jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2007/3/27 1Ob241/06g

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 27.03.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker als Vorsitzenden und die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Univ. Doz. Dr. Bydlinski, Dr. Fichtenau, Dr. E. Solé und Dr. Schwarzenbacher als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte, Wien 4, Prinz-Eugen-Straße 20-22, vertreten durch Dr. Walter Reichholf, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei Fachgruppe W*, vertreten durch Mag. Dr. Till Hausmann, Rechtsanwalt in Wien, wegen Unterlassung und Urteilsveröffentlichung (Gesamtstreitwert 26.000 EUR sA), über die Revision der klagenden Partei (Revisionsinteresse 17.333,33 EUR sA) gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 26. Juli 2006, GZ 1 R 246/05m-12, womit das Urteil des Handelsgerichts Wien vom 26. August 2005, GZ 10 Cg 19/05g-8, teilweise abgeändert wurde, zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die Entscheidung des Berufungsgerichts wird in deren Punkten III und IV dahin abgeändert, dass das Urteil des Erstgerichts - einschließlich dessen bereits in Rechtskraft erwachsenen Teils - zur Gänze wiederhergestellt wird.Die Entscheidung des Berufungsgerichts wird in deren Punkten römisch III und römisch IV dahin abgeändert, dass das Urteil des Erstgerichts - einschließlich dessen bereits in Rechtskraft erwachsenen Teils - zur Gänze wiederhergestellt wird.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 4.152,74 (darin enthalten EUR 497,46 USt und EUR 1.168 Barauslagen) bestimmten Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Beklagte ist eine Fachgruppe im Sinne des Wirtschaftskammergesetzes 1998, welche zur Vertretung der Interessen ihrer Mitglieder berufen ist. Gemäß § 3 Abs 1 WKG 1998 ist sie eine Körperschaft öffentlichen Rechts und daher mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattet. Im Rahmen ihres Wirkungsbereichs erstellt sie Vertragsformblätter, deren Verwendung sie für den Abschluss von Mietverträgen empfiehlt. Für den geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern beim Abschluss von Mietverträgen, insbesondere von solchen , die in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen, empfiehlt sie Vertragsformblätter, die nachstehend angeführte Klauseln enthalten:Die Beklagte ist eine Fachgruppe im Sinne des Wirtschaftskammergesetzes 1998, welche zur Vertretung der Interessen ihrer Mitglieder berufen ist. Gemäß Paragraph 3, Absatz eins, WKG 1998 ist sie eine Körperschaft öffentlichen Rechts und daher mit eigener Rechtspersönlichkeit ausgestattet. Im Rahmen ihres Wirkungsbereichs erstellt sie Vertragsformblätter, deren Verwendung sie für den Abschluss von Mietverträgen empfiehlt. Für den geschäftlichen

Verkehr mit Verbrauchern beim Abschluss von Mietverträgen, insbesondere von solchen , die in den Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes fallen, empfiehlt sie Vertragsformblätter, die nachstehend angeführte Klauseln enthalten:

„1. Der Mieter stimmt dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden ... zu bzw tritt den bestehenden Vereinbarungen bei.

2. Der Mieter hat den Mietgegenstand und die für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte, wie im Besonderen die Elektroleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Beheizungs- und sanitären Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte und Öfen, zu warten sowie insoweit in Stand zu halten und zu erneuern (insbesondere auch die Erneuerung von Warmwasser-/Heizgeräten und dergleichen), als es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt. Die Wartungs- und Instandhaltungspflicht erstreckt sich auch auf vorhandene Antennenanlagen.

3. Kommt der Mieter seiner Erhaltungspflicht nicht nach, kann der Vermieter nach vergeblicher Aufforderung und Fristsetzung die Durchführung der erforderlichen Arbeiten jederzeit auch im Mietgegenstand auf Kosten des Mieters durchführen."

Gestützt auf die sich aus § 29 KSchG ergebende Legitimation beantragtedie Klägerin, die Beklagte zur Unterlassung der Empfehlung der genannten oder sinngleicher Klauseln in allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) und/oder Vertragsformblättern zu verhalten; weiters stellte sie je ein Veröffentlichungsbegehren. Die Beklagte habe sich trotz Aufforderung geweigert, hinsichtlich der drei Klauseln eine Unterlassungserklärung im Sinn des § 28 Abs 2 KSchG abzugeben, weshalb Wiederholungsgefahr vorliege. Da die betroffenen Verbraucherkreise ein berechtigtes Interesse an der Aufklärung über das gesetzwidrige Verhalten der Beklagten hätten, sei die Urteilsveröffentlichung geboten.Gestützt auf die sich aus Paragraph 29, KSchG ergebende Legitimation beantragte die Klägerin, die Beklagte zur Unterlassung der Empfehlung der genannten oder sinngleicher Klauseln in allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) und/oder Vertragsformblättern zu verhalten; weiters stellte sie je ein Veröffentlichungsbegehren. Die Beklagte habe sich trotz Aufforderung geweigert, hinsichtlich der drei Klauseln eine Unterlassungserklärung im Sinn des Paragraph 28, Absatz 2, KSchG abzugeben, weshalb Wiederholungsgefahr vorliege. Da die betroffenen Verbraucherkreise ein berechtigtes Interesse an der Aufklärung über das gesetzwidrige Verhalten der Beklagten hätten, sei die Urteilsveröffentlichung geboten.

Mit der Klausel 1 werde versucht, die nach § 21 Abs 1 Z 6 MRG erforderliche Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter zur Verrechnung einer Glasbruch- und Sturmschädenversicherung bereits bei Abschluss des Mietvertrags zu fixieren. § 21 Abs 1 Z 6 MRG räume den Mietern ein Wahlrecht zwischen einer anteiligen Prämienbelastung auf Grund des entsprechenden Versicherungsvertrags und dem Risiko einer eventuellen Mietzinserhöhung im Schadensfall ein. Dieses zwingende gesetzliche Wahlrecht dürfe dem Mieter nicht dadurch genommen werden, dass ihm in einer Zwangssituation, nämlich bei Abschluss des Mietvertrags, eine dieser Möglichkeiten vorgeschrieben werde. Durch Ausnutzung der schwächeren Verhandlungsposition des Verbrauchers werde in unangemessener und unsachlicher Weise eine Schlechterstellung in dessen Rechtsposition herbeigeführt, weshalb eine gröbliche Benachteiligung iSd § 879 Abs 3 ABGB vorliege. Außerdem sei die Klausel deshalb benachteiligend und auch intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG, weil dem Mieter Art, Umfang und Konsequenz der damit eingegangenen Belastungen nicht bekannt sei; das Ausmaß der auf den Mieter überwälzbaren Kosten werde nicht bestimmt umschrieben und könne für erst in Zukunft abzuschließende oder zu ändernde Verträge noch gar nicht feststehen. Dem Mieter werde mit der Klausel nicht einmal bekannt gegeben, dass sich aus seiner vorformulierten Zustimmung eine erhöhte Kostenbelastung für ihn ergebe bzw ergeben könne. Im Falle einer schon bestehenden Vereinbarung werde der Mieter an diese gebunden, ohne ihren Inhalt zu kennen. Die „Vorauszustimmung" zur unbestimmten Erneuerung oder Änderung derartiger Versicherungsverträge sei unwirksam.Mit der Klausel 1 werde versucht, die nach Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 6, MRG erforderliche Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter zur Verrechnung einer Glasbruch- und Sturmschädenversicherung bereits bei Abschluss des Mietvertrags zu fixieren. Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 6, MRG räume den Mietern ein Wahlrecht zwischen einer anteiligen Prämienbelastung auf Grund des entsprechenden Versicherungsvertrags und dem Risiko einer eventuellen Mietzinserhöhung im Schadensfall ein. Dieses zwingende gesetzliche Wahlrecht dürfe dem Mieter nicht dadurch genommen werden, dass ihm in einer Zwangssituation, nämlich bei Abschluss des Mietvertrags, eine dieser Möglichkeiten vorgeschrieben werde. Durch Ausnutzung der schwächeren Verhandlungsposition des Verbrauchers werde in unangemessener und unsachlicher Weise eine Schlechterstellung in dessen Rechtsposition herbeigeführt, weshalb eine gröbliche Benachteiligung iSd

Paragraph 879, Absatz 3, ABGB vorliege. Außerdem sei die Klausel deshalb benachteiligend und auch intransparent gemäß Paragraph 6, Absatz 3, KSchG, weil dem Mieter Art, Umfang und Konsequenz der damit eingegangenen Belastungen nicht bekannt sei; das Ausmaß der auf den Mieter überwälzbaren Kosten werde nicht bestimmt umschrieben und könne für erst in Zukunft abzuschließende oder zu ändernde Verträge noch gar nicht feststehen. Dem Mieter werde mit der Klausel nicht einmal bekannt gegeben, dass sich aus seiner vorformulierten Zustimmung eine erhöhte Kostenbelastung für ihn ergebe bzw ergeben könne. Im Falle einer schon bestehenden Vereinbarung werde der Mieter an diese gebunden, ohne ihren Inhalt zu kennen. Die „Vorauszustimmung" zur unbestimmten Erneuerung oder Änderung derartiger Versicherungsverträge sei unwirksam.

Mit der Klausel 2 werde die Erhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB, soweit diese nicht gemäß § 3 MRG „zwingend gestellt" sei, gänzlich auf den Mieter überwälzt. Diese dem Mieter auferlegten Erhaltungspflichten sehe das Gesetz nicht vor; sie seien dem Bestandvertrag im Grund wesensfremd, da die Erhaltungspflichten zu den typischen Vertragspflichten des Bestandgebers zählten. Deren Überwälzung auf den Mieter erfolge ohne sachliche Rechtfertigung, weswegen dies für den Mieter gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB sei. Da § 1096 ABGB zugleich eine Gefahrtragungsregel enthalte, werde auch die Gefahrtragung für aus höherer Gewalt oder Zufall resultierenden Schäden auf den Mieter übertragen. Auch dies sei gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB. Da § 1096 ABGB eine Sondergewährleistungsnorm darstelle, welche durch § 9 KSchG „zwingend gestellt" sei, sei die Klausel weiters nach § 9 KSchG nichtig. Außerdem verstoße sie gegen das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG, da die mit den Erhaltungspflichten verbundenen finanziellen Belastungen für den Mieter nicht abschätzbar seien. Sollte die Überwälzung der Instandhaltungspflicht als Mietzinsvereinbarung zu qualifizieren sein, fehle es an der für Bestandzinsvereinbarungen gebotenen ausreichenden Bestimmbarkeit des vereinbarten Mietentgelts. Dies mache die Klausel nach § 879 Abs 1 ABGB gesetzwidrig. Überdies wäre die Klausel auch in diesem Fall iSd § 6 Abs 3 KSchG intransparent, da sie sich nicht unter jenen Bestimmungen des Vertragsformblattes finde, welche den zu entrichtenden Mietzins regeln.Mit der Klausel 2 werde die Erhaltungspflicht des Vermieters nach Paragraph 1096, ABGB, soweit diese nicht gemäß Paragraph 3, MRG „zwingend gestellt" sei, gänzlich auf den Mieter überwälzt. Diese dem Mieter auferlegten Erhaltungspflichten sehe das Gesetz nicht vor; sie seien dem Bestandvertrag im Grund wesensfremd, da die Erhaltungspflichten zu den typischen Vertragspflichten des Bestandgebers zählten. Deren Überwälzung auf den Mieter erfolge ohne sachliche Rechtfertigung, weswegen dies für den Mieter gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB sei. Da Paragraph 1096, ABGB zugleich eine Gefahrtragungsregel enthalte, werde auch die Gefahrtragung für aus höherer Gewalt oder Zufall resultierenden Schäden auf den Mieter übertragen. Auch dies sei gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB. Da Paragraph 1096, ABGB eine Sondergewährleistungsnorm darstelle, welche durch Paragraph 9, KSchG „zwingend gestellt" sei, sei die Klausel weiters nach Paragraph 9, KSchG nichtig. Außerdem verstoße sie gegen das Transparenzgebot des Paragraph 6, Absatz 3, KSchG, da die mit den Erhaltungspflichten verbundenen finanziellen Belastungen für den Mieter nicht abschätzbar seien. Sollte die Überwälzung der Instandhaltungspflicht als Mietzinsvereinbarung zu qualifizieren sein, fehle es an der für Bestandzinsvereinbarungen gebotenen ausreichenden Bestimmbarkeit des vereinbarten Mietentgelts. Dies mache die Klausel nach Paragraph 879, Absatz eins, ABGB gesetzwidrig. Überdies wäre die Klausel auch in diesem Fall iSd Paragraph 6, Absatz 3, KSchG intransparent, da sie sich nicht unter jenen Bestimmungen des Vertragsformblattes finde, welche den zu entrichtenden Mietzins regeln.

Die Unwirksamkeit der Klausel 3 ergebe sich schon deshalb, weil darin keine § 8 Abs 2 MRG entsprechende Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Mieters vorgesehen sei. Die Klausel sei zudem gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB bzw sittenwidrig iSd § 879 Abs 1 ABGB.Die Unwirksamkeit der Klausel 3 ergebe sich schon deshalb, weil darin keine Paragraph 8, Absatz 2, MRG entsprechende Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Mieters vorgesehen sei. Die Klausel sei zudem gröblich benachteiligend iSd Paragraph 879, Absatz 3, ABGB bzw sittenwidrig iSd Paragraph 879, Absatz eins, ABGB.

Die Beklagte wendete ein, die Klauseln seien zulässig. § 21 Abs 1 Z 6 MRG sei nur insofern zwingend, als vom Mehrheitserfordernis nicht abgegangen werden dürfe. § 21 Abs 1 Z 6 MRG bestimme nicht, dass der Mieter sein Wahlrecht erst nach Vertragsabschluss ausübe. Vielmehr seien derartige „Summenverträge" zulässig. Die Klausel sei sachlich gerechtfertigt, um einen späteren Wegfall der Mehrheit mit der damit verbundenen Änderung der Abrechnungsgrundlagen zu verhindern. Sie sei weder unklar noch unverständlich, sondern lehne sich eng an den Gesetzestext an. Sie behandle die gegenständlichen Kostenpositionen wie alle anderen Betriebskostenanteile und füge

sich nahtlos in das Verrechnungssystem des MRG ein. Die Versicherungsprämien seien ebenso bestimmbar wie alle anderen vom Gesetz vorgesehenen Betriebskostenpositionen. Die Versicherungsarten seien ausdrücklich festgelegt, weiters bestehe eine Einschränkung auf eine Angemessenheitsgrenze. Der typische Durchschnittsverbraucher könne den Inhalt und die Tragweite der Bestimmung durchschauen.Die Beklagte wendete ein, die Klauseln seien zulässig. Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 6, MRG sei nur insofern zwingend, als vom Mehrheitserfordernis nicht abgegangen werden dürfe. Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 6, MRG bestimme nicht, dass der Mieter sein Wahlrecht erst nach Vertragsabschluss ausübe. Vielmehr seien derartige „Summenverträge" zulässig. Die Klausel sei sachlich gerechtfertigt, um einen späteren Wegfall der Mehrheit mit der damit verbundenen Änderung der Abrechnungsgrundlagen zu verhindern. Sie sei weder unklar noch unverständlich, sondern lehne sich eng an den Gesetzestext an. Sie behandle die gegenständlichen Kostenpositionen wie alle anderen Betriebskostenanteile und füge sich nahtlos in das Verrechnungssystem des MRG ein. Die Versicherungsprämien seien ebenso bestimmbar wie alle anderen vom Gesetz vorgesehenen Betriebskostenpositionen. Die Versicherungsarten seien ausdrücklich festgelegt, weiters bestehe eine Einschränkung auf eine Angemessenheitsgrenze. Der typische Durchschnittsverbraucher könne den Inhalt und die Tragweite der Bestimmung durchschauen.

Die Klausel 2 sei weitgehend wortgleich mit der im § 8 Abs 1 Satz 2 MRG enthaltenen Formulierung über die Pflicht des Mieters zur Wartung und Instandhaltung bestimmter Einrichtungen. Die Erhaltungspflicht des Vermieters ergebe sich im Vollanwendungsbereich des MRG allein und abschließend unter Ausschluss des § 1096 ABGB aus § 3 Abs 2 MRG. Dass es sich um keine „Überwälzung" von Vermieterpflichten handle, zeige schon die Bestimmung des § 16 Abs 2 Z 3 MRG. Es sei nur der zweite Satz des § 1096 Abs 1 ABGB als Gewährleistungsregel anzusehen. Seit der Änderung des § 9 KSchG im Zuge des GewRÄG 2001 sei diese Bestimmung auf Sondergewährleistungsnormen wie § 1096 ABGB nicht mehr anwendbar. Die Übertragung der Instandhaltungspflicht des Vermieters nach § 1096 ABGB auf den Mieter sei deshalb zulässig. Auch die Klausel 2 füge sich nahtlos in das System des MRG ein, wonach der Vermieter sämtliche Einnahmen aus der Vermietung für die Erhaltung der Liegenschaft zu verwenden habe, hingegen alles, was darüber hinaus gehe, von den Mietern zu tragen sei. Eine Einigung zwischen den Parteien eines Bestandvertrags, wonach ein Teil des Bestandzinses in der Übernahme einer bestimmten Erhaltungspflicht durch den Bestandnehmer bestehen solle, sei zulässig; es genüge, wenn der Gegenwert dieser Pflicht bestimmbar sei.Die Klausel 2 sei weitgehend wortgleich mit der im Paragraph 8, Absatz eins, Satz 2 MRG enthaltenen Formulierung über die Pflicht des Mieters zur Wartung und Instandhaltung bestimmter Einrichtungen. Die Erhaltungspflicht des Vermieters ergebe sich im Vollanwendungsbereich des MRG allein und abschließend unter Ausschluss des Paragraph 1096, ABGB aus Paragraph 3, Absatz 2, MRG. Dass es sich um keine „Überwälzung" von Vermieterpflichten handle, zeige schon die Bestimmung des Paragraph 16, Absatz 2, Ziffer 3, MRG. Es sei nur der zweite Satz des Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB als Gewährleistungsregel anzusehen. Seit der Änderung des Paragraph 9, KSchG im Zuge des GewRÄG 2001 sei diese Bestimmung auf Sondergewährleistungsnormen wie Paragraph 1096, ABGB nicht mehr anwendbar. Die Übertragung der Instandhaltungspflicht des Vermieters nach Paragraph 1096, ABGB auf den Mieter sei deshalb zulässig. Auch die Klausel 2 füge sich nahtlos in das System des MRG ein, wonach der Vermieter sämtliche Einnahmen aus der Vermietung für die Erhaltung der Liegenschaft zu verwenden habe, hingegen alles, was darüber hinaus gehe, von den Mietern zu tragen sei. Eine Einigung zwischen den Parteien eines Bestandvertrags, wonach ein Teil des Bestandzinses in der Übernahme einer bestimmten Erhaltungspflicht durch den Bestandnehmer bestehen solle, sei zulässig; es genüge, wenn der Gegenwert dieser Pflicht bestimmbar sei.

Die Klausel 3 könne nur so verstanden werden, dass dem Vermieter die Möglichkeit eingeräumt werde, den Anspruch gegen den Mieter mit den durch das Gesetz gebotenen Mitteln durchzusetzen.

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren zur Gänze statt. Eine im Mietvertrag enthaltene Zustimmungsklausel zum Abschluss einer Versicherung gelte als Zustimmung zum künftigen Abschluss eines Versicherungsvertrags und begründe die Anrechenbarkeit der daraus entstehenden Kosten für die gesamte Versicherungsdauer. Anderes gelte aber für die Zustimmung zur Erneuerung oder Änderung des Versicherungsvertrags. Dazu bedürfe es der gesonderten Zustimmung der Mietermehrheit, weswegen die Klausel in Ansehung der Zustimmung zur Änderung und Erneuerung von Versicherungsverträgen gegen § 21 Abs 1 Z 6 MRG verstoße. Die Klausel 2 normiere die Überwälzung einer nicht zwingenden Erhaltungspflicht des Bestandgebers auf den Mieter. Dies sei in den Grenzen des § 3 MRG grundsätzlich zulässig. Auch wenn § 9 KSchG seit Inkrafttreten des GewRÄG nur mehr auf die §§ 922 bis 933 ABGB verweise, erfasse diese Bestimmung weiterhin auch die Sondergewährleistungsnormen. Bei einem Verbrauchergeschäft sei deshalb die

Erhaltungspflicht des Bestandgebers nach § 1096 Abs 1 ABGB nicht abdingbar; die Erhaltungspflicht des Mieters könne nicht über das in § 8 Abs 1 MRG geregelte Maß erweitert werden. Die Klausel 2 sei deshalb unzulässig. Daraus folge auch die Unzulässigkeit der Klausel 3.Das Erstgericht gab dem Klagebegehren zur Gänze statt. Eine im Mietvertrag enthaltene Zustimmungsklausel zum Abschluss einer Versicherung gelte als Zustimmung zum künftigen Abschluss eines Versicherungsvertrags und begründe die Anrechenbarkeit der daraus entstehenden Kosten für die gesamte Versicherungsdauer. Anderes gelte aber für die Zustimmung zur Erneuerung oder Änderung des Versicherungsvertrags. Dazu bedürfe es der gesonderten Zustimmung der Mietermehrheit, weswegen die Klausel in Ansehung der Zustimmung zur Änderung und Erneuerung von Versicherungsverträgen gegen Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 6, MRG verstoße. Die Klausel 2 normiere die Überwälzung einer nicht zwingenden Erhaltungspflicht des Bestandgebers auf den Mieter. Dies sei in den Grenzen des Paragraph 3, MRG grundsätzlich zulässig. Auch wenn Paragraph 9, KSchG seit Inkrafttreten des GewRÄG nur mehr auf die Paragraphen 922 bis 933 ABGB verweise, erfasse diese Bestimmung weiterhin auch die Sondergewährleistungsnormen. Bei einem Verbrauchergeschäft sei deshalb die Erhaltungspflicht des Bestandgebers nach Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB nicht abdingbar; die Erhaltungspflicht des Mieters könne nicht über das in Paragraph 8, Absatz eins, MRG geregelte Maß erweitert werden. Die Klausel 2 sei deshalb unzulässig. Daraus folge auch die Unzulässigkeit der Klausel 3.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Beklagten teilweise Folge und änderte das Ersturteil dahin ab, dass es das Begehren hinsichtlich der Klauseln 1 und 2 abwies. Hinsichtlich der Klausel 3 bestätigte es das Ersturteil. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 20.000 EUR übersteige und dass die ordentliche Revision zulässig sei.

Hinsichtlich der Klausel 1 sei nicht einsichtig, weshalb zwar die Zustimmung zum Abschluss eines angemessenen Versicherungsvertrags bereits im vorhinein im Mietvertrag erklärt werden könne, nicht aber die Zustimmung zur Erneuerung oder angemessenen Änderung solcher Verträge. Eine derartige Differenzierung sei sachlich nicht gerechtfertigt und aus dem Gesetz nicht begründbar. Die Klausel sei auch nicht intransparent, da sie sich am Gesetzeswortlaut des § 21 Abs 1 Z 6 MRG orientiere. Da das Gesetz ausdrücklich die Zustimmung zur „angemessenen" Versicherung vorsehe und diesen Begriff nicht näher determiniere, sei an die Bestimmtheit der Zustimmungserklärung kein strenger Maßstab anzulegen. Es werde nur ein im Gesetz vorgesehenes Wahlrecht ausgeübt und komme es zu keiner Überwälzung von Kosten auf den Mieter. Gehe man davon aus, dass die Klausel aus dem Blickwinkel „des Mieterschutzes" zulässig sei, sei keine sachliche Begründung dafür erkennbar, weshalb im Vollanwendungsbereich des MRG der Verbraucherschutz weiter reichen sollte als der spezifische „Mieterschutz".Hinsichtlich der Klausel 1 sei nicht einsichtig, weshalb zwar die Zustimmung zum Abschluss eines angemessenen Versicherungsvertrags bereits im vorhinein im Mietvertrag erklärt werden könne, nicht aber die Zustimmung zur Erneuerung oder angemessenen Änderung solcher Verträge. Eine derartige Differenzierung sei sachlich nicht gerechtfertigt und aus dem Gesetz nicht begründbar. Die Klausel sei auch nicht intransparent, da sie sich am Gesetzeswortlaut des Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 6, MRG orientiere. Da das Gesetz ausdrücklich die Zustimmung zur „angemessenen" Versicherung vorsehe und diesen Begriff nicht näher determiniere, sei an die Bestimmtheit der Zustimmungserklärung kein strenger Maßstab anzulegen. Es werde nur ein im Gesetz vorgesehenes Wahlrecht ausgeübt und komme es zu keiner Überwälzung von Kosten auf den Mieter. Gehe man davon aus, dass die Klausel aus dem Blickwinkel „des Mieterschutzes" zulässig sei, sei keine sachliche Begründung dafür erkennbar, weshalb im Vollanwendungsbereich des MRG der Verbraucherschutz weiter reichen sollte als der spezifische „Mieterschutz".

Auch die Klausel 2 sei zulässig. Unabhängig davon, ob im Vollanwendungsbereich des MRG für den durch die §§ 3 und 8 Abs 1 MRG nicht erfassten Bereich der Erhaltungspflichten (also insbesondere über die bloße Wartung hinausgehende Reparaturen oder die Erneuerung ordnungsgemäß gewarteter Geräte) keine gesetzliche Regelung vorliege oder in diesem Bereich die dispositive Norm des § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB gelte, sei in diesem Rahmen jedenfalls eine „Zuweisung" bzw Überwälzung der Erhaltungspflichten auf den Mieter zulässig. Auch bei den durch das MRG oder WGG geschützten Mietverhältnissen bleibe die Abdingbarkeit der Erhaltungspflichten des Vermieters nach § 1096 ABGB insoweit unberührt, als diese nicht die in § 3 Abs 2 MRG bzw § 14a Abs 2 MRG angeführten Arbeiten zum Gegenstand habe. Die Klausel sei auch nicht wegen eines Verstoßes gegen § 9 KSchG unzulässig. Zwar sei nach der herrschenden Lehre § 9 KSchG auch auf Sondergewährleistungsnormen anwendbar. Dies ändere aber nichts am dispositiven Charakter des § 1096 Abs 1 Satz 1 ABGB über die Erhaltungspflicht des Vermieters. Diese Bestimmung enthalte keinen „Verbesserungsanspruch" im gewährleistungsrechtlichen Sinn, sondern lege dispositiv Leistungspflichten des Vermieters, nämlich die Übergabe und Erhaltung des Bestandgegenstands in brauchbarem

Zustand fest, für deren Erfüllung Gewähr zu leisten sei. Ein Gewährleistungsrecht - nämlich das Recht auf Mietzinsminderung - normiere nur § 1096 Abs 1 Satz 2 ABGB. Daraus ergebe sich, dass § 9 KSchG grundsätzlich insoweit nicht anwendbar sei, als die Erhaltungspflichten des Vermieters in zulässiger Weise auf den Mieter überwälzt werden. Für Leistungen, die nicht geschuldet seien, sei auch keine Gewähr zu leisten.Auch die Klausel 2 sei zulässig. Unabhängig davon, ob im Vollanwendungsbereich des MRG für den durch die Paragraphen 3, und 8 Absatz eins, MRG nicht erfassten Bereich der Erhaltungspflichten (also insbesondere über die bloße Wartung hinausgehende Reparaturen oder die Erneuerung ordnungsgemäß gewarteter Geräte) keine gesetzliche Regelung vorliege oder in diesem Bereich die dispositive Norm des Paragraph 1096, Absatz eins, Satz 1 ABGB gelte, sei in diesem Rahmen jedenfalls eine „Zuweisung" bzw Überwälzung der Erhaltungspflichten auf den Mieter zulässig. Auch bei den durch das MRG oder WGG geschützten Mietverhältnissen bleibe die Abdingbarkeit der Erhaltungspflichten des Vermieters nach Paragraph 1096, ABGB insoweit unberührt, als diese nicht die in Paragraph 3, Absatz 2, MRG bzw Paragraph 14 a, Absatz 2, MRG angeführten Arbeiten zum Gegenstand habe. Die Klausel sei auch nicht wegen eines Verstoßes gegen Paragraph 9, KSchG unzulässig. Zwar sei nach der herrschenden Lehre Paragraph 9, KSchG auch auf Sondergewährleistungsnormen anwendbar. Dies ändere aber nichts am dispositiven Charakter des Paragraph 1096, Absatz eins, Satz 1 ABGB über die Erhaltungspflicht des Vermieters. Diese Bestimmung enthalte keinen „Verbesserungsanspruch" im gewährleistungsrechtlichen Sinn, sondern lege dispositiv Leistungspflichten des Vermieters, nämlich die Übergabe und Erhaltung des Bestandgegenstands in brauchbarem Zustand fest, für deren Erfüllung Gewähr zu leisten sei. Ein Gewährleistungsrecht - nämlich das Recht auf Mietzinsminderung - normiere nur Paragraph 1096, Absatz eins, Satz 2 ABGB. Daraus ergebe sich, dass Paragraph 9, KSchG grundsätzlich insoweit nicht anwendbar sei, als die Erhaltungspflichten des Vermieters in zulässiger Weise auf den Mieter überwälzt werden. Für Leistungen, die nicht geschuldet seien, sei auch keine Gewähr zu leisten.

Die Klausel 3 verstoße gegen die zu Gunsten des Mieters zwingende Bestimmung des § 8 Abs 2 MRG und sei somit unzulässig.Die Klausel 3 verstoße gegen die zu Gunsten des Mieters zwingende Bestimmung des Paragraph 8, Absatz 2, MRG und sei somit unzulässig.

Die Revision der Klägerin ist zulässig und berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Gegenstand des Revisionsverfahrens sind nur mehr die Klauseln 1 und 2, da die Beklagte die Stattgebung des Klagebegehrens hinsichtlich der Klausel 3 unbekämpft ließ.

Wer im geschäftlichen Verkehr in hiebei verwendeten Formblättern Vertragsbedingungen vorsieht, die gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstoßen, kann nach § 28 Abs 1 KSchG auf Unterlassung geklagt werden. Die Klägerin ist nach § 29 Abs 1 KSchG berechtigt, diesen Anspruch mit Verbandsklage geltend zu machen. Die Gefahr einer Verwendung und Empfehlung derartiger Bedingungen besteht nach § 28 Abs 2 KSchG nicht mehr, wenn der Unternehmer nach Abmahnung durch eine gemäß § 29 KSchG klageberechtigte Einrichtung binnen angemessener Frist eine mit angemessener Konventionalstrafe (§ 1336 ABGB) besicherte Unterlassungserklärung abgibt. Die Beklagte ließ unbestritten, dass eine derartige Erklärung hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Klauseln nicht vorliegt. Das erstmals in der Revisionsbeantwortung allein zur Begründung der Unzulässigkeit der Revision erstattete Vorbringen der Beklagten, infolge der durch die Wohnrechtsnovelle 2006 geschaffenen gesetzlichen Änderungen könne und werde die Klausel 2 in ihrer der Klage zu Grunde liegenden Form ohnehin so nicht mehr Verwendung finden, stellt keine Unterlassungserklärung im Sinn des § 28 Abs 2 KSchG dar. Selbst wenn diese Ausführungen als Zusage zu verstehen sein sollten, die Verwendung werde unterbleiben, wäre dies für den Wegfall der Wiederholungsgefahr nicht ausreichend (Jelinek in Krejci, Handbuch zum KSchG, 815).Wer im geschäftlichen Verkehr in hiebei verwendeten Formblättern Vertragsbedingungen vorsieht, die gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstoßen, kann nach Paragraph 28, Absatz eins, KSchG auf Unterlassung geklagt werden. Die Klägerin ist nach Paragraph 29, Absatz eins, KSchG berechtigt, diesen Anspruch mit Verbandsklage geltend zu machen. Die Gefahr einer Verwendung und Empfehlung derartiger Bedingungen besteht nach Paragraph 28, Absatz 2, KSchG nicht mehr, wenn der Unternehmer nach Abmahnung durch eine gemäß Paragraph 29, KSchG klageberechtigte Einrichtung binnen angemessener Frist eine mit angemessener Konventionalstrafe (Paragraph 1336, ABGB) besicherte Unterlassungserklärung abgibt. Die Beklagte ließ unbestritten, dass eine derartige Erklärung hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Klauseln nicht vorliegt. Das erstmals in der Revisionsbeantwortung allein zur Begründung der Unzulässigkeit der Revision erstattete Vorbringen der Beklagten, infolge der durch die Wohnrechtsnovelle 2006

geschaffenen gesetzlichen Änderungen könne und werde die Klausel 2 in ihrer der Klage zu Grunde liegenden Form ohnehin so nicht mehr Verwendung finden, stellt keine Unterlassungserklärung im Sinn des Paragraph 28, Absatz 2, KSchG dar. Selbst wenn diese Ausführungen als Zusage zu verstehen sein sollten, die Verwendung werde unterbleiben, wäre dies für den Wegfall der Wiederholungsgefahr nicht ausreichend (Jelinek in Krejci, Handbuch zum KSchG, 815).

Zur Klausel 1:

Ist diese Klausel unklar oder unverständlich, dann ist die in Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung nach § 6 Abs 3 KSchG unwirksam. Diese Bestimmung genießt im Verbandsprozess besondere Bedeutung, um die Verwendung von intransparenten Klauseln in Vertragsformblättern von vornherein zu unterbinden (Apathy in Schwimann, ABGB3, § 6 KSchG Rz 87; RIS-Justiz RS0115219). Dem Verbraucher in Verträgen unterbreitete, schriftlich niedergelegte Klauseln müssen stets klar und verständlich abgefasst sein. Das im § 6 Abs 3 KSchG zum Ausdruck kommende Transparenzgebot begnügt sich nicht mit der formellen Textverständlichkeit, sondern verlangt, dass Inhalt und Tragweite vorgefasster Vertragsklauseln für den Verbraucher durchschaubar sind (RIS-Justiz RS0115217). Dem Verbraucher soll im Rahmen des Möglichen und Überschaubaren Gelegenheit gegeben werden, sich zuverlässig über seine Rechte und Pflichten bei der Vertragsabwicklung zu informieren, damit er nicht von der Durchsetzung seiner Rechte abgehalten werden kann und ihm nicht unberechtigte Pflichten abverlangt werden. Er darf über die aus der Regelung resultierenden Rechtsfolgen nicht getäuscht oder im Unklaren gelassen werden. Maßstab für die Transparenz ist das Verständnis des für die jeweilige Vertragsart typischen „Durchschnittskunden". Einzelwirkungen des Transparenzgebots sind das Gebot der Erkennbarkeit und Verständlichkeit, das Gebot, den anderen Vertragsteil auf bestimmte Rechtsfolgen hinzuweisen, das Bestimmtheitsgebot, das Gebot der Differenzierung, das Richtigkeitsgebot, und das Gebot der Vollständigkeit (vgl Wolf in Wolf/Horn/Lindacher, AGB-Gesetz4, § 9 Rz 143 ff). Diese dem deutschen Rechtskreis entspringenden Einzelausprägungen des Transparenzgebots haben auch in die österreichische Rechtsprechung Eingang gefunden (Schur in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang-ABGB3, KSchG § 6 Abs 3 Rz 3). Eine Klausel wird beispielsweise dann als intransparent gewertet, wenn dem Kunden die wirtschaftliche Tragweite der Bestimmung verschleiert wird oder ihm künftig entstehende Kosten aufgebürdet werden und dabei nicht auf die mögliche Höhe dieser Kosten hingewiesen wird (ecolex 1999, 543).Ist diese Klausel unklar oder unverständlich, dann ist die in Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung nach Paragraph 6, Absatz 3, KSchG unwirksam. Diese Bestimmung genießt im Verbandsprozess besondere Bedeutung, um die Verwendung von intransparenten Klauseln in Vertragsformblättern von vornherein zu unterbinden (Apathy in Schwimann, ABGB3, Paragraph 6, KSchG Rz 87; RIS-Justiz RS0115219). Dem Verbraucher in Verträgen unterbreitete, schriftlich niedergelegte Klauseln müssen stets klar und verständlich abgefasst sein. Das im Paragraph 6, Absatz 3, KSchG zum Ausdruck kommende Transparenzgebot begnügt sich nicht mit der formellen Textverständlichkeit, sondern verlangt, dass Inhalt und Tragweite vorgefasster Vertragsklauseln für den Verbraucher durchschaubar sind (RIS-Justiz RS0115217). Dem Verbraucher soll im Rahmen des Möglichen und Überschaubaren Gelegenheit gegeben werden, sich zuverlässig über seine Rechte und Pflichten bei der Vertragsabwicklung zu informieren, damit er nicht von der Durchsetzung seiner Rechte abgehalten werden kann und ihm nicht unberechtigte Pflichten abverlangt werden. Er darf über die aus der Regelung resultierenden Rechtsfolgen nicht getäuscht oder im Unklaren gelassen werden. Maßstab für die Transparenz ist das Verständnis des für die jeweilige Vertragsart typischen „Durchschnittskunden". Einzelwirkungen des Transparenzgebots sind das Gebot der Erkennbarkeit und Verständlichkeit, das Gebot, den anderen Vertragsteil auf bestimmte Rechtsfolgen hinzuweisen, das Bestimmtheitsgebot, das Gebot der Differenzierung, das Richtigkeitsgebot, und das Gebot der Vollständigkeit vergleiche Wolf in Wolf/Horn/Lindacher, AGB-Gesetz4, Paragraph 9, Rz 143 ff). Diese dem deutschen Rechtskreis entspringenden Einzelausprägungen des Transparenzgebots haben auch in die österreichische Rechtsprechung Eingang gefunden (Schur in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang-ABGB3, KSchG Paragraph 6, Absatz 3, Rz 3). Eine Klausel wird beispielsweise dann als intransparent gewertet, wenn dem Kunden die wirtschaftliche Tragweite der Bestimmung verschleiert wird oder ihm künftig entstehende Kosten aufgebürdet werden und dabei nicht auf die mögliche Höhe dieser Kosten hingewiesen wird (ecolex 1999, 543).

Für die Klausel 1 ist - durch die Wohnrechtsnovelle 2006,BGBl I 2006/124, unverändert geblieben - § 21 Abs 1 Z 6 MRG maßgeblich. Gemäß dieser Bestimmung gelten als Betriebskosten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für die angemessene Versicherung des Hauses gegen „andere" Schäden, wie besonders gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen

Sturmschäden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter - diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrags zugestimmt haben. Die aus den Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch und Sturmschäden entstehenden Kosten sind also nur dann Betriebskosten, wenn die Mieter der Mehrzahl der vermieteten Mietgegenstände dem Abschluss zugestimmt haben (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 § 21 MRG Rz 10). Mit dieser Bestimmung wurde der Mietermehrheit ein Wahlrecht zwischen einer anteiligen Prämienbelastung durch die entsprechende Versicherung und dem Risiko einer Mietzinserhöhung nach § 18 MRG im Schadensfall eingeräumt. Ohne Zustimmung der Mietermehrheit könnten die anteiligen Versicherungsprämien aus einer Glasbruch- und Sturmschadenversicherung nicht als Betriebskosten eingehoben werden (Würth/Zingher/Kovanyi aaO Rz 2). Diesen Umstand legt die Klausel 1 jedoch nicht offen. Selbst wenn man davon ausgeht, dass einem mit durchschnittlichem Verstand ausgestatteten Mieter nicht verborgen bleiben dürfte, dass die Zustimmungserklärung zur Klausel 1 für den Mieter eine Kostenbelastung mit sich bringen kann bzw bringt, so unterbleibt jede Information und Aufklärung darüber, dass die Klausel darauf abzielt, dem Mieter Versicherungsprämien als Betriebskosten in Rechnung zu stellen, was ohne seine Zustimmungserklärung nicht möglich wäre. Das ihm zustehende Wahlrecht, das insbesondere bei Vorhandensein von stattlichen Mietzinsreserven, aus denen die ansonsten versicherten Schäden bezahlt werden könnten, den Mieter von der Erteilung der Zustimmung zum Abschluss entsprechender Versicherungen abhalten könnte, wird ihm nicht offen gelegt. Der Mieter wird somit nicht in klarer und durchschaubarer Weise über seine Rechte informiert, sondern über die Tragweite seiner Einwilligung bzw Zustimmung im Unklaren gelassen.Für die Klausel 1 ist - durch die Wohnrechtsnovelle 2006, BGBl römisch eins 2006/124, unverändert geblieben - Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 6, MRG maßgeblich. Gemäß dieser Bestimmung gelten als Betriebskosten die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für die angemessene Versicherung des Hauses gegen „andere" Schäden, wie besonders gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter - diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrags zugestimmt haben. Die aus den Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch und Sturmschäden entstehenden Kosten sind also nur dann Betriebskosten, wenn die Mieter der Mehrzahl der vermieteten Mietgegenstände dem Abschluss zugestimmt haben (Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht21 Paragraph 21, MRG Rz 10). Mit dieser Bestimmung wurde der Mietermehrheit ein Wahlrecht zwischen einer anteiligen Prämienbelastung durch die entsprechende Versicherung und dem Risiko einer Mietzinserhöhung nach Paragraph 18, MRG im Schadensfall eingeräumt. Ohne Zustimmung der Mietermehrheit könnten die anteiligen Versicherungsprämien aus einer Glasbruch- und Sturmschadenversicherung nicht als Betriebskosten eingehoben werden (Würth/Zingher/Kovanyi aaO Rz 2). Diesen Umstand legt die Klausel 1 jedoch nicht offen. Selbst wenn man davon ausgeht, dass einem mit durchschnittlichem Verstand ausgestatteten Mieter nicht verborgen bleiben dürfte, dass die Zustimmungserklärung zur Klausel 1 für den Mieter eine Kostenbelastung mit sich bringen kann bzw bringt, so unterbleibt jede Information und Aufklärung darüber, dass die Klausel darauf abzielt, dem Mieter Versicherungsprämien als Betriebskosten in Rechnung zu stellen, was ohne seine Zustimmungserklärung nicht möglich wäre. Das ihm zustehende Wahlrecht, das insbesondere bei Vorhandensein von stattlichen Mietzinsreserven, aus denen die ansonsten versicherten Schäden bezahlt werden könnten, den Mieter von der Erteilung der Zustimmung zum Abschluss entsprechender Versicherungen abhalten könnte, wird ihm nicht offen gelegt. Der Mieter wird somit nicht in klarer und durchschaubarer Weise über seine Rechte informiert, sondern über die Tragweite seiner Einwilligung bzw Zustimmung im Unklaren gelassen.

Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Klausel entspreche dem Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG, weil sie sich am Wortlaut des Gesetzes orientiere, wird vom Obersten Gerichtshof nicht geteilt. Während sich aus dem Text des § 21 Abs 1 Z 6 MRG eindeutig die Folge der Zustimmungserklärung ergibt, nämlich dass die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für die Versicherung des Hauses gegen Glasbruch- und Sturmschäden als Betriebskosten gelten, enthält die Klausel 1 darauf keinen Hinweis. Dass ein Zusammenhang zwischen der Zustimmungserklärung und den Betriebskosten besteht, bleibt gänzlich unerwähnt. Es kann also keineswegs gesagt werden, dass der Durchschnittsverbraucher durchschaubar, klar und verständlich so aufgeklärt wird, dass er die Tragweite seiner Zustimmungserklärung erfassen kann. Selbst wenn die Versicherungssparten festgelegt sind und von einer „angemessenen" Versicherung die Rede ist, kann der durchschnittlich begabte Verbraucher nicht erkennen, dass sich als Konsequenz seiner Zustimmungs- oder Beitrittserklärung eine erhöhte Betriebskostenbelastung ergibt oder

ergeben kann. Insbesondere aber wird er über die alternativen Möglichkeiten, wie die Bezahlung der zu versichernden Schäden sonst erfolgen könnte (aus Mietzinsreserven oder im Wege der Mietzinserhöhung gemäß § 18 MRG), nicht aufgeklärt.Die Auffassung des Berufungsgerichts, die Klausel entspreche dem Transparenzgebot des Paragraph 6, Absatz 3, KSchG, weil sie sich am Wortlaut des Gesetzes orientiere, wird vom Obersten Gerichtshof nicht geteilt. Während sich aus dem Text des Paragraph 21, Absatz eins, Ziffer 6, MRG eindeutig die Folge der Zustimmungserklärung ergibt, nämlich dass die vom Vermieter aufgewendeten Kosten für die Versicherung des Hauses gegen Glasbruch- und Sturmschäden als Betriebskosten gelten, enthält die Klausel 1 darauf keinen Hinweis. Dass ein Zusammenhang zwischen der Zustimmungserklärung und den Betriebskosten besteht, bleibt gänzlich unerwähnt. Es kann also keineswegs gesagt werden, dass der Durchschnittsverbraucher durchschaubar, klar und verständlich so aufgeklärt wird, dass er die Tragweite seiner Zustimmungserklärung erfassen kann. Selbst wenn die Versicherungssparten festgelegt sind und von einer „angemessenen" Versicherung die Rede ist, kann der durchschnittlich begabte Verbraucher nicht erkennen, dass sich als Konsequenz seiner Zustimmungs- oder Beitrittserklärung eine erhöhte Betriebskostenbelastung ergibt oder ergeben kann. Insbesondere aber wird er über die alternativen Möglichkeiten, wie die Bezahlung der zu versichernden Schäden sonst erfolgen könnte (aus Mietzinsreserven oder im Wege der Mietzinserhöhung gemäß Paragraph 18, MRG), nicht aufgeklärt.

Die von der Beklagten empfohlene Vertragsklausel verstößt gegen das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG. Sie ist schon deshalb unwirksam.Die von der Beklagten empfohlene Vertragsklausel verstößt gegen das Transparenzgebot des Paragraph 6, Absatz 3, KSchG. Sie ist schon deshalb unwirksam.

Zur Klausel 2:

Während § 8 Abs 1 Satz 2 MRG Erhaltungspflichten des Mieters nur so weit festlegt, als dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Schaden erwachsen darf, sieht die beanstandete Klausel eine darüber hinausgehende umfassende Erhaltungspflicht des Mieters - hinsichtlich aller „für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte" - vor, von der lediglich ernste Schäden des Hauses ausgenommen bleiben sollen. Die Klausel zielt somit darauf ab, dem Mieter die Erhaltungspflicht für den bedungenen Gebrauch aufzuerlegen.Während Paragraph 8, Absatz eins, Satz 2 MRG Erhaltungspflichten des Mieters nur so weit festlegt, als dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Schaden erwachsen darf, sieht die beanstandete Klausel eine darüber hinausgehende umfassende Erhaltungspflicht des Mieters - hinsichtlich aller „für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte" - vor, von der lediglich ernste Schäden des Hauses ausgenommen bleiben sollen. Die Klausel zielt somit darauf ab, dem Mieter die Erhaltungspflicht für den bedungenen Gebrauch aufzuerlegen.

Jedenfalls außerhalb der vollen Anwendbarkeit des MRG ist es grundsätzlich zulässig, die Pflicht zur Instandhaltung des Bestandgegenstands auf den Bestandnehmer zu überwälzen (6 Ob 42/02y mwN; Würth in Rummel, ABGB3 § 1096 Rz 5). Inwieweit dies auch auf den Vollanwendungsbereich des MRG zuträfe, muss hier nicht erörtert werden, zumal die Unwirksamkeit der in Beschwerde gezogenen Klausel schon bei Mietverträgen, die (nur) in den Teilanwendungsbereich des MRG fallen, gegeben ist.Jedenfalls außerhalb der vollen Anwendbarkeit des MRG ist es grundsätzlich zulässig, die Pflicht zur Instandhaltung des Bestandgegenstands auf den Bestandnehmer zu überwälzen (6 Ob 42/02y mwN; Würth in Rummel, ABGB3 Paragraph 1096, Rz 5). Inwieweit dies auch auf den Vollanwendungsbereich des MRG zuträfe, muss hier nicht erörtert werden, zumal die Unwirksamkeit der in Beschwerde gezogenen Klausel schon bei Mietverträgen, die (nur) in den Teilanwendungsbereich des MRG fallen, gegeben ist.

Gemäß § 3 Abs 1 Satz 2 MRG bleibt „im Übrigen § 1096 ABGB unberührt". Nach § 1096 Abs 1 zweiter Satz ABGB wird der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maß der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit, wenn das Bestandstück bei der Übergabe derart mangelhaft ist oder es während der Bestandzeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft wird, dass es zu dem bedungenen Gebrauch nicht taugt. In dieser Regelung ist nach ständiger Rechtsprechung eine dem Wesen des Bestandverhältnisses angepasste Gewährleistungsbestimmung besonderer Art zu sehen (RIS-Justiz RS0021326, RS0021286). Gemäß § 9 Abs 1 KSchG in der Fassung des GewRÄG,BGBl I 2001/48, können Gewährleistungsrechte des Verbrauchers (§§ 922 bis 933 ABGB) vor Kenntnis des Mangels nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Der Klammerausdruck war in der alten Fassung nicht enthalten, sodass allgemein die Auffassung vertreten wurde, dass von § 9 KSchG alle gesetzlichen Gewährleistungsansprüche, die für Verbrauchergeschäfte beachtlich sein können, umfasst werden, also auch der Anspruch nach § 1096 ABGB. Diese Ansicht ist für § 9 KSchG nF aufrecht zu erhalten, da sich kein Hinweis darauf ergibt, dass der Gesetzgeber eine

Einschränkung des Konsumentenschutzes habe vornehmen wollen (7 Ob 78/06f mwN).Gemäß Paragraph 3, Absatz eins, Satz 2 MRG bleibt „im Übrigen Paragraph 1096, ABGB unberührt". Nach Paragraph 1096, Absatz eins, zweiter Satz ABGB wird der Bestandnehmer für die Dauer und in dem Maß der Unbrauchbarkeit von der Entrichtung des Zinses befreit, wenn das Bestandstück bei der Übergabe derart mangelhaft ist oder es während der Bestandzeit ohne Schuld des Bestandnehmers derart mangelhaft wird, dass es zu dem bedungenen Gebrauch nicht taugt. In dieser Regelung ist nach ständiger Rechtsprechung eine dem Wesen des Bestandverhältnisses angepasste Gewährleistungsbestimmung besonderer Art zu sehen (RIS-Justiz RS0021326, RS0021286). Gemäß Paragraph 9, Absatz eins, KSchG in der Fassung des GewRÄG, BGBl römisch eins 2001/48, können Gewährleistungsrechte des Verbrauchers (Paragraphen 922 bis 933 ABGB) vor Kenntnis des Mangels nicht ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Der Klammerausdruck war in der alten Fassung nicht enthalten, sodass allgemein die Auffassung vertreten wurde, dass von Paragraph 9, KSchG alle gesetzlichen Gewährleistungsansprüche, die für Verbrauchergeschäfte beachtlich sein können, umfasst werden, also auch der Anspruch nach Paragraph 1096, ABGB. Diese Ansicht ist für Paragraph 9, KSchG nF aufrecht zu erhalten, da sich kein Hinweis darauf ergibt, dass der Gesetzgeber eine Einschränkung des Konsumentenschutzes habe vornehmen wollen (7 Ob 78/06f mwN).

Wird der Mieter - wie hier durch die inkriminierte Klausel - generell zur Wartung, Instandhaltung und Erneuerung aller für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte verpflichtet, dann bedeutet dies, dass das im § 1096 Abs 1 zweiter Satz festgelegte Zinsminderungsrecht des Mieters nie zum Tragen kommen könnte, hat er doch in jedem Fall - also auch dann, wenn ohne Schuld des Bestandnehmers ein Mangel am Bestandobjekt auftritt, der dieses zum bedungenen Gebrauch untauglich macht - die notwendigen Maßnahmen auf seine Kosten vorzunehmen. Wird die Pflicht zur Erhaltung des Mietobjekts generell auf den Mieter überwälzt, dann kann er sich auch nicht auf die Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes berufen, was aber Voraussetzung für einen Zinsminderungsanspruch wäre (vgl 7 Ob 78/06f). Durch die positive Festlegung der generellen Erhaltungspflicht des Mieters werden implizit dessen Gewährleistungsrechte ausgeschlossen. Da einem Verbraucher gegenüber Gewährleistungsrechte (beim Bestandvertrag die Zinsminderung) im Voraus nicht ausgeschlossen werden können, widerspricht die Klausel § 9 Abs 1 KSchG und ist schon deshalb unwirksam. Ob diese Klausel auch noch aus anderen Gründen unwirksam wäre, bedarf hier keiner Erörterung.Wird der Mieter - wie hier durch die inkriminierte Klausel - generell zur Wartung, Instandhaltung und Erneuerung aller für den Mietgegenstand bestimmten Einrichtungen und Geräte verpflichtet, dann bedeutet dies, dass das im Paragraph 1096, Absatz eins, zweiter Satz festgelegte Zinsminderungsrecht des Mieters nie zum Tragen kommen könnte, hat er doch in jedem Fall - also auch dann, wenn ohne Schuld des Bestandnehmers ein Mangel am Bestandobjekt auftritt, der dieses zum bedungenen Gebrauch untauglich macht - die notwendigen Maßnahmen auf seine Kosten vorzunehmen. Wird die Pflicht zur Erhaltung des Mietobjekts generell auf den Mieter überwälzt, dann kann er sich auch nicht auf die Unbrauchbarkeit des Mietgegenstandes berufen, was aber Voraussetzung für einen Zinsminderungsanspruch wäre vergleiche 7 Ob 78/06f). Durch die positive Festlegung der generellen Erhaltungspflicht des Mieters werden implizit dessen Gewährleistungsrechte ausgeschlossen. Da einem Verbraucher gegenüber Gewährleistungsrechte (beim Bestandvertrag die Zinsminderung) im Voraus nicht ausgeschlossen werden können, widerspricht die Klausel Paragraph 9, Absatz eins, KSchG und ist schon deshalb unwirksam. Ob diese Klausel auch noch aus anderen Gründen unwirksam wäre, bedarf hier keiner Erörterung.

Der Revision der Klägerin ist daher stattzugeben und das erstinstanzliche Urteil wiederherzustellen.

Nach § 30 Abs 1 KSchG iVm § 25 Abs 3 UWG hat das Gericht der obsiegenden Partei, wenn diese daran ein berechtigtes Interesse hat, auf Antrag die Befugnis zuzusprechen, das Urteil innerhalb bestimmter Frist auf Kosten des Gegners zu veröffentlichen. Diese Veröffentlichungsbefugnis wird hier nicht bezweifelt.Nach Paragraph 30, Absatz eins, KSchG in Verbindung mit Paragraph 25, Absatz 3, UWG hat das Gericht der obsiegenden Partei, wenn diese daran ein berechtigtes Interesse hat, auf Antrag die Befugnis zuzusprechen, das Urteil innerhalb bestimmter Frist auf Kosten des Gegners zu veröffentlichen. Diese Veröffentlichungsbefugnis wird hier nicht bezweifelt.

Die Entscheidung über die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens beruht auf den §§ 41, 50 ZPODie Entscheidung über die Kosten des Berufungs- und Revisionsverfahrens beruht auf den Paragraphen 41,, 50 ZPO.

Textnummer

E84003

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:E84003

Im RIS seit

26.04.2007

Zuletzt aktualisiert am

29.11.2023

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at