

# TE OGH 2023/4/19 30b32/23m

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.04.2023

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten Hon.-Prof. Dr. Höllwerth als Vorsitzenden sowie den Hofrat Hon.-Prof. Dr. Brenn, die Hofrätinnen Dr. Weixelbraun-Mohr und Dr. Kodek und den Hofrat Dr. Stefula als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Bundeskammer für Arbeiter und Angestellte, \*, vertreten durch Dr. Walter Reichholf, Rechtsanwalt in Wien, gegen die beklagte Partei F\* AG, \*, vertreten durch Mag. Armin Windhaber, Rechtsanwalt in Wien, wegen Unterlassung und Urteilsveröffentlichung, über die Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichts Wien als Berufungsgericht vom 28. November 2022, GZ 3 R 121/22v-24, mit dem das Urteil des Handelsgerichts Wien vom 29. April 2022, GZ 29 Cg 35/20x-19, teilweise abgeändert und teilweise bestätigt wurde, zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird Folge gegeben.

Die angefochtene Entscheidung wird dahin abgeändert, dass das klagsstattgebende Urteil des Erstgerichts betreffend das Unterlassungsbegehren (Spruchpunkt 1.) auch hinsichtlich der Klausel 9 sowie betreffend das Urteilsveröffentlichungsbegehren (Spruchpunkt 2.) in seinem gesamten Umfang und überdies auch in der Kostenentscheidung wiederhergestellt wird.

Die mangels Anfechtung in Rechtskraft erwachsene Abweisung des Unterlassungsbegehrens sowie des darauf bezogenen Veröffentlichungsbegehrens hinsichtlich der Klausel 6 bleibt unberührt.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit 1.740,72 EUR (darin enthalten 290,12 EUR USt) bestimmten Kosten des Berufungsverfahrens und die mit 1.263,91 EUR (darin enthalten 83,65 EUR USt und 762 EUR Pauschalgebühren) bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Entscheidungsgründe:

[1] Die Klägerin ist ein gemäß § 29 Abs 1 KSchG klagebefugter Verband. Die Beklagte ist im Bereich der Immobilienentwicklung und Immobilienverwertung tätig. Dabei schließt sie als Eigentümerin mehrerer Liegenschaften in Wien und Brunn am Gebirge mit Verbrauchern Mietverträge über die in diesen Häusern gelegenen Bestandobjekte ab und verwendet zu diesem Zweck Vertragsformblätter mit einer Vielzahl standardisierter Vertragsklauseln. [1] Die Klägerin ist ein gemäß Paragraph 29, Absatz eins, KSchG klagebefugter Verband. Die Beklagte ist im Bereich der Immobilienentwicklung und Immobilienverwertung tätig. Dabei schließt sie als Eigentümerin mehrerer Liegenschaften in Wien und Brunn am Gebirge mit Verbrauchern Mietverträge über die in diesen Häusern gelegenen Bestandobjekte ab und verwendet zu diesem Zweck Vertragsformblätter mit einer Vielzahl standardisierter Vertragsklauseln.

[2] Die Klägerin begehrte – gestützt auf § 28 KSchG in Verbindung mit §§ 864a, 879 Abs 3 ABGB, §§ 6 und 9 KSchG –

der Beklagten zu verbieten, im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder von ihr verwendeten Vertragsformblättern 28 näher bezeichnete Klauseln oder sinngleiche Klauseln zu verwenden oder sich darauf zu berufen. Zudem erhob sie ein Begehren auf Urteilsveröffentlichung mit folgendem Inhalt: [2] Die Klägerin beehrte – gestützt auf Paragraph 28, KSchG in Verbindung mit Paragraphen 864 a, 879, Absatz 3, ABGB, Paragraphen 6 und 9 KSchG – der Beklagten zu verbieten, im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder von ihr verwendeten Vertragsformblättern 28 näher bezeichnete Klauseln oder sinngleiche Klauseln zu verwenden oder sich darauf zu berufen. Zudem erhob sie ein Begehren auf Urteilsveröffentlichung mit folgendem Inhalt:

„Der klagenden Partei wird die Ermächtigung erteilt, den klagsstattgebenden Teil des Urteilsspruchs im Umfang des Unterlassungsbegehrens und der Ermächtigung zur Urteilsveröffentlichung binnen sechs Monaten ab Rechtskraft des Urteils einmal in einer Samstagsausgabe 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.“

[3] Die Beklagte trat dem Klagebegehren entgegen und berief sich auf die Rechtmäßigkeit der beanstandeten Klauseln. Dem Veröffentlichungsbegehren trat sie dahin entgegen, dass sie eine (allfällige) Urteilsveröffentlichung auf den von ihr betriebenen Websites für ausreichend erachtete.

[4] Das Erstgericht gab dem Klagebegehren zur Gänze statt.

[5] Das Berufungsgericht gab der (gegen 15 Klauseln und den Umfang des Veröffentlichungsbegehrens gerichteten) Berufung der Beklagten teilweise Folge und wies das Unterlassungsbegehren zu den Klauseln 6 und 9 ab. Zudem änderte es das Urteil des Erstgerichts über das Veröffentlichungsbegehren dahin ab, dass es die Klägerin ermächtigte, den stattgebenden Teil des Urteilsspruchs binnen sechs Monaten nach Rechtskraft auf Kosten der beklagten Partei für die Dauer von 30 Tagen auf den von der beklagten Partei zur Bewerbung näher bezeichneter Bestandobjekte verwendeten Websites in der Form eines Pop-up-Fensters zu veröffentlichen, und zwar mit fett gedruckten Namen der Prozessparteien, Fettdruckumrandung, im Übrigen mit Schriftbild, Schriftgröße und Zeilenabstand wie auf den Websites der beklagten Partei üblich. Das Veröffentlichungsmehrbegehren wies es ab. Dazu sprach es aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 30.000 EUR übersteige und die ordentliche Revision nicht zulässig sei, weil zu den beurteilten Klauseln bereits Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs vorliege.

[6] Gegen die Abweisung des Unterlassungsbegehrens hinsichtlich (richtig) der Klausel 9 und des Mehrbegehrens zum Veröffentlichungsbegehren richtet sich die Revision der Klägerin, die (im Umfang der Anfechtung) auf eine Wiederherstellung des stattgebenden Urteils des Erstgerichts abzielt.

[7] Mit ihrer – vom Obersten Gerichtshof freigestellten – Revisionsbeantwortung beantragt die Beklagte, das Rechtsmittel der Gegenseite zurückzuweisen, in eventu, diesem den Erfolg zu versagen.

### **Rechtliche Beurteilung**

[8] Die Revision ist entgegen dem – den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Zulässigkeitsausspruch des Berufungsgerichts – zulässig; sie ist auch berechtigt.

1. Der Beurteilung werden folgende Grundsätze vorangestellt:

[9] Allgemein gilt, dass im Verbandsprozess nach § 28 KSchG die Auslegung von allgemeinen Vertragsklauseln im kundenfeindlichsten Sinn zu erfolgen hat (RS0016590). Es ist daher von jener Auslegungsvariante auszugehen, die für die Kunden der Beklagten jeweils die nachteiligste ist. [9] Allgemein gilt, dass im Verbandsprozess nach Paragraph 28, KSchG die Auslegung von allgemeinen Vertragsklauseln im kundenfeindlichsten Sinn zu erfolgen hat (RS0016590). Es ist daher von jener Auslegungsvariante auszugehen, die für die Kunden der Beklagten jeweils die nachteiligste ist.

[10] Nach § 6 Abs 3 KSchG ist eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung unwirksam, wenn sie unklar oder unverständlich abgefasst ist. Das Transparenzgebot soll es dem Kunden ermöglichen, sich aus den Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsbestandteilen zuverlässig über seine Rechte und Pflichten bei der Vertragsabwicklung zu informieren (RS0115217 [T41]). Das Transparenzgebot begnügt sich nicht mit formeller Textverständlichkeit, sondern verlangt, dass Inhalt und Tragweite vorgefasster Vertragsklauseln für den Verbraucher durchschaubar sind (RS0122169 [T2]). Damit sollen auch Klauseln beseitigt werden, die den Verbraucher – durch ein unzutreffendes oder auch nur unklares Bild über seine vertragliche Position –

von der Durchsetzung seiner Rechte abhalten oder ihm in unberechtigter Weise Pflichten auferlegen sollen (RS0115219; RS0115217 [T8]; RS0121951 [T4]). Eine Klausel darf die Rechtslage auch nicht verschleiern oder undeutlich darlegen, weil dadurch der rechtsunkundige Verbraucher über die tatsächliche Rechtslage getäuscht werden kann (4 Ob 221/06p). [10] Nach Paragraph 6, Absatz 3, KSchG ist eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung unwirksam, wenn sie unklar oder unverständlich abgefasst ist. Das Transparenzgebot soll es dem Kunden ermöglichen, sich aus den Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsbestandteilen zuverlässig über seine Rechte und Pflichten bei der Vertragsabwicklung zu informieren (RS0115217 [T41]). Das Transparenzgebot begnügt sich nicht mit formeller Textverständlichkeit, sondern verlangt, dass Inhalt und Tragweite vorgefasster Vertragsklauseln für den Verbraucher durchschaubar sind (RS0122169 [T2]). Damit sollen auch Klauseln beseitigt werden, die den Verbraucher – durch ein unzutreffendes oder auch nur unklares Bild über seine vertragliche Position – von der Durchsetzung seiner Rechte abhalten oder ihm in unberechtigter Weise Pflichten auferlegen sollen (RS0115219; RS0115217 [T8]; RS0121951 [T4]). Eine Klausel darf die Rechtslage auch nicht verschleiern oder undeutlich darlegen, weil dadurch der rechtsunkundige Verbraucher über die tatsächliche Rechtslage getäuscht werden kann (4 Ob 221/06p).

[11] Das Transparenzgebot setzt damit auch die Verwendung von Begriffen voraus, deren Bedeutung dem typischen Verbraucher geläufig ist oder von ihm – und zwar ohne größere Schwierigkeiten oder gar die Einholung eines fachkundigen Rats – festgestellt werden kann. Das können auch Fachbegriffe sein, nicht aber Begriffe, die so unbestimmt oder derart schwer verständlich sind, dass sich ihr Inhalt jeder eindeutigen Festlegung entzieht oder nicht mit zumutbaren Mitteln erforschen lässt. Der durch die Verwendung solcher Begriffe geschaffene weite Beurteilungsspielraum schließt es nämlich aus, dass der Verbraucher Klarheit über seine Rechte und Pflichten gewinnen kann (vgl 6 Ob 181/17m; 4 Ob 63/21z mwN). [11] Das Transparenzgebot setzt damit auch die Verwendung von Begriffen voraus, deren Bedeutung dem typischen Verbraucher geläufig ist oder von ihm – und zwar ohne größere Schwierigkeiten oder gar die Einholung eines fachkundigen Rats – festgestellt werden kann. Das können auch Fachbegriffe sein, nicht aber Begriffe, die so unbestimmt oder derart schwer verständlich sind, dass sich ihr Inhalt jeder eindeutigen Festlegung entzieht oder nicht mit zumutbaren Mitteln erforschen lässt. Der durch die Verwendung solcher Begriffe geschaffene weite Beurteilungsspielraum schließt es nämlich aus, dass der Verbraucher Klarheit über seine Rechte und Pflichten gewinnen kann vergleiche 6 Ob 181/17m; 4 Ob 63/21z mwN).

2. Zu Klausel 9:

„Die Erhaltungspflicht des Vermieters betreffend die Unterkunft entfällt, wenn die mangelnde Brauchbarkeit auf einem Verschulden des Unterkunftnehmers oder ihm zurechenbarer Personen beruht.“

[12] 2.1 Das Erstgericht gelangte zum Ergebnis, dass diese Klausel sowohl gröblich benachteiligend sei als auch gegen § 9 Abs 1 KSchG verstoße. Die Behebungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 Abs 1 ABGB bestehe auch dann, wenn die mangelnde Brauchbarkeit des Bestandobjekts auf ein Verschulden des Bestandnehmers zurückzuführen sei. Diese Klausel schränke daher die den Vermieter treffende Erhaltungspflicht ohne sachliche Rechtfertigung ein. Sie sei zudem auch intransparent im Sinn des § 6 Abs 3 KSchG, weil das Abstellen auf dem Unterkunftnehmer „zurechenbare Personen“ keine ausreichende Klarheit darüber verschaffe, welche Personen gemeint seien. [12] 2.1 Das Erstgericht gelangte zum Ergebnis, dass diese Klausel sowohl gröblich benachteiligend sei als auch gegen Paragraph 9, Absatz eins, KSchG verstoße. Die Behebungspflicht des Vermieters gemäß Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB bestehe auch dann, wenn die mangelnde Brauchbarkeit des Bestandobjekts auf ein Verschulden des Bestandnehmers zurückzuführen sei. Diese Klausel schränke daher die den Vermieter treffende Erhaltungspflicht ohne sachliche Rechtfertigung ein. Sie sei zudem auch intransparent im Sinn des Paragraph 6, Absatz 3, KSchG, weil das Abstellen auf dem Unterkunftnehmer „zurechenbare Personen“ keine ausreichende Klarheit darüber verschaffe, welche Personen gemeint seien.

[13] 2.2 Das Berufungsgericht erachtete die in Rede stehende Klausel demgegenüber nicht als gröblich benachteiligend im Sinn des § 879 Abs 3 ABGB, weil nach überwiegender Meinung den Bestandgeber für Gebrauchsbeeinträchtigungen, die der Bestandnehmer selbst verschulde bzw für die er nach den Grundsätzen des § 1111 ABGB einzustehen habe, auch keine Erhaltungspflicht nach § 1096 Abs 1 ABGB treffe. Diese Klausel verstoße auch nicht gegen § 9 KSchG, weil nach zutreffender Ansicht der Ausschluss der primären Leistungspflicht des Bestandgebers betreffende Erhaltungspflicht als eine vertragliche (negative) Leistungsbeschreibung anzusehen sei. Schließlich sei die Klausel auch nicht intransparent im Sinn des § 6 Abs 3 KSchG, weil der Mieter bereits nach

dispositivem Recht für ihn zurechenbare Personen im Rahmen des § 1111 ABGB hafte und die Klägerin daher keine konkrete Irreführungseignung der Klausel aufzeige. [13] 2.2 Das Berufungsgericht erachtete die in Rede stehende Klausel demgegenüber nicht als gröblich benachteiligend im Sinn des Paragraph 879, Absatz 3, ABGB, weil nach überwiegender Meinung den Bestandgeber für Gebrauchsbeeinträchtigungen, die der Bestandnehmer selbst verschulde bzw für die er nach den Grundsätzen des Paragraph 1111, ABGB einzustehen habe, auch keine Erhaltungspflicht nach Paragraph 1096, Absatz eins, ABGB treffe. Diese Klausel verstoße auch nicht gegen Paragraph 9, KSchG, weil nach zutreffender Ansicht der Ausschluss der die primäre Leistungspflicht des Bestandgebers betreffenden Erhaltungspflicht als eine vertragliche (negative) Leistungsbeschreibung anzusehen sei. Schließlich sei die Klausel auch nicht intransparent im Sinn des Paragraph 6, Absatz 3, KSchG, weil der Mieter bereits nach dispositivem Recht für ihn zurechenbare Personen im Rahmen des Paragraph 1111, ABGB hafte und die Klägerin daher keine konkrete Irreführungseignung der Klausel aufzeige.

[14] 2.3 Die Klägerin hält dazu ihre Ansicht aufrecht, dass eine generelle Überwälzung von Erhaltungspflichten auf den Mieter in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern zu einer gröblichen Benachteiligung im Sinn des § 879 Abs 3 ABGB führe. Außerdem betreffe die Klausel einen bestandrechtlichen Gewährleistungsbehelf und keine negative Leistungsbeschreibung zu einer vertraglichen Hauptleistungspflicht, zumal § 1096 ABGB eine gewährleistungsrechtliche Sondernorm sei. Da die Behebungspflicht des Vermieters auch in Fällen zu bejahen sei, in denen die eingeschränkte Brauchbarkeit des Mietgegenstands auf ein Verschulden des Bestandnehmers zurückzuführen sei, verstoße die Klausel gegen § 9 KSchG. Darüber hinaus liege auch ein Verstoß gegen das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG vor, weil das Abstellen auf dem Unterkunftnehmer „zurechenbare Personen“ keine ausreichende Klarheit darüber verschaffe, welche Personen gemeint seien. Der Mieter werde im Unklaren darüber gelassen, für das Verhalten welcher Personen er konkret einzustehen habe. [14] 2.3 Die Klägerin hält dazu ihre Ansicht aufrecht, dass eine generelle Überwälzung von Erhaltungspflichten auf den Mieter in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern zu einer gröblichen Benachteiligung im Sinn des Paragraph 879, Absatz 3, ABGB führe. Außerdem betreffe die Klausel einen bestandrechtlichen Gewährleistungsbehelf und keine negative Leistungsbeschreibung zu einer vertraglichen Hauptleistungspflicht, zumal Paragraph 1096, ABGB eine gewährleistungsrechtliche Sondernorm sei. Da die Behebungspflicht des Vermieters auch in Fällen zu bejahen sei, in denen die eingeschränkte Brauchbarkeit des Mietgegenstands auf ein Verschulden des Bestandnehmers zurückzuführen sei, verstoße die Klausel gegen Paragraph 9, KSchG. Darüber hinaus liege auch ein Verstoß gegen das Transparenzgebot des Paragraph 6, Absatz 3, KSchG vor, weil das Abstellen auf dem Unterkunftnehmer „zurechenbare Personen“ keine ausreichende Klarheit darüber verschaffe, welche Personen gemeint seien. Der Mieter werde im Unklaren darüber gelassen, für das Verhalten welcher Personen er konkret einzustehen habe.

Dazu wurde erwogen:

[15] 2.4 In der Entscheidung zu 6 Ob 181/17m hat sich der Oberste Gerichtshof (zu § 1111 ABGB) mit einer ähnlichen formulierten Klausel (dortige Klausel 19) beschäftigt, mit der dem Mieter eine Behebungspflicht für Schäden auferlegt wurde, „die er oder ihm zu[z]urechnende Personen (insbesondere Mitbewohner, gebetene Gäste, Gehilfen, Angestellte, Kunden) schuldhaft verursacht haben“. Der Oberste Gerichtshof führte dazu aus, dass es sich bei dieser Klausel – anders als bei der in der Entscheidung zu 7 Ob 78/06f als unzulässig qualifizierten Klausel – um keine verschuldensunabhängige Erfolgshaftung handle. Werde das Miet- oder Pachtstück beschädigt oder durch Missbrauch abgenützt, so hafte der Mieter nach § 1111 ABGB sowohl für eigenes als auch für das Verschulden des Afterbestandnehmers, nicht aber für den Zufall. Die Rechtsprechung stehe seit jeher auf dem Standpunkt, dass der Mieter auch für das Verschulden der ihm zurechenbaren Personen eintreten müsse, etwa für Familienangehörige, Personal und Gäste (RS0020683). Die gegenständliche Klausel enthalte somit keine Abweichung vom dispositiven Recht, was eine gröbliche Benachteiligung nach § 879 Abs 3 ABGB ausschließe. Sie verstoße auch nicht gegen das Transparenzgebot nach § 6 Abs 3 KSchG. Der Begriff „zuzurechnende Personen“ sei zwar nicht exakt bestimmt, aber für den Konsumenten – auch im Hinblick auf die nachfolgende demonstrative Aufzählung – doch ausreichend verständlich. [15] 2.4 In der Entscheidung zu 6 Ob 181/17m hat sich der Oberste Gerichtshof (zu Paragraph 1111, ABGB) mit einer ähnlichen formulierten Klausel (dortige Klausel 19) beschäftigt, mit der dem Mieter eine Behebungspflicht für Schäden auferlegt wurde, „die er oder ihm zu[z]urechnende Personen (insbesondere Mitbewohner, gebetene Gäste, Gehilfen, Angestellte, Kunden) schuldhaft verursacht haben“. Der Oberste Gerichtshof führte dazu aus, dass es sich bei dieser Klausel – anders als bei der in der Entscheidung zu 7 Ob 78/06f als unzulässig

qualifizierten Klausel – um keine verschuldensunabhängige Erfolgshaftung handle. Werde das Miet- oder Pachtstück beschädigt oder durch Missbrauch abgenutzt, so hafte der Mieter nach Paragraph 1111, ABGB sowohl für eigenes als auch für das Verschulden des Afterbestandnehmers, nicht aber für den Zufall. Die Rechtsprechung stehe seit jeher auf dem Standpunkt, dass der Mieter auch für das Verschulden der ihm zurechenbaren Personen einstehen müsse, etwa für Familienangehörige, Personal und Gäste (RS0020683). Die gegenständliche Klausel enthalte somit keine Abweichung vom dispositiven Recht, was eine gröbliche Benachteiligung nach Paragraph 879, Absatz 3, ABGB ausschließe. Sie verstoße auch nicht gegen das Transparenzgebot nach Paragraph 6, Absatz 3, KSchG. Der Begriff „zuzurechnende Personen“ sei zwar nicht exakt bestimmt, aber für den Konsumenten – auch im Hinblick auf die nachfolgende demonstrative Aufzählung – doch ausreichend verständlich.

[16] 2.5 Der zitierten Entscheidung kann entnommen werden, dass die dortige Klausel 19 im Hinblick auf das Transparenzgebot als Grenzfall beurteilt wurde. Dafür, dass die Klausel dem Transparenzgebot stand hielt, waren letztlich die aufklärenden Hinweise im Klammerausdruck „(insbesondere Mitbewohner, gebetene Gäste, Gehilfen, Angestellte, Kunden)“ maßgebend.

[17] 2.6 Die im Anlassfall zu beurteilende Klausel bleibt schon hinsichtlich des nach § 1111 ABGB dem Mieter zuzurechnenden Personenkreises unklar. Sie spricht nur allgemein von „zurechenbaren Personen“, ohne dass dazu verständliche Beispiele angeführt werden. Die in der Entscheidung zu 6 Ob 181/17m angeführten Zurechnungsfälle (Familienangehörige, Personal, Gäste) lassen sich nicht schon dem Gesetzestext entnehmen, sondern ergeben sich erst aus einer Judikaturanalyse (vgl. RS0020683), wobei auch diese Fälle nicht erschöpfend sind. So sind Schadenszufügungen etwa durch Handwerker, Lieferanten, Boten, Post- oder Paketzusteller durchaus realistisch. Dazu stellt sich die nicht ohne weiters zu klärende Frage, ob diese Personen ebenfalls aufgrund ihrer Nahebeziehung zum Mieter oder nur als Besorgungsgehilfen diesem zurechenbar sind. Hinzu kommt, dass in der hier zu beurteilenden Klausel der Begriff „zurechenbare Personen“ (anstatt von „zuzurechnenden Personen“) verwendet wird. Das Wort „zurechenbar“ kann – bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung – als weiter verstanden werden, weil es nicht zwingend auf die gesetzlichen Zurechnungskriterien abstellt. Dabei bleibt unklar, welche Zurechnungskriterien konkret maßgebend sein sollen und aus welcher Sicht (jener des Vermieters oder Mieters) diese zu beurteilen sind. [17] 2.6 Die im Anlassfall zu beurteilende Klausel bleibt schon hinsichtlich des nach Paragraph 1111, ABGB dem Mieter zuzurechnenden Personenkreises unklar. Sie spricht nur allgemein von „zurechenbaren Personen“, ohne dass dazu verständliche Beispiele angeführt werden. Die in der Entscheidung zu 6 Ob 181/17m angeführten Zurechnungsfälle (Familienangehörige, Personal, Gäste) lassen sich nicht schon dem Gesetzestext entnehmen, sondern ergeben sich erst aus einer Judikaturanalyse (vergleiche RS0020683), wobei auch diese Fälle nicht erschöpfend sind. So sind Schadenszufügungen etwa durch Handwerker, Lieferanten, Boten, Post- oder Paketzusteller durchaus realistisch. Dazu stellt sich die nicht ohne weiters zu klärende Frage, ob diese Personen ebenfalls aufgrund ihrer Nahebeziehung zum Mieter oder nur als Besorgungsgehilfen diesem zurechenbar sind. Hinzu kommt, dass in der hier zu beurteilenden Klausel der Begriff „zurechenbare Personen“ (anstatt von „zuzurechnenden Personen“) verwendet wird. Das Wort „zurechenbar“ kann – bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung – als weiter verstanden werden, weil es nicht zwingend auf die gesetzlichen Zurechnungskriterien abstellt. Dabei bleibt unklar, welche Zurechnungskriterien konkret maßgebend sein sollen und aus welcher Sicht (jener des Vermieters oder Mieters) diese zu beurteilen sind.

[18] Mangels aussagekräftiger aufklärender Hinweise bleibt der Personenkreis, den die zu beurteilende Klausel erfassen soll, inhaltlich völlig unbestimmt und lässt den rechtsunkundigen Verbraucher darüber im Unklaren, welches Verhalten welcher anderen Personen für ihn nachteilig sein soll. Ohne dass dem Verbraucher durch die Anführung geeigneter Beispielfälle zumindest ein aussagekräftiger Hinweis gegeben wird, welche Kategorien von Personen als ihm zurechenbar in Betracht kommen, kann der Inhalt des Begriffs „zurechenbare Personen“ nicht mit einfachen, dem Verbraucher zumutbaren Mitteln festgestellt werden.

[19] 2.7 Im Anlassfall kommt hinzu, dass sich die zu beurteilende Klausel nicht auf § 1111 ABGB bezieht, sondern offenkundig die Erhaltungspflicht nach § 1096 ABGB bei einem Verschulden des Mieters „oder ihm zurechenbarer“ Personen auf den Mieter überwälzen will. § 1096 ABGB enthält für die in Satz 2 vorgesehene Ausnahme von der Zinsbefreiung bei Verschulden des Bestandnehmers keine Zurechnung für das Verhalten anderer Personen. Die nach der Klausel maßgebenden Kriterien für die intendierte Personenzurechnung, die zu einer Einschränkung der Erhaltungspflicht des Vermieters führen soll, bleiben dann für den Verbraucher von dem die vom Berufungsgericht angestellten Erwägungen über die dazu vorliegende Rechtsprechung und Lehre nicht zu verlangen sind, umso

unklarer und daher intransparent. [19] 2.7 Im Anlassfall kommt hinzu, dass sich die zu beurteilende Klausel nicht auf Paragraph 1111, ABGB bezieht, sondern offenkundig die Erhaltungspflicht nach Paragraph 1096, ABGB bei einem Verschulden des Mieters „oder ihm zurechenbarer“ Personen auf den Mieter überwälzen will. Paragraph 1096, ABGB enthält für die in Satz 2 vorgesehene Ausnahme von der Zinsbefreiung bei Verschulden des Bestandnehmers keine Zurechnung für das Verhalten anderer Personen. Die nach der Klausel maßgebenden Kriterien für die intendierte Personenzurechnung, die zu einer Einschränkung der Erhaltungspflicht des Vermieters führen soll, bleiben dann für den Verbraucher von dem die vom Berufungsgericht angestellten Erwägungen über die dazu vorliegende Rechtsprechung und Lehre nicht zu verlangen sind, umso unklarer und daher intransparent.

[20] 2.8 Die hier zu beurteilende Klausel überschreitet in mehrfacher Hinsicht die Grenze zur Intransparenz und steht mit den Anforderungen des § 6 Abs 3 KSchG nicht mehr im Einklang, weshalb sie nicht Bestand haben kann. [20] 2.8 Die hier zu beurteilende Klausel überschreitet in mehrfacher Hinsicht die Grenze zur Intransparenz und steht mit den Anforderungen des Paragraph 6, Absatz 3, KSchG nicht mehr im Einklang, weshalb sie nicht Bestand haben kann.

[21] Ob sie auch gröblich benachteiligend ist oder gegen § 9 KSchG verstößt, muss nicht mehr geklärt werden. [21] Ob sie auch gröblich benachteiligend ist oder gegen Paragraph 9, KSchG verstößt, muss nicht mehr geklärt werden.

### 3. Zur Urteilsveröffentlichung:

[22] 3.1 Das Erstgericht beurteilte das in der Klage erhobene Begehren auf Urteilsveröffentlichung als angemessen. Als Kunden der Beklagten kämen nicht nur in Wien, sondern im gesamten Bundesgebiet wohnhafte Personen in Frage, die etwa zu Studienzwecken auf der Suche nach einer Wohnung in Wien seien.

[23] 3.2 Das Berufungsgericht vertrat die Ansicht, dass die begehrte Veröffentlichung des Urteils in der bundesweiten Ausgabe der auflagenstärksten österreichischen Tageszeitung unverhältnismäßig sei, weil die Beklagte nach den Feststellungen nur 457 Bestandsobjekte vermiete. Den Anspruch der Klägerin auf Veröffentlichung des stattgebenden Urteils auf ihrer Website habe die Beklagte zugestanden.

[24] 3.3 Die Klägerin hält dem entgegen, dass eine Veröffentlichung des klagsstattgebenden Teils des Urteils in der bundesweit erscheinenden Samstagsausgabe der Kronen Zeitung der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs entspreche und nicht überschießend sei.

Dazu wurde erwogen:

[25] 3.4 Das für die Urteilsveröffentlichung maßgebende berechnete Interesse (§ 25 Abs 3 UWG iVm § 30 Abs 1 KSchG) 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 allgemeine Vertragsklauseln gesetz- bzw sittenwidrig sind (vgl 9 Ob 69/11d; 6 Ob 106/22i). Zweck der Urteilsveröffentlichung ist es, über die Rechtsverletzung aufzuklären und den genannten Verkehrskreisen Gelegenheit zu geben, sich entsprechend zu informieren, um vor Nachteilen geschützt zu sein (vgl 1 Ob 124/18v). [25] 3.4 Das für die Urteilsveröffentlichung maßgebende berechnete Interesse (Paragraph 25, Absatz 3, UWG in Verbindung mit Paragraph 30, Absatz eins, KSchG) 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 allgemeine Vertragsklauseln gesetz- bzw sittenwidrig sind vergleiche 9 Ob 69/11d; 6 Ob 106/22i). Zweck der Urteilsveröffentlichung ist es, über die Rechtsverletzung aufzuklären und den genannten Verkehrskreisen Gelegenheit zu geben, sich entsprechend zu informieren, um vor Nachteilen geschützt zu sein vergleiche 1 Ob 124/18v).

[26] Gemessen an diesem Zweck wird die Urteilsveröffentlichung nur auf den Websites der Beklagten dem Bedürfnis der Öffentlichkeit nach Aufklärung nicht gerecht (vgl RS0121963 [T10, T13 und T15]), wird doch dort ein durchschnittlicher Verbraucher besagte Veröffentlichung weder erwarten noch danach suchen. Vielmehr entspricht die Veröffentlichung in der bundesweit erscheinenden Samstagsausgabe der Kronen Zeitung der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (1 Ob 124/18v; 8 Ob 144/18m; 8 Ob 106/20a). [26] Gemessen an diesem Zweck wird die Urteilsveröffentlichung nur auf den Websites der Beklagten dem Bedürfnis der Öffentlichkeit nach Aufklärung nicht gerecht vergleiche RS0121963 [T10, T13 und T15]), wird doch dort ein durchschnittlicher Verbraucher besagte Veröffentlichung weder erwarten noch danach suchen. Vielmehr entspricht die Veröffentlichung in der bundesweit erscheinenden Samstagsausgabe der Kronen Zeitung der ständigen Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs (1 Ob 124/18v; 8 Ob 144/18m; 8 Ob 106/20a).

[27] Die Urteilsveröffentlichung in diesem Umfang ist auch im Anlassfall angemessen.

[28] 4. Zusammengefasst folgt, dass die Revision der Klägerin berechtigt ist, was – im Umfang der Anfechtung – zur Wiederherstellung des stattgebenden Urteils des Erstgerichts – einschließlich der Kostenentscheidung – führt.

[29] Die Entscheidung über die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens beruht auf §§ 43 Abs 2 erster Fall, 50 ZPO, jene über die Kosten des Revisionsverfahrens auf §§ 41, 50 ZPO. [29] Die Entscheidung über die Kosten des zweitinstanzlichen Verfahrens beruht auf Paragraphen 43, Absatz 2, erster Fall, 50 ZPO, jene über die Kosten des Revisionsverfahrens auf Paragraphen 41, 50, ZPO.

**Textnummer**

E138157

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2023:0030OB00032.23M.0419.000

**Im RIS seit**

19.05.2023

**Zuletzt aktualisiert am**

09.10.2024

**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](http://www.jusline.at)