jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2009/12/18 6Ob81/09v

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 18.12.2009

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Hon.-Prof. Dr. Pimmer als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Schramm, Dr. Gitschthaler, Univ.-Prof. Dr. Kodek sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Tarmann-Prentner als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Verein für Konsumenteninformation, 1060 Wien, Linke Wienzeile 18, vertreten durch Dr. Walter Reichholf, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei I***** GmbH, *****, vertreten durch Nistelberger & Parz, Rechtsanwälte OG in Wien, wegen Unterlassung und Urteilsveröffentlichung, über die Revisionen beider Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Linz als Berufungsgericht vom 10. Februar 2009, GZ 6 R 14/09k-16, womit infolge Berufungen beider Parteien das Urteil des Landesgerichts Linz vom 30. Oktober 2008, GZ 1 Cg 55/08s-10, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision der beklagten Partei wird nicht Folge gegeben.

Hingegen wird der Revision der klagenden Partei Folge gegeben. Die Entscheidungen der Vorinstanzen werden dahingehend abgeändert, dass sie insgesamt - einschließlich der bereits in Rechtskraft erwachsenen Teile der Entscheidungen der Vorinstanzen - wie folgt zu lauten haben:

„Die beklagte Partei ist schuldig, im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die sie den von ihr geschlossenen Verträgen zugrundelegt, oder im hiebei verwendeten Vertragsformblättern die Verwendung folgender Klauseln oder sinngleicher Klauseln zu unterlassen:

5. Der vom Mieter zusätzlich zum vereinbarten Hauptmietzins zu tragende Anteil an den Bewirtschaftungskosten, das sind die anfallenden Kosten für den ordnungsgemäßen Betrieb des Gebäudes und seiner Einrichtungen, das sind: die Kosten für Wasserversorgung, Beleuchtung allgemein zugänglicher Teile des Hauses, Rauchfangkehrer, Versicherung (Feuer, Haftpflicht, Leitungswasserkorrosion, Glasbruch, Sturmschaden), Kosten notwendiger Reparaturen (Elektro-, Installations-, Schlosser- und Malerarbeiten, wie zB Dachrinnenreinigung, Klingeltableau beschriften, Türschließer einstellen etc) im Mietgegenstand oder einen allgemein benutzten Gebäudeteil etc - ebenso die nach MRG weiter zu verrechnenden Betriebskosten errechnen sich nach der von ihm genutzten Fläche.

10. Elastische Fugen sind in Bad, WC und Küche vom Mieter zu warten, ebenso ist einmal jährlich der Filter bei der Lüftung im Bad und WC zu tauschen.

16. Als wichtiger und bedeutender Umstand im Sinne des § 30 Abs 2 Z 13 MRG wird vereinbart und wird der Vermieter zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt, wenn Wohnungseigentum am Mietgegenstand begründet wird.

22. Bei Vorhandensein einer Gas-Kombi-Therme: Der Mieter verpflichtet sich auf eigene Kosten zur jährlichen Wartung der Gas-Kombi-Therme. Bei Rückstellung der Wohnung ist dem Vermieter, bzw dessen Bevollmächtigten ein Nachweis über die regelmäßige Wartung zu erbringen.

Die Beklagte hat es zu unterlassen, sich auf die vorstehend genannten Klauseln zu berufen, soweit diese unzulässigerweise vereinbart worden sind.

Der klagenden Partei wird die Ermächtigung erteilt, den klagsstattgebenden Teil des Urteilsspruchs im Umfang des Unterlassungsgebots und der Ermächtigung zur Urteilsveröffentlichung binnen sechs Monaten ab Rechtskraft des Urteils einmal in einer Samstagausgabe des redaktionellen Teils der Kronen-Zeitung für das gesamte Bundesgebiet auf Kosten der beklagten Partei mit gesperrt geschriebenen Prozessparteien und in Fettdruckumrandung in Normallettern zu veröffentlichen.

Das Mehrbegehren, die Beklagte sei schuldig, im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die sie von ihr geschlossenen Verträgen zugrunde legt, oder in hiebei verwendeten Vertragsformblättern die Verwendung folgender oder sinngleicher Klauseln zu unterlassen:

7. Der Mieter leistet bei Unterfertigung des Mietvertrages zur Sicherstellung sich ergebender Forderungen des Vermieters gegen den Mieter aus dem gegenständlichen Mietvertrag, eine Kaution in der Höhe von € 2.159,--, welche nach Beendigung des Mietverhältnisses bei Nichtinanspruchnahme binnen vier Wochen an den Mieter rückerstattet wird, außer vom Mieter zu vertretende Mängel machen Sanierungsarbeiten erforderlich, die einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

wird abgewiesen."

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei binnen 14 Tagen die mit 3.231 EUR (darin enthalten 515,95 EUR Barauslagen und 452,52 EUR USt) bestimmten Kosten des erstinstanzlichen Verfahrens, die mit 1.811,26 EUR bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens sowie die mit 2.011,31 EUR (darin 286,31 EUR USt) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die klagende Partei ist ein zur Verbandsklage gemäß § 29 Abs 1 KSchG berechtigter Verein. Sie bekämpft zur Wahrung von Verbraucherinteressen mehrere Klauseln in den von der beklagten Partei verwendeten Vertragsformblättern bzw Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Dabei handelt es sich - soweit für das Revisionsverfahren von Belang - um folgende Bestimmungen:

„5. Der vom Mieter zusätzlich zum vereinbarten Hauptmietzins zu tragende Anteil an den Bewirtschaftungskosten, das sind die anfallenden Kosten für den ordnungsgemäßen Betrieb des Gebäudes und seiner Einrichtungen, das sind: die Kosten für Wasserversorgung, Beleuchtung allgemein zugänglicher Teile des Hauses, Rauchfangkehrer, Versicherung (Feuer, Haftpflicht, Leitungswasserkorrosion, Glasbruch, Sturmschaden), Kosten notwendiger Reparaturen (Elektro-, Installations-, Schlosser- und Malerarbeiten, wie zum Beispiel Dachrinnenreinigung, Klingeltableau beschriften, Türschließer einstellen etc.) im Mietgegenstand oder in den allgemein benutzten Gebäudeteilen etc. - ebenso die nach MRG weiter zu verrechnenden Betriebskosten errechnen sich nach der von ihm genutzten Fläche.

10. Elastische Fugen sind im Bad, WC und Küche vom Mieter zu warten, ebenso ist einmal jährlich der Filter bei der Lüftung im Bad und WC zu tauschen.

16. Als wichtiger und bedeutender Umstand im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG wird vereinbart und wird der Vermieter zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt, wenn

Wohnungseigentum am Mietgegenstand begründet wird;

der Mieter das Bestandobjekt nicht als Wohnung verwendet;

der Mieter das Bestandobjekt ganz oder teilweise ohne Zustimmung des Vermieters untervermietet oder entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zum Gebrauch überlässt;

über das Vermögen des Mieters ein Konkursverfahren eröffnet oder ein Konkursantrag mangels Kostendeckung oder wegen Fehlens einer Gläubigermehrheit abgewiesen wird.

22. Bei Vorhandensein einer Gas-Kombi-Therme: Der Mieter verpflichtet sich auf eigene Kosten zur jährlichen Wartung der Gas-Kombi-Therme. Bei Rückstellung der Wohnung ist dem Vermieter bzw. dessen Bevollmächtigten ein Nachweis über die regelmäßige Wartung zu erbringen."

Aufgrund einer Abmahnung durch die klagende Partei gab die beklagte Partei am 11. 12. 2007 eine Unterlassungserklärung mit nachfolgendem Inhalt ab:

„Das genannte Unternehmen (I***** GesmbH) verpflichtet sich gegenüber dem genannten Verband (Verein für Konsumenteninformation) im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern in Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Vertragsformblättern die Verwendung der folgenden Klauseln:

...

5. Der vom Mieter zusätzlich zum vereinbarten Hauptmietzins zu tragende Anteil an den Bewirtschaftungskosten, das sind die anfallenden Kosten für den ordnungsgemäßen Betrieb des Gebäudes und seiner Einrichtungen, das sind: die Kosten für Wasserversorgung, Beleuchtung allgemein zugänglicher Teile des Hauses, Rauchfangkehrer, Versicherung (Feuer, Haftpflicht, Leitungswasserkorrosion, Glasbruch, Sturmschaden), Kosten notwendiger Reparaturen (Elektro-, Installations-, Schlosser- und Malerarbeiten wie zum Beispiel Dachrinnenreinigung, Klingeltableau beschriften, Türschließer einstellen etc.) im Mietgegenstand oder in den allgemein benutzten Gebäudeteilen etc. - ebenso die nach MRG weiter zu verrechnenden Betriebskosten errechnen sich nach der von ihm genutzten Fläche.

...

10. Elastische Fugen sind in Bad, WC und Küche vom Mieter zu warten, ebenso ist einmal jährlich der Filter bei der Lüftung in Bad und WC zu tauschen.

...

16. Als wichtiger und bedeutender Umstand im Sinne des § 30 Abs. 2 Z. 13 MRG wird vereinbart und wird der Vermieter zur Kündigung des Mietvertrages berechtigt, wenn

Wohnungseigentum am Mietgegenstand begründet wird.

der Mieter das Bestandobjekt nicht als Wohnung verwendet;

der Mieter das Bestandobjekt ganz oder teilweise ohne Zustimmung des Vermieters untervermietet oder entgeltlich oder unentgeltlich Dritten zum Gebrauch überlässt;

über das Vermögen des Mieters ein Konkursverfahren eröffnet oder ein Konkursantrag mangels Kostendeckung oder wegen Fehlens einer Gläubigermehrheit, abgewiesen wird.

...

22. Bei Vorhandensein einer Gas-Kombi-Therme: Der Mieter verpflichtet sich, auf eigene Kosten zur jährlichen Wartung der Gas-Kombi-Therme. Bei Rückstellung der Wohnung ist dem Vermieter bzw. dessen Bevollmächtigten ein Nachweis über die regelmäßige Wartung zu erbringen.

oder die Verwendung sinngleicher Klauseln zu unterlassen und sich auf diese Klauseln - soweit diese schon geschlossenen Verträgen mit Verbrauchern unzulässiger Weise zugrunde gelegt wurden, nicht zu berufen."

Das Erstgericht gab dem Klagebegehren hinsichtlich der Klauseln 7, 10, 16 und 22 statt und wies das Mehrbegehren hinsichtlich der Klausel 5 ab.

Das Berufungsgericht gab den Berufungen beider Parteien teilweise Folge und änderte diese Entscheidung dahin ab, dass es dem Klagebegehren auch in Ansehung der Klausel 5 teilweise statt gab, das Klagebegehren in Ansehung der Klausel 7 - insoweit unangefochten - jedoch abwies.

Die ordentliche Revision sei zulässig, weil die Auslegung von Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern, welche regelmäßig für eine größere Anzahl von Verbrauchern bestimmt und von Bedeutung sei, eine erhebliche Rechtsfrage darstelle. Ähnliches gelte im Verbandsprozess gemäß § 29 Abs 1 KSchG für die Zulässigkeit von Vertragsklauseln.

Rechtliche Beurteilung

Die Revisionen beider Parteien sind aus dem vom Berufungsgericht angeführten Grund zulässig. Die Revision der klagenden Partei, die hinsichtlich der Klausel 5 eine gänzliche Klagsstattgebung begehrt, ist berechtigt, jene der beklagten Partei, die eine gänzliche Klagsabweisung beantragt, ist nicht berechtigt.

1.1. Im Verbandsprozess gemäß § 28 KSchG sind die angefochtenen Klauseln im kundenfeindlichsten Sinn auszulegen (RIS-Justiz RS0016590).

1.2. Auf eine etwaige teilweise Zulässigkeit der beanstandeten Bedingungen kann keine Rücksicht genommen werden; für eine geltungserhaltende Reduktion ist kein Raum (RIS-Justiz RS0038205). Ziel des KSchG ist es vielmehr, auf einen angemessenen Inhalt der in der Praxis verwendeten Allgemeinen Geschäftsbedingungen hinzuwirken. Der Richter hat nicht die Aufgabe, sich durch geltungserhaltende Reduktion zum Sachwalter des Verwenders der Allgemeinen Geschäftsbedingungen zu machen (RIS-Justiz RS0038205).

1.3. Der Kunde darf insbesondere durch die Formulierung einer Klausel in Allgemeinen Vertragsbedingungen nicht von der Durchsetzung seiner Rechte abgehalten werden. Zweck des Verbandsprozesses ist es nämlich nicht nur, das Verbot von Klauseln zu erreichen, deren Inhalt gesetzwidrig ist, sondern es sollen auch jene Klauseln beseitigt werden, die dem Verbraucher ein unzutreffendes oder auch nur unklares Bild seiner vertraglichen Position vermitteln (4 Ob 179/02f SZ 2002/153; RIS-Justiz RS0115219; 7 Ob 78/06f [Mietverträge eines Hausverwaltungsunternehmens]).

2. Zu Klausel Nr 5

2.1. Zu Klausel Nr 5 kann auf die Entscheidung des Obersten Gerichtshofs7 Ob 78/06f verwiesen werden. In dieser Entscheidung beurteilte der Oberste Gerichtshof eine Klausel als unklar iSd § 6 Abs 3 KSchG, weil sie die Betriebskosten bloß beispielsweise aufzähle („insbesondere"), andererseits aber gleichzeitig darauf verweise, dass die in der Aufzählung genannten Kostenkategorien nicht „ausschließlich" seien. Es bleibe also nicht bei den Betriebskosten im herkömmlichen Wortsinn, wie dies durch die Aufzählung indiziert wäre. Zu den „Betriebskosten" könnten - bei Auslegung im kundenfeindlichsten Sinn - auch nicht einmal angedeutete Kostenkategorien gezählt werden. Es sei also unklar, was unter „Aufwendungen, die für den ordnungsgemäßen Betrieb einer Liegenschaft erforderlich sind ..." gemeint sein könnte; der Mieter könne die auf ihn allenfalls zukommenden Kosten nicht absehen.

2.2. Diese Überlegungen lassen sich auch auf den vorliegenden Fall übertragen. Durch zweimalige Verwendung des Wortes „etc" bringt die Klausel 5 offenbar zum Ausdruck, dass es sich dabei nicht um sämtliche Bewirtschaftungskosten handelt. Dazu kommt, dass die Kosten von Reparaturen in allgemein benützten Gebäudeteilen keine Betriebskosten, sondern Erhaltungskosten sind (vgl RIS-Justiz RS0069976). Die Aufzählung der Betriebskosten in § 21 Abs 1 MRG ist jedoch taxativ (RIS-Justiz RS0069690); von dieser Aufzählung der Betriebskosten abweichende Vereinbarungen zu Lasten des Mieters können nicht rechtswirksam getroffen werden (5 Ob 151/92).

2.3. Zusätzlich erweckt die Formulierung der Klausel Nr 5 den Anschein, dass Betriebskosten stets nach dem Verhältnis der Nutzflächen aufzuteilen seien, ohne dass dabei auf mögliche Ausnahmen hingewiesen wird (vgl dazu RIS-Justiz RS0069698; RS0069807).

2.4. Außerdem sieht die Klausel eine Überwälzung der Kosten für eine Glasbruch- und Sturmschadenversicherung vor, obwohl diesbezüglich nach § 21 Abs 1 Z 6 MRG der Mietermehrheit ein Wahlrecht zwischen einer anteiligen Prämienbelastung durch die entsprechende Versicherung und dem Risiko einer Mietzinserhöhung nach § 18 MRG im Schadensfall eingeräumt wird (1 Ob 241/06g). Ohne Zustimmung der Mietermehrheit können die anteiligen Versicherungsprämien aus einer Glasbruch- und Sturmschadenversicherung nicht als Betriebskosten eingehoben werden (1 Ob 241/06g). In diesem Sinne hat der Oberste Gerichtshof die Klausel in Mietvertragsformblättern, wonach der Mieter dem Abschluss, der Erneuerung oder Änderung von Glasbruch- und Sturmschadenversicherungsverträgen zustimme, im Hinblick auf § 21 Abs 1 Z 6 MRG als gegen das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG verstoßend angesehen (1 Ob 241/06g).

3. Zu Klausel Nr 10

3.1. Auch die Klausel Nr 10 ist intransparent. Was unter der „Wartung" elastischer Fugen zu verstehen sein soll, bleibt unklar. Das Wort „Wartung" in diesem Zusammenhang vermag weder nach der Wortauslegung noch nach einer entsprechenden Übung der beteiligten Verkehrskreise dem Mieter eine nähere Orientierung über das von ihm konkret zu setzende Verhalten zu bieten.

3.2. Die den Mieter treffende Verpflichtung zum schonenden Gebrauch (vglWürth in Rummel, ABGB^3 § 1098 Rz 1) und die daraus abzuleitende Pflicht zur üblichen Pflege der Einrichtungen des Bestandgegenstands (vgl 6 Ob 42/02y [Lurch auf dem Kompressor des Kühlschranks]) vermögen eine derartige Pflicht zur „Wartung" von elastischen Fugen nicht zu stützen. Die fachgerechte Erneuerung von elastischen Fugen ist auch keine bloße Bagatellreparatur, die der Mieter

selbst vornehmen könnte. Dazu kommt, dass bereits der Mietzins die durch die übliche Benützung entstehende Abnützung des Bestandgegenstands abgilt, sodass der Mieter zur gleichzeitigen laufenden Verschönerung des Bestandobjekts bzw Restaurierung nicht verpflichtet ist. Nach völlig herrschender Lehre (Binder in Schwimann, ABGB³ § 1109 Rz 14; Würth in Rummel, ABGB³ § 1111 Rz 2) und Rechtsprechung (JBl 1958, 334; SZ 43/142 = EvBl 1971/75; ImmZ 1977, 22 = MietSlg 28.155; LG Linz MietSlg 35.204; 5 Ob 2217/96g SZ 69/243; 10 Ob 79/07a; RIS-Justiz RS0020760) hat der Mieter nämlich die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch entstandene Abnützung des Bestandobjekts nach § 1109 ABGB nicht zu vertreten (6 Ob 104/09a). Dies beruht auf der Überlegung, dass eine derartige Abnützung zwingende Folge des - bestimmungsgemäßen - Gebrauchs ist, für den der Vermieter ohnedies ein Entgelt erhält (vgl 6 Ob 104/09a).

3.3. Sofern Mängel in den Fugen auch zu einer Funktionsbeeinträchtigung führen, weil etwa die Dusche undicht geworden ist, handelt es sich um Arbeiten, die durchgeführt werden müssen, um die Brauchbarkeit des Bestandobjekts wiederherzustellen. Die einseitige Übertragung der Verpflichtung zur „Wartung" an den Mieter ist daher schon aus diesen Erwägungen unzulässig.

3.4. Ähnliche Bedenken bestehen gegen die undifferenzierte Verpflichtung des Mieters zum jährlichen Filtertausch, ohne dass es auf den tatsächlichen Verschmutzungsgrad des Filters ankommen soll. Angebliche Erfahrungswerte der beklagten Partei bilden keine taugliche Grundlage für die Annahme, dass ein Filter nach einem Jahr jedenfalls verschmutzt oder verstopft sein müsse. Vielmehr spielt hier auch Art, Ausmaß und Umfang der Nutzung eine Rolle.

4. Zu Klausel Nr 22

4.1. Diese Überlegungen lassen sich auch auf Klausel Nr 22 übertragen. Hier wird ohne Rücksicht auf Alter und Type der Therme und allenfalls bestehende Vorgaben des Herstellers undifferenziert eine regelmäßige jährliche „Wartung" durch den Mieter verlangt. Außerdem wird dem Mieter ohne jede Einschränkung eine entsprechende Nachweispflicht auferlegt. Bei der im Verbandsprozess anzuwendenden kundenfeindlichsten Auslegung würde dies bedeuten, dass auch ein Mieter, der nach einer jahrzehntelangen Bestanddauer im letzten Jahr auf eigene Kosten die Therme erneuert hat, Nachweise über die regelmäßige Wartung der früheren Therme in den Vorjahren erbringen müsste. Dass eine derartige Verpflichtung nicht sachgerecht wäre, bedarf keiner weiteren Ausführungen.

4.2. Dass § 8 Abs 1 MRG prinzipiell eine Wartungspflicht unter anderem für Heizungs- und Sanitäranlagen vorsieht, vermag daran nichts zu ändern, kennt diese Bestimmung doch weder präzise zeitliche Vorgaben noch eine der beanstandeten Klausel vergleichbare Nachweispflicht. Aus demselben Grund ist für den Rechtsstandpunkt der beklagten Partei nichts daraus abzuleiten, dass die Behebung von Schäden an Ausstattungsteilen einer Wohnung wie Tapeten, Malerei, Fußbodenbelag etc grundsätzlich dem Mieter obliegt, sodass diesem bei deren Beschädigung die Aktivlegitimation für Schadenersatzansprüche zukommt (vgl RIS-Justiz RS0114553, RS0020909).

4.3. Soweit die beklagte Partei darauf verweist, dass§ 1096 ABGB im Teilanwendungsbereich des MRG dispositiv sei, ist dem entgegenzuhalten, dass § 879 Abs 3 ABGB ein die objektive Äquivalenzstörung und „verdünnte Willensfreiheit" berücksichtigendes bewegliches System geschaffen hat (RIS-Justiz RS0016914). Bei der Abweichung einer Klausel von dispositiven Rechtsvorschriften liegt eine gröbliche Benachteiligung eines Vertragspartners im Sinne dieser Bestimmung schon dann vor, wenn sie unangemessen ist (1 Ob 581/83 = SZ 56/62 = EvBl 1983/129 = JBl 1983, 534 [zustimmend F. Bydlinski]; RIS-Justiz RS0016914). Eine weitgehende einseitige Abweichung vom dispositivem Recht, das für den „Durchschnittsfall" eine ausgewogene, gerechte Rechtslage anstrebt, kann unter den besonderen Verhältnissen der Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Hinblick auf die hier typischerweise bestehende „verdünnte Vertragsfreiheit" des Kunden nicht toleriert werden (F. Bydlinski, FS Kastner 45 [63]; 5 Ob 538/81; 5 Ob 698/81 SZ 55/27 = JBl 1984, 147; RIS-Justiz RS0014676).

5. Zu Klausel Nr 16

5.1. Hinsichtlich der Klausel Nr 16 haben bereits die Vorinstanzen zutreffend erkannt, dass damit der Kündigungsschutz unterlaufen würde. Die allein im Belieben des Hauseigentümers stehende Möglichkeit der Begründung von Wohnungseigentum könnte nach dieser Klausel dazu führen, dass es der Vermieter jederzeit in der Hand hätte, das Bestandverhältnis zu beenden. Diese Möglichkeit ist nach dem Wortlaut der inkriminierten Bestimmung sogar dann gegeben, wenn lediglich Wohnungseigentum begründet wird, die Wohnungen in der Folge aber gar nicht weiterverkauft werden. Demgegenüber hat die Rechtsprechung die Veräußerung eines Hauses nicht generell als Kündigungsgrund anerkannt, sondern eine Wertung im Einzelfall, insbesondere eine Gegenüberstellung

der für das Haus erzielbaren Kaufpreise mit und ohne Vermietung des strittigen Bestandobjekts gefordert (8 Ob 563/91 EvBl 1992/102 = JBl 1992, 534). Nur dann, wenn bei Vermietungen ein vernünftiger Kaufpreis nicht erzielbar und die Differenz der erzielbaren Kaufpreise sehr erheblich sei, müsse der Kündigungsgrund der Veräußerung des Hauses als „wichtig und bedeutsam" angesehen werden (8 Ob 563/91).

5.2. In diesem Sinne hat der Oberste Gerichtshof bereits mehrfach entschieden, dass Kündigungsbeschränkungen des § 30 MRG nicht dadurch umgangen werden können, dass im Mietvertrag schriftlich die Veräußerung der Liegenschaft als wichtiger Umstand für die Kündigung ohne besonderes Bedürfnis des Vermieters nach dieser Auflösungsmöglichkeit vereinbart wird (RIS-Justiz RS0070712). Die Voraussetzungen des § 30 Abs 2 Z 13 MRG wären aber etwa dann erfüllt, wenn ein in Erwägung gezogener Verkauf eines Einfamilienhauses als Kündigungsgrund vereinbart wird, ebenso bei Vermietung eines Bestandgegenstands in einem Fabriksareal, wenn bereits dessen Veräußerung ernstlich in Betracht gezogen werde (RIS-Justiz RS0070712).

6. Zur Wiederholungsgefahr

6.1. Zutreffend haben die Vorinstanzen auch das Vorliegen von Wiederholungsgefahr bejaht. Nach ständiger Rechtsprechung beseitigt nur die vollständige Unterwerfung unter den Anspruch einer gemäß § 29 KSchG klageberechtigten Einrichtung die Wiederholungsgefahr (5 Ob 297/98p SZ 72/42; 2 Ob 153/08a; RIS-Justiz RS0111637). Die Unterlassungserklärung muss nicht nur die beanstandeten, sondern auch sinngleiche Klauseln erfassen (RIS-Justiz RS0111638, RS0111640) und es dürfen weder Einschränkungen noch Bedingungen angeführt sein (vgl5 Ob 227/98p; 8 Ob 17/00h; 2 Ob 153/08a). Zwar sieht die Bestimmung des § 28 Abs 2 KSchG nicht ausdrücklich vor, dass die Wiederholungsgefahr nur durch die Abgabe einer strafbewehrten Unterlassungserklärung wegfallen könne. Allerdings vermag das damit geregelte - fakultative - Abmahnverfahren nur dann seinen Zweck zu erfüllen, wenn andere Formen der formellen oder materiellen Unterwerfung zumindest einen ähnlichen Gewissheitsgrad aufweisen. Die Verwendung der Klauseln muss für die Zukunft geradezu ausgeschlossen sein, und zwar sowohl für neu abzuschließende Verträge als auch für eine Berufung auf bereits bestehende Verträge (2 Ob 153/08a). Die mit dem Abmahnverfahren angestrebte außergerichtliche Streitbereinigung tritt daher nur ein, wenn für beide Seiten Rechtssicherheit entsteht (4 Ob 227/06w; 8 Ob 110/08y; 2 Ob 153/08a).

6.2. Eine - von den Vorinstanzen zudem nicht festgestellte - bloße Änderung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen bietet zudem keine Gewähr dafür, dass sich das Unternehmen nicht für bereits bestehende Verträge auf eine frühere Fassung beruft; die bloße Änderung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen kann daher die Wiederholungsgefahr nicht beseitigen (4 Ob 98/04x; 4 Ob 227/06w; 8 Ob 110/08x; 2 Ob 153/08a). Die Entscheidung 6 Ob 572/87, wonach die bloße Änderung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen bereits zum Wegfall der Wiederholungsgefahr führen könne, ist im Hinblick auf die mittlerweile erfolgte Einführung des § 28 Abs 2 KSchG überholt (4 Ob 227/06w; 8 Ob 110/08x; 2 Ob 153/08a). Die von Teilen der Lehre vertretene gegenteilige Auffassung (vglApathy in Schwimann ABGB³ V § 30 KSchG Rz 6; Eccher in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang³ § 28 KSchG Rz 3) wurde vom Obersten Gerichtshof mit dem Hinweis auf den Normzweck des § 28 KSchG bereits ausdrücklich abgelehnt (4 Ob 227/06w; 8 Ob 110/08x; 2 Ob 153/08a).

6.3. Im Übrigen unterscheidet sich auch der Sachverhalt der Entscheidung6 Ob 527/87 vom vorliegenden Fall in mehrfacher Hinsicht: Dort hatte der Geschäftsführer der beklagten Partei mit seinem Rechtsanwalt das Aufforderungsschreiben der klagenden Partei besprochen und dem Rechtsanwalt auf dessen Rat hin den Auftrag zur Neufassung der Allgemeinen Vertragsbedingungen erteilt. Vorgabe war, dass die neu zu fassenden Vertragsbedingungen in jeder Hinsicht dem KSchG gerecht werden sollten. Der Geschäftsführer der beklagten Partei sagte auch zu, die beanstandeten Vertragsbedingungen in keinem Fall mehr zu verwenden und verbot der Sekretärin, die im Gebrauch gestandenen Allgemeinen Vertragsbedingungen weiter zu vervielfältigen und auszugeben. Er vernichtete aus diesem Grunde auch das Original, von dem jeweils die Ablichtungen hergestellt wurden.

6.4. Demgegenüber hat die beklagte Partei im vorliegenden Fall in der Klagebeantwortung lediglich ausgeführt, dass es sich bei Beilage 4 um die „nunmehr gültige Klausel" Nr 5 handle. Im Übrigen hat die beklagte Partei ausdrücklich erklärt, die in der Unterlassungserklärung vollständig oder zum Teil gestrichenen Klauseln in Zukunft nicht zu unterlassen, sondern weiterhin verwenden zu wollen. Damit hat die beklagte Partei nach den Feststellungen der Vorinstanzen gerade keine umfassende Unterlassungserklärung abgegeben. Vielmehr ist der Großteil dieser Bestimmung in der Unterlassungserklärung überhaupt durchgestrichen; die verbleibenden Worte und Satzteile haben

keinen selbständigen ausreichenden Erklärungswert. Insofern liegt daher keine ausreichende Unterlassungserklärung iSd § 28 Abs 2 KSchG vor. Aus diesem Grund bedarf es im vorliegenden Fall keines Eingehens auf die Kritik von Riss (Verbandsklage: Einschränkende Unterlassungserklärung und Wegfall der Wiederholungsgefahr, RdW 2009, 695) an der Entscheidung 2 Ob 153/08a.

7. Zur Urteilsveröffentlichung

7.1. Auch die Einwendungen der beklagten Partei gegen die von den Vorinstanzen angeordnete Form der Veröffentlichung sind nicht stichhaltig. Hinsichtlich der Urteilsveröffentlichung verweist § 30 Abs 1 KSchG auf § 25 UWG (Eccher in Fenyves/Kerschner/Vonkilch, Klang[3] § 30 KSchG Rz 2). Gemäß § 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 einer bestimmten Frist auf Kosten des Gegners zu veröffentlichen. Die Urteilsveröffentlichung dient der Sicherung des Unterlassungsanspruchs und soll nicht nur eine schon bestehende unrichtige Meinung stören, sondern auch deren weiteres Umsichgreifen hindern, also der Aufklärung des Publikums dienen (RIS-Justiz RS0079764). Sie soll im Interesse der Öffentlichkeit den Verstoß aufdecken und die beteiligten Verkehrskreise über die wahre Sachlage aufklären (RIS-Justiz RS0079820).

7.2. Voraussetzung für die Urteilsveröffentlichung ist das „berechtigte Interesse" an der Urteilsveröffentlichung (§ 25 Abs 3 UWG iVm § 30 Abs 1 KSchG). Dieses liegt bei der Verbandsklage nach dem KSchG darin, dass der Rechtsverkehr bzw die Verbraucher als Gesamtheit das Recht haben, darüber aufgeklärt zu werden, dass bestimmte Geschäftsbedingungen gesetz- bzw sittenwidrig sind. Durch die Aufklärung wird die Aufmerksamkeit der Verbraucher für die Unzulässigkeit von Vertragsbestandteilen geschärft und es wird ihnen damit erleichtert, ihre Rechte gegenüber dem Unternehmer wahrzunehmen (2 Ob 153/08a; vgl auch 10 ObS 47/08x; RIS-Justiz RS0121963). Dies gilt nach der Rechtsprechung insbesondere, aber nicht nur für jene Verbraucher, deren Verträgen mit der beklagten Partei noch die klagsgegenständlichen Klauseln zugrunde gelegt worden sind (2 Ob 153/08a).

7.3. Bei der Veröffentlichung hat das Gericht nach pflichtgemäßem Ermessen zu beurteilen, ob die besonderen Umstände des Einzelfalls, insbesondere ein berücksichtigungswürdiges Interesse der siegreichen Partei, das Veröffentlichungsbegehren rechtfertigen (ÖBl 1984, 81; 4 Ob 226/01s ua). In Anbetracht des Umstands, dass die beklagte Partei nach eigenen Angaben Wohnungen in Wien, Graz, Wels, Linz, Salzburg, Innsbruck, Fürstenfeld, Wiener Neustadt, Hallein, Leonding, Klagenfurt, Gmunden, Braunau, Enns, Bad Schallerbach, Radkersburg und Villach betreut, erscheint die begehrte österreichweite Veröffentlichung sachgerecht. Dass die beklagte Partei im Burgenland und in Vorarlberg keine Wohnungen verwaltet, steht dem nicht entgegen, weil nach dem Gesagten nicht nur die derzeitigen Mieter durch die Veröffentlichung erreicht werden sollen. Vielmehr dient die Urteilsveröffentlichung auch der Information früherer Mieter und des Rechtsverkehrs im Allgemeinen. Zudem kann in Anbetracht der begehrten Veröffentlichung in einer Samstagausgabe nicht zwingend davon ausgegangen werden, dass sich die derzeitigen Mieter der beklagten Partei nur an ihrem Wohnort aufhalten.

8. Damit erweist sich die Revision der beklagten Partei als nicht berechtigt, jene der klagenden Partei hingegen als berechtigt, sodass die Entscheidungen der Vorinstanzen spruchgemäß abzuändern waren.

9. Kostenentscheidung

9.1. Im Hinblick auf die teilweise Abänderung der Entscheidungen der Vorinstanzen war auch die Kostenentscheidung neu zu fassen. Die Entscheidung über die Kosten des erstinstanzlichen und des Berufungsverfahrens gründet sich auf §§ 43, 50 ZPO, diejenige über die Kosten des Revisionsverfahrens auf §§ 41, 50 ZPO.

9.2. Im erstinstanzlichen Verfahren ist die klagende Partei mit vier von fünf bekämpften Klauseln durchgedrungen, sodass sich eine Obsiegensquote von 80 % ergibt. Insoweit war daher die vom Erstgericht vorgenommene Kostenentscheidung zu übernehmen. Dass das Erstgericht diese Kostenentscheidung auf Basis eines anderen Sachausgangs (Unterliegen mit Klausel Nr 5 statt Nr 7) fällte, hat auf die nach § 43 ZPO maßgebliche Obsiegensquote keinen Einfluss.

9.3. Im Berufungsverfahren ist die klagende Partei, die sich nur gegen die Abweisung des Klagebegehrens hinsichtlich der Klausel Nr 5 wandte, zur Gänze durchgedrungen und hat daher Anspruch auf vollen Kostenersatz.

9.4. Die beklagte Partei hat die Klagsstattgebung hinsichtlich der vier übrigen Klauseln bekämpft und ist dabei lediglich mit einer Klausel durchgedrungen, war sohin zu 25 % erfolgreich. Insoweit hat daher die klagende Partei Anspruch auf

Ersatz von 50 % der Kosten ihrer Berufungsbeantwortung. Nach § 43 Abs 1 letzter Satz ZPO hat die beklagte Partei hingegen Anspruch auf Ersatz von 25 % der Pauschalgebühren des Rechtsmittelverfahrens.

9.5. Im Revisionsverfahren hat die klagende Partei zur Gänze obsiegt und hat daher vollen Kostenersatzanspruch.

Textnummer

E92917

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2009:0060OB00081.09V.1218.000

Im RIS seit

17.01.2010

Zuletzt aktualisiert am

03.12.2012

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