anzunehmen.

[101] 23.4. Auch hier enthält die Klausel eine Verpflichtung des Mieters, mit einem vom Vermieter bestimmten

Unternehmen einen „Energiefieferungseinzelvertrag“ abzuschließen. Die Verpflichtung zur Übernahme von vertraglichen Pflichten, die für den Mieter im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags weder vorhersehbar noch einschätzbar und – zumindest bei kundenfeindlichster Auslegung (RS0016590) – vom Gutdünken des Vermieters oder des Abrechnungsunternehmens abhängig sind, bedeutet eine gröbliche Benachteiligung iSd § 879 Abs 3 ABGB. [101]

23.4. Auch hier enthält die Klausel eine Verpflichtung des Mieters, mit einem vom Vermieter bestimmten Unternehmen einen „Energiefieferungseinzelvertrag“ abzuschließen. Die Verpflichtung zur Übernahme von vertraglichen Pflichten, die für den Mieter im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags weder vorhersehbar noch einschätzbar und – zumindest bei kundenfeindlichster Auslegung (RS0016590) – vom Gutdünken des Vermieters oder des Abrechnungsunternehmens abhängig sind, bedeutet eine gröbliche Benachteiligung iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB.

[102] 23.5. Darüber hinaus hat das Berufungsgericht zutreffend erkannt, dass die Überwälzung der Abrechnungspflicht auf ein Drittunternehmen mit schuldbefreiender Wirkung gegen § 6 Abs 2 Z 2 KSchG verstößt. [102]

23.5. Darüber hinaus hat das Berufungsgericht zutreffend erkannt, dass die Überwälzung der Abrechnungspflicht auf ein Drittunternehmen mit schuldbefreiender Wirkung gegen Paragraph 6, Absatz 2, Ziffer 2, KSchG verstößt.

24. Klausel 48:

„Die Beweispflicht für zugestellte Schriftstücke, Mitteilungen, etc. von der Mieter- an die Vermieterseite geht zu Lasten der Mieterseite.“

[103] 24.1. Die Vorinstanzen erachteten die Klausel für unzulässig. Sie schneide dem Mieter ein Berufen auf die in Klausel 93 vorgesehene Zugangsfiktion ab, während sich der Vermieter auf diese weiterhin berufen könnte. Dies führe zu einer unsachlichen Ungleichbehandlung und einem Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB. [103]

24.1. Die Vorinstanzen erachteten die Klausel für unzulässig. Sie schneide dem Mieter ein Berufen auf die in Klausel 93 vorgesehene Zugangsfiktion ab, während sich der Vermieter auf diese weiterhin berufen könnte. Dies führe zu einer unsachlichen Ungleichbehandlung und einem Verstoß gegen Paragraph 879, Absatz 3, ABGB.

[104] 24.2. Ähnlich wie bei der Klausel 7 ist eine isolierte Betrachtung der Klausel 48 geboten, weil diese keinen Verweis auf die Klausel 93 enthält und auch das Unterlassungsbegehren keine Verknüpfung mit einer anderen Klausel herstellt.

[105] 24.3. Insofern macht die Revision zutreffend geltend, dass die Klausel 48 bei isolierter Betrachtung der dispositiven Rechtslage entspricht. Wer sich auf eine empfangsbedürftige Mitteilung beruft, hat nämlich den Zugang dieser Erklärung zu beweisen (RS0014065). Eine gröbliche Benachteiligung iSd § 879 Abs 3 ABGB ist demnach zu verneinen. [105]

24.3. Insofern macht die Revision zutreffend geltend, dass die Klausel 48 bei isolierter Betrachtung der dispositiven Rechtslage entspricht. Wer sich auf eine empfangsbedürftige Mitteilung beruft, hat nämlich den Zugang dieser Erklärung zu beweisen (RS0014065). Eine gröbliche Benachteiligung iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB ist demnach zu verneinen.

[106] 24.4. Allerdings erweist sich die Klausel als intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG, weil schon sprachlich unklar bleibt, welche Umstände der Beweispflicht des Mieters unterliegen sollen. [106]

24.4. Allerdings erweist sich die Klausel als intransparent iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG, weil schon sprachlich unklar bleibt, welche Umstände der Beweispflicht des Mieters unterliegen sollen.

25. Klausel 56:

„Der Vermieter ist verpflichtet, nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten und Möglichkeiten das Mietobjekt in Stand zu halten und dem Mieter den bedungenen Gebrauch zu ermöglichen.“

[107] 25.1. Die Vorinstanzen erkannten einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 9 KSchG. Entgegen der Argumentation der Beklagten beschränke sich die Klausel nach ihrem Wortlaut bei gebotener kundenfeindlicher Auslegung nicht auf Sonderwünsche der Mieter. Auch wenn die Formulierung „nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten“ offenbar § 3 MRG entlehnt sei, der nur im Vollenwendungsbereich des MRG zur Anwendung gelange, sei die Klausel dennoch gröblich benachteiligend für den Mieter, zumal sie keine sachliche Rechtfertigung für die Abweichung vom dispositiven Recht (§ 1096 ABGB) enthalte. Der Grund für die vermieterefreundlichere Regelung des § 3 MRG im Verhältnis zu § 1096 ABGB werde in den im Vollenwendungsbereich typischerweise Platz greifenden Mietzinsbeschränkungen gesehen. Der Vermieter solle quasi als Ausgleich für die beim

Zins hinzunehmenden Einbußen nur in geringerem Umfang erhaltungspflichtig sein. Zudem gehe § 3 MRG in gewisser Hinsicht auch über § 1096 ABGB hinaus, zumal er dem Vermieter die Verpflichtung zur Erhaltung der allgemeinen Teile und Gemeinschaftsanlagen im ortsüblichen Standard und Verpflichtungen zu Neueinführungen bzw Umgestaltungen in Erfüllung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen und zur Installation von Einrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs auferlege. Die gegenständliche Klausel beschränke die Erhaltungspflicht des Vermieters ohne irgendeinen Ausgleich auf Seiten des Mieters. Sie habe bei kundenfeindlicher Auslegung zur Folge, dass der Vermieter in wirtschaftlich schlechter Position keine Instandhaltungsmaßnahmen setzen müsste, während der Mieter den vollen Mietzins entrichten müsste. [107] 25.1. Die Vorinstanzen erkannten einen Verstoß gegen Paragraph 879, Absatz 3, ABGB und Paragraph 9, KSchG. Entgegen der Argumentation der Beklagten beschränke sich die Klausel nach ihrem Wortlaut bei gebotener kundenfeindlicher Auslegung nicht auf Sonderwünsche der Mieter. Auch wenn die Formulierung „nach Maßgabe der rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Gegebenheiten“ offenbar Paragraph 3, MRG entlehnt sei, der nur im Vollenwendungsbereich des MRG zur Anwendung gelange, sei die Klausel dennoch gröblich benachteiligend für den Mieter, zumal sie keine sachliche Rechtfertigung für die Abweichung vom dispositiven Recht (Paragraph 1096, ABGB) enthalte. Der Grund für die vermierterfreundlichere Regelung des Paragraph 3, MRG im Verhältnis zu Paragraph 1096, ABGB werde in den im Vollenwendungsbereich typischerweise Platz greifenden Mietzinsbeschränkungen gesehen. Der Vermieter solle quasi als Ausgleich für die beim Zins hinzunehmenden Einbußen nur in geringerem Umfang erhaltungspflichtig sein. Zudem gehe Paragraph 3, MRG in gewisser Hinsicht auch über Paragraph 1096, ABGB hinaus, zumal er dem Vermieter die Verpflichtung zur Erhaltung der allgemeinen Teile und Gemeinschaftsanlagen im ortsüblichen Standard und Verpflichtungen zu Neueinführungen bzw Umgestaltungen in Erfüllung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen und zur Installation von Einrichtungen zur Senkung des Energieverbrauchs auferlege. Die gegenständliche Klausel beschränke die Erhaltungspflicht des Vermieters ohne irgendeinen Ausgleich auf Seiten des Mieters. Sie habe bei kundenfeindlicher Auslegung zur Folge, dass der Vermieter in wirtschaftlich schlechter Position keine Instandhaltungsmaßnahmen setzen müsste, während der Mieter den vollen Mietzins entrichten müsste.

[108] 25.2. Entgegen der Revision lässt sich der Klausel keine Einschränkung auf „Sonderwünsche“ des Mieters entnehmen. Warum bei solchen eine Abweichung von der Erhaltungspflicht des § 1096 ABGB sachlich gerechtfertigt sein soll, legt die Beklagte im Übrigen nicht nachvollziehbar dar. [108] 25.2. Entgegen der Revision lässt sich der Klausel keine Einschränkung auf „Sonderwünsche“ des Mieters entnehmen. Warum bei solchen eine Abweichung von der Erhaltungspflicht des Paragraph 1096, ABGB sachlich gerechtfertigt sein soll, legt die Beklagte im Übrigen nicht nachvollziehbar dar.

[109] 25.3. Das Argument, der Ausgleich zugunsten des Mieters sei darin zu erblicken, dass er vor der Gefahr eines insolventen Vermieters geschützt werde, verfängt ebenfalls nicht. Es mag zutreffen, dass durch jegliche Einschränkung von Pflichten des Vermieters das Risiko seiner Insolvenz in gewissem Ausmaß verringert würde. Eine sachliche Rechtfertigung für die Abweichung vom dispositiven Recht kann darin jedoch nicht erblickt werden. Die Klausel erweist sich daher als gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB. [109] 25.3. Das Argument, der Ausgleich zugunsten des Mieters sei darin zu erblicken, dass er vor der Gefahr eines insolventen Vermieters geschützt werde, verfängt ebenfalls nicht. Es mag zutreffen, dass durch jegliche Einschränkung von Pflichten des Vermieters das Risiko seiner Insolvenz in gewissem Ausmaß verringert würde. Eine sachliche Rechtfertigung für die Abweichung vom dispositiven Recht kann darin jedoch nicht erblickt werden. Die Klausel erweist sich daher als gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB.

26. Klausel 60:

„Die Mieterseite ist verpflichtet, die in den Räumen befindlichen Brandmelder funktionstüchtig zu halten und mindestens einmal pro Kalenderjahr einen Tausch der Batterien zu veranlassen.“

[110] 26.1. Die Vorinstanzen bejahten einen Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG. Die Klausel sei unklar, weil „funktionstüchtig halten“ etwas anderes als den extra erwähnten Batterietausch bedeute. Es sei damit für den Mieter nicht klar, welche Verpflichtung ihn konkret treffe. [110] 26.1. Die Vorinstanzen bejahten einen Verstoß gegen Paragraph 6, Absatz 3, KSchG. Die Klausel sei unklar, weil „funktionstüchtig halten“ etwas anderes als den extra erwähnten Batterietausch bedeute. Es sei damit für den Mieter nicht klar, welche Verpflichtung ihn konkret treffe.

[111] 26.2. Soweit die Revision meint, die Wortwahl „funktionstüchtig zu halten“ stelle darauf ab, dass die

Brandmelder nicht überklebt, zugemauert etc werden dürften, zeigt sie die Intransparenz der Klausel geradezu exemplarisch auf: Diese verpflichtet den Mieter nämlich nicht, Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit der Brandmelder zu unterlassen. Nach dem Wortlaut der Klausel ist der Mieter vielmehr gehalten, die Brandmelder funktionstüchtig zu erhalten, also etwa im Fall eines Defekts eine Reparatur oder einen Austausch zu veranlassen.

[112] 26.3. Die Klausel erweist sich daher als intransparent und – zumindest bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung (RS0016590) – auch als gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB, weil es an einer sachlichen Rechtfertigung für diese Überwälzung der Erhaltungspflicht mangelt. [112] 26.3. Die Klausel erweist sich daher als intransparent und – zumindest bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung (RS0016590) – auch als gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB, weil es an einer sachlichen Rechtfertigung für diese Überwälzung der Erhaltungspflicht mangelt.

27. Klausel 62:

„Die Mieterseite ist verpflichtet, Luftfilter in Lüftungen (WC, Bad) und im Dunstabzug (Küche) regelmäßig, mindestens aber einmal pro Kalenderjahr zu wechseln.“

[113] 27.1. Das Erstgericht untersagte die Klausel als gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB. Bei Beginn eines Mietverhältnisses am 31. 12. verpflichtete die Klausel den Mieter zum Tausch der Filter noch am selben Tag. [113] 27.1. Das Erstgericht untersagte die Klausel als gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB. Bei Beginn eines Mietverhältnisses am 31. 12. verpflichtete die Klausel den Mieter zum Tausch der Filter noch am selben Tag.

[114] Das Berufungsgericht bestätigte diese Entscheidung. Der Oberste Gerichtshof habe zu 6 Ob 81/09v (Klausel 10) eine vergleichbare Klausel für gröblich benachteiligend befunden. Die undifferenzierte Verpflichtung des Mieters zum jährlichen Filtertausch, ohne dass es auf den tatsächlichen Verschmutzungsgrad des Filters ankommen solle, sei gröblich benachteiligend. Angebliche Erfahrungswerte der Beklagten seien keine taugliche Grundlage für die Annahme, dass ein Filter nach einem Jahr jedenfalls verschmutzt oder verstopft sein müsse.

[115] 27.2. Soweit die Revision auf ein durchschnittliches Nutzerverhalten und damit auf angebliche Erfahrungswerte Bezug nimmt, ist sie auf die zutreffenden Ausführungen des Berufungsgerichts zu verweisen; einen Grund, von der Entscheidung 6 Ob 81/09v abzuweichen, zeigt die Revision nicht auf (§ 510 Abs 3 ZPO). [115] 27.2. Soweit die Revision auf ein durchschnittliches Nutzerverhalten und damit auf angebliche Erfahrungswerte Bezug nimmt, ist sie auf die zutreffenden Ausführungen des Berufungsgerichts zu verweisen; einen Grund, von der Entscheidung 6 Ob 81/09v abzuweichen, zeigt die Revision nicht auf (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

28. Klausel 64:

„Die Mieterseite ist verpflichtet Desinfektionsmaßnahmen gegen eine oberflächliche Schimmelbildung zu treffen.“

[116] 28.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel. Dem Mieter werde die Verpflichtung zur Beseitigung gesundheitsgefährdenden Schimmels überbunden. Er müsse zudem selbst feststellen, ob es sich um eine „oberflächliche“ Schimmelbildung handle. Beides führe zur gröblichen Benachteiligung iSd § 879 Abs 3 ABGB. [116] 28.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel. Dem Mieter werde die Verpflichtung zur Beseitigung gesundheitsgefährdenden Schimmels überbunden. Er müsse zudem selbst feststellen, ob es sich um eine „oberflächliche“ Schimmelbildung handle. Beides führe zur gröblichen Benachteiligung iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB.

[117] 28.2. Warum der Umstand, dass nur der in der Wohnung lebende Mieter Schimmelbildung feststellen könne, es rechtfertige, dass dieser verpflichtet sei, Desinfektionsmaßnahmen gegen eine oberflächliche Schimmelbildung (unabhängig von dessen Ursache) zu treffen, erschließt sich aus den Ausführungen in der Revision nicht. Für die Frage, wer zu Desinfektionsmaßnahmen verpflichtet ist, kann es nicht von Bedeutung sein, dass sich Schimmel schnell ausbreiten und zu erheblichen Schäden führen kann. Aus einem denkbaren rechtsmissbräuchlichen Verhalten des Mieters kann ebenfalls keine sachliche Rechtfertigung der Abweichung vom dispositiven Recht abgeleitet werden. Die Vorinstanzen sind daher zutreffend davon ausgegangen, dass die Klausel gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB ist. [117] 28.2. Warum der Umstand, dass nur der in der Wohnung lebende Mieter Schimmelbildung feststellen könne, es rechtfertige, dass dieser verpflichtet sei, Desinfektionsmaßnahmen gegen eine oberflächliche Schimmelbildung (unabhängig von dessen Ursache) zu treffen, erschließt sich aus den Ausführungen in der Revision nicht. Für die Frage, wer zu Desinfektionsmaßnahmen verpflichtet ist, kann es nicht von Bedeutung sein, dass sich

Schimmel schnell ausbreiten und zu erheblichen Schäden führen kann. Aus einem denkbaren rechtsmissbräuchlichen Verhalten des Mieters kann ebenfalls keine sachliche Rechtfertigung der Abweichung vom dispositiven Recht abgeleitet werden. Die Vorinstanzen sind daher zutreffend davon ausgegangen, dass die Klausel gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB ist.

[118] 28.3. Im Übrigen zeigt die Revision mit ihren Ausführungen, mit „oberflächlich“ werde auf die Sichtbarkeit des Schimmels abgestellt, selbst auf, dass die Klausel auch intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG ist. Es bleibt nämlich unklar, ob dies, oder aber ein mangelndes Eindringen in tieferliegende Bestandteile der betroffenen Flächen gemeint ist. [118] 28.3. Im Übrigen zeigt die Revision mit ihren Ausführungen, mit „oberflächlich“ werde auf die Sichtbarkeit des Schimmels abgestellt, selbst auf, dass die Klausel auch intransparent iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG ist. Es bleibt nämlich unklar, ob dies, oder aber ein mangelndes Eindringen in tieferliegende Bestandteile der betroffenen Flächen gemeint ist.

29. Klausel 68:

„Die Mieterseite haftet für Schäden die von ihr oder mit ihr zusammenwohnenden oder sonst von ihr in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen sowie ihren Gehilfen bzw. von ihr beauftragten Unternehmen oder ihr sonst zuzurechnenden Personen am Mietgegenstand verursacht werden.“

[119] 29.1. Die Vorinstanzen bejahten einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB. Anders als die zu 3 Ob 32/23m (Klausel 9) und 6 Ob 181/17m (Klausel 19) beurteilten Klauseln sehe die gegenständliche Klausel – analog zu der zu 7 Ob 78/06f (Klausel 24) beurteilten Klausel – eine verschuldensunabhängige Erfolgshaftung des Mieters vor, während der Vermieter nur nach den gesetzlichen Vorschriften hafte. [119] 29.1. Die Vorinstanzen bejahten einen Verstoß gegen Paragraph 879, Absatz 3, ABGB. Anders als die zu 3 Ob 32/23m (Klausel 9) und 6 Ob 181/17m (Klausel 19) beurteilten Klauseln sehe die gegenständliche Klausel – analog zu der zu 7 Ob 78/06f (Klausel 24) beurteilten Klausel – eine verschuldensunabhängige Erfolgshaftung des Mieters vor, während der Vermieter nur nach den gesetzlichen Vorschriften hafte.

[120] 29.2. Die Revision argumentiert, dass die Mieterseite als „Besitzer“ der Wohnung diese ständig „in Gebrauch habe“, wohingegen der Vermieter als Eigentümer während des aufrechten Mietverhältnisses nur in Ausnahmefällen überhaupt die auch nur theoretische Möglichkeit der Beschädigung des Mietgegenstandes zukomme. Warum dies entgegen der Entscheidung 7 Ob 78/06f (Klausel 24) eine verschuldensunabhängige Erfolgshaftung des Mieters rechtfertigen soll, zeigt die Revision jedoch nicht auf. Die Vorinstanzen haben die Klausel daher zutreffend als gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB untersagt. [120] 29.2. Die Revision argumentiert, dass die Mieterseite als „Besitzer“ der Wohnung diese ständig „in Gebrauch habe“, wohingegen der Vermieter als Eigentümer während des aufrechten Mietverhältnisses nur in Ausnahmefällen überhaupt die auch nur theoretische Möglichkeit der Beschädigung des Mietgegenstandes zukomme. Warum dies entgegen der Entscheidung 7 Ob 78/06f (Klausel 24) eine verschuldensunabhängige Erfolgshaftung des Mieters rechtfertigen soll, zeigt die Revision jedoch nicht auf. Die Vorinstanzen haben die Klausel daher zutreffend als gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB untersagt.

30. Klausel 71:

„Das Abstellen oder Lagern von Fahrnissen jeglicher Art auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Zustimmung der Vermieterseite.“

[121] 30.1. Die Vorinstanzen bejahten einen Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG. [121] 30.1. Die Vorinstanzen bejahten einen Verstoß gegen Paragraph 10, Absatz 3, KSchG.

[122] 30.2. Woraus die Beklagte ableitet, dass im Zusammenhang mit § 10 Abs 3 KSchG eine Interessenabwägung zulässig wäre, erschließt sich aus den Revisionsausführungen nicht. Für den Brandfall ist es im Übrigen ohne jede Bedeutung, ob Fahrnisse auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft aufgrund einer schriftlichen oder aufgrund einer mündlichen oder formlosen Zustimmung der Vermieterseite abgestellt wurden. Die Vorinstanzen sind daher zutreffend davon ausgegangen, dass die Klausel gegen § 10 Abs 3 KSchG verstößt, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers vertraglich nicht ausgeschlossen werden darf. [122] 30.2. Woraus die Beklagte ableitet, dass im Zusammenhang mit Paragraph 10, Absatz 3, KSchG eine Interessenabwägung zulässig wäre, erschließt sich aus den Revisionsausführungen nicht. Für den Brandfall ist es im Übrigen ohne jede Bedeutung, ob

Fahrnisse auf allgemeinen Teilen der Liegenschaft aufgrund einer schriftlichen oder aufgrund einer mündlichen oder formlosen Zustimmung der Vermieterseite abgestellt wurden. Die Vorinstanzen sind daher zutreffend davon ausgegangen, dass die Klausel gegen Paragraph 10, Absatz 3, KSchG verstößt, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers vertraglich nicht ausgeschlossen werden darf.

31. Klausel 75:

„Aufwendungen der Mieterseite im Zusammenhang mit allfälligen baulichen Veränderungen oder sonstigen Aufwendungen in dem gemieteten Bestandsobjekt gehen entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterseite über. Die Vermieterseite hat alternativ zu Punkt 7.5 das Recht, bei Vertragsende zwischen der unentgeltlichen Belassung der von Mieterseite vorgenommenen Investitionen im Mietgegenstand oder deren Entfernung bei gleichzeitiger Wiederherstellung des vorherigen Zustandes durch die Mieterseite zu wählen.“

[123] 31.1. Die Vorinstanzen bejahten einen Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB. Die Klausel eröffne dem Vermieter die Möglichkeit, nachträglich noch über die Notwendigkeit eines Rückbaus zu disponieren. Sie ermögliche dem Vermieter, auch wenn dieser einer baulichen Veränderung ohne Rückbauvorbehalt zugestimmt habe, am Ende des Mietverhältnisses den Mieter zur Entfernung derselben zu verhalten. [123] 31.1. Die Vorinstanzen bejahten einen Verstoß gegen Paragraph 879, Absatz 3, ABGB. Die Klausel eröffne dem Vermieter die Möglichkeit, nachträglich noch über die Notwendigkeit eines Rückbaus zu disponieren. Sie ermögliche dem Vermieter, auch wenn dieser einer baulichen Veränderung ohne Rückbauvorbehalt zugestimmt habe, am Ende des Mietverhältnisses den Mieter zur Entfernung derselben zu verhalten.

[124] 31.2. Der Wortlaut der vorliegenden Klausel ermöglicht dem Vermieter bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung, auch bei einer sehr kurzen Zeitspanne zwischen Genehmigung und Durchführung einer Veränderung und dem Auszug des Mieters, die Wiederherstellung des vorherigen Zustandes zu verlangen. Wieso auch in diesem Fall eine Rechtfertigung für die Wahlmöglichkeit bestehen sollte, begründet die Revision jedoch nicht einmal ansatzweise, sondern stellt lediglich auf Fälle mit einer großen Zeitspanne ab.

[125] 31.3. Darüber hinaus kann der Bestandnehmer bei der Räumung des Bestandsobjekts die von ihm eingebrachten Gegenstände mitnehmen, die körperlich selbständig bleiben oder jedenfalls ohne Substanzschädigung des Bestandsobjekts lösbar sind (RS0105727 [T1]). Dies gilt selbst für Gegenstände, die unselbständige Bestandteile der Bestandsache geworden sind (RS0009928). Durch die Regelung, dass Aufwendungen der Mieterseite im Zusammenhang mit allfälligen baulichen Veränderungen oder sonstigen Aufwendungen im Bestandsobjekt entschädigungslos in das Eigentum der Vermieterseite übergehen, schränkt die Klausel dieses Wegnahmerecht des Mieters ein. Eine sachliche Rechtfertigung dafür trägt die Beklagte nicht vor und ist auch sonst nicht ersichtlich.

[126] 31.4. Die Vorinstanzen haben die Klausel daher zutreffend als gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB untersagt. [126] 31.4. Die Vorinstanzen haben die Klausel daher zutreffend als gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB untersagt.

32. Klausel 76:

„Ansprüche der Mieterseite für nützliche Aufwendungen gem. §§ 1037 iVm 1097 ABGB sind ausgeschlossen, sofern nicht eine gesonderte ausdrückliche schriftliche Vereinbarung darüber getroffen wurde.“ „Ansprüche der Mieterseite für nützliche Aufwendungen gem. Paragraphen 1037, in Verbindung mit 1097 ABGB sind ausgeschlossen, sofern nicht eine gesonderte ausdrückliche schriftliche Vereinbarung darüber getroffen wurde.“

[127] 32.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel, weil sie gegen § 10 Abs 3 KSchG verstoße. Sie schließe die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers aus. [127] 32.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel, weil sie gegen Paragraph 10, Absatz 3, KSchG verstoße. Sie schließe die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers aus.

[128] 32.2. Warum die vereinbarte Schriftform ausschließlich zu Beweis Zwecken diene und demnach zum Vorteil des Mieters gereiche, vermag die Revision nicht darzustellen. Auf die zutreffende Rechtsansicht des Berufungsgerichts wird verwiesen (§ 510 Abs 3 ZPO). [128] 32.2. Warum die vereinbarte Schriftform ausschließlich zu Beweis Zwecken diene und demnach zum Vorteil des Mieters gereiche, vermag die Revision nicht darzustellen. Auf die zutreffende Rechtsansicht des Berufungsgerichts wird verwiesen (Paragraph 510, Absatz 3, ZPO).

33. Klausel 77:

„Das Objekt wurde samt Farbgestaltung vom Vermieter und seinem Architekten unter ausgesprochener ästhetischer Sorgfalt errichtet. Veränderungen an allen von außen oder von den öffentlichen Gehflächen sichtbaren Teilen des Mietobjektes wie z.B. an den Terrassen/Garten oder Balkongeländern sowie das Anbringen von Außenjalousien, Stoffen, Sichtschutzgittern, Markisen oder ähnlichen sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Vermieters auch hinsichtlich der Materialbeschaffenheit und Farbe gestattet. Zur Verwendung von Schilfmatten verwehrt der Vermieter bereits jetzt die Zustimmung.“

[129] 33.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel, weil sie gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB sei. Bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung umfasse die Klausel nicht nur außerhalb des Mietobjekts Liegendes, sondern auch die von außen sichtbaren Innenwände. Damit schränke die Klausel das Nutzungsrecht des Mieters und sein Recht gemäß § 1098 ABGB in unsachlicher Weise ein. [129] 33.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel, weil sie gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB sei. Bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung umfasse die Klausel nicht nur außerhalb des Mietobjekts Liegendes, sondern auch die von außen sichtbaren Innenwände. Damit schränke die Klausel das Nutzungsrecht des Mieters und sein Recht gemäß Paragraph 1098, ABGB in unsachlicher Weise ein.

[130] 33.2. Soweit die Revision meint, die Klausel erfasse angesichts der in ihr enthaltenen Aufzählung lediglich außerhalb des Bestandobjekts Liegendes, ist ihr nicht zu folgen. Nach ihrem eindeutigen Wortlaut bezieht sich die Klausel nämlich auf alle von außen oder von den öffentlichen Gehflächen sichtbaren Teile des Mietobjekts, woran die bloß beispielhafte Aufzählung nichts ändern kann. Bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung (RS0016590) verhindert sie darüber hinaus (ohne vorherige ausdrückliche Zustimmung des Vermieters) jede Nutzung eines Gartens oder einer Terrasse, die mit einer von außen sichtbaren optischen Veränderung verbunden ist, also sogar das Einbringen von Gartenmöbeln oder Setzen von Zierpflanzen. Mangels sachlicher Rechtfertigung haben die Vorinstanzen die Klausel zutreffend als gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB gewertet. [130] 33.2. Soweit die Revision meint, die Klausel erfasse angesichts der in ihr enthaltenen Aufzählung lediglich außerhalb des Bestandobjekts Liegendes, ist ihr nicht zu folgen. Nach ihrem eindeutigen Wortlaut bezieht sich die Klausel nämlich auf alle von außen oder von den öffentlichen Gehflächen sichtbaren Teile des Mietobjekts, woran die bloß beispielhafte Aufzählung nichts ändern kann. Bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung (RS0016590) verhindert sie darüber hinaus (ohne vorherige ausdrückliche Zustimmung des Vermieters) jede Nutzung eines Gartens oder einer Terrasse, die mit einer von außen sichtbaren optischen Veränderung verbunden ist, also sogar das Einbringen von Gartenmöbeln oder Setzen von Zierpflanzen. Mangels sachlicher Rechtfertigung haben die Vorinstanzen die Klausel zutreffend als gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB gewertet.

34. Klausel 78:

„Der Mieter verzichtet hinsichtlich allfälliger von ihm vorgenommenen Investitionen auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gemäß §§ 1097 iVm 1037 ABGB. Es steht ihm somit kein Anspruch auf Ersatz der nützlichen Aufwände zu, auch wenn sie zum überwiegenden Vorteil des Vermieters waren; ein Ersatz gebührt nur dann, wenn etwas anderes, schriftlich – § 884 ABGB – vereinbart wird, denn der Vermieter will sich vertraglich nur binden, wenn eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen wird.“ „Der Mieter verzichtet hinsichtlich allfälliger von ihm vorgenommenen Investitionen auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gemäß Paragraphen 1097, in Verbindung mit 1037 ABGB. Es steht ihm somit kein Anspruch auf Ersatz der nützlichen Aufwände zu, auch wenn sie zum überwiegenden Vorteil des Vermieters waren; ein Ersatz gebührt nur dann, wenn etwas anderes, schriftlich – Paragraph 884, ABGB – vereinbart wird, denn der Vermieter will sich vertraglich nur binden, wenn eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen wird.“

[131] 34.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel. Gemäß § 10 Abs 3 KSchG könne die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden, wogegen die Klausel verstoße. [131] 34.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel. Gemäß Paragraph 10, Absatz 3, KSchG könne die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden, wogegen die Klausel verstoße.

[132] 34.2. In der Revision meint die Beklagte, vom Mieter nachträglich zur Kenntnis gebrachte Investitionen könnten vom Vermieter gar nicht mehr untersagt werden. Alleine die Bindung derselben an die Schriftform ermögliche

dem Vermieter eine gewisse Kontrolle. Die Vorschrift des § 10 Abs 3 KSchG ist jedoch zwingendes Recht, sodass von ihr nicht zum Schutz des Unternehmers abgegangen werden kann. Die Vorinstanzen haben zutreffend erkannt, dass die Klausel gegen diese Norm verstößt. [132] 34.2. In der Revision meint die Beklagte, vom Mieter nachträglich zur Kenntnis gebrachte Investitionen könnten vom Vermieter gar nicht mehr untersagt werden. Alleine die Bindung derselben an die Schriftform ermögliche dem Vermieter eine gewisse Kontrolle. Die Vorschrift des Paragraph 10, Absatz 3, KSchG ist jedoch zwingendes Recht, sodass von ihr nicht zum Schutz des Unternehmers abgegangen werden kann. Die Vorinstanzen haben zutreffend erkannt, dass die Klausel gegen diese Norm verstößt.

35. Klausel 86:

„Vom Mieter im Objekt eingebaute, fest verbundene Sachlagen, werden bei Übergabe des Mietobjektes nach Wahl des Vermieters im Mietobjekt belassen und dem Vermieter übergeben oder sind durch den Mieter zu entfernen und der Zustand bei Übergabe herzustellen. Mit Genehmigung des Vermieters auf Kosten des Mieters durchgeführte allfällige Veränderungen am Mietobjekt vor Übergabe, wie beispielsweise Änderung der Fliesen, Bodenbeläge oder Installationen, gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses ohne Anspruch auf Ersatz in das Eigentum des Vermieters über.“

[133] 35.1. Die Klausel entspricht inhaltlich der Klausel 75. Da auch die Ausführungen der Vorinstanzen und in der Revision ident sind, wird auf die dortigen Erwägungen verwiesen.

[134] 35.2. Die Vorinstanzen haben die Klausel demnach zutreffend als gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB untersagt. [134] 35.2. Die Vorinstanzen haben die Klausel demnach zutreffend als gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB untersagt.

36. Klausel 90:

„Jede Überlassung des Mietobjektes in welcher Form auch immer insbesondere die Untervermietung, Weitervermietung sowie Abtretung, Verpfändung oder sonstige Übertragung der Mietrechte an Dritte ist ohne ausdrückliche schriftliche Zustimmung der Vermieterseite unzulässig.“

[135] 36.1. Die Vorinstanzen bejahten einen Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden könne. [135] 36.1. Die Vorinstanzen bejahten einen Verstoß gegen Paragraph 10, Absatz 3, KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden könne.

[136] 36.2. Die Revision meint, § 10 Abs 3 KSchG müsse hinter dem Interesse des Vermieters zurücktreten, sich durch Vereinbarung der Schriftform gegen unzulässige Untervermietung abzusichern. Damit verkennt sie abermals, dass es sich um eine zwingende Norm handelt, von der durch Vereinbarung nicht abgegangen werden kann. Eine Interessenabwägung hat hier nicht zu erfolgen. [136] 36.2. Die Revision meint, Paragraph 10, Absatz 3, KSchG müsse hinter dem Interesse des Vermieters zurücktreten, sich durch Vereinbarung der Schriftform gegen unzulässige Untervermietung abzusichern. Damit verkennt sie abermals, dass es sich um eine zwingende Norm handelt, von der durch Vereinbarung nicht abgegangen werden kann. Eine Interessenabwägung hat hier nicht zu erfolgen.

37. Klausel 91:

„Dem Vermieter kommt also – unbeschadet einer etwaigen Befristungsvereinbarung – das Recht zur vorzeitigen gerichtlichen Aufkündigung des Mietvertrages unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten zu, falls der Mieter das Mietobjekt ganz oder zum Teil weitergegeben hat. Unbeschadet der Kündigungsmöglichkeit ist der Vermieter berechtigt für den Zeitraum der untersagten Überlassung den Mietzins der Einheit um 50 % anzuheben. Jedenfalls bleibt der Mieter simultan zu einem etwaigen (Unter)Mieter haftend(e) Schuldner(in) für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag.“

[137] 37.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel. Sie ermögliche die Kündigung selbst bei einer kurzfristigen teilweisen Untervermietung, was in der Bedeutung dem in § 30 Abs 2 Z 4 MRG normierten Kündigungsgrund nicht nahekomme. Zudem sei die Möglichkeit, auch bei einer teilweisen Untervermietung den Mietzins um 50 % anzuheben gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB. [137] 37.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel. Sie ermögliche die Kündigung selbst bei einer kurzfristigen teilweisen Untervermietung, was in der Bedeutung dem in Paragraph 30, Absatz 2, Ziffer 4, MRG normierten Kündigungsgrund nicht nahekomme. Zudem sei die Möglichkeit, auch bei einer

teilweisen Untervermietung den Mietzins um 50 % anzuheben gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB.

[138] 37.2. Dass der vereinbarte Kündigungsgrund gegen § 30 Abs 3 MRG verstößt, wurde bereits zur inhaltsgleichen Klausel 12 dargelegt. Auf die dortigen Erwägungen wird verwiesen. Im Übrigen geht die Revision nicht auf die selbstständig tragfähige Begründung des Berufungsgerichts ein, wonach die Möglichkeit, bei einer teilweisen Untervermietung den Mietzins um 50 % anzuheben, gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB ist. Die Rechtsrüge zur Klausel 91 ist daher insgesamt nicht gesetzmäßig ausgeführt (vgl 4 Ob 222/22h Rz 279, 371). [138] 37.2. Dass der vereinbarte Kündigungsgrund gegen Paragraph 30, Absatz 3, MRG verstößt, wurde bereits zur inhaltsgleichen Klausel 12 dargelegt. Auf die dortigen Erwägungen wird verwiesen. Im Übrigen geht die Revision nicht auf die selbstständig tragfähige Begründung des Berufungsgerichts ein, wonach die Möglichkeit, bei einer teilweisen Untervermietung den Mietzins um 50 % anzuheben, gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB ist. Die Rechtsrüge zur Klausel 91 ist daher insgesamt nicht gesetzmäßig ausgeführt vergleiche 4 Ob 222/22h Rz 279, 371).

38. Klausel 93:

„Die Erklärungen gelten im Falle eines eingeschriebenen Briefes drei Tage nach Aufgabe bei der Post, im Falle von E-Mail am Tag nach Versenden und sind an folgende Postanschriften bzw. E-Mail-Adressen zu richten: [...]“

[139] 38.1. Die Vorinstanzen erachteten die Klausel als intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG. Es mangle an einer sachlichen Rechtfertigung für die Zustellfiktion bei einem eingeschriebenen Brief, da bei einer eingeschriebenen Postsendung das genaue Datum des Zugangs bekannt sei. Die Klausel schaffe daher tatsächlich eine unklare Rechtslage, zumal auch ihre Formulierung unklar sei. Es sei nicht eindeutig, was mit „gelten“ gemeint sein soll. [139] 38.1. Die Vorinstanzen erachteten die Klausel als intransparent iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG. Es mangle an einer sachlichen Rechtfertigung für die Zustellfiktion bei einem eingeschriebenen Brief, da bei einer eingeschriebenen Postsendung das genaue Datum des Zugangs bekannt sei. Die Klausel schaffe daher tatsächlich eine unklare Rechtslage, zumal auch ihre Formulierung unklar sei. Es sei nicht eindeutig, was mit „gelten“ gemeint sein soll.

[140] 38.2. Auch nach den Revisionsausführungen bleibt unklar, wieso es im Fall einer eingeschriebenen Postsendung oder einer E-Mail, bei der das genaue Datum des Zugangs bekannt ist, die „Geltung“ der Erklärung einer Klarstellung bedürfe. Was die Regelung in einem Fall bewirken soll, in dem der Tag der tatsächlichen Zustellung und der nach dieser Klausel fingierte Zustellzeitpunkt auseinanderfallen, bleibt intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG. [140] 38.2. Auch nach den Revisionsausführungen bleibt unklar, wieso es im Fall einer eingeschriebenen Postsendung oder einer E-Mail, bei der das genaue Datum des Zugangs bekannt ist, die „Geltung“ der Erklärung einer Klarstellung bedürfe. Was die Regelung in einem Fall bewirken soll, in dem der Tag der tatsächlichen Zustellung und der nach dieser Klausel fingierte Zustellzeitpunkt auseinanderfallen, bleibt intransparent iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG.

[141] 38.3. Dazu kommt, dass die Klausel jedenfalls bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung (RS0016590) die Wirksamkeit des Zugangs von empfangsbedürftigen Erklärungen des Mieters hinauszögert. Dies kann beispielsweise im Fall einer Kündigung zu Rechtsnachteilen für den Mieter führen. Die Klausel weicht vom dispositiven Recht ab, wonach es für den Zugang einer Erklärung ausreicht, wenn diese in den Machtbereich des Adressaten gelangt ist (RS0014076). Eine sachliche Rechtfertigung dafür trägt die Revision nicht vor und ist auch nicht ersichtlich, weshalb die Klausel auch gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB ist. [141] 38.3. Dazu kommt, dass die Klausel jedenfalls bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung (RS0016590) die Wirksamkeit des Zugangs von empfangsbedürftigen Erklärungen des Mieters hinauszögert. Dies kann beispielsweise im Fall einer Kündigung zu Rechtsnachteilen für den Mieter führen. Die Klausel weicht vom dispositiven Recht ab, wonach es für den Zugang einer Erklärung ausreicht, wenn diese in den Machtbereich des Adressaten gelangt ist (RS0014076). Eine sachliche Rechtfertigung dafür trägt die Revision nicht vor und ist auch nicht ersichtlich, weshalb die Klausel auch gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB ist.

[142] 38.4. Die Klausel wurde von den Vorinstanzen daher zutreffend untersagt.

39. Klausel 97:

„Behauptet der Mieter die Beschädigung durch sonstige, nicht in seinem Einflussbereich stehende Dritter, so trifft ihn die Beweislast.“

[143] 39.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel. Einem Verbraucher dürfe gemäß § 6 Abs 1 Z 11 KSchG keine

Beweislast auferlegt werden, die ihn von Gesetzes wegen nicht treffe. Nach allgemeinen zivilprozessualen Regeln sei der Vermieter als Geschädigter für die Verursachung des Schadens durch den in Anspruch genommenen Schädiger beweispflichtig. Die Klausel habe aber zur Folge, dass sich der Mieter „freibeweisen“ müsse und die Verursachung durch einen Dritten beweisen müsse. [143] 39.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel. Einem Verbraucher dürfe gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 11, KSchG keine Beweislast auferlegt werden, die ihn von Gesetzes wegen nicht treffe. Nach allgemeinen zivilprozessualen Regeln sei der Vermieter als Geschädigter für die Verursachung des Schadens durch den in Anspruch genommenen Schädiger beweispflichtig. Die Klausel habe aber zur Folge, dass sich der Mieter „freibeweisen“ müsse und die Verursachung durch einen Dritten beweisen müsse.

[144] 39.2. Entgegen der Revision betrifft die Klausel nicht nur Fälle, in denen sich der Mieter von sich aus auf eine Beschädigung durch Dritte beruft. Vielmehr bezweckt die Klausel offenkundig, dem Mieter den Beweis aufzubürden, dass eine erfolgte Beschädigung nicht durch ihn oder ihm zurechenbare Personen, sondern durch Dritte verursacht wurde. Sie normiert demnach eine gemäß § 6 Abs 1 Z 11 KSchG unzulässige Beweislastumkehr und wurde von den Vorinstanzen zutreffend untersagt. [144] 39.2. Entgegen der Revision betrifft die Klausel nicht nur Fälle, in denen sich der Mieter von sich aus auf eine Beschädigung durch Dritte beruft. Vielmehr bezweckt die Klausel offenkundig, dem Mieter den Beweis aufzubürden, dass eine erfolgte Beschädigung nicht durch ihn oder ihm zurechenbare Personen, sondern durch Dritte verursacht wurde. Sie normiert demnach eine gemäß Paragraph 6, Absatz eins, Ziffer 11, KSchG unzulässige Beweislastumkehr und wurde von den Vorinstanzen zutreffend untersagt.

40. Klausel 99:

„Alle Streitigkeiten, die sich aus diesem Mietvertrag ergeben oder mit dessen Gültigkeit, Verletzung, Auflösung oder Nichtigkeit oder sonst wie in Zusammenhang stehen, sind ausschließlich von den für den Ort des Mietgegenstandes sachlich und örtlich zuständigen Gerichten zu entscheiden.“

[145] 40.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel. Nach § 14 Abs 3 KSchG sei eine Vereinbarung, mit der für eine Klage des Verbrauchers gegen den Unternehmer ein nach dem Gesetz gegebener Gerichtsstand ausgeschlossen werde, dem Verbraucher gegenüber rechtsunwirksam. Es sei richtig, dass alle Streitigkeiten gemäß § 49 Abs 2 Z 5 JN nach § 83 JN vor das Gericht gehörten, in dessen Sprengel die Sache liege. Allerdings sei die Formulierung „oder sonst wie in Zusammenhang stehen“ unklar, sodass für den Verbraucher nicht klar hervorgehe, ob darunter nur die in § 49 Abs 2 Z 5 JN genannten Streitigkeiten zu subsumieren seien. Die Klausel sei daher intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG. Bei kundenfeindlichster Auslegung würden auch über § 49 Abs 2 Z 5 JN hinausgehende Fälle darunter fallen. Die Klausel verstoße insofern gegen § 14 Abs 3 KSchG. [145] 40.1. Die Vorinstanzen untersagten die Klausel. Nach Paragraph 14, Absatz 3, KSchG sei eine Vereinbarung, mit der für eine Klage des Verbrauchers gegen den Unternehmer ein nach dem Gesetz gegebener Gerichtsstand ausgeschlossen werde, dem Verbraucher gegenüber rechtsunwirksam. Es sei richtig, dass alle Streitigkeiten gemäß Paragraph 49, Absatz 2, Ziffer 5, JN nach Paragraph 83, JN vor das Gericht gehörten, in dessen Sprengel die Sache liege. Allerdings sei die Formulierung „oder sonst wie in Zusammenhang stehen“ unklar, sodass für den Verbraucher nicht klar hervorgehe, ob darunter nur die in Paragraph 49, Absatz 2, Ziffer 5, JN genannten Streitigkeiten zu subsumieren seien. Die Klausel sei daher intransparent iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG. Bei kundenfeindlichster Auslegung würden auch über Paragraph 49, Absatz 2, Ziffer 5, JN hinausgehende Fälle darunter fallen. Die Klausel verstoße insofern gegen Paragraph 14, Absatz 3, KSchG.

[146] 40.2. Wenn die Revision meint, die Wendung „oder sonst wie in Zusammenhang stehen“ verweise auf den Mietvertrag und führe daher nicht zu einer Intransparenz, ist ihr entgegenzuhalten, dass damit nicht nur Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis, sondern auch solche, die bloß damit in Zusammenhang stehen, vor das für den Ort des Mietgegenstands sachlich und örtlich zuständige Gericht verwiesen werden. Ein bloßer Zusammenhang mit einem Mietverhältnis reicht für die Bejahung des Zuständigkeitstatbestands nach § 49 Abs 2 Z 5 JN aber nicht aus (vgl 2 Ob 121/08w: Räumung einer an den Mieter einer Wohnung prekaristisch zur Aufstellung einer Überdachung überlassenen Hofffläche). [146] 40.2. Wenn die Revision meint, die Wendung „oder sonst wie in Zusammenhang stehen“ verweise auf den Mietvertrag und führe daher nicht zu einer Intransparenz, ist ihr entgegenzuhalten, dass damit nicht nur Streitigkeiten aus dem Mietverhältnis, sondern auch solche, die bloß damit in Zusammenhang stehen, vor das für den Ort des Mietgegenstands sachlich und örtlich zuständige Gericht verwiesen werden. Ein bloßer Zusammenhang mit einem Mietverhältnis reicht für die Bejahung des Zuständigkeitstatbestands nach Paragraph 49, Absatz 2, Ziffer 5, JN aber nicht aus (vergleiche 2 Ob 121/08w: Räumung einer an den Mieter einer Wohnung prekaristisch zur Aufstellung einer Überdachung überlassenen Hofffläche).

[147] 40.3. Für solche Streitigkeiten, die mit dem Mietverhältnis bloß im Zusammenhang stehen, räumt die Klausel dem Vermieter einen Gerichtsstand am Ort des Bestandsobjekts und damit nicht zwingend am Wohnort, gewöhnlichen Aufenthalt oder Beschäftigungsort des Mieters ein. Sie verstößt daher gegen § 14 Abs 1 KSchG. Dadurch, dass sie für derartige Klagen des Mieters den allgemeinen Gerichtsstand des Vermieters ausschließt, verstößt sie weiters gegen § 14 Abs 3 KSchG. [147] 40.3. Für solche Streitigkeiten, die mit dem Mietverhältnis bloß im Zusammenhang stehen, räumt die Klausel dem Vermieter einen Gerichtsstand am Ort des Bestandsobjekts und damit nicht zwingend am Wohnort, gewöhnlichen Aufenthalt oder Beschäftigungsort des Mieters ein. Sie verstößt daher gegen Paragraph 14, Absatz eins, KSchG. Dadurch, dass sie für derartige Klagen des Mieters den allgemeinen Gerichtsstand des Vermieters ausschließt, verstößt sie weiters gegen Paragraph 14, Absatz 3, KSchG.

[148] 40.4. Damit kann dahingestellt bleiben, ob die Klausel auch intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG ist. Sie wurde jedenfalls zutreffend von den Vorinstanzen untersagt. [148] 40.4. Damit kann dahingestellt bleiben, ob die Klausel auch intransparent iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG ist. Sie wurde jedenfalls zutreffend von den Vorinstanzen untersagt.

41. Ergebnis:

[149] Die Revision ist daher nur betreffend die Klauseln 7 und 8 berechtigt. Im Übrigen ist die angefochtene Entscheidung – im Anfechtungsumfang – zu bestätigen.

[150] Bei der Kostenentscheidung ist davon auszugehen, dass die Klägerin im erstinstanzlichen Verfahren mit 3 von 106 Klauseln, hinsichtlich der Berufung der Beklagten mit 2 von 97 Klauseln und im Revisionsverfahren mit 2 von 39 Klauseln, sohin jeweils nur geringfügig unterlegen ist. Insofern gebührt ihr daher gemäß § 43 Abs 2 erster Fall ZPO voller Kostenersatz auf Basis des Streitwerts ihres Obsiegens. Mit ihrer eigenen Berufung hat die Klägerin mit 8 von 9 Klauseln, also zu 89 % obsiegt, sodass ihr nach § 43 Abs 1 ZPO 78 % ihrer Kosten und 89 % ihrer Barauslagen zustehen. [150] Bei der Kostenentscheidung ist davon auszugehen, dass die Klägerin im erstinstanzlichen Verfahren mit 3 von 106 Klauseln, hinsichtlich der Berufung der Beklagten mit 2 von 97 Klauseln und im Revisionsverfahren mit 2 von 39 Klauseln, sohin jeweils nur geringfügig unterlegen ist. Insofern gebührt ihr daher gemäß Paragraph 43, Absatz 2, erster Fall ZPO voller Kostenersatz auf Basis des Streitwerts ihres Obsiegens. Mit ihrer eigenen Berufung hat die Klägerin mit 8 von 9 Klauseln, also zu 89 % obsiegt, sodass ihr nach Paragraph 43, Absatz eins, ZPO 78 % ihrer Kosten und 89 % ihrer Barauslagen zustehen.

Textnummer

E143831

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2025:0080OB00074.24A.0227.000

Im RIS seit

25.03.2025

Zuletzt aktualisiert am

27.05.2026

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