



## IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Handelsgericht Wien erkennt durch die Richterin Mag. Katharina Leitner in der Rechtssache der klagenden Partei **Verein für Konsumenteninformation**, Linke Wienzeile 18, 1060 Wien, vertreten durch Kosesnik-Wehrle & Langer Rechtsanwälte KG in 1030 Wien, wider die beklagte Partei **SelfStorage-Dein Lager Lagervermietungs-gesmbH**, FN 178108z, Heiligenstädter Straße 62, 1190 Wien, vertreten durch DSC Doralt Seist Csoklich Rechtsanwälte GmbH in 1090 Wien, wegen Unterlassung und Urteilsveröffentlichung (Gesamtstreitwert EUR 36.000,--) nach öffentlicher mündlicher Verhandlung zu Recht:

1. Die beklagte Partei ist schuldig, im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die sie von ihr geschlossenen Verträgen zugrundelegt und/oder in hiebei verwendeten Vertragsformblättern die Verwendung der Klauseln:

*1. Der Vermieter hat das Recht, das Abteil ohne vorherige Verständigung des Mieters zu öffnen, zu betreten, die eingelagerte Ware gemäß Ziffer 5.2 und 5.3 zu verbringen und/oder die notwendigen Veranlassungen zu treffen, falls der Vermieter begründet annehmen kann, dass das Abteil gemäß Ziffer 4 verbotene Gegenstände/Waren enthält und in Folge von einer Gefährdung der umliegenden Abteile/Bereiche auszugehen ist. (Klausel 3.6.1.)*

*2. Dem Mieter ist es nicht erlaubt, das gemietete Abteil ganz oder teilweise unterzuvermieten oder sonst Rechte aus diesem Vertrag zur Gänze oder zum Teil an Dritte zu übertragen. (Klausel 4.5.)*

*3. Falls der Mieter dieser Aufforderung nicht fristgerecht entspricht oder ein schnelleres Handeln notwendig ist, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten und Risiko des Mieters das gemietete Abteil zu öffnen und die Ware in ein alternatives Abteil bzw. Lager vergleichbarer Größe zu verbringen. (Klausel 5.2.)*

*4. Falls Ware gemäß Ziffer 5.1 oder 5.2 in ein vergleichbares alternatives Abteil/Lager verbracht wird, bleibt der bestehende Mietvertrag zu gleichen Konditionen, jedoch*

*über das alternative Abteil bzw Lager aufrecht. Der Mieter hat keinen Anspruch auf einen Wechsel in das ursprünglich gemietete Abteil. (Klausel 5.3.)*

*5. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietentgelt nach schriftlicher Mitteilung an den Mieter, zumindest um den jährlichen Anstieg des VPI (Verbraucherpreisindex), zu erhöhen. (Klausel 6.2.2., teilweise)*

*6. Bezüglich offener Forderungen hat der Vermieter in Ausübung seines gesetzlichen Vermieterpfandrechtes (§ 1101 ABGB) das Recht, dem Mieter den Zutritt zum Gelände und dem Abteil zu verweigern und ein eigenes Zusatzschloss am Abteil zu befestigen. Diese Maßnahmen können unabhängig davon vorgenommen werden, ob der Vermieter den Mietvertrag gekündigt/aufgelöst hat oder nicht. Die Ausübung dieses Rechtes berührt nicht die Verpflichtung des Mieters, offene Forderungen des Vermieters zu begleichen. (Klausel 6.3.3.)*

*7. Setzt der Mieter den Gebrauch des gemieteten Abteils nach Ablauf des Mietvertrages fort, gilt das Mietverhältnis nicht als (stillschweigend) verlängert. (Klausel 8.)*

*8. Schadensersatzansprüche des Mieters gegen den Vermieter, unabhängig von der Art und unabhängig vom Rechtsgrund, sind ausgeschlossen, es sei denn der Vermieter, die gesetzlichen Vertreter, Angestellten oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters haben die zu Grunde liegende Pflichtverletzung vorsätzlich oder grob fahrlässig begangen. Bei leicht fahrlässiger Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten ist die Haftung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Eine wesentliche Vertragspflicht in diesem Sinne ist eine solche, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Mieter regelmäßig vertraut und vertrauen darf. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht bei schuldhafter Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. (Klausel 10.)*

oder sinngleicher Klauseln binnen zwei Monaten zu unterlassen; sie ist ferner schuldig, es ab sofort zu unterlassen, sich auf diese oder sinngleiche Klauseln zu berufen.

2. Der klagenden Partei wird die Ermächtigung erteilt, den klagsstattgebenden Teil des Urteilsspruches im Umfang des Unterlassungsbegehrens und der Ermächtigung zur Urteilsveröffentlichung binnen sechs Monaten ab Rechtskraft einmal im redaktionellen Teil der Samstagsausgabe der „Kronen Zeitung“, Regionalausgaben für die Bundesländer Wien, Steiermark und Oberösterreich, mit gesperrt geschriebenen Prozessparteien und in Fettdruckumrandung in Normallettern, somit in gleich großer Schrift wie der Fließtext redaktioneller Artikel, auf Kosten der beklagten Partei zu veröffentlichen.

3. Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 7.442,24 (darin enthalten EUR 1.556,-- Barauslagen und EUR 981,04 USt) bestimmten Kosten des Verfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

### **ENTSCHEIDUNGSGRÜNDE:**

#### **Unstrittig/nicht substantiiert bestritten ist:**

Der Kläger ist ein in § 29 Abs 1 KSchG genannter privilegierter Verband.

Die Beklagte bietet gewerblich Lagerflächen zur Selbsteinlagerung von Gegenständen an, und zwar an insgesamt 15 Standorten in Wien (ein weiterer ist in Planung) sowie einem Standort in Graz (ein weiterer ist in Planung) und in Linz. Sie tritt in ihrer geschäftlichen Tätigkeit laufend mit Verbrauchern im Sinne des § 1 KSchG in rechtsgeschäftlichen Kontakt und schließt mit diesen Verträge. Aufgrund ihrer Tätigkeit ist sie Unternehmerin im Sinne des § 1 KSchG. Sie verwendet im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern Allgemeine Geschäftsbedingungen, die sie von ihr geschlossenen Verträgen zugrundelegt.

Mit seiner Klage vom 1.8.2023 beanstandete der **Kläger** insgesamt acht Klauseln aus den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Beklagten als gegen gesetzliche Verbote bzw. gegen die guten Sitten verstoßend und begehrte, der Beklagten die Verwendung derselben oder sinngleicher Klauseln sowie die Berufung auf diese oder sinngleiche Klauseln zu untersagen und ihm die Ermächtigung zur Urteilsveröffentlichung zu erteilen.

Die **Beklagte** bestritt sämtliche Klagebegehren und beantragte die Klagsabweisung. Für den Fall einer (teilweisen) Klagsstattgebung begehrte sie die Gewährung einer Leistungsfrist von zwei Monaten für den gesamten Unterlassungsbefehl. Zudem erhob sie das Gegenveröffentlichungsbegehren, sie möge ermächtigt werden, den klagsabweisenden Teil des Spruchs samt Ermächtigung zu seiner Veröffentlichung einmal binnen sechs Monaten ab Rechtskraft des Urteils im redaktionellen Teil einer bundesweiten Samstagsausgabe der „Neuen Kronenzeitung“ in fetter Umrandung und Normallettern (dh mit gleicher Schriftgröße wie redaktionelle Beiträge), aber mit gesperrt geschriebenen Prozessparteien auf Kosten der klagenden Partei zu veröffentlichen.

Das jeweilige wesentliche Vorbringen der Parteien zu den einzelnen Klauseln bzw. den Begehren wird im Folgenden im Rahmen der rechtlichen Beurteilung wiedergegeben.

**Beweis wurde erhoben durch** Einsichtnahme in die vorgelegten Urkunden.

**Folgender Sachverhalt steht fest:**

Die von der Beklagten für ihre Vertragsabschlüsse verwendeten AGB lauten wie folgt (Hervorhebung der restlich inkriminierten Klauseln durch das Gericht):

*„Nachstehende ALLG. GESCHÄFTSBEDINGUNGEN sind Vertragsbestandteil*

*Fassung AT 150721*

*Dem Mieter ist bekannt, dass die Mitarbeiter des Vermieters grundsätzlich nicht ermächtigt sind, Zusagen zu machen oder Verpflichtungen einzugehen, die über den Inhalt des Mietvertrages hinausgehen bzw. von diesem abweichen. Durch solche Zusagen oder Verpflichtungen überschreitet der Mitarbeiter des Vermieters seine Vollmacht. Dies schließt nicht aus, dass der Mieter und ein hierzu ermächtigter Vertreter des Vermieters den Mietvertrag einvernehmlich schriftlich ändern können.*

*1. Mietzweck, Allgemeines*

*Der Mieter hat das Recht, das angemietete Abteil ausschließlich für Lagerzwecke in Übereinstimmung mit den nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen und dem Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages (wird vom Vermieter gemäß den vom Mieter gewählten Parametern erstellt und diesem zur Unterfertigung übermittelt) zu nutzen, im Falle eines Widerspruches gehen die Bestimmungen des Angebots auf Abschluss eines Mietvertrages den Allgemeinen Geschäftsbedingungen vor. Der Mietvertrag gemäß den vorgenannten Bestimmungen kommt schlüssig zustande (siehe Punkt 11.5.).*

*2. Übernahme des Abteils*

*2.1. Der Mieter hat das Abteil bei Übernahme zu kontrollieren und Schäden oder Verunreinigungen dem Vermieter unverzüglich zu melden.*

*2.2. Der Mieter ist verpflichtet, bei Mietvertragsende das Abteil im selben gereinigten und besenreinen Zustand, wie es übernommen wurde, zurückzugeben. Die Verwendung von Spezialreinigungsmitteln zur Behebung von Verschmutzungen hat der Mieter vorab mit dem Vermieter abzustimmen. Der Vermieter darf seine Zustimmung nicht willkürlich verweigern.*

*3. Zutritt zum Lagergelände und zu den Abteilen*

*3.1. Der Mieter hat während der Öffnungszeiten Zutritt zum Lagergelände und zu seinem Abteil. Der Vermieter kann neben den allgemeinen Öffnungszeiten auch abteilsspezifische Öffnungszeiten festsetzen. Sämtliche Öffnungszeiten können mit vorheriger 14-tägiger Ankündigung jederzeit geändert werden. Der Mieter ist nicht berechtigt, aus der vorübergehenden Unterbrechung der Versorgung des Abteils oder des Geländes mit Wasser, Strom etc Ansprüche gegen den Vermieter geltend zu machen, sofern dieser umgehend die Behebung veranlasst.*

*3.2. Nur der Mieter oder eine schriftlich von ihm bevollmächtigte oder von ihm begleitete Person ist ermächtigt, das Lagergelände zu betreten. Der Mieter kann eine derartige Bevollmächtigung gegenüber dem Vermieter jederzeit schriftlich widerrufen. In diesem Fall wird dem Mieter empfohlen, seinen Zutrittscode ändern zu lassen. Der Vermieter hat das Recht, aber nicht die Pflicht, von jeder Person, die das Gelände betreten möchte, eine Legitimation zu verlangen und, falls keine geeignete Legitimation vorgewiesen werden kann, den Zutritt zu verweigern.*

3.3. Der Mieter ist verpflichtet, sein Abteil zu verschließen und während seiner Abwesenheit verschlossen zu halten. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, ein nicht verschlossenes Abteil zu verschließen.

3.4. Bei Gefahr in Verzug ist der Vermieter oder eine von ihm autorisierte Person berechtigt, das Abteil zu öffnen und zu betreten.

3.5. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter zu einem mindestens 7 Tage im Voraus angekündigten Termin Zutritt zum Abteil zu gestatten, wenn behördliche Inspektionen vorgeschrieben werden oder Instandhaltungsarbeiten und/oder andere Arbeiten zwingend notwendig sind, die die Sicherheit bzw. die Funktionsfähigkeit der Anlage sicherstellen sollen und/oder ein Zu-/Umbau der Anlage vorgenommen wird. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht rechtzeitig nach, hat der Vermieter das Recht, das Abteil ohne weitere Verständigung zu öffnen und zu betreten und auf Kosten des Mieters entweder die erforderlichen Arbeiten durchzuführen oder die eingelagerten Waren/Gegenstände in ein alternatives geeignetes Abteil bzw. Lager zu verbringen.

**3.6. Der Vermieter hat das Recht, das Abteil ohne vorherige Verständigung des Mieters zu öffnen, zu betreten, die eingelagerte Ware gemäß Ziffer 5.2 und 5.3 zu verbringen und/oder die notwendigen Veranlassungen zu treffen,**

**3.6.1. falls der Vermieter begründet annehmen kann, dass das Abteil gemäß Ziffer 4 verbotene Gegenstände/Waren enthält und in Folge von einer Gefährdung der umliegenden Abteile/Bereiche auszugehen ist.**

3.6.2. falls der Vermieter begründet annehmen kann, dass das Abteil nicht vereinbarungsgemäß verwendet wird und der Mieter trotz Aufforderung die Überprüfung des Abteils nicht gestattet

3.6.2. falls der Vermieter von der Polizei, der Feuerwehr oder einer anderen Behörde aufgefordert wird, das Abteil zu öffnen.

3.7. Der Vermieter ist verpflichtet, ein durch ihn oder durch eine von ihm autorisierte Person geöffnetes Abteil nach Verlassen mit einem geeigneten Mittel auf seine Kosten wieder sicher zu verschließen und dem Mieter wieder Zugang zu geben.

#### 4. Nutzung der Abteile und des Geländes durch den Mieter

4.1. Der Mieter gewährleistet, dass die Güter, die in dem Abteil gelagert werden, sein Eigentum sind oder die Person(en), deren Eigentum sie sind, ihm die Verfügungsgewalt über die Güter erteilt hat (haben) und ihm gestattet wurde, die Güter in dem Abteil zu lagern.

4.2. Folgendes darf nicht gelagert werden: Nahrungsmittel oder verderbliche Waren, außer wenn diese sicher verpackt sind, so dass sie gegen Befall von Schädlingen geschützt sind und keine Schädlinge anziehen; ebenso unverpackte und gegen Befall von Motten oder sonstigen Schädlingen ungeschützte Kleidung (im Speziellen Pelzmäntel), Lebewesen jeder Art; brennbare oder entzündliche Stoffe/Flüssigkeiten wie Z.B. Gas, Farben, Benzin, Öl, Lösungsmittel, Lithium Batterien etc.; unter Druck stehende Gase; verbotene oder gesetzwidrig in Besitz befindliche Waren/Gegenstände und Substanzen; Waffen; Sprengstoffe; Munition (es sei denn gern. Gesetz gelagert); Chemikalien; radioaktive Stoffe; biolog. Kampfstoffe; Giftmüll; Asbest oder sonstige, potentiell gefährliche Materialien; mehr als 8 Stück Autoreifen pro Abteil; alles, was Rauch, Geruch oder sonstige Emissionen absondern können; jegliche verbotene Substanzen und Waren/Gegenstände.

4.3. Es ist dem Mieter und jeder Person, die mit dem Mieter oder durch den Mieter legitimiert das Gelände betritt oder das Abteil verwendet, verboten:

1. Das Abteil oder das Gelände in einer derartigen Weise zu verwenden, dass andere Mieter oder der Vermieter gestört, geschädigt oder beeinträchtigt werden oder werden könnten. 2. Tätigkeiten auszuüben, durch die Versicherungsbestimmungen vom Mieter sowie der vom

Vermieter abgeschlossenen (Gebäude)versicherung (siehe Lagerungsverbote gemäß Punkt 4.2) verletzt werden oder die einer behördlichen (wie etwa gewerblichen) Genehmigung bedürfen. 3. Das Abteil zweckwidrig, insbesondere als Büro, als Wohnung oder als Geschäftsadresse zu verwenden. 4. Ohne Zustimmung des Vermieters Änderungen am Abteil, insbesondere Befestigungen an Wand, Decke oder Boden, vorzunehmen. 5. Emissionen jedweder Art aus dem Abteil austreten zu lassen. 6. Den Verkehr auf dem Gelände sowie Dritte in irgendeiner Form zu behindern.

4.4. Der Mieter ist verpflichtet, unverzüglich etwaige Schäden des Abteils dem Vermieter zu melden und sich gemäß den Anweisungen des Personals zu verhalten.

**4.5. Dem Mieter ist es nicht erlaubt, das gemietete Abteil ganz oder teilweise unterzuvermieten oder sonst Rechte aus diesem Vertrag zur Gänze oder zum Teil an Dritte zu übertragen.**

#### 5. Alternatives Abteil

5.1. Bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (z.B.: nötige Reparaturen, Umbauten, behördl. Anweisungen, Gefahr in Verzug, etc.) ist der Mieter verpflichtet, innerhalb von 14 Tagen nach Aufforderung durch den Vermieter das gemietete Abteil zu räumen und die Ware in ein alternatives, ihm vom Vermieter angebotenes Abteil bzw. Lager vergleichbarer Größe zu verbringen. Der Mieter ist nicht berechtigt, deswegen Ansprüche gegen den Vermieter geltend zu machen.

**5.2. Falls der Mieter dieser Aufforderung nicht fristgerecht entspricht oder ein schnelleres Handeln notwendig ist, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten und Risiko des Mieters das gemietete Abteil zu öffnen und die Ware in ein alternatives Abteil bzw. Lager vergleichbarer Größe zu verbringen.**

**5.3. Falls Ware gemäß Ziffer 5.1 oder 5.2 in ein vergleichbares alternatives Abteil/Lager verbracht wird, bleibt der bestehende Mietvertrag zu gleichen Konditionen, jedoch über das alternative Abteil bzw Lager aufrecht. Der Mieter hat keinen Anspruch auf einen Wechsel in das ursprünglich gemietete Abteil.**

#### 6. Kautions-, Miet-, Zahlungsbedingungen, Verzug, Pfandrecht

##### 6.1. Kautions

6.1.1 Der Mieter ist verpflichtet, bei Abgabe seines Angebots auf Abschluss eines Mietvertrages das 6-fache einer Wochenmiete als unverzinsliche Kautions beim Vermieter zu hinterlegen.

6.1.2. Diese Kautions wird vom Vermieter spätestens 21 Tage nach Beendigung des Mietverhältnisses ohne Zinsen rückerstattet, jedoch reduziert um jenen Betrag der notwendig ist, um:

6.1.2.1. das Abteil zu reinigen, wenn der Mieter seiner Pflicht gemäß Ziffer 2.2 nicht nachkommt (Kostensätze für Reinigung lt. Aushang)

6.1.2.2. Schäden zu beheben, die durch den Mieter oder durch eine vom Mieter legitimierte Person am Abteil oder an anderen auf dem Lagergelände oder im Lagergebäude befindlichen Gegenständen/Einrichtungen verursacht wurden.

6.1.2.3. Mietrückstände, Mahnkosten, Verzugszinsen, Verbringungskosten und/oder Verwertungs-/Vernichtungskosten evtl, vom Mieter zurückgelassener Gegenstände/Waren zu bezahlen.

##### 6.2. Mietentgelt, Mindestmietdauer, Fälligkeit, Zahlung

6.2.1. Die Höhe des Mietentgeltes ist im Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages geregelt. Die Mindestmietdauer beträgt 2 (zwei) Wochen und die Abrechnungsperiode beträgt, wenn nicht anders geregelt, 4 (vier) Wochen.

**6.2.2. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietentgelt nach schriftlicher Mitteilung an den Mieter, zumindest um den jährlichen Anstieg des VPI (Verbraucherpreisindex), zu erhöhen.** Die Mitteilung muss dem Mieter zumindest 4 Wochen vor Wirksamwerden der Mietanpassung unter Angabe des Mieterhöhungszeitpunktes zugegangen sein. Dem Mieter steht bei einer entsprechenden Mitteilung ein Sonderkündigungsrecht zu, welches der Mieter bis zwei Wochen vor Wirksamwerden der Mietanpassung mit Wirkung zum Zeitpunkt der Mietanpassung ausgeübt haben muss. Die Sonderkündigung bedarf der Schriftform.

6.2.3. Die erste Mietzahlung ist bei Mietbeginn fällig und umfasst die erste Abrechnungsperiode. Die Fälligkeit der folgenden Abrechnungsperioden richtet sich nach dem Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages.

6.2.4. Zahlungen werden zuerst auf sonstige Kosten und Nebenkosten, sodann auf Zinsen und zuletzt auf die Mietzinsforderung angerechnet. Gegenteilige Widmungen der Zahlungen durch den Mieter sind unzulässig und daher unbeachtlich.

6.2.5. Die Aufrechnung von Gegenforderungen des Mieters gegen Forderungen des Vermieters ist ausgeschlossen, es sei denn, dass die Gegenforderung rechtskräftig festgestellt ist oder vom Vermieter ausdrücklich anerkannt wird.

6.2.6. Geschäftskunden, die im Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages ihre Vorsteuerabzugsberechtigung erklärt haben, haben auf Aufforderung des Vermieters, einen Nachweis zu erbringen, dass die angemieteten Flächen/Abteile ausschließlich für Zwecke verwendet werden, die zum (vollständigen) Vorsteuerabzug berechtigen. Der Mieter verpflichtet sich, für die Vermietung relevante Änderungen seiner umsatzsteuerlichen Verhältnisse unverzüglich dem Vermieter bekannt zu geben. Er hat den Vermieter für falsche oder verspätete Angaben schad- und klaglos zu halten.

### 6.3. Verzug, Nicht-Bezahlung des Mietentgeltes, Gesetzliches Pfandrecht

6.3.1. im Fall des Verzuges des Mieters mit Zahlungen aus dem Mietverhältnis ist der Vermieter berechtigt Verzugszinsen in gesetzlicher Höhe zu verrechnen. Darüber hinaus ist der Vermieter berechtigt eine Bearbeitungsgebühr für internen Aufwand (z.B. Verfassung von Schreiben, interne Kommunikation) in Höhe von € 5,80 zu verrechnen, wenn eine Zahlung mehr als 7 Tage fällig ist. Darüber hinaus hat der Mieter die anfallenden Eintreibungskosten, zB. Inkassobüro- sowie Anwaltskosten zu tragen.

6.3.2. Falls ein Scheck des Mieters von der Bank nicht akzeptiert wird oder ein vom Mieter autorisierter Bankeinzug nicht ausgeführt werden kann, fallen zusätzlich die seitens der Bank verrechneten Kosten an.

**6.3.3. Bezüglich offener Forderungen hat der Vermieter in Ausübung seines gesetzlichen Vermieterpfandrechtes (§ 1101 ABGB) das Recht, dem Mieter den Zutritt zum Gelände und dem Abteil zu verweigern und ein eigenes Zusatzschloss am Abteil zu befestigen. Diese Maßnahmen können unabhängig davon vorgenommen werden, ob der Vermieter den Mietvertrag gekündigt/aufgelöst hat oder nicht. Die Ausübung dieses Rechtes berührt nicht die Verpflichtung des Mieters, offene Forderungen des Vermieters zu begleichen.**

### 6.4. Vertragliches Pfandrecht

6.4.1. Zur Besicherung sämtlicher Ansprüche, welche dem Vermieter aus oder im Zusammenhang mit dem Mietvertrag gegen den Mieter entstehen (Anspruch auf Mietentgelt, Verzugszinsen, Ersatz der Kosten einer allenfalls erforderlichen gerichtlichen oder außergerichtlichen Anspruchsverfolgung, Schadenersatz), räumt der Mieter dem Vermieter ein Pfandrecht an den vom Mieter in das Abteil eingebrachten Waren/Gegenständen ein.

6.4.2. *Auf Verlangen des Vermieters ist der Mieter verpflichtet die laut Pkt 6.4.1. verpfändeten Waren/Gegenstände an den Vermieter herauszugeben. Kommt der Mieter dieser Herausgabepflicht nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, sich Zutritt zum Abteil zu verschaffen und die pfandgegenständlichen Waren/Gegenstände selbständig, d.h. ohne Mitwirkung des Mieters, in Besitz zu nehmen.*

6.4.3. *Das dem Vermieter zustehende gesetzliche Pfandrecht (Ziffer 6.3.3) bleibt von dieser rechtsgeschäftlichen Verpfändung unberührt.*

## 7. Kündigung des Mietvertrages

7.1. *Die Möglichkeit, den Mietvertrag zu kündigen, bestimmt sich nach dem Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages. Erfolgt eine Kündigung während einer Mietwoche, so beginnt die Kündigungsfrist erst mit dem Ablauf dieser Mietwoche.*

7.2. *Beide Parteien haben das Recht, den Mietvertrag bei Vorliegen eines wichtigen Grundes schriftlich mit sofortiger Wirkung zu kündigen. Ein wichtiger Grund durch den Vermieter liegt insbesondere bei Verstößen gegen Ziffern 4, 5 und 6 sowie dann vor, wenn der Vermieter seine Geschäftstätigkeit am Standort des Abteils aus welchem Grund auch immer einstellt.*

## 8. Keine Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

**Setzt der Mieter den Gebrauch des gemieteten Abteils nach Ablauf des Mietvertrages fort, gilt das Mietverhältnis nicht als (stillschweigend) verlängert.**

## 9. Ersatzmaßnahmen

*Übergibt der Mieter nach Beendigung des Mietvertrages das Abteil nicht ordnungsgemäß geräumt, kann der Vermieter Ersatzmaßnahmen setzen. Diese sind dem Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages zu entnehmen.*

## 10. Beschränkung der Haftung des Vermieters

**Schadensersatzansprüche des Mieters gegen den Vermieter, unabhängig von der Art und unabhängig vom Rechtsgrund, sind ausgeschlossen, es sei denn der Vermieter, die gesetzlichen Vertreter, Angestellten oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters haben die zu Grunde liegende Pflichtverletzung vorsätzlich oder grob fahrlässig begangen. Bei leicht fahrlässiger Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten ist die Haftung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Eine wesentliche Vertragspflicht in diesem Sinne ist eine solche, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Mieter regelmäßig vertraut und vertrauen darf. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht bei schuldhafter Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.**

## 11. Versicherung

11.1. *Der Mieter hat die eingelagerten Waren/Gegenstände gegen die üblichen Gefahren wie Brandfall, Einbruch, Leitungswasserschaden, Sturm und Katastrophenschutz in ausreichender Höhe selber zu versichern.*

11.2. *Der Vermieter hat weder eine Pflicht noch eine Möglichkeit, einen vom Mieter angegebenen Wert zu überprüfen und steht daher nicht für eine etwaige Unterversicherung ein.*

## 12. Sonstige Vertragsbestimmungen

12.1. *Alle schriftlichen Mitteilungen des Vermieters bzw. Mieters haben an die im Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages angeführte bzw. an die dem Mieter bzw. Vermieter zuletzt schriftlich bekanntgegebene Adresse des Vermieters bzw. Mieters zu erfolgen. Beide Vertragsparteien sind verpflichtet, etwaige Änderungen ihrer im Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages genannten Anschrift unverzüglich schriftlich dem Vertragspartner mitzuteilen.*

12.2. *Der Mietvertrag geht beiderseits auf die Rechtsnachfolger über. Der Vermieter kann im Wege des Vertragspartnerwechsels durch einen neuen Vermieter ohne Zustimmung des Mieters ersetzt werden.*

12.3. *Es gelten nur die im Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages und diesen Allgemeinen Geschäftsbedingungen festgehaltenen Bedingungen. Es bestehen keine sonstigen Vereinbarungen bzw. mündliche Nebenabreden.*

12.4. *Auf dem Gelände des Vermieters gilt die Straßenverkehrsordnung. Allen Anweisungen des Vermieters ist Folge zu leisten.*

12.5. *Zwecks Vermeidung von Gebühren wird das Angebot auf Abschluss eines Mietvertrages vom Vermieter nicht unterzeichnet. Der Mietvertrag kommt nach Unterfertigung durch den Mieter schlüssig durch Übergabe des(r) Schlüssel(s) / mit Bekanntgabe des Zutrittscodes zum Abteil/Büro durch den Vermieter zustande.*

12.6. *Sollte eine Bestimmung des Mietvertrages unwirksam sein oder werden, so berührt dies nicht den Bestand der übrigen Vertragsbestimmungen. Die Parteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch wirksame, die dem wirtschaftlichsten Sinn am ehesten entsprechen, zu ersetzen.“*

(./A)

Der Kläger forderte die Beklagte vor Klageeinbringung mit eingeschriebenem Brief vom 20.6.2023 auf, eine strafbewehrte Unterlassungsverpflichtung iSd § 28 Abs 2 KSchG abzugeben. Die Beklagte kam der Aufforderung innerhalb der gesetzten Frist hinsichtlich der klagsgegenständlichen Klauseln nicht nach (./B, ./C; unstrittig). Sie gab (unter anderem) eine Unterlassungserklärung hinsichtlich der Klausel 5.1. (im ersten Satz bezogen auf „Umbauten“) ab (./B).

### **Beweiswürdigung:**

Über weite Teile war der Sachverhalt ohnedies unstrittig. Soweit sich die Feststellungen aus unbedenklichen Urkunden ergeben, sind diese neben den jeweiligen Feststellungen in Klammer angeführt.

### **Rechtlich folgt:**

Wer im geschäftlichen Verkehr in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die er seinen Verträgen zugrunde legt, oder in hiebei verwendeten Formblättern für Verträge Bedingungen vorsieht, die gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstoßen, kann nach § 28 Abs 1 KSchG auf Unterlassung geklagt werden. Dieses Verbot schließt auch das Verbot ein, sich auf eine solche Bedingung zu berufen, soweit sie unzulässigerweise vereinbart wurde.

Nach der Rechtsprechung sind unter Allgemeinen Geschäftsbedingungen alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen zu verstehen, die eine Vertragspartei der anderen bei Abschluss eines Vertrags stellt; gleichgültig ist, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrags bilden oder in der Vertragsurkunde selbst aufgenommen sind, welchen Umfang sie haben, in welcher Schriftart sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat (9 Ob 69/11d und 7 Ob 93/12w, je mwN; RIS-Justiz RS0123499 [T2]). Ein Vertragsformblatt – das Allgemeinen Geschäftsbedingungen gleichzuhalten ist (7 Ob 207/04y, 7 Ob 89/08a) – liegt auch dann vor, wenn es sich nur auf Teile des Vertrags oder auf bestimmte Vertragspunkte bezieht (7 Ob 93/12w). Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen nur dann nicht vor, wenn Vertragsbedingungen zwischen den Vertragsparteien im Einzelnen ausgehandelt sind (RIS-Justiz RS0123499 [T2]).

Folgende Grundsätze sind im Verbandsprozess maßgeblich:

Die Geltungskontrolle nach § 864a ABGB geht der Inhaltskontrolle gemäß § 879 ABGB vor (RIS-Justiz RS0037089). Objektiv ungewöhnlich nach § 864a ABGB ist eine Klausel, die von den Erwartungen des Vertragspartners deutlich abweicht, mit der er also nach den Umständen vernünftigerweise nicht zu rechnen braucht. Der Klausel muss ein „Überrumpelungseffekt“ innewohnen (RS0014646). Entscheidend ist, ob die Klausel beim entsprechenden Geschäftstyp üblich ist und ob sie den redlichen Verkehrsgewohnheiten entspricht (RS0105643 [T3]).

Auf ihren Inhalt allein kommt es aber nicht an. Er spielt vor allem im Zusammenhang mit der Stellung im Gesamtgefüge des Vertragstextes eine Rolle, denn das Ungewöhnliche einer Vertragsbestimmung ergibt sich besonders aus der Art ihrer Einordnung in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen (RS0014659 [T2]). Die Bestimmung darf im Text nicht derart „versteckt“ sein, dass sie der Vertragspartner – ein durchschnittlich sorgfältiger Leser – dort nicht vermutet, wo sie sich befindet, und dort nicht findet, wo er sie vermuten könnte (RS0014646 [T14]). Gegen die für die Art des Rechtsgeschäfts typischen Vertragsbestimmungen kann auch ein unerfahrener Vertragspartner nicht ins Treffen führen, er sei von ihnen überrascht worden (RS0014610). Die Ungewöhnlichkeit eines Inhalts ist nach dem Gesetzestext objektiv zu verstehen (RS0014627). Erfasst sind alle dem Kunden nachteiligen Klauseln; eine grobe Benachteiligung nach § 879 Abs 3 ABGB wird nicht vorausgesetzt (RS0123234). Die Geltungskontrolle ist nicht allein auf Nebenabreden beschränkt, sondern umfasst auch Vertragsbestimmungen über die Begründung, Umgestaltung bzw Erweiterung der Hauptpflichten (RS0014603).

Nach § 879 Abs 3 ABGB ist eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt, nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falls

einen Teil gröblich benachteiligt. Das durch § 879 Abs 3 ABGB geschaffene bewegliche System berücksichtigt einerseits die objektive Äquivalenzstörung und andererseits die „verdünnte Willensfreiheit“ (RS0016914); beide Elemente zusammen ergeben in Kombination das Unwerturteil der Sittenwidrigkeit (RS0016914 [T7]). Die Beurteilung, ob eine Klausel den Vertragspartner gröblich benachteiligt, orientiert sich am dispositiven Recht, das als Leitbild eines ausgewogenen und gerechten Interessenausgleichs für den Durchschnittsfall dient (RS0014676). Bei der Abweichung einer Klausel von dispositiven Rechtsvorschriften liegt gröbliche Benachteiligung eines Vertragspartners schon dann vor, wenn sie unangemessen ist (RS0016914; vgl auch RS0014676). Maßgeblich ist, ob es für die Abweichung eine sachliche Rechtfertigung gibt (vgl RS0016914 [T2, T3]; RS0014676 [T21]). Eine gröbliche Benachteiligung ist jedenfalls stets dann anzunehmen, wenn die dem Vertragspartner zugedachte Rechtsposition in auffallendem Missverhältnis zur vergleichbaren Rechtsposition des anderen steht (RS0014676 [T21]; RS0016914 [T4]).

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]). Es soll eine durchschaubare, möglichst klare und verständliche Formulierung Allgemeiner Geschäftsbedingungen sicherstellen, um zu verhindern, dass der für die jeweilige Vertragsart typische Verbraucher von der Durchsetzung seiner Rechte abgehalten wird oder ihm unberechtigt Pflichten abverlangt werden.

Das setzt die Verwendung von Begriffen voraus, deren Bedeutung dem typischen Verbraucher geläufig ist oder von ihm jedenfalls festgestellt werden kann. Das können naturgemäß auch Fachbegriffe sein, nicht aber Begriffe, die so unbestimmt sind, dass sich ihr Inhalt jeder eindeutigen Festlegung entzieht. Der durch ihre Verwendung geschaffene weite Beurteilungsspielraum schließt es aus, dass der Verbraucher Klarheit über seine Rechte und Pflichten gewinnen kann (RS0115217 [T3]). Das Transparenzgebot begnügt sich nicht mit formeller Textverständlichkeit, sondern verlangt, dass Inhalt und Tragweite vorgefasster Vertragsklauseln für den Verbraucher „durchschaubar“ sind (RS0122169). Mit dem Verbandsprozess soll nicht nur das Verbot von gesetzwidrigen Klauseln erreicht, sondern es sollen auch jene Klauseln beseitigt werden, die dem Verbraucher ein unzutreffendes oder auch nur unklares Bild seiner vertraglichen Position oder ein unrichtiges Bild der Rechtslage vermitteln (RS0115219 [T14, T21]; RS0121951 [T4]).

Im Rahmen der Verbandsklage hat die Auslegung der Klauseln im „kundenfeindlichsten“ Sinn zu erfolgen (RS0016590). „Kundenfeindlichst“ ist die für den Verbraucher ungünstigste

mögliche Auslegung; diese ist auch dann relevant, wenn eine kundenfreundlichere Auslegung denkbar ist (vgl. RIS-Justiz RS0016590 [T6]). Das der Klausel vom Verwender der AGB beigelegte Verständnis ist im Verbandsprozess nicht maßgeblich (RIS-Justiz RS0016590 [T23]). Auf eine etwaige teilweise Zulässigkeit der beanstandeten Klausel kann nicht Rücksicht genommen werden, weil eine geltungserhaltende Reduktion im Verbandsprozess nicht möglich ist (RS0038205).

Zu den inkriminierten Klauseln:

*1. Der Vermieter hat das Recht, das Abteil ohne vorherige Verständigung des Mieters zu öffnen, zu betreten, die eingelagerte Ware gemäß Ziffer 5.2 und 5.3 zu verbringen und/oder die notwendigen Veranlassungen zu treffen, falls der Vermieter begründet annehmen kann, dass das Abteil gemäß Ziffer 4 verbotene Gegenstände/Waren enthält und in Folge von einer Gefährdung der umliegenden Abteile/Bereiche auszugehen ist. (Klausel 3.6.1.)*

Der Kläger sieht die Klausel wegen ihres Verweises auf die – nach seinen weiteren Ausführungen unzulässigen – Klauseln 5.2 und 5.3 als intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG an. Die Unzulässigkeit der Bestimmung, auf die verwiesen werde, führe zwingend zur Unzulässigkeit der verweisenden Bestimmung. Eine isolierte Betrachtung scheidet aus, weil es sich nicht um zwei ausreichend eigenständige Regelungsbereiche handle; daher müsse die Unzulässigkeit auch nur einer der inkriminierten Klauseln 5.2 und 5.3 zwingend zur Unwirksamkeit der verweisenden Klausel führen. Soweit weiters auf die – fünf Unterpunkte enthaltende – Ziffer 4 verwiesen werde, liege ebenfalls Intransparenz vor, da für den Verbraucher die Rechtsfolgen nicht klar ersichtlich seien. Im Unterlassungsprozess nach § 28 KSchG könne keine Rücksicht auf eine etwaige teilweise Zulässigkeit der beanstandeten Bedingungen genommen werden; für eine geltungserhaltende Reduktion sei kein Raum.

Die Beklagte hält fest, dass die Klauseln 5.2 und 5.3, auf die verwiesen werde, ihrerseits zulässig seien. Allenfalls wäre die inkriminierte Klausel nur zum Teil zu verbieten, wenn nur eine der Klauseln, auf die verwiesen werde, unzulässig sein sollte; es liege ein materiell eigenständiger Regelungsbereich vor, zumal die Bestimmungen isoliert voneinander wahrgenommen werden könnten. Was den Verweis auf Z 4 betreffe, so sei dieser nicht pauschal formuliert, sondern laute „... gemäß Ziffer 4 verbotene Gegenstände/Waren...“. Mit diesem klar definierten Regelungsgegenstand beschäftige sich – leicht erkennbar – nur Ziffer 4.2 der AGB, die mit den Worten eingeleitet werde „Folgendes darf nicht gelagert werden.“

Beurteilung des Gerichts:

Die vom Kläger geltend gemachte Intransparenz ist aus Sicht des Gerichts nicht gegeben. Durch den Ausdruck „gemäß Ziffer 4 verbotene Gegenstände/Waren“ wird ausreichend klar, dass die in Ziffer 4 (konkret in deren Unterpunkt 4.2), durch die Wendung „Folgendes darf

nicht gelagert werden“ eingeleitete Aufzählung von Dingen gemeint ist. Auch den Verweis auf Ziffer 5.2 und 5.3 als solchen sieht das Gericht nicht gleichermaßen kritisch wie der Kläger, weil damit nur auf die dort angeordnete Folge (Verbringung in ein anderes Abteil auf Kosten und Risiko des Mieters) verwiesen wird, nicht aber auf die dort geregelten (tatsächlich problematischen) Voraussetzungen. Das Gericht erachtet die Regelung allerdings für sich als gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. § 1098 ABGB erwähnt zwar nur das Recht des Bestandnehmers zum Gebrauch nach dem Vertragszweck und zur Gebrauchsüberlassung, ist aber nach hA auch Grundlage der mit dem Gebrauch verbundenen Pflichten, insbesondere Sorgfalts- und Obhutspflichten, die über die bloße Beschränkung des Gebrauchs auf eine aus § 1109 abgeleitete (*Klang in Klang V<sup>2</sup> 55*) „schonende Ausübung“ hinausgehen (*Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB<sup>4</sup> § 1098 Rz 1*). In diesem Rahmen steht dem Bestandgeber grundsätzlich auch gegen den Willen des Bestandnehmers das Recht zu, den Bestandgegenstand zu betreten, soweit dies im Interesse der Erhaltung des Hauses oder zur Ausübung der notwendigen Aufsicht erforderlich ist. Ein uneingeschränktes, auch grundloses, Besichtigungsrecht des Vermieters ist allerdings gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB (7 Ob 78/06f – Klausel 28). Es hat eine Interessenabwägung stattzufinden. Die Zumutbarkeit ist umso eher gegeben, je schwerwiegender berechnete Interessen des Vermieters den Eingriff fordern. Der Vermieter muss allerdings sein Betretungsrecht auf eine für die Rechte des Mieters schonende Weise ausüben, also – soweit nicht Gefahr im Verzug (dazu 1 Ob 541/77 Miet 29.158) besteht – mit entsprechender Anmeldung und Terminabsprache und zu üblichen und dem Mieter zumutbaren Tageszeiten (aaO Rz 40, 41). Diese Grundsätze sind auch in der hier vorliegenden Konstellation anzuwenden.

Bei der hier gegenständlichen Regelung geht es allerdings – auch wenn von „Gefährdung“ gesprochen wird – gerade nicht um den Fall von Gefahr im Verzug (dieser wird nämlich bereits in Punkt 3.4 geregelt). Ausgegangen wird also offensichtlich von einem weniger schwerwiegenden Fall, in dem der Vermieter Grund zur Annahme hat, dass verbotene Gegenstände gelagert werden, und daher – allerdings nicht unmittelbar bevorstehend – von einer Gefährdung der umliegenden Abteile bzw. Bereiche (unterschiedlichster Intensität) auszugehen ist. In einem solchen Fall ist aber die angeordnete Folge – Öffnung und Betretung des Abteils ohne vorherige Verständigung des Mieters und Verbringung des eingelagerten Guts in ein anderes Abteil auf Kosten und Risiko des Mieters oder eine andere „notwendige Veranlassung“ (was immer darunter zu verstehen ist, insofern liegt auch ein Verstoß gegen das Transparenzgebot im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG vor) überschießend, nicht sachlich gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB. Darüber hinaus ist die Eignung der einzelnen in der Aufzählung genannten Güter, die umliegenden Abteile oder Bereiche zu gefährden – sowohl von der Intensität als auch vom

Zeitraum her, in dem die Gefährdung akut würde – als durchaus unterschiedlich anzusehen, reicht diese doch vom (per se vermutlich ungefährlichen) neunten Autoreifen über Lebensmittel und Kleidung, die (auf längere Sicht) Motten anziehen könnten, bis zu brennbaren oder entzündlichen Stoffen, biologischen Kampfstoffen oder Giftmüll, sodass in den leichteren Fällen die Interessensabwägung zugunsten des Mieters (und damit einer Ankündigungspflicht des Vermieters) ausschlagen muss.

*2. Dem Mieter ist es nicht erlaubt, das gemietete Abteil ganz oder teilweise unterzuvermieten oder sonst Rechte aus diesem Vertrag zur Gänze oder zum Teil an Dritte zu übertragen. (Klausel 4.5.)*

Hier sieht der Kläger einen Verstoß gegen das Verständlichkeitsgebot des § 6 Abs 3 KSchG verwirklicht, weil die Klausel, insofern sie sich auf „Rechte aus diesem Vertrag“ beziehe, jeglichem Sinn entbehre. Gehe man davon aus, dass sich die Klausel auf den Mietvertrag beziehe, werde ein umfassendes Abtretungsverbot statuiert, wofür jedoch keine sachliche Rechtfertigung bestehe. Ein umfassendes Zessionsverbot von Rechten würde zwingend dazu führen, dass auch eine Abtretung von Ansprüchen zur Geltendmachung an einen in § 29 KSchG genannten Verband verhindert wäre. Bereits aus diesem Grund fehle es der Klausel an der erforderlichen sachlichen Rechtfertigung, sie sei aufgrund der evidenten Ungleichgewichtslage gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB.

Die Beklagte hält dem entgegen, nach den Auslegungsmaßstäben sei eindeutig, dass sich die Formulierung „aus diesem Vertrag“ auf den Mietvertrag beziehe, zumal auch der Kläger selbst keinen anderen Vertrag, auf den sich der Verweis beziehen könnte, zu nennen wisse. Zessionsverbote seien nach dem dispositiven Recht zulässig, die Klausel entspreche dem dispositiven Recht. Selbst wenn man aber von einer Abweichung vom dispositiven Recht ausginge, wäre eine solche sachlich gerechtfertigt: Die Abtretung von Rechten aus einem Mietvertrag führe zu einer Art gespaltenem Mietverhältnis, bei dem das Mietobjekt von einer anderen Person genutzt werde als jener, die zur Zinszahlung verpflichtet sei. Eine solche Konstellation werde in der mietrechtlichen Literatur allgemein als kompliziert und unbefriedigend empfunden; es müsse daher erlaubt sein, eine solche Konstellation vertraglich zu verhindern. Festzuhalten sei im Übrigen, dass ein Zessionsverbot den Kläger auch nicht bei der Ausübung seiner gesetzlich eingeräumten Befugnisse zum Führen von Verbandsklagen nach §§ 28 ff KSchG beschränken würde, die vollkommen unabhängig von der Abtretung einzelner Ansprüche durch Verbraucher bestehe.

Beurteilung des Gerichts:

Der Mieter ist gemäß § 1098 ABGB berechtigt, das Mietstück dem Vertrag gemäß durch die bestimmte Zeit zu gebrauchen und zu benützen oder auch in Afterbestand zu geben, wenn es

ohne Nachteil des Eigentümers geschehen kann und im Vertrag nicht ausdrücklich untersagt worden ist. Nach ABGB ist die Unterbestandgabe also grundsätzlich zulässig. Die (auch nur teilweise) Weitergabe des Gebrauchs kann aber (außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG) vertraglich gänzlich untersagt werden. Allerdings kann ein generelles Verbot der Unterbestandgabe in AGB bzw. Vertragsformblättern ohne Rechtfertigung gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 sein (*Lovrek in Rummel/Lukas*, ABGB<sup>4</sup> § 1098 Rz 48). Als sachliche Rechtfertigung führt die Beklagte lediglich – sehr allgemein gehalten – an, die Abtretung von Rechten aus einem Mietvertrag führe zu einer Art „gespaltenem Mietverhältnis“, was in der mietrechtlichen Literatur allgemein als kompliziert und unbefriedigend empfunden werde; es müsse daher erlaubt sein, eine solche Konstellation vertraglich zu verhindern. Damit vermag sie jedoch das in ihren AGB statuierte generelle Verbot der Unterbestandgabe bzw. Rechteübertragung gerade nicht zu rechtfertigen, zumal bei der Abwägung der Interessen auf Seiten des Mieters zu berücksichtigen ist, dass das Recht zur Untervermietung vom Gebrauchsrecht des Mieters grundsätzlich mitumfasst (und nach der Rsp schon mit dem Mietzins abgegolten) ist. Unzufriedenheit mit der durch das dispositive Recht getroffenen Regelung alleine ist kein ausreichender sachlicher Grund für eine Abweichung davon. Auch diese Klausel ist daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

*3. Falls der Mieter dieser Aufforderung nicht fristgerecht entspricht oder ein schnelleres Handeln notwendig ist, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten und Risiko des Mieters das gemietete Abteil zu öffnen und die Ware in ein alternatives Abteil bzw. Lager vergleichbarer Größe zu verbringen. (Klausel 5.2.)*

Der Kläger hält diese Klausel für gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB, da sie nicht darauf abstelle, aus welchen Gründen die nicht fristgerechte Räumung erfolge. Bei kundenfeindlichster Auslegung würde der Konsument selbst dann mit den Kosten belastet, wenn die Gründe für die nicht fristgerechte Räumung in der Sphäre der Beklagten lägen. Dafür bestehe keine sachliche Rechtfertigung. Da zudem für Verbraucher nicht nachvollziehbar sei, in welchen Fällen „schnelleres Handeln notwendig“ sei, verstoße die Klausel auch gegen das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG. Es wäre ein Leichtes gewesen, einen konkreten Umstand oder – bei Gefahr im Verzug – konkrete Gefahrensituationen, wie etwa die Gefährdung von Leib, Leben, Freiheit und Eigentum dritter oder schlicht eine drohende Beeinträchtigung der Bausubstanz anzuführen, ohne dabei eine Vielzahl von Fallbeispielen aufzulisten. Die Klausel verstoße zudem gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG, da die Textpassage „auf Kosten und Risiko des Mieters“ so verstanden werden dürfe, dass Mieter selbst dann keinen Anspruch auf Schadenersatz gegen die Beklagte haben, wenn bei Öffnung des Abteils und Verbringung der Ware diese durch ein der Beklagten zuzurechnendes Verhalten grob fahrlässig oder vorsätzlich beschädigt werde. Weil damit die

Rechtslage falsch dargestellt werde, sei die Klausel auch aus diesem Grund intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG. Die Beklagte übersehe weiters, dass die Klausel in untrennbarem Zusammenhang mit der Klausel 5.1 stehe, die unter anderem „Umbauten“ als wichtigen Grund anführe. Entgegen der Auffassung der Beklagten stelle nicht jeder Umbau einen wichtigen Grund dar. Die Beklagte habe hinsichtlich der Klausel 5.1 in Bezug auf die Umbauten eine mit 13.7.2023 datierte Unterlassungserklärung mit Vertragsstrafe abgegeben. Folglich sei die Klausel auch aus diesem Grund intransparent.

Die Beklagte verweist zunächst auf die Teilbarkeit der Klausel, die dazu führe, dass die Unzulässigkeit einer einzelnen Wendung nicht automatisch die Unzulässigkeit der gesamten Klausel nach sich ziehe. Die Regelung, wonach der Kunde die Kosten der Übersiedlung trage, sei nur sachgerecht. Die Klausel nehme ja ausdrücklich darauf Rücksicht, dass Verbraucher – ohnehin nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes – einer Aufforderung zu Räumung nicht nachkämen oder aufgrund von Gefahr in Verzug ein schnelleres Handeln erforderlich sei. Das Öffnungs- und Betretungsrecht seien jedenfalls unbedenklich. Der Kläger überspanne in Bezug auf die Wendung „oder ein schnelleres Handeln erforderlich ist“ das Transparenzgebot, ein entsprechendes Abstraktionsniveau müsse bei der Gestaltung von Klauseln zulässig sein. Es könne nicht für alle Wechselfälle der undurchschaubaren Zukunft vertraglich Vorsorge getroffen werden; die Fälle, in denen die Beklagte zu schnellerem Handeln gezwungen sei, seien zu vielfältig, um sie in der Klausel – am Ende noch taxativ – abzubilden. Zutreffend sei zwar, dass betreffend die Klausel 5.1 eine Unterlassungserklärung abgegeben worden sei; die inkriminierte Klausel verweise aber mit keinem Wort auf jene und schränke ihren Anwendungsbereich auch nicht auf „Umbauarbeiten“ ein. Weshalb hier eine Unzulässigkeit folgen sollte, sei nicht ersichtlich. Auch der behauptete Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG liege nicht vor. Die Klausel sehe keine Einschränkung von Schadenersatzansprüchen für den Fall von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Handeln vor. Dass sich ein solch weitgehender Haftungsausschluss aus dem in der Klausel verwendeten Wort „Risiko“ ergeben solle, sei nicht nachvollziehbar.

Die Beurteilung dieser Klausel erfolgt gemeinsam mit der Beurteilung der Klausel 5.3.

*4. Falls Ware gemäß Ziffer 5.1 oder 5.2 in ein vergleichbares alternatives Abteil/Lager verbracht wird, bleibt der bestehende Mietvertrag zu gleichen Konditionen, jedoch über das alternative Abteil bzw Lager aufrecht. Der Mieter hat keinen Anspruch auf einen Wechsel in das ursprünglich gemietete Abteil. (Klausel 5.3.)*

Hier führt der Kläger aus, die Klausel verweise auf unzulässige Bestimmungen – nämlich 5.1 und 5.2 der AGB – und sei daher ihrerseits nach § 6 Abs 3 KSchG unzulässig. Überdies sei sie gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB, weil es keine sachliche Rechtfertigung für den Ausschluss eines Anspruchs auf das ursprünglich angemietete Lager gebe. Zudem

komme es durch die Klausel zu einer einseitigen unzumutbaren Leistungsänderung, da sich der Mietvertrag nicht mehr auf das ursprüngliche Abteil/Lager beziehe, woran auch die (nicht nachvollziehbare und intransparente) Einschränkung auf ein „vergleichbares“ Lager nichts ändere. Es liege daher auch ein Verstoß gegen § 6 Abs 2 Z 3 KSchG vor. Schon die Gründe für eine Öffnung des Abteils und Verbringung der Ware iSd Klausel 5.2 seien bedenklich und für Verbraucher intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG. Zudem übersehe die Beklagte, dass eine Klausel, die es dem Unternehmer ermögliche, eine einseitige Leistungsänderung vorzunehmen, nur dann zulässig sei, wenn sie im Einzelnen ausgehandelt worden sei; die Beweislast treffe den Unternehmer.

Die Beklagte verweist auf ihre Ausführungen zum vorigen Punkt. Ein Leistungsänderungsrecht in AGB des Unternehmers sei nach § 6 Abs 2 Z 3 KSchG zulässig, wenn die zulässigen Änderungen dem Verbraucher zumutbar seien. Diese Zumutbarkeit ergebe sich vorliegend daraus, dass das alternative Abteil dem alten „vergleichbar“ sein müsse. Ein Aushandeln im einzelnen sei nach dem Wortlaut von § 6 Abs 2 Z 3 KSchG nur dann notwendig, wenn die Leistungsänderung dem Kunden nicht zumutbar sei. Daraus folge aber auch die Zulässigkeit nach § 879 Abs 3 ABGB. Die Spezialtatbestände des § 6 Abs 1 und 2 KSchG konkretisierten diese Generalklausel. Die Wertungen der Spezialtatbestände dürften nicht durch Rückgriff auf die Generalklausel „ausgehobelt“ werden. Soweit der Kläger die Formulierung „vergleichbares alternatives Abteil“ wegen eines vermeintlichen Verstoßes gegen das Transparenzgebot angreife, sei zu fragen, in welchen einfacheren Worten ein AGB-Verwender denn erklären solle, dass ein Kunde ein vergleichbares Abteil als Alternative zu seinem bisherigen Abteil erhalte. Der vom Kläger angelegte Maßstab sei zu streng; jedermann sei klar, was gemeint sei.

Beurteilung des Gerichts betreffend Klausel 5.2. und 5.3.:

Hier ist zunächst auf die festgestellte Unterlassungserklärung der Beklagten in Zusammenhang mit der diesen Klauseln vorangehenden Klausel 5.1. (auf die sich beide auch beziehen) hinzuweisen.

Zuzustimmen ist dem Kläger in Zusammenhang mit der Klausel 5.2. dahingehend, dass die Wendung „oder ein schnelleres Handeln notwendig ist“ dem Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG nicht entspricht, da unklar bleibt, welche Fälle hier umfasst sein sollen und welches Übel durch das „schnellere Handeln“ vermieden werden sollte. Die Klausel ist aber auch gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB, weil dem Vermieter bei ungünstigster Auslegung ermöglicht wird, in Fällen, in denen er schnelleres Handeln für notwendig erachtet (beispielsweise weil „die Handwerker gerade da sind“ und eine anstehende Reparatur – oder auch bloß ein Umbau – gleich (mit)erledigt werden könnte), oder in Fällen, in denen bei einer raschen Reparatur/Instandhaltungsarbeit zwar eine

Vergrößerung des Schadens hintangehalten würde (beispielsweise bröckelnder Verputz), aber mit einem Zuwarten auch keine Substanzschädigung verbunden wäre, die dem Mieter zukommende 14tägige Räumungsfrist auszuhebeln. Für eine Interpretation dahingehend, dass nur Fälle von Gefahr im Verzug abgedeckt sein sollten (wie sie die Beklagte in ihren Schriftsätzen vornehmen möchte), besteht bei dieser Formulierung kein ausreichender Anhaltspunkt, zumal auch keine Fallgruppen oder Beispiele aufgezählt werden.

Ebenso trifft die Argumentation des Klägers zu, dass – wiederum bei ungünstigster Auslegung – der Mieter auch im Fall, dass eine fristgerechte Räumung durch ihn aus in der Sphäre des Vermieters liegenden Gründen unterblieben ist (beispielsweise weil das Abteil nicht zugänglich war oder weil der Mieter schlicht zu spät verständigt wurde, der Reparatur- oder Umbautermin aber schon steht), mit Kosten und Risiko für die Räumung durch den Vermieter belastet würde. Ebenso wenig erscheint eine Belastung des Mieters mit Kosten und Risiko für den Fall angemessen, dass tatsächlich schnelleres Handeln erforderlich ist, der Grund dafür aber nicht in seiner Sphäre liegt. Für den Fall der bloßen Umbauarbeiten erscheint im übrigen auch die Belastung des Mieters mit Kosten und Risiko für den Fall, dass er binnen 14 Tagen der Aufforderung zur Räumung nicht entspricht, überschießend. Schließlich ist auch der Argumentation des Klägers zuzustimmen, dass die Klausel gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG verstößt, weil damit bei konsumentenfeindlichster Auslegung die Pflicht der Beklagten zum Schadenersatz für den Fall, dass bei Öffnung des Abteils und Verbringung der Ware diese durch ein der Beklagten zuzurechnendes Verhalten grob fahrlässig oder vorsätzlich beschädigt wird, ausgeschlossen wird.

Die Klausel 5.3. ist bereits durch den Verweis auf die ihrerseits unzulässige Klausel 5.2. als unzulässig anzusehen. Nach der stRsp führt die Unzulässigkeit der Bestimmung, auf die verwiesen wird, zwingend zur Unzulässigkeit der verweisenden Bestimmung (RIS-Justiz RS0122040); denn durch den Verweis wird die Bestimmung, auf die verwiesen wird, zu einem Teil der verweisenden Bestimmung, sodass eine getrennte Beurteilung nicht mehr möglich ist (4 Ob 227/06w).

*5. Der Vermieter ist berechtigt, das Mietentgelt nach schriftlicher Mitteilung an den Mieter, zumindest um den jährlichen Anstieg des VPI (Verbraucherpreisindex), zu erhöhen. (Klausel 6.2.2., teilweise)*

Der Kläger sieht die Klausel als intransparent nach § 6 Abs 3 KSchG an, da weder ein Ausgangsindex noch ein Bezugsmonat angegeben seien, sodass es die Beklagte in der Hand hätte, einen für sie besonders günstigen Wert heranzuziehen. Da es hierfür keine sachliche Rechtfertigung gebe, sei die Klausel auch gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB. Daran ändere auch das dem Konsumenten eingeräumte Sonderkündigungsrecht nichts. Im übrigen verstoße die Klausel auch gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG, der zwingend vorsehe, dass

Entgeltänderungsklauseln, die eine nachträgliche einseitige Preisänderung durch den Unternehmer ermöglichen, bei Vorliegen der Voraussetzungen für eine Entgeltänderung auch eine entsprechende Preissenkung regeln müssen (Symmetriegebot).

Die Beklagte sieht hier ein weiteres Mal das Transparenzgebot und den Grundsatz der kundenfeindlichsten Auslegung überspannt. Im Zweifel sei nämlich anzunehmen, dass die Parteien die Geldwertänderung erfassen wollen, die sich seit dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ergeben hat. Mangels abweichender Vereinbarung sei der so gewonnene Ausgangswert mit dem vor dem jeweiligen Zahlungstag zuletzt verfügbaren Wert zu vergleichen. In Ermangelung gegenteiliger Hinweise sei die Klausel so zu verstehen. Da der Wortlaut der Klausel einer Senkung des Mietentgelts bei einem Absinken des VPI nicht entgegenstehe, liege kein Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 5 KSchG vor.

Beurteilung des Gerichts:

Eine Wertsicherungsklausel in einem Mietvertrag ist zwar durch das legitime Bedürfnis des Vermieters gerechtfertigt, das Entgelt – insbesondere bei längeren Vertragslaufzeiten – an die tatsächliche Geldentwertung anzupassen und damit das Äquivalenzverhältnis zu wahren (RS0132652 = 6 Ob 226/18f). Sie hat sich aber an den Erfordernissen des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG messen zu lassen. Die Bestimmung regelt – abgesehen vom (weiteren) Erfordernis der Zweiseitigkeit – die Zulässigkeitsvoraussetzungen für Preisänderungsklauseln. Im Rahmen der geforderten ex-ante-Prüfung muss der Gestaltungsspielraum des Unternehmers für den Verbraucher nach den in § 6 Abs 1 Z 5 KSchG genannten Prämissen und Parametern jedenfalls im Vertrag klar umschrieben sein (RS0121395). Neben der sachlichen Rechtfertigung der für die Entgeltänderung maßgeblichen Umstände müssen daher folgende Voraussetzungen erfüllt sein: Zweiseitigkeit, Festlegung im Vertrag, Unabhängigkeit vom Willen des Unternehmers (6 Ob 226/18f Pkt 1.2.). Zweck der Norm ist es nämlich, den Verbraucher vor überraschenden Preiserhöhungen zu schützen (RS0124336).

Dabei müssen die für die Erhöhung maßgeblichen Umstände im Vertrag vollständig und konkret umschrieben und für den Verbraucher überprüfbar sein; man spricht in diesem Zusammenhang vom „kleinen“ Transparenzgebot. Es muss somit der für die Änderung maßgebliche Sachverhalt hinreichend deutlich, eindeutig und unmissverständlich und nicht bloß nach Art einer Generalklausel beschrieben sein (*Apathy/Frössel* in *Schwimann/Kodek (Hrsg)*, ABGB Praxiskommentar<sup>5</sup> [2021] zu § 6 KSchG Rz 25). Diesen Voraussetzungen genügt die vorliegende Klausel in keiner Weise, da sie nicht nur – wie vom Kläger betont – weder einen Ausgangsindex noch ein Bezugsmonat nennt, sondern auch ansonsten völlig unbestimmt bleibt. Tatsächlich ist schon massive Interpretationstätigkeit (und ein gewisses Hintergrundwissen um die gängigen Formulierungen von Wertsicherungsklauseln) notwendig, um der Klausel überhaupt einen Sinn zu geben. Bei ungünstigster Auslegung läge es

jedenfalls im Belieben der Beklagten, jederzeit (soweit sie es nur vorab schriftlich mitteilt) – und auch wiederholt – eine wie immer geartete Preiserhöhung („*zumindest* um den jährlichen Anstieg des VPI“, also nach oben völlig offen) durchzuführen.

Zudem sieht die Klausel – im Widerspruch zur Anordnung des § 6 Abs 1 Z 5 KSchG, wonach Preisänderungsklauseln beidseitig sein und ausdrücklich auch eine Pflicht zur Entgeltsenkung vorsehen müssen – keine Entgeltsenkung vor. Selbst wenn man mit der Beklagten annehmen wollte, dass der Wortlaut der Klausel einer Senkung des Mietentgelts bei einem Absinken des VPI nicht entgegenstünde, wäre dies nicht ausreichend.

Im Übrigen verstößt die Klausel auch gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, wonach Vertragsbestimmungen unzulässig sind, nach denen dem Unternehmer auf sein Verlangen für seine innerhalb von zwei Monaten nach der Vertragsschließung zu erbringende Leistung ein höheres als das ursprünglich bestimmte Entgelt zusteht, sofern der Unternehmer nicht beweist, dass sie im Einzelnen ausgehandelt worden sind. Bei kundenfeindlichster Auslegung der vorliegenden Klausel könnte schon in den ersten beiden Monaten nach Vertragsabschluss eine Entgeltänderung eintreten (2 Ob 36/23t; RS0115215 [T5]).

*6. Bezüglich offener Forderungen hat der Vermieter in Ausübung seines gesetzlichen Vermieterpfandrechtes (§ 1101 ABGB) das Recht, dem Mieter den Zutritt zum Gelände und dem Abteil zu verweigern und ein eigenes Zusatzschloss am Abteil zu befestigen. Diese Maßnahmen können unabhängig davon vorgenommen werden, ob der Vermieter den Mietvertrag gekündigt/aufgelöst hat oder nicht. Die Ausübung dieses Rechtes berührt nicht die Verpflichtung des Mieters, offene Forderungen des Vermieters zu begleichen. (Klausel 6.3.3.)*

Der Kläger führt dazu aus, es sei zwar richtig, dass dem Vermieter nach § 1101 ABGB an den in das Bestandobjekt eingebrachten beweglichen Sachen ein gesetzliches Pfandrecht zustehe; dieses erlaube es dem Vermieter jedoch nicht, dem Mieter den Zutritt zum Objekt zu verweigern. Ein solches Perklusionsrecht stehe dem Vermieter nach § 1101 Abs 2 ABGB nur dann zu, wenn der Mieter ausziehe oder Sachen verschleppe und binnen drei Tagen ein Antrag auf pfandweise Beschreibung gestellt werde. Ob die Beklagte das Mietverhältnis aufkündige oder nicht, sei für das gesetzliche Vorzugspfandrecht unerheblich. Da die Klage somit die Rechtslage nicht vollständig wiedergebe, verstoße sie gegen das Vollständigkeitsgebot des § 6 Abs 3 KSchG. Hinzu trete, dass für Verbraucher nicht klar sei, was alles unter „offene Forderungen“ falle; die Klausel sei daher auch intransparent im Sinne dieser Bestimmung. Für die Abweichung vom dispositiven Recht fehle jede sachliche Rechtfertigung, weshalb die Klausel auch gröblich benachteiligend nach § 879 Abs 3 ABGB sei. Die – unzutreffende – Rechtsansicht der Beklagten, es liege eine „gesetzliche Fehlkonstruktion“ vor, vermöge die Klausel nicht zu rechtfertigen. Wenn die Beklagte

behaupte, ein Lager sei mit einer Wohnung nicht vergleichbar, sei dies schon deshalb für die Beurteilung der Klausel irrelevant, weil § 1101 ABGB auf Bestandverträge allgemein abziele (und der Anwendungsbereich von der Rsp sogar auf gemischte Verträge, bei denen der Bestandcharakter überwiege, ausgedehnt werde).

Die Beklagte verweist darauf, die durch die Klausel vorgenommene Erweiterung des gesetzlichen Perklusionsrechts des Vermieters über § 1101 Abs 2 ABGB hinaus sei sachlich gerechtfertigt, weil – wie allgemein beklagt werde – die gesetzliche Konstruktion verfehlt sei. Der Vermieter müsse den Mieter ansonsten rund um die Uhr beobachten und ihn gewaltsam stoppen, wenn er Gegenstände entferne; das Aussperren aus dem Lager durch Anbringen eines Zusatzschlosses sei demgegenüber eine weniger invasive Maßnahme. Ein Lager sei auch nicht mit einer Wohnung zu vergleichen, weil die gelagerten Gegenstände für die alltägliche Lebensführung des Mieters nicht unerlässlich seien; zudem seien die zu begleichenden Forderungen hier geringer als bei der Wohnungsmiete. „Offene Forderungen“ sei ein Begriff des allgemeinen Sprachgebrauchs. Dem maßgeblichen Durchschnittsverbraucher sei klar, dass darunter nicht bezahlte und fällige Forderungen seines Vertragspartners zu verstehen seien.

Beurteilung des Gerichts:

Nach § 1101 ABGB hat der Vermieter einer unbeweglichen Sache zur Sicherstellung des Bestandzinses das Pfandrecht an den eingebrachten Fahrnissen, soweit sie nicht der Pfändung entzogen sind. Das Pfandrecht erlischt, wenn die Gegenstände vor ihrer pfandweisen Beschreibung entfernt werden, es sei denn, dass dies infolge einer gerichtlichen Verfügung geschieht und der Vermieter binnen drei Tagen nach dem Vollzuge sein Recht bei Gericht anmeldet. Zieht der Mieter aus oder werden Sachen verschleppt, ohne dass der Zins entrichtet oder sichergestellt ist, so kann der Vermieter die Sachen auf eigene Gefahr zurückbehalten, doch muss er binnen drei Tagen um die pfandweise Beschreibung ansuchen oder die Sachen herausgeben.

Das Pfandrecht besteht zugunsten aller Forderungen des Bestandgebers, die (im weitesten Sinn) Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs sind. Nicht gesichert sind beispielsweise Schadenersatzansprüche oder die Kautions (*Lovrek* in *Rummel/Lukas*, ABGB<sup>4</sup> § 1101 Rz 8, 9) sowie Räumungskosten (*Riss* in *Kletečka/Schauer*, ABGB-ON<sup>1.02</sup> § 1101 Rz 3). Die vorliegend von der Beklagten verwendete Wendung „offene Forderungen“ geht darüber hinaus, indem sie unberichtigte Forderungen schlechthin umfasst. Sie stellt die Rechtslage daher unrichtig dar und ist intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG.

Im Übrigen erweitert die Beklagte durch die Klausel das Perklusionsrecht des Vermieters massiv. Das in § 1101 Abs 2 geregelte Sperrrecht (Perklusionsrecht), ein Fall offensiver

Selbsthilfe, ermöglicht es dem Bestandgeber, zur Vermeidung des Erlöschens seines Pfandrechts nur vorübergehend (LGZ Wien 39 R 330/07d Miet 60.146; LGZ Wien 41 R 25/08t Miet 60.147) die Entfernung einer eingebrachten Sache vor deren pfandweiser Beschreibung auf eigene Gefahr zu verhindern, also eine Art Zurückbehaltungsrecht auszuüben. Macht er von diesem Recht Gebrauch, so hat er binnen drei Tagen um pfandweise Beschreibung anzusuchen oder die Sache herauszugeben (7 Ob 2374/96k immolex 1997/75; LGZ Wien 41 R 86/06k Miet 59.151). Die rechtmäßige Ausübung setzt jedoch entweder die Räumung des Bestandobjekts („Ausziehen“) oder das unmittelbar bevorstehende (LGZ Wien 41 R 86/06k Miet 59.151 – „im Gange sein“) „Verschleppen“ von Sachen voraus (*Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB<sup>4</sup> § 1101 Rz 20, 21*). Dass die letztgenannten Voraussetzungen vorliegen müssen, bleibt dem durchschnittlichen Verbraucher durch die vorliegende Regelung, die lediglich allgemein auf § 1101 ABGB verweist, verborgen, sodass auch diesbezüglich Intransparenz bzw. Unvollständigkeit iSd § 6 Abs 3 KSchG vorliegt. Entsprechendes gilt in Bezug auf die zulässige Höchstdauer der Maßnahme (die ja nach der gesetzlichen Regelung unzulässig wird, wenn nicht innerhalb von drei Tagen die pfandweise Beschreibung beantragt wird), die sich aus der vorliegenden Klausel ebenfalls nicht ergibt. Der Verbraucher könnte dadurch von der Durchsetzung seiner Rechte abgehalten werden.

Eine sachliche Rechtfertigung für die Abweichung vom dispositiven Recht insofern, als dem Mieter einfach der Zutritt zum Objekt und der Zugriff auf die eingelagerten Gegenstände verweigert werden kann, ist nicht zu erkennen. Dass die Beklagte die bestehende gesetzliche Regelung für unzureichend bzw. nicht praktikabel erachtet, vermag die von ihr gewählte Konstruktion nicht zu rechtfertigen. Die Klausel ist daher auch gröblich benachteiligend nach § 879 Abs 3 ABGB.

*7. Setzt der Mieter den Gebrauch des gemieteten Abteils nach Ablauf des Mietvertrages fort, gilt das Mietverhältnis nicht als (stillschweigend) verlängert. (Klausel 8.)*

Dazu führt der Kläger aus, nach § 1114 ABGB komme es zu einer (stillschweigenden) Vertragsverlängerung, wenn der Bestandnehmer nach Verlauf der Bestandszeit fortfahre, die Sache zu benützen, und es der Bestandgeber dabei bewenden lasse. Nach der neueren Rsp werde auch eine vor Ablauf der Bestandszeit abgegebene erkennbar eindeutige Ablehnung der Vertragsverlängerung durch den Vermieter als eine die Erneuerung ausschließende Willenserklärung angesehen, wesentlich sei jedoch, dass sie in einem unmittelbaren zeitlichen Zusammenhang mit dem Endtermin stehe. Nach der Rechtsprechung des OGH sei dieses Kriterium beispielsweise circa sechs Wochen vor dem Endtermin, vierzehn Tage vor dem Endtermin oder am letzten Tag des Mietvertrags erfüllt. Eine Bestimmung in AGB, die eine solche „Abwehrerklärung“ des Vermieters auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorverlege, erfülle diese Voraussetzung nicht. Die Klausel gebe die Rechtslage nicht richtig

wieder und verstoße daher gegen das Richtigkeitsgebot des § 6 Abs 3 KSchG. Die Klausel sei überdies gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB, da es für das Abgehen von der Rechtslage keine sachliche Rechtfertigung gebe.

Die Beklagte entgegnet, die Klausel stelle nicht die Rechtslage falsch dar, sondern gestalte sie in zulässiger Weise aus. Eine gröbliche Benachteiligung liege nicht vor, zumal die Klausel der Rechtssicherheit diene. Dahinter stehe das sachlich gerechtfertigte Interesse von Vermieter und Mieter, von Anfang an Klarheit zu haben; zudem beuge die Klausel dem Risiko des Vermieters vor, den Mieter im relevanten Zeitraum nicht zu erreichen.

Beurteilung des Gerichts:

Gemäß § 1114 ABGB kann ein befristeter Bestandvertrag nicht nur ausdrücklich, sondern auch stillschweigend erneuert werden. Ist vertraglich eine vorläufige Aufkündigung bedungen worden, so wird der Vertrag durch die Unterlassung der gehörigen Aufkündigung stillschweigend erneuert. Ist keine Aufkündigung bedungen worden, so geschieht eine stillschweigende Erneuerung, wenn der Bestandnehmer nach Verlauf der Bestandszeit fortfährt, die Sache zu gebrauchen oder zu benützen, und der Bestandgeber es dabei bewenden lässt (§ 1114 S 3 ABGB). Nach hA wird das beschriebene Verhalten als (schlüssige) Willenserklärung der Vertragsparteien iS einer Zustimmung zur Vertragsverlängerung gedeutet („relocatio tacita“). Es handelt sich dabei nach stRsp des OGH um eine „normierte“ Willenserklärung mit einem bestimmten Inhalt (*Lovrek in Rummel/Lukas, ABGB*<sup>4</sup> § 1115 Rz 2). Nach einhelliger neuerer Rsp wird die stillschweigende Vertragsverlängerung aber nicht nur durch einen Antrag auf Erlassung eines Übergabe- oder Übernahmeauftrags gem § 567 ZPO oder durch Klage iSd § 569 ZPO, sondern auch durch eine eindeutige ggf Erklärung vor dem Endtermin verhindert. Der Sache nach bezieht sich diese Rsp darauf, dass die Vertragsverlängerung auch dann nicht eintritt, wenn eine der Parteien (in der Praxis geht es idR um das Verhalten des Bestandgebers) vor dem Endtermin ein iSd § 863 eindeutig auf Verhinderung einer Vertragsverlängerung abzielendes Verhalten setzt (*aaO Rz 24*). Die stRsp fordert in diesem Zusammenhang zusätzlich eine Erklärung „im unmittelbaren Zusammenhang“ mit dem Endtermin (5 Ob 137/07h *immolex 2007/104 [Maier-Hülle]*; 1 Ob 223/08p wobl 2010/75; 2 Ob 108/10m; 5 Ob 3/14y wobl 2014/75 uva). Als ausreichend zur Verhinderung der stillschweigenden Erneuerung angesehen wurde beispielsweise eine Erklärung zwei Monate vor dem Endtermin (1 Ob 42/92), ca 14 Tage vor dem Endtermin (6 Ob 198/08y) oder 10 Wochen vor dem Endtermin (wobei die Gewährung eines Räumungsaufschubes um ein halbes Jahr nicht schade; 9 Ob 84/04x). Ein – wie im vorliegenden Fall – bereits im Bestandvertrag vereinbarter Ausschluss der stillschweigenden Verlängerung wurde hingegen als nicht ausreichend beurteilt (1 Ob 286/98k). Da die durch die Klausel normierte Abweichung von der Rechtslage nicht gerechtfertigt ist (durch die zitierte

Rechtsprechung kommt klar zum Ausdruck, dass ein „Vorabausschluss“ der stillschweigenden Verlängerung nicht erwünscht ist und das Interesse des Mieters an einer zeitnahen „Aktion“ des Vermieters höher zu bewerten ist), ist sie gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB.

*8. Schadensersatzansprüche des Mieters gegen den Vermieter, unabhängig von der Art und unabhängig vom Rechtsgrund, sind ausgeschlossen, es sei denn der Vermieter, die gesetzlichen Vertreter, Angestellten oder Erfüllungsgehilfen des Vermieters haben die zu Grunde liegende Pflichtverletzung vorsätzlich oder grob fahrlässig begangen. Bei leicht fahrlässiger Verletzung von wesentlichen Vertragspflichten ist die Haftung auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt. Eine wesentliche Vertragspflicht in diesem Sinne ist eine solche, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrags überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Mieter regelmäßig vertraut und vertrauen darf. Die Haftungsbeschränkung gilt nicht bei schuldhafter Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. (Klausel 10.)*

Hier führt der Kläger aus, aus § 6 Abs 1 Z 9 KSchG lasse sich – wenngleich eine gewisse Beschränkung der Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit in AGB zulässig sei – nicht ableiten, dass im Bereich anderer als Personenschäden der Ausschluss der Haftung für leichte Fahrlässigkeit generell zulässig sei. Die vorliegende Haftungsbeschränkung auf wesentliche Vertragspflichten berücksichtige zwar die Vorgaben der Judikatur, allerdings sei in diesem Bereich die Haftungsbeschränkung auf „typische Schäden“ nach § 879 Abs 3 ABGB unzulässig. Ein Haftungsausschluss bei Verletzung der vertraglichen Hauptleistungspflichten sei besonders streng zu beurteilen. Eine sachliche Rechtfertigung für einen solch weitgehenden Haftungsausschluss sei nicht zu erkennen, weshalb die Klausel gröblich benachteiligend sei. Da die Klausel die Rechtslage falsch darstelle, wodurch sie geeignet sei, Verbraucher von der Rechtedurchsetzung abzuhalten, verstoße sie auch gegen § 6 Abs 3 KSchG; zudem sei sie intransparent, weil sich für Verbraucher nicht erhellte, was unter „vertragstypischen, vorhersehbaren“ Schäden zu verstehen sei.

Nach Ansicht der Beklagten überspannt der Kläger das Transparenzgebot; die Schäden, die typisch wären, ließen sich nicht taxativ aufzählen, sodass auf eine Umschreibung zurückgegriffen werden dürfe. Warum die Klausel gegen § 879 Abs 3 ABGB verstoßen sollte, insbesondere warum die inkriminierte Einschränkung der Haftung bei leichter Fahrlässigkeit nicht sachlich gerechtfertigt sein sollte, werde vom Kläger mit keinem Wort ausgeführt; vielmehr werde bloß zusammenhanglos auf OGH-Rechtssätze verwiesen, was die rechtliche Argumentation nicht zu ersetzen vermöge. Die Ausführungen seien daher unschlüssig.

Beurteilung des Gerichts:

Wenngleich eine Beschränkung der Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit in AGB grundsätzlich zulässig ist (RS0050109), lässt sich aus § 6 Abs 1 Z 9 KSchG nicht ableiten, diese Bestimmung erlaube jegliche Freizeichnung für leichte Fahrlässigkeit (4 Ob 221/06p; 1 Ob 105/14v). Das zeigt schon § 6 Abs 2 Z 5 KSchG, der jedwede, also auch Fälle leichter Fahrlässigkeit betreffende Freizeichnungen bezüglich Schäden an Sachen untersagt, die der Verbraucher dem Unternehmer zur Bearbeitung übergeben hat, sofern sich derartige Klauseln in AGB finden und nicht individuell vereinbart wurden. In Fällen, in denen das Vermögen des Verbrauchers auf besonders intensive Weise dem Machtbereich des Unternehmers ausgeliefert ist, soll sich der Unternehmer auch bezüglich leichter Fahrlässigkeit nur dann freizeichnen können, wenn dies dem Verbraucher nicht diktiert wird, sondern Gegenstand individuellen Aushandelns ist. Freizeichnungsklauseln für Fälle, die jenen des § 6 Abs 2 Z 5 KSchG vergleichbar sind, unterfallen dem § 879 Abs 3 ABGB (*Krejci in Rummel ABGB*<sup>3</sup> § 6 KSchG Rz 126). Dies ist hier der Fall. Den vorliegenden Verträgen ist immanent, dass sich Sachen der Bestandnehmer im Machtbereich der Beklagten als Bestandgeberin befinden. Eine Argumentation, wieso die statuierte Haftungseinschränkung bei leichter Fahrlässigkeit sachlich gerechtfertigt sein sollte, bleibt die Beklagte schuldig. Zudem ist die Begrenzung auf den „vertragstypischen, vorhersehbaren“ Schaden – worunter sich der typische Verbraucher nichts vorstellen kann, zumal auch kein Beispiel genannt wird – intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG, weil die Voraussetzungen der Haftungsbeschränkung damit für den Verbraucher nicht eindeutig dargestellt werden.

Zur Wiederholungsgefahr:

Die Beklagte verwendete die inkriminierten Klauseln in ihren AGB zumindest in der Vergangenheit und steht auch in diesem Verfahren auf dem prinzipiellen Standpunkt, diese Verwendung sei zulässig. Ein Wegfall der Wiederholungsgefahr wurde von der Beklagten nicht dargelegt.

Zur Leistungsfrist:

Nach § 409 Abs 2 ZPO hat das Gericht, wenn in einem Urteil die Pflicht zur aktiven Änderung eines Zustands auferlegt wird, zur Erfüllung dieser Verbindlichkeit unter Berücksichtigung der persönlichen Verhältnisse des Verpflichteten eine angemessene Frist zu bestimmen (5 Ob 118/13h mwN). Dies ist von Amts wegen wahrzunehmen (1 Ob 2324/96p, 4 Ob 50/89, abgedruckt in ÖBI 1990, 55). Im Allgemeinen wird in der Rechtsprechung eine Leistungsfrist von drei Monaten zur Umgestaltung von Klauseln als grundsätzlich angemessen angesehen, weil man dem Unternehmer Zeit geben muss, in seiner Organisation die Voraussetzungen für die Umsetzung der Entscheidung zu schaffen (RS0041265 [T5]). Im vorliegenden Fall

erachtet die Beklagte jedoch selbst eine Frist von zwei Monaten als ausreichend, wie sich aus ihrem Schriftsatz ergibt..

Nach der jüngeren Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs ist bei der Beurteilung, ob einer beklagten Partei für die Einhaltung des Verbots, sich auf unzulässige Klauseln zu berufen, eine Leistungsfrist einzuräumen ist oder nicht, darauf abzustellen, ob es bestimmter betrieblicher und/oder organisatorischer Maßnahmen bedarf, um zu verhindern, dass die Klauselwerke weiter der Gestion von Altverträgen zugrunde gelegt werden (9 Ob 76/18v; 1 Ob 57/18s; 6 Ob 56/18f; 9 Ob 82/17z; aA 3 Ob 202/20g). Bedarf es dergestalt einer Leistungsfrist, wird aber auch darauf Bedacht zu nehmen sein, dass der Unternehmer seine Rechtsposition aus den rechtswidrigen Klauseln keinesfalls ohne Notwendigkeit aufrechterhalten können soll, was im Zweifel für eine knappere Bemessung der Frist sprechen wird (9 Ob 82/17z). Die Beklagte hat in diesem Zusammenhang vor allem ausgiebig Rechtsprechung zitiert; konkret vorgebracht hat sie lediglich ganz allgemein (ohne zwischen dem Unterlassen der Verwendung und dem Sich-Berufen auf Klauseln zu unterscheiden), dass sie eine Leistungsfrist von zwei Monaten benötige, um „die Verträge zu ändern und in die IT-Systeme einzuspielen“. Diese stehsatzartige Argumentation vermag nicht zu überzeugen. Warum (und welche) besondere organisatorische Maßnahmen im Sinne des oben Ausgeführten notwendig sein sollten, erschließt sich daraus nicht. Es handelt sich vorliegend auch um keine Klauseln jener Fallgruppen, die in der bezughabenden Rechtsprechung herausgearbeitet worden sind (beispielsweise wenn die Klauseln etwa Inhalt oder Kalkulationsgrundlage einer Mitteilung an den Verbraucher sind, vgl 9 Ob 82/17z). Es ist daher kein Grund ersichtlich, warum der Beklagten nicht mit sofortiger Wirkung untersagt werden sollte, sich auf diese unzulässigen Klauseln zu berufen.

#### Urteilsveröffentlichung:

Nach § 25 Abs 3 UWG hat das Gericht, wenn auf Unterlassung geklagt wird, 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. In der Regel ist die Urteilsveröffentlichung (§ 30 Abs 1 KSchG iVm § 25 Abs 4 UWG) in einem solchen Umfang zuzusprechen, dass die Verkehrskreise, denen gegenüber die Rechtsverletzung wirksam geworden ist, über den wahren Sachverhalt bzw den Gesetzesverstoß aufgeklärt werden (RS0121963 [T9]). Bei der Verbandsklage nach dem KSchG liegt das berechtigte Interesse an der Urteilsveröffentlichung darin, dass die Verbraucher als Gesamtheit das Recht haben, über die Unzulässigkeit bestimmter Geschäftsbedingungen aufgeklärt und damit in die Lage versetzt zu werden, ihre Rechte gegenüber dem Unternehmer wahrzunehmen (RS0079737 [T29]; RS0079764 [T22, T25]).

Die Beklagte wendet sich an Verbraucher in ganz Österreich und bietet ihre Leistungen an diversen Standorten in Wien sowie in Graz und in Linz an. Die begehrte Ermächtigung zur Veröffentlichung des klagsstattgebenden Urteils – in einer Samstagsausgabe des redaktionellen Teiles der „Kronen-Zeitung“, Regionalausgaben für die Bundesländer Wien, Steiermark und Oberösterreich – entspricht den von der Rechtsprechung aufgestellten Kriterien. Das beantragte Medium, nämlich die „Kronen Zeitung“ als auflagenstärkste österreichische Zeitung, und die beantragte Form erscheinen angemessen, um den gewünschten Effekt der Verbraucheraufklärung zu erreichen, ohne dabei das erforderliche Maß zu überschreiten, zumal es der Rechtsprechung entspricht, dass eine solche Veröffentlichung sogar dann sinnvoll ist, wenn der Fokus der Geschäftstätigkeit des beklagten Unternehmens im Internet liegt (vgl RS0121963 [T13]; 1 Ob 201/20w Rz 172 mwN). Dem Bedürfnis der Öffentlichkeit nach Aufklärung wird die Bereitstellung von Informationen bloß auf der Website der Beklagten (oder über Presseausendungen) nicht gerecht (vgl RS0121963 [T10, T13, T15]), ebensowenig die Veröffentlichung einer allenfalls ergehenden OGH-Entscheidung im Rechtsinformationssystem des Bundes.

**Kostenentscheidung:**

Die Kostenentscheidung beruht auf § 41 Abs 1 ZPO. Die Beklagte hat keine Einwendungen gegen die Kostennote des Klagevertreters erhoben.

---

**Handelsgericht Wien, Abteilung 29****Wien, 29. April 2024****Mag. Katharina Leitner, Richterin**

Elektronische Ausfertigung

gemäß § 79 GOG