



IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Handelsgericht Wien erkennt durch die Richterin Mag. Monika Millet in der Rechtssache des Klägers Verein für Konsumenteninformation, Linke Wienzeile 18, 1060 Wien vertreten durch Dr. Walter Reichholf, Rechtsanwalt in 1010 Wien wider die Beklagte Neubau Projekt Management GmbH, Staudgasse 77, 1180 Wien, vertreten durch Dr. Andreas Frank, Rechtsanwalt in 1080 Wien wegen Unterlassung gem. § 28 KSchG (Streitwert: EUR 30.500,-) und Urteilsveröffentlichung (Streitwert: EUR 5.500,-; Gesamtstreitwert EUR 36.000,-) nach öffentlicher mündlicher Verhandlung zu Recht:

1) Die Beklagte ist schuldig, im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die sie den von ihr geschlossenen Verträgen zugrunde legt und/oder in hiebei verwendeten Vertragsformblättern die Verwendung der - fett hervorgehobenen - Klauseln:

1. **Das Mietverhältnis beginnt mit ... und wird auf die Dauer von ... abgeschlossen. ... Der Mieter verzichtet darauf, innerhalb dieser Zeit das Mietverhältnis vorzeitig aufzulösen.**
2. **Auch im Falle der Nichtbenützung der Wohnung hat der Mieter die vereinbarte Miete voll für die Dauer des Mietvertrages zu entrichten.**
3. **Unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses kann dieses vom Vermieter unter der Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten gem. MRG aufgekündigt werden.**
4. **Der Mieter hat das Recht nach Ablauf des ersten Jahres zum Monatsletzten**

- gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.
5. Sollte der vom Vermieter zur Zeit an die Hausinhabung bezahlte Mietzins kraft Gesetzes oder im Wege einer behördlichen Entscheidung oder aus welchem Grunde immer sich über das derzeitige Ausmaß erhöhen, so verpflichtet sich der Mieter, den vereinbarten Mietzins auch seinerseits verhältnismäßig erhöht zu bezahlen.
 6. Sollten sich die Höhe der derzeit eingehobenen Betriebskosten erhöhen, so verpflichtet sich der Mieter schon jetzt, einer Erhöhung seiner Miete um diese anteilige Erhöhung zuzustimmen.
 7. Für den Fall des verschuldeten Verzuges werden 10 % Verzugszinsen vereinbart.
 8. Darüber hinaus kann der Vermieter Ersatz nach § 1333 Abs 2 ABGB begehren, wobei für jede Mahnung EUR 15,-- vom Mieter zu bezahlen ist.
 9. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, anlässlich des Vertragsabschlusses eine Kautions von ... Monatsmieten zu erlegen, welcher Betrag nach ordnungsgemäßer Abrechnung aller wechselseitigen Ansprüche aus dem Mietvertrag bei Vertragsbeendigung zurückzuerstatten ist. Der Vermieter ist berechtigt (auch vor Beendigung des Mietverhältnisses) diesen Betrag zur Abdeckung aller Ansprüche gegen den Mieter aus dem gegenständlichen Vertrag zu verwenden. Sollte die Kautions vorzeitig in Anspruch genommen werden, ist der Mieter verpflichtet, sie binnen zwei Wochen auf den ursprünglichen Betrag zu ergänzen.
 10. Dem Vermieter steht das Recht zu, die angelaufene Wertsicherungsdifferenz rückwirkend einzuheben.
 11. Im Bestandsgegenstand befindet sich die auf einer gesonderten Inventaraufstellung angeführten Einrichtungsgegenstände. Der Mieter bestätigt, die in der Inventaraufstellung angeführten Gegenstände in gutem Zustand übernommen zu haben und verpflichtet sich, das übernommene Inventar pfleglichst zu behandeln und in gutem Zustand (unbeschädigt) bei Beendigung des Mietverhältnisses in der Wohnung zu belassen.
 12. Der Mieter ist auch verpflichtet den Mietgegenstand samt sanitärer Anlage pfleglichst zu behandeln, zu warten und zu erhalten, soweit es sich nicht um die Erhaltung allgemeiner Teile oder die Behebung ernster Schäden des Hauses iSd § 3 MRG handelt. Diesfalls ist der Vermieter bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich zu informieren.
 13. Nach Beendigung des Mietverhältnisses wird von der hinterlegten Kautions,

wenn erforderlich, der Betrag von EURO ... in Worten (EURO ...) für die Reinigung des Bestandsobjektes in Abzug gebracht werden.

14. Über Auftrag des Vermieters nimmt der Mieter zustimmend zur Kenntnis, daß im Falle eines Einbruches der Vermieter keinerlei Haftung übernimmt und für entstandene Schäden nicht aufkommt. Sämtliche Wartungsarbeiten für die zur Verfügung gestellten Geräte gehen zur Gänze zu Lasten des Mieters.
15. Der Mieter haftet für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes, auch der Oberflächenbeläge (z.B. Fliesen, Bodenbeläge), ebenso für dessen sonstige Beschädigung und für die Verletzung der Wartungs- bzw. Instandhaltungspflicht aus seinem eigenen bzw. dem Verschulden seiner Mitbewohner, Besucher oder Gäste. Im Falle der Verletzung von Wartungs- bzw. Instandhaltungsverpflichtungen seitens des Mieters ist der Vermieter unbeschadet sonstiger Ansprüche berechtigt, die entsprechenden Arbeiten auf Kosten des Mieters selbst vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen.
16. Vor einem eventuellen Tausch eines Elektro- oder Gasgerätes bzw. der Heiz- oder Kombitherme ist die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Die zur Verfügung gestellten Heiz- oder Kombithermen sind jährlich von einem konzessionierten Installationsbetrieb auf Kosten des Mieters überprüfen und warten zu lassen und muss dieses Wartungsprotokoll jährlich dem Vermieter unaufgefordert ausgefolgt werden.
17. Es wird vereinbart ein Selbstbehalt des Mieters in Hinblick auf die festgesetzte Pauschalmiete, sodass nicht von der Gebäudeversicherung getragene Kleinreparaturen bis zu einer Höhe von EUR ... pro Anlassfall von Mieter zu tragen sind.
18. Unwesentliche Veränderungen des Mietgegenstandes darf der Mieter jederzeit vornehmen; diese gehen entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über. Wesentliche Veränderungen hat er dem Vermieter schriftlich anzuzeigen und dessen Zustimmung abzuwarten. Als wesentlich gelten solche Veränderungen, die nicht der Übung des Verkehrs entsprechen, für die eine baubehördliche Bewilligung notwendig ist, die eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bewirken, oder die sonst schutzwürdige Interesse des Vermieters oder von Hausbewohnern beeinträchtigen. Der Mieter ist nur mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, bei sonstigem Entfall eines Ersatzanspruches des Mieters, bauliche Änderungen vorzunehmen, es sei denn die Änderung ist dem Vermieter bei Abwägung der gegenseitigen Interessen zumutbar, insbesondere weil sie für die vereinbarungsgemäße Verwendung des Mietobjektes erforderlich oder geringfügig bzw. leicht wieder zu beseitigen ist.

Nach Wahl des Vermieters gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses die Investitionen, Adaptierungen, Einbauten und dgl. entweder in das Eigentum des Vermieters über oder es muß auf Kosten des Mieters der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.

19. Das Anbringen von SAT-Antennen ist nur mit Genehmigung des Vermieters unter Beiziehung von befugten Gewerbetreibenden gestattet. Die Auswahl des Montageplatzes obliegt alleine dem Vermieter.

20. Der Mieter haftet bei Rückgabe des Bestandobjektes u.a. für übermäßig verschmutztes Inventar, verdreckte Boden- und Wandbelege sowie eigenmächtig bemalte Wände, Decken und Türblätter samt Türzargen, Fensterbretter und Fenstergläser sowie für Brandflecken und Verbrennungsspuren am Inventar, Fenster und Türen samt Zarge und Rahmen sowie an Wand- und Bodenbeläge.

21. Eventuelle Haftungsrisiken und Schadenersatzansprüche trägt zur Gänze der Mieter.

22. Es gelten die Bestimmungen des § 3 MRG (Erhaltungspflicht des Vermieters). Der Gesetzestext wird dem Mieter ausgefolgt und bestätigt dieser den Erhalt. Weiters gelten die Bestimmungen des § 8 MRG (Erhaltungs- und Duldungspflicht des Mieters). Der Gesetzestext wird dem Mieter ausgefolgt und bestätigt dieser den Erhalt.

23. Der Vermieter ist berechtigt, daß Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn:

c) der Mietzins nicht pünktlich jeweils bis spätestens am Fünften eines jeden Monats bezahlt wird,

d) wenn die Bestimmungen dieses Mietvertrages vom Mieter nicht eingehalten werden.

In diesem Falle erfolgt die Auflösung mittels eingeschriebenen Briefes nach vorhergehender schriftlicher Mahnung und gilt die Auflösung bewirkt mit dem Tage der Aufgabe des eingeschriebenen Briefes. im Falle dieser Auflösung ist der Mieter verpflichtet, den Bestandsgegenstand binnen 24 Stunden von seinen Fahrnissen geräumt zu übergeben.

Übergibt der Mieter den gemieteten Bestandsgegenstand nicht fristgerecht, so ist er damit einverstanden, daß der Vermieter das Bestandsobjekt räumt und die Fahrnisse bei einem Spediteur einlagert, wobei die Kosten der Errichtung eines neuen Türschlosses, der Räumung und Lagerhaltung zu Lasten des Mieters gehen und er sich schon heute verpflichtet, diese Kosten zuzüglich eines durch Säumnis des Mieters entstandenen Schadenersatzanspruches zu ersetzen.

Ist die Mieterseite vom Vertragsgegenstand durch längere Zeit hindurch abwesend und ihr Aufenthalt nicht eruierbar, so daß die Voraussetzung der Bestellung eines Abwesenheitskurators gegeben wären, und besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund daran zu zweifeln, daß die Mieterseite außer im Falle krankheitsbedingter Abwesenheit in den Vertragsgegenstand nicht mehr zurückkehren werde, dann genießt die Vermieterseite das Recht, den Vertragsgegenstand ohne Hilfe des Gerichtes selbst zu räumen bzw räumen zu lassen, die darin befindlichen Fahrnisse durch einen ständigen gerichtlich beeedeten Sachverständigen zu schätzen und diese hernach zum Schätzpreis freihändig verkaufen zu lassen und den sich daraus ergebenden Erlös nach Abzug aller aus dem Mietverhältnis zu stellenden Forderungen auf eine ihr beliebige Weise für die Mieterseite gerichtlich oder außergerichtlich zu hinterlegen.

24. Der Mieter verpflichtet sich ferner, die ausgefolgte Hausordnung strikt einzuhalten und sich ruhig zu verhalten.
25. Die Haustierhaltung ausgenommen Zierfische und ausgenommen auf Grund der Größe der Wohnung ist jedenfalls nicht mehr als ein Hund oder eine Katze mit mehr als 8kg Lebendgewicht, keinesfalls jedoch Amphibien oder Reptilien gestattet und ist jeweils an eine schriftliche Genehmigung des Vermieters gebunden.
26. Die gänzliche oder teilweise Untervermietung des Mietobjektes, sowie jede andere Form der gänzlichen Weitergabe, ist dem Mieter nicht gestattet. Darunter fallen auch alle Formen der unentgeltlichen Überlassung und die Abtretung von Mietrechten. Jede auch nur kurzzeitige entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung des Bestandsgegenstandes an dritte Personen bedarf der Zustimmung des Vermieters.
27. Der Mieter verpflichtet sich, die sanitären Anlagen stets rein zu halten und haftet für alle Schäden, die durch ihn oder seine Mitbewohner verursacht werden.
28. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß für Investitionen des Mieters kein Ersatz geleistet wird und verzichtet unter einem darauf, aus diesem Titel irgendwelche Ansprüche an den Vermieter zu stellen, bzw. nimmt zustimmend zur Kenntnis, daß auf Verlangen des Vermieters der vorherige Zustand auf Kosten des Mieters wiederherzustellen ist (gem. § 1109, 1110 und 1111 ABGB), davon ausgenommen sind Ersatzansprüche nach § 10 MRG.
29. Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter hat das Recht, das Mietobjekt im Interesse der Erhaltung des Hauses bzw. zur Ausübung der notwendigen

Aufsicht und- ausser im Fall der Gefahr in Verzug - gegen rechtzeitige Terminvereinbarung zu besichtigen auch um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen und zur Durchführung von Reparaturen, weiters im Falle einer Kündigung bzw. in den letzten 3 Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses zur Besichtigung durch Mietlustigen zu den üblichen Tageszeiten.

- 30. Der Mieter verpflichtet sich, für die Instandhaltung der Räume im Inneren zu sorgen und verzichtet ausdrücklich auf eine Instandsetzung des Vermieters gem. § 1096 ABGB, soweit nicht § 8 oder § 3 MRG zur Anwendung kommt.**
- 31. Aus kurzfristigen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen udgl. oder sonstigen schädigenden Handlungen bzw. Unterlassungen des Vermieters oder Dritter kann der Mieter gegenüber dem Vermieter über die Mietzinsminderung hinausgehend keine Schadenersatzansprüche für Vermögensschäden ableiten, sofern dieser nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.**
- 32. Bei einem Mietrückstand von einer Monatsmiete und mehr, oder wenn das Mietverhältnis aufgekündigt wurde, ist der Vermieter berechtigt, dem Mieter den weiteren Zugang zum Bestandsobjekt zu verwehren, indem z.B. das Türschloß geändert wird. Beide Vertragsteile halten dies als integrierenden Bestandteil des vorliegenden Mietverhältnisses fest und verzichten auf jegliche Anfechtung.**
- 33. Nach Ablauf des Mietverhältnisses bzw. Aufkündigung verzichtet der Mieter gegenüber dem Vermieter sowohl auf Räumungsaufschub als auch auf Bereitstellung einer Ersatzwohnung bzw. eines Ersatzlokals.**
- 34. Für die nicht fristgerechte Räumung des Bestandsobjektes gelten die Regelungen des Punkt VI. letzter Absatz. Für den Fall des Eintrittes der Folgen des Punktes VI. und XV. dieses Vertrages ermächtigt der Mieter schon heute den Vermieter zur sofortigen Neuvermietung des Bestandsgegenstandes. Dies im Hinblick auf ihn treffende Schadensminderungsfrist.**
- 35. Der Mieter nimmt zustimmend zur Kenntnis, daß durch erhebliche Eigenmittel des Vermieters eine Standartanhebung herbeigeführt wurde und daher die Miete gem. § 16 (1) MRG frei vereinbart ist. Beiderseits wird daher vereinbart, daß die Miete als angemessen gilt. Der Mieter verzichtet daher darauf aus irgend einem Titel dieses Mietverhältnis auch nicht hinsichtlich der Höhe des Mietzinses anzufechten.**
- 36. Die Kosten und Gebühren dieses Mietvertrages trägt der Mieter.**

37. Jede Änderung dieses Mietverhältnisses bedarf der Schriftform. Allfällige vor Abschluß dieses Mietvertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit: eine Änderung dieses Vertrages, insbesondere dieses Punktes, kann nur schriftlich erfolgen. Dieser Punkt kann auch nicht mündlich aufgehoben werden.
38. Der Mieter stimmt dem Abschluß der Erneuerung oder Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschaden und Korrosion (Rohrbruch) zu und ist in Kenntnis, das diese Prämien die Ausgaben aus den Betriebskosten erhöhen, sohin auch sein Anteil an den Betriebskosten erhöht ist, im Durchschnitt ca. 2 % der Pauschalmiete.
39. Die Hausinhabung hält ausdrücklich fest, daß sämtliche Schäden die durch den Mieter verursacht werden und deren Behebung nicht von der allgemeinen Gebäudeversicherung des Hauses getragen werden, auf Kosten des Mieters zu beheben sind.
40. Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber – außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz – nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.
41. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist ausgeschlossen.
42. Sollten aufgrund gesetzlicher Regelungen die Mietzinse unecht Mehrwertsteuerbefreit werden, so erhöht sich der unter § 3 Pkt. 2 vereinbarte Hauptmietzins um 10 %.
43. Der Mieter verpflichtet sich zur Bezahlung seines Mietzinses im Wege eines Bankdauerauftrages bzw. Bankeinzahlungsauftrages dessen Erteilung ebenso binnen einer Frist von 3 Monaten nach Vertragsabschluß dem Vermieter in geeigneter Form nachzuweisen, daß er seine Miete bezahlt hat. Jedenfalls vereinbart wird, daß Mietenzahlungen, die nicht eindeutig zuzuordnen sind, insbesondere keinen Hinweis auf den Einzahler, das jeweilige Monat das Mietobjekt enthalten, keine schuldbefreiende Wirkung haben. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters.
44. Das Hausbrieffach ist für die gesamte Mietdauer im alleinigen Erhaltungsbereich des Mieters und haftet der Mieter sowohl für Beschädigungen als auch für dadurch verspätet oder nicht zustellbare Poststücke.
45. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass die Angestellten des

Vermieters oder seines Bevollmächtigten nicht berechtigt sind dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.

46. Der Mieter hat den Mietgegenstand bereits vor dem Tag des Vertragsabschlusses besichtigt.

47. Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.

48. Sollte dieser Vertrag Vertragspunkte enthalten, die ungültig sind, werden alle anderen Vertragspunkte dadurch nicht berührt und behalten ihre Gültigkeit in vollem Umfang.

Für den (die) ungültigen Vertragspunkt(e) gilt eine dem Sinn entsprechende nahe kommende gültige Regelung als vereinbart.

oder die Verwendung sinngleicher Klauseln zu unterlassen; sie ist ferner schuldig, es zu unterlassen, sich auf die vorstehend genannten Klauseln zu berufen.

2) Die Beklagte ist schuldig, dem Kläger die mit EUR 5.642,72 bestimmten Kosten des Verfahrens (darin enthalten EUR 743 Barauslagen und EUR 816,62 USt) binnen 14 Tagen zu Händen des Klagevertreters zu ersetzen.

3) Dem Kläger wird die Ermächtigung erteilt, den klagsstattgebenden Teil des Urteilsspruches im Umfang des Unterlassungsbegehrens und der Ermächtigung zur Urteilsveröffentlichung binnen 6 Monaten ab Rechtskraft des Urteils einmal in einer Samstagsausgabe des redaktionellen Teiles der „Kronen-Zeitung“ für das gesamte Bundesgebiet auf Kosten der Beklagten mit gesperrt geschriebenen Prozessparteien und in Fettdruckumrandung in Normallettern zu veröffentlichen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e :

Der Kläger beehrte wie aus dem Spruch ersichtlich und brachte im Wesentlichen vor, die inkriminierten Klauseln verstießen gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten. Die

Beklagte trete als Hausverwalter im Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen regelmäßig in rechtsgeschäftlichen Kontakt mit Verbrauchern iSd § 1 KSchG in ganz Österreich und verwende dabei Allgemeine Geschäftsbedingungen und Vertragsformblätter.

Die Beklagte sei zur Abgabe einer mit Konventionalstrafe besicherten Unterlassungserklärung aufgefordert worden, habe diese aber nicht abgegeben, die Wiederholungsgefahr bestehe weiterhin.

Die Beklagte bestritt, beantragte Klagsabweisung und brachte im Wesentlichen vor, sie sei nicht passiv legitimiert, die Klauseln seien nicht von der Beklagten erstellt worden. Sie handle als Hausverwalterin in fremdem Namen und auf fremde Rechnung, die hier inkriminierten Klauseln seien nicht von ihr erstellt worden. Sie habe auch kein Eigeninteresse an der Einbeziehung und Geltung von einzelnen Bestimmungen in Mietverträgen.

Die Beklagte erstattete zu einigen Klauseln detaillierteres Vorbringen:

Klausel 8: sei im Zusammenhang mit den Mietverträgen zu lesen, der Ersatz von EUR 15,- Mahnspesen sei vorteilhafter als eine sofortige Klagsführung. Dies sehe § 1333 ABGB ausdrücklich vor.

Klausel 11: Im Vertrag sei kein Hinweis, dass der Mietgegenstand in genau demselben Zustand zurückzuführen sei, wie dies der Kläger ausführe. Dieser gehe auch von einer anderen Textierung als im Vertrag aus.

Klausel 12: der Kläger gehe von einer anderen Textierung aus.

Klausel 14: hier würden keine Erhaltungspflichten oder Kosten überwältzt.

Klausel 15: Der vom Kläger herangezogenen Vergleich widerspreche dem Vertragstext, ein Handwerker sei kein Besucher.

Klausel 16: Der Kläger versuche zu suggerieren, dass die von ihm gewünschten Rechtsfolgen einträten, obwohl diese nicht im Vertragstext enthalten seien. Die Klausel sei nicht intransparent.

Klausel 20: diese verstoße nicht gegen § 879 Abs 3 ABGB, es sei von eigenmächtigem Bemalen der Wände und nicht vom Ausmalen der Wände die Rede. Durch eigenmächtiges Bemalen könnten Schäden für den Vermieter entstehen.

Klausel 22: Es werde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Gesetzestext dem Mieter von Unterfertigung des Mietvertrages übergeben worden sei.

Klausel 24: hier werde ausdrücklich auf die übergebene Hausordnung hingewiesen, sodass der Mieter vor Unterfertigung des Mietvertrages davon Kenntnis habe.

Klausel 25: verstoße nicht gegen § 10 Abs 3 KSchG.

Klausel 29: es werde auf eine mit dem Mieter vorweg zu treffende Terminvereinbarung zur Besichtigung hingewiesen, dies sei kein Nachteil für den Mieter.

Klausel 37: beinhalte ein Schutzrecht zugunsten des Mieters, § 10 schließe das Schriftlichkeitsgebot nicht aus.

Klausel 42: hier gehe es um gesetzliche Bestimmungen, die eine Erhöhung der Mehrwertsteuer vorsehen, dies sei nicht mit einer Preissteigerung oder Erhöhung der reinen Nettomiete im Zusammenhang zu sehen.

Klausel 43: Der Kläger gehe vom Vertragstext ab, die Bestimmung solle darauf hinweisen, dass Personen, die in keinem Mietverhältnis stehen, allfällige Zahlungen leisten, dass diese nicht schuldbefreiend seien könnten. Die Klausel betreffe eine vom Mieter unterschiedliche Person, die den Mietzins zahle.

Klausel 46: bestätige nur, dass der Mietgegenstand vor Vertragsabschluss besichtigt wurde, kein Hinweis auf nachteilige Rechtsfolgen für den Mieter.

Klausel 48: diese enthalte keine gröbliche Benachteiligung für den Mieter.

Der Kläger entgegnete, auch die Hausverwalterin sei passiv legitimiert, die dem Mieter gegenüber wie ein Vermieter auftrete und dabei Vertragstextbausteine verwende. Das Eigeninteresse ergebe sich schon daraus, dass sie in ihrer Eigenschaft als Hausverwalter die inkriminierten Klauseln für den Abschluss von Mietverträgen für unterschiedliche Vermieter und Auftraggeber verwende. Auch die Verteidigung der Klauseln im vorliegenden Verfahren sei Ausdruck des Eigeninteresses. § 1096 Abs 1 ABGB sehe auch eine elementare Gefahrtragungsregel vor. Soweit die Klauseln 11, 14, und 20 diese auf den Mieter überwälzen, widersprüchen sie § 879 Abs 3 ABGB. Die Klausel 11 sei intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG, da die Übernahme des Mietgegenstandes in der Regel erst nach Abschluss des Mietvertrages erfolge.

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in die Urkunden Blg./A - ./J.

Feststellungen:

Der Kläger ist einer der in § 29 KSchG aufgezählten klageberechtigten Verbände.

Die Beklagte ist Unternehmer im Sinne des § 1 KSchG, tritt im Rahmen ihrer Tätigkeit, insbesondere als Hausverwalter im Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen, regelmäßig in rechtsgeschäftlichen Kontakt mit Verbrauchern i.S.d. § 1 KSchG in ganz Österreich.

Die Beklagte verwendet dabei Allgemeine Geschäftsbedingungen/Vertragsformblätter, die nachstehend angeführte Klauseln - im Text fett gedruckt hervorgehoben - enthalten, welche gegen ein gesetzliches Verbot und/oder gegen die guten Sitten verstoßen.

Diese nachfolgend angeführten Klauseln hat der Kläger bereits mit Abmahnschreiben iSd § 28 Abs 2 KSchG vom 25.06.2018

außergerichtlich abgemahnt (Blg./E). Einige geringfügige Abweichungen des im Abmahnschreiben angeführten Klauseltextes von den von der Beklagten tatsächlich verwendeten Klauseltexten wurden in dieser Klage korrigiert.

Die Beklagte legte die Klauseltexte dem Abschluss des Mietvertrages vom 30.11.2016 betr. die Wohnung Remystrasse 36 top 4 in 1100 Wien (Blg./A und ./B), sowie dem Abschluss des Mietvertrages vom 20.6.2016 betr. die Wohnung Lederergasse 31 top 9, 1080 Wien, deren Eigentümerin die Geschäftsführerin und Gesellschafterin der Beklagten ist (Blg./C und./D), zugrunde.

Folgende Klauseln werden inkriminiert:

- 1. Das Mietverhältnis beginnt mit ... und wird auf die Dauer von ... abgeschlossen. ... Der Mieter verzichtet darauf, innerhalb dieser Zeit das Mietverhältnis vorzeitig aufzulösen.**
- 2. Auch im Falle der Nichtbenützung der Wohnung hat der Mieter die vereinbarte Miete voll für die Dauer des Mietvertrages zu entrichten.**
- 3. Unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses kann dieses vom Vermieter unter der Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist jeweils zum Monatsletzten gem. MRG aufgekündigt werden.**
- 4. Der Mieter hat das Recht nach Ablauf des ersten Jahres zum Monatsletzten gerichtlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.**
- 5. Sollte der vom Vermieter zur Zeit an die Hausinhabung bezahlte Mietzins kraft Gesetzes oder im Wege einer behördlichen Entscheidung oder aus welchem Grunde immer sich über das derzeitige Ausmaß erhöhen, so verpflichtet sich der Mieter, den vereinbarten Mietzins auch seinerseits verhältnismäßig erhöht zu bezahlen.**
- 6. Sollten sich die Höhe der derzeit eingehobenen Betriebskosten erhöhen, so verpflichtet sich der Mieter schon jetzt, einer Erhöhung seiner Miete um diese anteilige Erhöhung zuzustimmen.**
- 7. Für den Fall des verschuldeten Verzuges werden 10 % Verzugszinsen vereinbart.**
- 8. Darüber hinaus kann der Vermieter Ersatz nach § 1333 Abs 2 ABGB begehren, wobei für jede Mahnung EUR 15,-- vom Mieter zu bezahlen ist.**

9. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, anlässlich des Vertragsabschlusses eine Kautions von ... Monatsmieten zu erlegen, welcher Betrag nach ordnungsgemäßer Abrechnung aller wechselseitigen Ansprüche aus dem Mietvertrag bei Vertragsbeendigung zurückzuerstatten ist. Der Vermieter ist berechtigt (auch vor Beendigung des Mietverhältnisses) diesen Betrag zur Abdeckung aller Ansprüche gegen den Mieter aus dem gegenständlichen Vertrag zu verwenden. Sollte die Kautions vorzeitig in Anspruch genommen werden, ist der Mieter verpflichtet, sie binnen zwei Wochen auf den ursprünglichen Betrag zu ergänzen.
10. Dem Vermieter steht das Recht zu, die angelaufene Wertsicherungsdifferenz rückwirkend einzuheben.
11. Im Bestandsgegenstand befindet sich die auf einer gesonderten Inventaraufstellung angeführten Einrichtungsgegenstände. Der Mieter bestätigt, die in der Inventaraufstellung angeführten Gegenstände in gutem Zustand übernommen zu haben und verpflichtet sich, das übernommene Inventar pfleglichst zu behandeln und in gutem Zustand (unbeschädigt) bei Beendigung des Mietverhältnisses in der Wohnung zu belassen.
12. Der Mieter ist auch verpflichtet den Mietgegenstand samt sanitärer Anlage pfleglichst zu behandeln, zu warten und zu erhalten, soweit es sich nicht um die Erhaltung allgemeiner Teile oder die Behebung ernster Schäden des Hauses iSd § 3 MRG handelt. Diesfalls ist der Vermieter bei sonstigem Schadenersatz unverzüglich zu informieren.
13. Nach Beendigung des Mietverhältnisses wird von der hinterlegten Kautions, wenn erforderlich, der Betrag von EURO ... in Worten (EURO ...) für die Reinigung des Bestandsobjektes in Abzug gebracht werden.
14. Über Auftrag des Vermieters nimmt der Mieter zustimmend zur Kenntnis, daß im Falle eines Einbruches der Vermieter keinerlei Haftung übernimmt und für entstandene Schäden nicht aufkommt. Sämtliche Wartungsarbeiten für die zur Verfügung gestellten Geräte gehen zur Gänze zu Lasten des Mieters.
15. Der Mieter haftet für die übermäßige Abnutzung des Mietgegenstandes, auch der Oberflächenbeläge (z.B. Fliesen, Bodenbeläge), ebenso für dessen sonstige Beschädigung und für die Verletzung der Wartungs- bzw Instandhaltungspflicht aus seinem eigenen bzw dem Verschulden seiner Mitbewohner, Besucher oder Gäste. Im Falle der Verletzung von Wartungs- bzw Instandhaltungsverpflichtungen seitens des Mieters ist der Vermieter unbeschadet sonstiger Ansprüche-berechtigt, die entsprechenden Arbeiten auf

Kosten des Mieters selbst vorzunehmen bzw. vornehmen zu lassen.

- 16. Vor einem eventuellen Tausch eines Elektro- oder Gasgerätes bzw. der Heiz- oder Kombitherme ist die Zustimmung des Vermieters einzuholen. Die zur Verfügung gestellten Heiz- oder Kombithermen sind jährlich von einem konzessionierten Installationsbetrieb auf Kosten des Mieters überprüfen und warten zu lassen und muss dieses Wartungsprotokoll jährlich dem Vermieter unaufgefordert ausgefolgt werden.**
- 17. Es wird vereinbart ein Selbstbehalt des Mieters in Hinblick auf die festgesetzte Pauschalmiete, sodass nicht von der Gebäudeversicherung getragene Kleinreparaturen bis zu einer Höhe von EUR ... pro Anlassfall von Mieter zu tragen sind.**
- 18. Unwesentliche Veränderungen des Mietgegenstandes darf der Mieter jederzeit vornehmen; diese gehen entschädigungslos in das Eigentum des Vermieters über. Wesentliche Veränderungen hat er dem Vermieter schriftlich anzuzeigen und dessen Zustimmung abzuwarten. Als wesentlich gelten solche Veränderungen, die nicht der Übung des Verkehrs entsprechen, für die eine baubehördliche Bewilligung notwendig ist, die eine Beeinträchtigung der äußeren Erscheinung des Hauses bewirken, oder die sonst schutzwürdige Interesse des Vermieters oder von Hausbewohnern beeinträchtigen. Der Mieter ist nur mit Zustimmung des Vermieters berechtigt, bei sonstigem Entfall eines Ersatzanspruches des Mieters, bauliche Änderungen vorzunehmen, es sei denn die Änderung ist dem Vermieter bei Abwägung der gegenseitigen Interessen zumutbar, insbesondere weil sie für die vereinbarungsgemäße Verwendung des Mietobjektes erforderlich oder geringfügig bzw leicht wieder zu beseitigen ist. Nach Wahl des Vermieters gehen bei Beendigung des Mietverhältnisses die Investitionen, Adaptierungen, Einbauten und dgl. entweder in das Eigentum des Vermieters über oder es muß auf Kosten des Mieters der ursprüngliche Zustand wieder hergestellt werden.**
- 19. Das Anbringen von SAT-Antennen ist nur mit Genehmigung des Vermieters unter Beiziehung von befugten Gewerbetreibenden gestattet. Die Auswahl des Montageplatzes obliegt alleine dem Vermieter.**
- 20. Der Mieter haftet bei Rückgabe des Bestandobjektes u.a. für übermäßig verschmutztes Inventar, verdreckte Boden- und Wandbelege sowie eigenmächtig bemalte Wände, Decken und Türblätter samt Türzargen, Fensterbretter und Fenstergläser sowie für Brandflecken und Verbrennungsspuren am Inventar, Fenster und Türen samt Zarge und Rahmen sowie an Wand- und Bodenbeläge.**

21. Eventuelle Haftungsrisiken und Schadenersatzansprüche trägt zur Gänze der Mieter.
22. Es gelten die Bestimmungen des § 3 MRG (Erhaltungspflicht des Vermieters). Der Gesetzestext wird dem Mieter ausgefolgt und bestätigt dieser den Erhalt. Weiters gelten die Bestimmungen des § 8 MRG (Erhaltungs- und Duldungspflicht des Mieters). Der Gesetzestext wird dem Mieter ausgefolgt und bestätigt dieser den Erhalt.
23. Der Vermieter ist berechtigt, daß Mietverhältnis mit sofortiger Wirkung aufzulösen, wenn:
- c) der Mietzins nicht pünktlich jeweils bis spätestens am Fünften eines jeden Monats bezahlt wird,
 - d) wenn die Bestimmungen dieses Mietvertrages vom Mieter nicht eingehalten werden.

In diesem Falle erfolgt die Auflösung mittels eingeschriebenen Briefes nach vorhergehender schriftlicher Mahnung und gilt die Auflösung bewirkt mit dem Tage der Aufgabe des eingeschriebenen Briefes. im Falle dieser Auflösung ist der Mieter verpflichtet, den Bestandsgegenstand binnen 24 Stunden von seinen Fahrnissen geräumt zu übergeben.

Übergibt der Mieter den gemieteten Bestandsgegenstand nicht fristgerecht, so ist er damit einverstanden, daß der Vermieter das Bestandsobjekt räumt und die Fahrnisse bei einem Spediteur einlagert, wobei die Kosten der Errichtung eines neuen Türschlosses, der Räumung und Lagerhaltung zu Lasten des Mieters gehen und er sich schon heute verpflichtet, diese Kosten zuzüglich eines durch Säumnis des Mieters entstandenen Schadenersatzanspruches zu ersetzen. Ist die Mieterseite vom Vertragsgegenstand durch längere Zeit hindurch abwesend und ihr Aufenthalt nicht eruierbar, so daß die Voraussetzung der Bestellung eines Abwesenheitskurators gegeben wären, und besteht bei Überlegung aller Umstände kein vernünftiger Grund daran zu zweifeln, daß die Mieterseite außer im Falle krankheitsbedingter Abwesenheit in den Vertragsgegenstand nicht mehr zurückkehren werde, dann genießt die Vermieterseite das Recht, den Vertragsgegenstand ohne Hilfe des Gerichtes selbst zu räumen bzw räumen zu lassen, die darin befindlichen Fahrnisse durch einen ständigen gerichtlich beideten Sachverständigen zu schätzen und diese hernach zum Schätzpreis freihändig verkaufen zu lassen und den sich daraus ergebenden Erlös nach Abzug aller aus dem Mietverhältnis zu stellenden Forderungen auf eine ihr beliebige Weise für die Mieterseite gerichtlich oder außergerichtlich zu hinterlegen.

24. Der Mieter verpflichtet sich ferner, die ausgefolgte Hausordnung strikt einzuhalten und sich ruhig zu verhalten.
25. Die Haustierhaltung ausgenommen Zierfische und ausgenommen auf Grund der Größe der Wohnung ist jedenfalls nicht mehr als ein Hund oder eine Katze mit mehr als 8kg Lebendgewicht, keinesfalls jedoch Amphibien oder Reptilien gestattet und ist jeweils an eine schriftliche Genehmigung des Vermieters gebunden.
26. Die gänzliche oder teilweise Untervermietung des Mietobjektes, sowie jede andere Form der gänzlichen Weitergabe, ist dem Mieter nicht gestattet. Darunter fallen auch alle Formen der unentgeltlichen Überlassung und die Abtretung von Mietrechten. Jede auch nur kurzzeitige entgeltliche oder unentgeltliche Überlassung des Bestandsgegenstandes an dritte Personen bedarf der Zustimmung des Vermieters.
27. Der Mieter verpflichtet sich, die sanitären Anlagen stets rein zu halten und haftet für alle Schäden, die durch ihn oder seine Mitbewohner verursacht werden.
28. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß für Investitionen des Mieters kein Ersatz geleistet wird und verzichtet unter einem darauf, aus diesem Titel irgendwelche Ansprüche an den Vermieter zu stellen, bzw. nimmt zustimmend zur Kenntnis, daß auf Verlangen des Vermieters der vorherige Zustand auf Kosten des Mieters wiederherzustellen ist (gem. § 1109, 1110 und 1111 ABGB), davon ausgenommen sind Ersatzansprüche nach § 10 MRG.
29. Der Vermieter oder ein von ihm Beauftragter hat das Recht, das Mietobjekt im Interesse der Erhaltung des Hauses bzw. zur Ausübung der notwendigen Aufsicht und- ausser im Fall der Gefahr in Verzug - gegen rechtzeitige Terminvereinbarung zu besichtigen auch um die Notwendigkeit von Reparaturen festzustellen und zur Durchführung von Reparaturen, weiters im Falle einer Kündigung bzw. in den letzten 3 Monaten vor Beendigung des Mietverhältnisses zur Besichtigung durch Mietlustigen zu den üblichen Tageszeiten.
30. Der Mieter verpflichtet sich, für die Instandhaltung der Räume im Inneren zu sorgen und verzichtet ausdrücklich auf eine Instandsetzung des Vermieters gem. § 1096 ABGB, soweit nicht § 8 oder § 3 MRG zur Anwendung kommt.
31. Aus kurzfristigen Störungen der Wasserzufuhr und Energieversorgung sowie aus Gebrechen an Gas-, Licht-, Kanalisations-, Strom-, Wasserleitungen udgl. oder sonstigen schädigenden Handlungen bzw. Unterlassungen des Vermieters oder Dritter kann der Mieter gegenüber dem Vermieter über die Mietzinsminderung hinausgehend keine Schadenersatzansprüche für

Vermögensschäden ableiten, sofern dieser nicht grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt hat.

32. Bei einem Mietrückstand von einer Monatsmiete und mehr, oder wenn das Mietverhältnis aufgekündigt wurde, ist der Vermieter berechtigt, dem Mieter den weiteren Zugang zum Bestandsobjekt zu verwehren, indem z.B. das Türschloß geändert wird. Beide Vertragsteile halten dies als integrierenden Bestandteil des vorliegenden Mietverhältnisses fest und verzichten auf jegliche Anfechtung.
33. Nach Ablauf des Mietverhältnisses bzw. Aufkündigung verzichtet der Mieter gegenüber dem Vermieter sowohl auf Räumungsaufschub als auch auf Bereitstellung einer Ersatzwohnung bzw. eines Ersatzlokals.
34. Für die nicht fristgerechte Räumung des Bestandsobjektes gelten die Regelungen des Punkt VI. letzter Absatz. Für den Fall des Eintrittes der Folgen des Punktes VI. und XV. dieses Vertrages ermächtigt der Mieter schon heute den Vermieter zur sofortigen Neuvermietung des Bestandsgegenstandes. Dies im Hinblick auf ihn treffende Schadensminderungsfrist.
35. Der Mieter nimmt zustimmend zur Kenntnis, daß durch erhebliche Eigenmittel des Vermieters eine Standartanhebung herbeigeführt wurde und daher die Miete gem. § 16 (1) MRG frei vereinbart ist. Beiderseits wird daher vereinbart, daß die Miete als angemessen gilt. Der Mieter verzichtet daher darauf aus irgend einem Titel dieses Mietverhältnis auch nicht hinsichtlich der Höhe des Mietzinses anzufechten.
36. Die Kosten und Gebühren dieses Mietvertrages trägt der Mieter.
37. Jede Änderung dieses Mietverhältnisses bedarf der Schriftform. Allfällige vor Abschluß dieses Mietvertrages getroffene schriftliche oder mündliche Vereinbarungen verlieren bei Vertragsabschluß ihre Gültigkeit: eine Änderung dieses Vertrages, insbesondere dieses Punktes, kann nur schriftlich erfolgen. Dieser Punkt kann auch nicht mündlich aufgehoben werden.
38. Der Mieter stimmt dem Abschluß der Erneuerung oder Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch, Sturmschaden und Korrosion (Rohrbruch) zu und ist in Kenntnis, das diese Prämien die Ausgaben aus den Betriebskosten erhöhen, sohin auch sein Anteil an den Betriebskosten erhöht ist, im Durchschnitt ca. 2% der Pauschalmiete.
39. Die Hausinhabung hält ausdrücklich fest, daß sämtliche Schäden die durch den Mieter verursacht werden und deren Behebung nicht von der allgemeinen

Gebäudeversicherung des Hauses getragen werden, auf Kosten des Mieters zu beheben sind.

40. Der Vermieter haftet dem Mieter gegenüber – außer bei grober Fahrlässigkeit oder Vorsatz – nicht für Vermögensschäden, die dieser an eingebrachten Gegenständen oder Einrichtungen erleidet.
41. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins (einschließlich Betriebskosten, Abgaben etc.) ist ausgeschlossen.
42. Sollten aufgrund gesetzlicher Regelungen die Mietzinse unecht Mehrwertsteuerbefreit werden, so erhöht sich der unter § 3 Pkt. 2 vereinbarte Hauptmietzins um 10 %.
43. Der Mieter verpflichtet sich zur Bezahlung seines Mietzinses im Wege eines Bankdauerauftrages bzw. Bankeinzahlungsauftrages dessen Erteilung ebenso binnen einer Frist von 3 Monaten nach Vertragsabschluß dem Vermieter in geeigneter Form nachzuweisen, daß er seine Miete bezahlt hat. Jedenfalls vereinbart wird, daß Mietenzahlungen, die nicht eindeutig zuzuordnen sind, insbesondere keinen Hinweis auf den Einzahler, das jeweilige Monat das Mietobjekt enthalten, keine schuldbefreiende Wirkung haben. Zusätze oder Erklärungen des Mieters auf Zahlscheinen gelangen zufolge maschineller Bearbeitung nicht zur Kenntnis des Vermieters.
44. Das Hausbrieffach ist für die gesamte Mietdauer im alleinigen Erhaltungsbereich des Mieters und haftet der Mieter sowohl für Beschädigungen als auch für dadurch verspätet oder nicht zustellbare Poststücke.
45. Darüber hinaus nimmt der Mieter zur Kenntnis, dass die Angestellten des Vermieters oder seines Bevollmächtigten nicht berechtigt sind dem Mieter zusätzliche Rechte einzuräumen oder Verpflichtungen zu erlassen.
46. Der Mieter hat den Mietgegenstand bereits vor dem Tag des Vertragsabschlusses besichtigt.
47. Vorstehender Vertrag wurde vor Unterfertigung gelesen und erörtert, bezüglich aller Vertragsbedingungen wurde Übereinstimmung erzielt.
48. Sollte dieser Vertrag Vertragspunkte enthalten, die ungültig sind, werden alle anderen Vertragspunkte dadurch nicht berührt und behalten ihre Gültigkeit in vollem Umfang.
Für den (die) ungültigen Vertragspunkt(e) gilt eine dem Sinn entsprechende nahe kommende gültige Regelung als vereinbart.

Eine Feststellung, dass die Klauseln nicht von der Beklagten erstellt wurden, ist aus rechtlichen Erwägungen nicht notwendig.

Die Beklagte ersuchte um Fristerstreckung zur Abgabe einer Unterlassungserklärung, gab eine solche jedoch nicht ab (Blg./F - ./J).

Beweiswürdigung:

Die Feststellungen gründen sich auf die unbedenklichen, teilweise bereits in Klammer genannten Urkunden.

Die Beklagte brachte vor, dass sie Hausverwalterin sei (AS 61). Die Klauseln habe sie nicht erstellt, eine Feststellung darüber ist im Hinblick auf die Ausführungen in der rechtlichen Beurteilung nicht relevant.

Rechtliche Beurteilung:

Die Passivlegitimation der Beklagten ist gegeben, der Abschluss von zumindest zwei Verträgen, bei dem die Beklagte die „Hausinhabung“ d.h. die Vermieter vertrat, ergibt sich aus den Feststellungen. In einem Fall ist die Verbindung zwischen Vermieter und der Beklagten als Hausverwalter noch enger, da die Geschäftsführerin und Gesellschafterin der Beklagten, ██████████ ████████████████████ die Eigentümerin der vermieteten Wohnung ist.

Das Vorbringen der Beklagten, dass sie als Hausverwalterin in fremdem Namen und auf fremde Rechnung handle, geht angesichts dieser Feststellungen ins Leere. Aus der Vermietung der Wohnung der Geschäftsführerin ergibt sich auch das Eigeninteresse an der Verwendung der Klauseln. In dieser Konstellation ist auch der Hausverwalter passiv legitimiert (7 Ob 78/06f).

Vorauszuschicken ist, dass im Verbandsprozess keine geltungserhaltende Reduktion stattfindet (RS0038205).

Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung, die nicht

eine der beidseitigen Hauptleistungen festlegt, ist jedenfalls nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles einen Teil gröblich benachteiligt (§ 879 Abs 3 ABGB).

Gemäß § 6 Abs 3 KSchG sind die in allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltenen Vertragsbestimmungen unwirksam, wenn sie unklar oder unverständlich abgefasst sind.

§ 10 Abs 3 KSchG bestimmt, dass die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Weiters ist vorzuschicken, dass die Beklagte lediglich zu einigen wenigen Klauseln detaillierteres Vorbringen erstattet hat, zu den übrigen, nicht detailliert bestrittenen Klauseln wird daher auf die zutreffenden Rechtsausführungen in der Klage, die vom Gericht übernommen werden, verwiesen.

Zu 1: Verstoß gegen § 29 Abs 2 MRG, § 6 Abs 3 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB

Vorzuschicken ist, dass der kursiv gestellte Satz 1 der Klausel nicht beanstandet wird, jedoch zum besseren Verständnis der Klausel mitangeführt wird. Durch die vorliegende Klausel soll der Mieter während der gesamten Vertragsdauer darauf verzichten, den Vertrag vorzeitig aufzulösen. Diese Klausel verstößt gegen § 29 Abs 2 MRG, wonach der Mieter das unbeschränkbare und unverzichtbare Recht zur vorzeitigen Vertragskündigung nach einem Jahr unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist hat. Da somit auch die wahre Rechtslage verschleiert wird, ist die Klausel auch intransparent gem § 6 Abs 3 KSchG. Darüber hinaus wird auch das Recht des Mieters ausgeschlossen, den Mietvertrag aus wichtigem Grund aufzulösen, etwa wenn das Bestandsobjekt (unverschuldet) unbrauchbar geworden ist (§ 1117 ABGB). Da für die damit bewirkte Schlechterstellung des Mieters keine sachliche Rechtfertigung ersichtlich ist, ist die Klausel überdies auch gröblich benachteiligend gem § 879 Abs 3 ABGB.

Zu 2: Verstoß gegen § 1096 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

Die Klausel enthält einen unzulässigen Ausschluss des durch § 1096 ABGB zwingend gestellten Mietzinsminderungsanspruches des Mieters für jene Fälle, in welchen die Nichtbenützung des Bestandsobjektes auf dessen Mangelhaftigkeit/Unbrauchbarkeit zurückzuführen ist. Auf das Recht, eine Mietzinsminderung geltend zu machen, kann im Vorhinein nicht wirksam verzichtet werden (§ 1096 Abs 1 S 3 ABGB). Mit der Klausel wird die wahre Rechtslage verschleiert, weshalb sie gemäß § 6 Abs 3 KSchG intransparent ist.

Zu 3: Verstoß gegen §§ 29 ff MRG, § 6 Abs 3 KSchG

Wie und unter welchen Voraussetzungen ein Mietvertrag aufgelöst werden kann, ist in den §§ 29 ff MRG geregelt: Der Vermieter kann gem § 30 MRG nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes und gemäß § 33 MRG bloß gerichtlich kündigen. Demgegenüber suggeriert die vorliegende Klausel, als wäre die (außergerichtliche) Kündigung durch den Vermieter unter Einhaltung einer einmonatigen Frist jeweils zum Monatsletzten vom MRG gedeckt; überdies sieht sie ein Anführen von Kündigungsgründen nicht vor. Durch den bloß allgemeinen Verweis auf das MRG wird nicht klar, dass ein Vermieter gerichtlich kündigen und sich an die gesetzlich normierten Kündigungsgründe gemäß § 30 MRG halten muss. Die Klausel verschleiert die wahre Rechtslage und ist somit unzulässig iSd § 6 Abs 3 KSchG.

Zu 4: Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 4 KSchG, 6 Abs 3 KSchG

Die Unzulässigkeit der vorliegenden Klausel ergibt sich zum einen daraus, dass sie in Widerspruch zu Punkt II des Mietvertrages steht, wonach eine vorzeitige Auflösung des Mietvertrages ausgeschlossen wäre (vgl Klausel 1). Zum anderen ergibt sich die Unzulässigkeit aber auch daraus, dass dem Mieter eine gerichtliche Kündigung nicht vorgeschrieben werden kann. Da ihm somit ein unzulässiges Formerfordernis auferlegt wird, verstößt die Klausel gegen § 6 Abs 1 Z 4 KSchG. Darüber hinaus ist die Klausel auch intransparent gem § 6 Abs 3 KSchG:

Die wahre Rechtslage wird verschleiert und das Verhältnis zu Punkt II des Mietvertrages bleibt unklar.

Zu 5: Verstoß gegen § 16 MRG, § 6 Abs 1 Z 5 und Abs 2 Z 4 KSchG

Das MRG sieht im Vollenwendungsbereich Beschränkungen zur Änderung des Hauptmietzinses vor. Eine Erhöhung des Hauptmietzinses bei laufenden Verträgen ist - abgesehen von § 18 und § 45 MRG - nur im Rahmen einer Vereinbarung möglich. Eine Erhöhung „aus welchem Grunde immer“ geht jedenfalls zu weit, denn eine Verletzung der Mietzinsbildungsvorschriften des § 16 MRG ist nach der Klausel durchaus möglich.

Überdies normiert § 6 Abs 1 Z 5 KSchG Voraussetzungen für einseitige Entgelterhöhungen durch den Unternehmer, die hier nicht eingehalten werden, zB ist keine Entgeltsenkung vorgesehen. Die Klausel verstößt aber auch gegen § 6 Abs 2 Z 4 KSchG, wonach kurzfristige Preiserhöhungen (binnen zwei Monaten ab Vertragsabschluss) nur dann zulässig sind, wenn dies im Einzelnen zwischen den Vertragsparteien ausgehandelt worden ist. Die Normierung einer entsprechenden Vertragsbedingung im Mietvertragsformblatt gilt nicht als Aushandeln im Einzelnen und ist daher nicht ausreichend.

Zu 6: Verstoß gegen §§ 16, 21 MRG, § 6 Abs 1 Z 5 und Abs 2 Z 4 KSchG, § 6 Abs 3 KSchG

Grundsätzlich gilt, was bereits zur vorstehenden Klausel ausgeführt wurde: Die Mietbildungsvorschriften des § 16 MRG dürfen nicht verletzt werden, zudem sind für einseitige Entgelterhöhungen die Voraussetzungen des § 6 Abs 1 Z 5 und des § 6 Abs 2 Z 4 KSchG einzuhalten (vgl die Ausführungen zu Klausel 5). Die Vertragsbestimmung, wonach erhöhte Betriebskosten die Miete anteilig erhöhen würde, ist geeignet § 21 MRG zu unterlaufen, denn in § 21 MRG sind (für den Vollenwendungsbereich) ohnehin abschließend Betriebskosten aufgezählt, die auf den Mieter überwältzt werden dürfen. Unklar ist, was in dem Zusammenhang mit dem Begriff „Miete“ überhaupt gemeint ist, nämlich lediglich der Hauptmietzins, oder der

Bruttomietzins inkl Betriebskosten, Steuern, etc. Unter Zugrundelegung der im Verbandsverfahren gebotenen kundenfeindlichster Auslegung kann man die Klausel nach ihrer Diktion „derzeit eingehobene Betriebskosten“ und „Miete“ auch so verstehen, dass selbst Betriebskosten, die derzeit entgegen § 21 MRG zu Unrecht eingehoben werden, zu einer Erhöhung des Hauptmietzinses berechtigen würden. Die Klausel verletzt somit § 21 MRG und ist überdies auch intransparent gem § 6 Abs 3 KSchG.

Zu 7: Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel ist intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG, da sie offen lässt, ob die Verzugszinsen monatlich oder jährlich berechnet werden. Dem Verbraucher wird insgesamt ein Kostenrisiko aufgebürdet, das er nicht abschätzen kann. Es gibt auch keine sachliche Rechtfertigung für eine Abweichung zum dispositiven Recht, wonach gem § 1000 Abs 1 ABGB 4 % p.a. zustehen. Die Regelung ist daher gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB.

Zu 8: Verstoß gegen § 1333 Abs 2 ABGB iVm § 6 Abs 3 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB

Gemäß § 1333 Abs 2 ABGB kann der Vermieter außer den gesetzlichen Zinsen auch den Ersatz anderer, vom Mieter verschuldeter Schäden geltend machen, sofern es sich dabei um die notwendigen Kosten zweckentsprechender außergerichtlicher Betreibungs- oder Einbringungsmaßnahmen handelt und soweit diese in einem angemessenen Verhältnis zur betriebenen Forderung stehen. Auf diese Voraussetzungen stellt die vorliegende Klausel nicht ab. Da sie suggeriert, der Vermieter könne Mahnkosten auch unabhängig vom Vorliegen dieser Kriterien begehren, wird die wahre Rechtslage verschleiert.

Mahnkosten sind aber jedenfalls dann nicht mehr gem § 1333 Abs 2 ABGB ersatzfähig, wenn der Mieter bereits klargestellt hat, die Forderung nicht zu bezahlen, oder die Mahnkosten die Höhe der Forderung übersteigen; auch auf ein Verschulden des Mieters

stellt die Klausel nicht ab. Die Klausel ist daher auch gröblich benachteiligend gem § 879 Abs 3 ABGB.

Die Beklagte wandte ein, dass diese Bestimmung im Zusammenhang mit der Klausel in den Mietverträgen zu lesen sei und deshalb nicht gröblich benachteiligend, weil der Ersatz von Mahnspesen in Höhe von EUR 15,- vorteilhafter wäre, als eine sofortige Klagsführung. § 1333 ABGB sehe diese Möglichkeit ausdrücklich vor.

Dazu ist auszuführen, dass die vom Kläger angestellten rechtlichen Überlegungen zutreffend sind. Er stellt die gesetzliche Regelung und die Rechtsfolgen des § 1333 ABGB zutreffend dar (Vgl. auch Reischauer in Rummel ABGB³ § 1333 Rz 23 ff). Unklar bleibt welche Klausel nach Ansicht der Beklagten im Zusammenhang zu lesen sei, die betreffende Klausel über die Mahnspesen enthält keinen Verweis oder Bezug auf eine allfällige Kündigung.

Die Klausel ist daher ebenfalls unzulässig.

Zu 9: Verstoß gegen § 16b MRG iVm § 6 Abs 3 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB

Gem § 16b MRG ist die hinterlegte Kautions (im Vollenwendungsbereich des MRG) vom Vermieter fruchtbringend zu veranlagen. Nach Beendigung des Mietverhältnisses muss der Vermieter dem Mieter die Kautions samt den aus ihrer Veranlagung erzielten Zinsen zurückzustellen. Satz 1 der vorliegenden Klausel lässt sich ein Hinweis auf eine Verzinsung nicht entnehmen, weshalb die Klausel im Vollenwendungsbereich des MRG gegen § 16b MRG sowie § 6 Abs 3 KSchG verstößt, da auch die wahre Rechtslage verschleiert wird.

Die Unzulässigkeit von Satz 2 und Satz 3 der Klausel folgt bereits aus Satz 1. Satz 2 der Klausel ist jedoch auch für sich gesehen intransparent und gröblich benachteiligend, da er die Berechtigung des Vermieters vorsieht, auch während des Mietverhältnisses die Kautions zur Befriedigung sämtlicher (auch strittiger) Ansprüche heranzuziehen. Dem Mieter wird damit ein

unklares Bild seiner Rechtslage vermittelt. Zudem ist die Klausel auch gröblich benachteiligend, da es der Willkür des Vermieters überlassen bleibt, Ansprüche zu erheben und mit der Kautionszahlung zu befriedigen, zu deren Auffüllung der Mieter gem Satz 3 jeweils binnen 2 Wochen verpflichtet sein soll. Die Klausel bewirkt somit eine im Voraus nicht überprüfbare Vorschuss- bzw. generelle Zahlungspflicht des Mieters.

Zu 10: Verstoß gegen § 16 Abs 9 MRG iVm § 27 Abs 3 MRG und § 6 Abs 3 KSchG

Die rückwirkende Geltendmachung der Wertsicherung ist im Vollarwendungsbereich des MRG ausgeschlossen (§ 16 Abs 9 MRG). Dennoch geleistete Zahlungen können vom Mieter nach § 27 Abs 3 MRG zurückgefordert werden. Die Klausel verschleiert die wahre Rechtslage und ist somit unzulässig iSd § 6 Abs 3 KSchG.

Zu 11: Verstoß gegen § 879 Abs 3 iVm § 1109 ABGB, § 6 Abs 1 Z 11 KSchG

Nach der grundsätzlichen Regelung des § 1109 ABGB hat der Mieter den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzustellen, in welchem er ihn angemietet hat, vermindert um die gewöhnliche Abnutzung. Eine vertragliche Vereinbarung, wonach der Mieter den Mietgegenstand in genau demselben Zustand zurückzustellen hat, wie er angemietet wurde, würde bedeuten, dass der Mieter den Mietgegenstand praktisch gar nicht bewohnen hätte dürfen bzw alle Spuren, die mit dem üblichen Gebrauch der Wohnung zusammenhängen, beseitigen müsste. Wenn die Klausel eine Rückgabe „in gutem Zustand“ sowie „unbeschädigt“ verlangt, berücksichtigt sie nicht die gesetzlich erlaubte gewöhnliche Abnutzung, für die ein Mieter schließlich den Mietzins leistet. Eine solche Klausel ist daher gröblich benachteiligend und somit unwirksam gemäß § 879 Abs 3 ABGB (vgl auch OGH 2 Ob 73/10i [Klausel 3]).

Zudem enthält die Klausel eine unzulässige Tatsachenbestätigung zu Lasten des Mieters (§ 6 Abs 1 Z 11 KSchG), die etwa für den Fall nachteilig ist, dass der Vermieter im Rahmen der

Beendigung des Mietverhältnisses bei Rückgabe des Mietgegenstandes einen Ersatzanspruch wegen übermäßiger Abnutzung geltend macht. Schließlich muss der Vermieter den Zustand der Wohnung, in dem sie vom Mieter übernommen wurde (§ 1109 ABGB), und den Zustand bei Beendigung des Mietverhältnisses beweisen. Durch die Klausel wird dem Mieter zu seinem Nachteil eine Beweislast auferlegt, die ihn von Gesetzes wegen nicht trifft.

Der von der Beklagten hiezu erhobene Vorwurf, der Kläger gehe von einer anderen Textierung aus, ist nicht zutreffend, die Klausel laut Klage stimmt mit der Bestimmung im Mietvertrag überein. Die Klausel bestimmt, dass einerseits der „gute“ Zustand des Inventars vom Mieter bestätigt wird, andererseits dieses Inventar in demselben „guten“ Zustand in der Wohnung zu belassen ist. Damit wird – der Kläger zutreffend ausführt – die gesetzlich erlaubte gewöhnliche Abnutzung nicht berücksichtigt.

Die Klausel ist daher gröblich benachteiligend und unwirksam.

Zu 12: Verstoß gegen § 1096 ABGB, §§ 3 und 8 MRG, § 6 Abs 1 Z 9 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel überwälzt unzulässiger Weise Erhaltungspflichten des Vermieters auf den Mieter und schließt im Ergebnis dessen Zinsminderungsrecht aus. Im Grunde geht es um den Ausschluss einer Gewährleistungsbestimmung. Im Vollenwendungsbereich des MRG ist der Vermieter zwingend auch zur „Beseitigung einer erheblichen Gesundheitsgefährdung“ verpflichtet (§ 3 Abs 2 Z 2 MRG). Die Klausel geht über die Wartungs- und Instandhaltungspflichten des Mieters gem § 8 Abs 1 MRG hinaus, was im Vollenwendungsbereich nicht wirksam vereinbart werden kann (vgl OGH 2 Ob 215/10x [Klausel 12]).

Die Unzulässigkeit von Satz 2 der Klausel ergibt sich bereits aus Satz 1. Satz 2 ist jedoch auch für sich gesehen unzulässig, da sie Schadenersatzpflichten des Mieters normiert, ohne auf ein allfälliges Verschulden des Mieters für eine verspätete Mängelanzeige abzustellen, oder darauf, dass es durch die nicht

unverzüglich erfolgte Anzeige überhaupt zu einem Schadenseintritt kam. Da die Klausel in diesem Sinne ohne sachliche Rechtfertigung von den allgemeinen Grundsätzen des Schadenersatzes abweicht, ist sie auch gröblich benachteiligend gem § 879 Abs 3 ABGB.

Der Einwand der Beklagten, dass der Kläger von einer anderen Textierung ausgehe, ist unberechtigt.

Zu 13: Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB, § 6 Abs 3 KSchG

Laut der vorliegenden Klausel soll der Mieter zur Zahlung eines bestimmten Pauschalbetrages verpflichtet sein, wenn nach der Beendigung die Reinigung des Bestandobjektes erforderlich ist. Auf den tatsächlichen Aufwand und die in diesem Zusammenhang anfallenden Kosten stellt die Klausel nicht ab. Sie berücksichtigt auch nicht, dass der Mietgegenstand lediglich besenrein an den Vermieter zurückzustellen ist, und Reinigungskosten in Zusammenhang mit der Neuvermietung des Mietgegenstandes nicht vom ausscheidenden Mieter zu tragen sind. Da für die hier vorgesehene Schlechterstellung des Mieters keine sachliche Rechtfertigung ersichtlich ist, ist die Klausel gröblich benachteiligend gem § 879 Abs 3 ABGB. Da MieterInnen überdies ein falsches Bild ihrer Rechte und Pflichten gezeichnet wird, liegt auch Intransparenz (§ 6 Abs 3 KSchG) vor.

Zu 14: Verstoß gegen § 1096 ABGB, §§ 3 und 8 MRG, § 6 Abs 1 Z 9 KSchG

Mit dieser Klausel will der Vermieter unzulässiger Weise Erhaltungspflichten auf den Mieter überwälzen, womit im Ergebnis das Zinsminderungsrecht ausgeschlossen wäre. Entstehen Schäden im Falle eines Einbruchs hat der Vermieter (im Vollenwendungsbereich des MRG) seine Pflichten gem § 3 MRG einzuhalten. Eine über § 8 Abs 1 MRG hinausgehende Wartungs- und Instandhaltungspflicht des Mieters kann im Vollenwendungsbereich des MRG nicht wirksam vereinbart werden; Kosten gehen eben nicht „zur Gänze zu Lasten des Mieters“ (vgl

auch die Ausführungen zu Klausel 12).

Zum Einwand der Beklagten ist festzuhalten, dass der Klauseltext „Sämtliche Wartungsarbeiten für die zur Verfügung gestellten Geräte gehen zur Gänze zu Lasten des Mieters“ lautet. Die Argumentation der Beklagten, dass die Kosten eben nicht zur Gänze zu Lasten des Mieters gingen, ist nicht nachvollziehbar.

Zu 15: Verstoß gegen § 3 MRG, § 6 Abs 3 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel sieht eine verschuldensunabhängige Haftung des Mieters vor, für Schäden, die er selbst oder ihm bekannte Personen verursacht haben. Tatsächlich haftet der Mieter jedoch nur für das Verschulden jener Personen, deren Gebrauch ihm zuzurechnen ist (zB Mitbewohner, Gäste, Untermieter); ausgehend vom Wortlaut der Klausel („Besucher“) müsste sich der Mieter jedoch auch das Verhalten eines vom Vermieter beauftragten Handwerkers zurechnen lassen. Insofern weicht die Klausel ohne sachliche Rechtfertigung von der Judikatur zu § 1111 ABGB ab; sie ist daher gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB. Zudem überwälzt die Klausel bei konsumentenfeindlichster Auslegung die zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters gem § 3 MRG auf den Mieter. Da überdies unklar bleibt, was unter „sonstige Beschädigung“ fällt, ist die Klausel auch intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG.

Der Einwand der Beklagten, ein Handwerker sei kein Besucher vermag die Unzulässigkeit der Klausel – schon aus den oben angeführten anderen Gründen – nicht zu beseitigen.

Zu 16: Verstoß gegen § 3 Abs 2 Z 2a und § 9 Abs 1 MRG, § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel suggeriert, dass für den Austausch eines mitvermieteten Wärmebereitungsgerätes der bzw die MieterIn zuständig wäre. Gem § 3 Abs 2 Z 2a MRG fallen Arbeiten, die zur Erhaltung von mitvermieteten Heizthermen, mitvermieteten Warmwasserboilern und sonstigen mitvermieteten Wärmebereitungsgeräten in den Mietgegenständen des Hauses

erforderlich sind, jedoch in die Erhaltungspflicht des Vermieters. Da die Klausel insofern die wahre Rechtslage verschleiert, ist sie überdies intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG.

Zudem verschleiert die Klausel auch den Umstand, dass ausgehend von der zwingenden Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG selbst bei wesentlichen Veränderungen des Mietgegenstandes nur eine Anzeigepflicht des Mieters, nicht aber das Erfordernis einer (ausdrücklichen) Zustimmung durch den Vermieter vorgesehen ist; unwesentliche Veränderungen sind nicht einmal anzeigepflichtig. Die Klausel verstößt deshalb auch gegen § 9 Abs 1 MRG und ist daher auch aus diesem Grund intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG.

Eine Verpflichtung des Mieters zur jährlichen Wartung von einem Elektro- oder Gasgerät bzw. der Heiz- oder Kombitherme auf seine Kosten ist gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB (vgl RIS-Justiz RS0125597). Dass § 8 Abs 1 MRG prinzipiell eine Wartungspflicht ua für Heizungs- und Sanitäreanlagen vorsieht, vermag daran nichts zu ändern, kennt diese Bestimmung doch weder präzise zeitliche Vorgaben noch eine der beanstandeten Klausel vergleichbare Nachweispflicht.

Das Argument der Beklagten, dass nicht zulässig sei, wenn der Mieter z.B. eine neue Therme durch eine alte oder billigere ersetze, geht am Vertragstext vorbei. Die Erhaltungspflicht trifft den Vermieter, eine Zustimmung der Vermieters ist auch bei wesentlichen Änderungen nicht notwendig, die zeitlich vorgegebene (jährliche) Wartung und die Verpflichtung zum Nachweis derselben, widersprechen ebenfalls dem MRG.

Zu 17: Verstoß gegen §§ 864a und 879 Abs 3 ABGB sowie § 3 MRG

Mit der vorliegenden Klausel wird dem Mieter eine verschuldensunabhängige Haftung auferlegt, weshalb die Klausel gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB ist. Eine sachliche Rechtfertigung für dieses Abgehen vom dispositiven Recht gibt es nicht. Überhaupt ist die Klausel bereits

überraschend und nachteilig, denn ein Mieter muss nicht damit rechnen, für jede Kleinreparatur aufzukommen, die nicht von der Gebäudeversicherung getragen wird. Unter Zugrundelegung der im Verbandsverfahren gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung werden auch die zwingend gem § 3 MRG dem Vermieter obliegenden Erhaltungspflichten auf den Mieter überwälzt.

Zu 18: Verstoß gegen §§ 9, 10 MRG, § 6 Abs 3 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB

Die Klausel verstößt gegen § 9 Abs 1 MRG und ist auch intransparent gem § 6 Abs 3 KSchG, da sie die wahre Rechtslage verschleiern: § 9 MRG sieht bloß eine Anzeigepflicht des Mieters vor und verlangt keine (ausdrückliche) Zustimmung des Vermieters (vgl die Ausführungen zu Klausel 16). Unter Einhaltung der Voraussetzungen des § 10 MRG besteht ein Ersatzanspruch gegenüber dem Vermieter; auch darauf stellt die Klausel nicht ab. Zudem ist es gröblich benachteiligend, wenn nach Wahl des Vermieters Veränderungen in dessen Eigentum übergehen sollen, und zwar auch solche, die nicht fest mit dem Gebäude verbunden sind und rückgängig gemacht werden könnten. Im Übrigen kann der Vermieter in bestimmten Fällen nicht die Wiederherstellung des früheren Zustands verlangen (§ 9 Abs 2 MRG).

Zu 19: Verstoß gegen § 9 MRG, § 6 Abs 3 KSchG

Die vorliegende Klausel verstößt gegen die zwingende Bestimmung des § 9 Abs 1 MRG, wonach Mieter beabsichtigte Änderungen generell nur anzeigen müssen, nicht aber eine (ausdrückliche) Zustimmung des Vermieters einzuholen ist (vgl die Ausführungen zu Klausel 16). Im Fall des § 9 Abs 2 Z 5 MRG kann der Vermieter die Anbringung einer SAT-Antenne nicht verhindern. Die Rechtslage wird daher nicht korrekt dargestellt, die Klausel ist somit auch gemäß § 6 Abs 3 KSchG intransparent und daher unzulässig.

Die Unzulässigkeit von Satz 2 der Klausel ergibt sich bereits aus Satz 1.

Zu 20: Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Gemäß § 1109 ABGB hat der Mieter den Mietgegenstand bei Beendigung des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzustellen, wie er ihn angemietet hat, vermindert um die gewöhnliche Abnutzung.

Nach der Rsp liegt zB in der eigenmächtigen Bemalung von Wänden allein noch keine übermäßige Abnutzung (2 Ob 215/10x; s auch LGZ Wien, 39 R 280/08b). Eine Haftung dafür wäre gröblich benachteiligend, weil der Mieter für die Abnutzung ohnehin den Mietzins zahlt. Die Klausel ist daher in einem Teil ihres Anwendungsbereichs mit § 879 Abs 3 ABGB unvereinbar.

Daran vermag auch die Auslegung der Beklagten, dass Ausmalen der Wände nicht erfasst sei, sondern „eigenmächtiges Bemalen“, nichts zu ändern. Der Mieter hat nur eine allfällige übermäßige Abnutzung zu vertreten, worunter „Bemalen“ nicht subsumiert wird (s.o.).

Zu 21: Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG, §§ 879 Abs 3 und 864a ABGB, § 3 MRG und § 6 Abs 3 KSchG

Eine Vertragsbestimmung die vorsieht, dass der Mieter das gesamte Haftungsrisiko tragen soll und ihn sämtliche Schadenersatzansprüche treffen, ist unzulässig. Die Klausel verstößt gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG, wonach sich ein Unternehmer seiner Haftung nicht ohne weiteres entledigen kann; darüber hinaus ist die Klausel auch gröblich benachteiligend gem § 879 Abs 3 ABGB. Eine uferlose Haftung muss der Mieter nicht hinnehmen. Im Übrigen muss ein Mieter mit der vorliegenden Bestimmung auch nicht rechnen, weshalb die Klausel bereits gem § 864a ABGB unwirksam ist. Bei konsumentenfeindlichster Auslegung werden auch die zwingenden Erhaltungspflichten des Vermieters gem § 3 MRG auf den Mieter überwälzt.

Da im Ergebnis die wahre Rechtslage verschleiert wird und überdies auch die Reichweite der Klausel unklar bleibt, ist sie zudem intransparent iSd § 6 Abs 3 KSchG.

Zu 22: Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG, § 6 Abs 1 Z 11 KSchG analog

Die vorliegende Klausel nimmt auf §§ 3, 8 MRG Bezug, ohne deren wesentlichen Inhalt darzutun, wobei beide Male auf Erhaltungspflichten hingewiesen wird; den Mieter treffen aber insbesondere Wartungspflichten. Die Klausel ist somit nicht geeignet, Verbrauchern Aufschluss über ihre Rechte und Pflichten zu geben. Im Gegenteil, wird im Ergebnis die wahre Rechtslage verschleiert. Intransparenz liegt auch im Hinblick auf die andernorts im Mietvertrag normierten Erhaltungs- und Wartungspflichten vor, die - wie zu den vorstehenden Klauseln bereits aufgezeigt wurde - unzulässig sind.

Im Ergebnis kann die vorliegende Klausel auch einer unzulässigen Beweislastvereinbarung nahekommen, mit der dem Mieter eine Beweispflicht auferlegt wird, die ihn von Gesetzes wegen nicht trifft.

Auf entsprechende Tatsachenbestätigungen ist § 6 Abs 1 Z 11 KSchG analog anzuwenden. Der Klausel zufolge wäre der Mieter somit verpflichtet, nachzuweisen, dass ihm der Gesetzestext tatsächlich nicht ausgehändigt wurde; allfällige Rechtsfolgen sind für MieterInnen nicht absehbar; auch im Hinblick darauf ist die Klausel intransparent.

Die Anmerkung der Beklagten verkennt, dass nicht der Gesetzestext wiedergegeben werden müsste, sondern die Bestätigung über den Erhalt iSd § 6 Abs 1 Z 11 KSchG analog unzulässig ist.

Zu 23: Verstoß gegen §§ 29 und 30 MRG iVm § 6 Abs 3 KSchG sowie §§ 864a und 879 Abs 3 ABGB

Die vorliegende Klausel sieht ein Kündigungsrecht des Vermieters vor, das von den Vorgaben des MRG abweicht: Das MRG gestattet eine Kündigung des Vermieters nur unter Angabe eines der gesetzlich normierten Kündigungsgründe; zudem muss die Kündigung gerichtlich erfolgen. Dem Wortlaut der Klausel folgend soll der Vermieter jedoch bei Vorliegen eines der hier

genannten Gründe (die in § 30 Abs 2 MRG keine Deckung finden) und noch dazu „mit sofortiger Wirkung“ auch zu einer außergerichtlichen Kündigung sowie zur eigenmächtigen Räumung (Schlossaustausch etc.) berechtigt sein. Die Klausel verschleiert somit die wahre Rechtslage, weshalb sie gemäß § 6 Abs 3 KSchG intransparent ist. Da ein Mieter mit dieser Vertragsbestimmung schon von vornherein nicht rechnen muss, ist sie auch bereits gem § 864a ABGB unwirksam. Zudem ist die Klausel auch gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB: Eine sofortige Auflösung des Vertrages und Räumung wegen irgendeinem (noch so unbedeutenden) Verstoß gegen den Vertrag ist jedenfalls überzogen. Gemäß § 29 Abs 1 Z 5 MRG iVm § 1118 ABGB ist eine vorzeitige Auflösung des Mietvertrags nur aus den im Gesetz taxativ aufgezählten Fällen zulässig. Eine Erweiterung der Tatbestände des § 1118 ABGB ist unzulässig und gem § 879 Abs 1 ABGB nichtig (vgl. 7 Ob 78/06f [Klausel 15]).

Darüber hinaus sind zahlreiche der im Mietvertrag enthaltenen Bedingungen ohnehin unzulässig, wie bereits aufgezeigt wurde (und auch in der Folge noch dargelegt werden wird), und könnte demnach auch ein Verstoß gegen eine gesetz- bzw. sittenwidrige Vertragsbedingung zur sofortigen Kündigung führen.

Zu 24: Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB

Weitere Bedingungen - wie etwa Regelungen, die in einer Hausordnung enthalten sind - können nur dann Vertragsbestandteil werden, wenn sie auch vereinbart wurden, was jedenfalls voraussetzt, dass Mieter die Möglichkeit hatten, vor Vertragsabschluss von ihnen Kenntnis zu erlangen. Bei kundenfeindlichster Auslegung erfasst die Klausel jedoch auch den Fall, dass die Hausordnung gerade nicht Eingang in das Vertragsverhältnis fand, ihre Geltung jedoch auf diese Weise normiert werden soll. Die Klausel ist daher intransparent gem § 6 Abs 3 KSchG und zudem auch gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB, weil sie den rechtlichen Vorgaben zum Geltungsgrund der AGB widerspricht.

Außerdem kann durch diesen Querverweis im Einzelfall unklar sein, welche Rechtsfolgen sich aus dem Zusammenwirken der aufeinander bezogenen Bestimmungen ergeben (RIS-Justiz RS0122040).

Zum Einwand der Beklagten ist auszuführen, dass diese Klausel gerade auch jene Fälle erfasst, in denen die Hausordnung nicht übergeben wurde.

Zu 25: Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB

Diese Klausel verstößt gegen § 10 Abs 3 KSchG, wonach die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden kann.

Zudem ist die hier vorgesehene Einschränkung der Tierhaltung zu weitgehend und sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB (vgl Klausel 24 in 2 Ob 73/10i).

Das Erfordernis der „schriftlichen“ Genehmigung widerspricht jedenfalls § 10 Abs 3 KSchG.

Zu 26: Verstoß gegen §§ 11 und 12 MRG, § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

Die vorliegende Klausel schließt eine Untervermietung und Weitergabe des Mietgegenstandes auch in jenen Fällen aus, in welchen diese gemäß den zwingenden Bestimmungen der §§ 11 und 12 MRG zulässig ist. Auf ein Untermietverbot kann sich ein Vermieter nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gemäß § 11 MRG berufen. Eine teilweise Untervermietung - solange der Hauptmieter noch in der Wohnung lebt und keiner dieser wichtigen Gründe vorliegt - kann der Vermieter nicht rechtswirksam verbieten. Der Mieter kann bei Einhaltung der Voraussetzungen gemäß § 12 MRG seine Mietrechte an nahe Verwandte abtreten, sogar ohne Zustimmung des Vermieters bzw sogar gegen dessen Willen. Die Klausel verschleiern die wahre Rechtslage, weshalb sie gem § 6 Abs 3 KSchG intransparent ist.

Jede auch nur kurzzeitige Überlassung der Wohnung von der Zustimmung des Vermieters abhängig zu machen bewirkt überdies eine zu weitgehende Einschränkung des Nutzungsrechts des Mieters, die sachlich nicht gerechtfertigt ist und damit gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB.

Zu 27: Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 3 MRG

Die Klausel sieht eine verschuldensunabhängige Verpflichtung des Mieters zur Behebung von Schäden vor, die er oder seine Mitbewohnern verursacht haben. Da für eine verschuldensunabhängige Haftung keine sachliche Rechtfertigung besteht, ist die Klausel gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB. Die Klausel verstößt auch gegen § 3 MRG, da die Erhaltungspflicht für ernste Schäden des Hauses im Mietgegenstand sowie die Beseitigung einer vom Mietgegenstand ausgehenden erheblichen Gesundheitsgefährdung und Schäden an allgemeinen Teilen des Hauses gemäß § 3 MRG zwingend den Vermieter trifft, auch wenn die Schäden vom Mieter verschuldet wurden. Der Vermieter ist im Rahmen seiner Erhaltungspflicht gehalten, die Schäden zu beheben und sich im Wege des Schadenersatzes beim Mieter schadlos zu halten.

Zu 28: Verstoß gegen § 879 Abs 3 iVm § 1097 ABGB und § 3 MRG sowie § 9 Abs 3 MRG und § 6 Abs 3 KSchG

Mit der Klausel wird der Anspruch des Verbrauchers auf Investitionersatz gemäß § 1097 ABGB abbedungen. Es handelt sich um eine Abänderung der dispositiven Rechtslage, für die eine sachliche Rechtfertigung nicht erkennbar ist; die Klausel ist daher gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB. Auf den Ersatz von Aufwendungen für notwendige Erhaltungsarbeiten, die gem § 3 MRG zwingend den Vermieter treffen, kann der Mieter nicht rechtswirksam verzichten (MietSlg 42.199).

Gemäß § 9 Abs 3 MRG darf der Vermieter seine Zustimmung zu Veränderungen nur dann von der Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Mietgegenstandes abhängig machen, wenn es sich um wesentliche Veränderungen handelt, die

nicht in § 9 Abs 2 MRG angeführt sind. Die Klausel verstößt daher gegen § 9 Abs 3 MRG, da sie eine derartige Verpflichtung auch im Falle sonstiger Veränderungen vorsieht.

Darüber hinaus ist die Klausel auch intransparent gem § 6 Abs 3 KSchG, weil sich der Regelungsinhalt der Klausel für den Durchschnittsverbraucher nicht erschließt.

Zu 29: Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB

Was unter der notwendigen Aufsicht zu verstehen ist und welchen Umfang sie haben soll, bleibt unklar.

Die Klausel ist daher intransparent gem § 6 Abs 3 KSchG und zudem auch gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB, da die Ausübung des hier normierten „Aufsichtsrechts“ allein vom Willen des Vermieters abhängt. Zudem wird nicht auf die Zumutbarkeit von Besichtigungen für den Mieter abgestellt. Bei kundenfeindlichster Auslegung ist die Klausel so zu verstehen, dass eine Terminvereinbarung nur für den Fall der geplanten Weitervermietung, also für Besichtigungen des Wohngegenstandes mit Mietinteressenten vorgesehen ist, nicht aber für Besichtigungen, mit denen ein allfälliger Erhaltungs- bzw Reparaturbedarf erhoben werden soll oder die „Aufsicht“ ausgeübt wird. Auch „die üblichen Tageszeiten“ in Zusammenhang mit Besichtigungen mit Mietinteressenten sind unklar.

Das Vorbringen der Beklagten, es liege kein Nachteil für den Mieter vor, weil auf eine zu treffende Terminvereinbarung ausdrücklich hingewiesen werde, überzeugt angesichts der oben dargestellten Argumente nicht.

Zu 30: Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG

Das Transparenzgebot erfordert zwar in aller Regel nicht die vollständige Wiedergabe des Gesetzestextes samt dessen Erläuterungen, hier ist allerdings aufgrund der Ausnahmen „soweit nicht § 8 oder § 3 MRG zur Anwendung kommt“ für einen Durchschnittskonsumenten der Regelungsinhalt bzw die Reichweite der Klausel überhaupt nicht klar (vgl OGH 4 Ob 221/06p [Klausel

16])). Die Klausel ist intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG.

Zu 31: Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG, § 6 Abs 1 Z 9 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB

Da bereits der Umfang des Haftungsausschlusses unklar bleibt, da nebst einigen konkret bezeichneten Schadensfällen „udgl. oder sonstige() schädigende() Handlungen bzw. Unterlassungen“ erfasst sein sollen, ist die Klausel intransparent gem § 6 Abs 3 KSchG. In welchen Fällen eine Haftung des Vermieters demnach von vornherein ausgeschlossen sein soll, erschließt sich einem Verbraucher nicht.

Intransparenz liegt auch im Hinblick darauf vor, dass sich der Klausel nach ihrer Diktion nicht eindeutig entnehmen lässt, ob bezüglich der Dritten ein Haftungsausschluss generell gelten soll, oder ebenfalls unter der Einschränkung, dass schweres Verschulden vorliegt. Die Klausel ist daher bereits aus diesem Grund mit § 6 Abs 1 Z 9 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB unvereinbar. Der Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 9 KSchG ergibt sich zudem bereits daraus, dass in Bezug auf Personenschäden jeder Haftungsausschluss unzulässig ist. Zudem kann die Möglichkeit zur Mietzinsminderung nur bei einer Beeinträchtigung der Brauchbarkeit des Mietgegenstandes ein wirksames Instrumentarium des Mieters darstellen; bei Schäden im Vermögen des Mieters (oder an seiner Person) kann sie schon denkunmöglich nicht zur Anwendung gelangen; das wird hier verschleiert und verstärkt die Intransparenz der Klausel noch.

Zu 32: Verstoß gegen § 864a ABGB und § 879 Abs 3 ABGB und § 1096 ABGB und §§ 29 ff MRG

Die Klausel ist überraschend und nachteilig gemäß § 864a ABGB: Mit einem sofortigen Zutrittsverbot (inkl. Schlossaustausch) sowie einem Verzicht auf jegliche Anfechtung rechnet kein Mieter. Im Übrigen ist sie auch gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB, denn der Gebrauch des Bestandsobjekts ist nicht mehr möglich, ohne dass dem eine entsprechende sachliche Rechtfertigung zugrunde liegt; dass sich der Mieter mit einer

Monatsmiete im Rückstand befindet, reicht für solch eine Rechtsfolge nicht aus. Hält der Mieter das Mietentgelt zu Recht zurück, weil ihm eine Mietzinsminderung zusteht, verstößt die Klausel überdies gegen § 1096 ABGB. Sofern die Kündigung vom Vermieter ausgeht, muss die Kündigung gerichtlich erfolgen und ein Kündigungsgrund genannt werden; die Klausel unterläuft daher auch die Vorschriften zum gerichtlichen Kündigungsverfahren (bzw einer etwaigen Räumungsexekution). Selbst für den Fall der Kündigung durch den Mieter erlaubt die Klausel dem Vermieter - bei kundenfeindlichster Auslegung - dem Mieter sofort ab Erklärung der Kündigung den Zutritt zu verwehren; auf einzuhaltende Kündigungsfristen oder den Zeitpunkt der tatsächlichen Beendigung des Mietverhältnisses stellt die Klausel somit nicht ab.

Zu 33: Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG, § 6 Abs 1 Z 11 KSchG analog, § 879 Abs 3 ABGB

Der vorliegende Vorausverzicht des Mieters stellt eine Tatsachenbestätigung dar, die in den Vertragstext integriert und auf diese Weise fingiert wird. Da für einen Verbraucher die Folgen dieses Verzichts von vornherein nicht absehbar sind, ist die Klausel intransparent gem § 6 Abs 3 KSchG.

Darüber hinaus verstößt die Klausel aber auch gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG, demzufolge eine Vertragsbestimmung, mit der einem Verbraucher eine Beweispflicht auferlegt wird, die ihn von Gesetzes wegen nicht trifft, nichtig ist. Einer analogen Anwendung des § 6 Abs 1 Z 11 KSchG auf Wissenserklärungen, die im Ergebnis einer unzulässigen Beweislastvereinbarung nahe kommen können, steht kein Hindernis im Wege. Gemäß der vorliegenden Klausel müsste demnach der Mieter nachweisen, dass eine entsprechende Vereinbarung tatsächlich nicht getroffen wurde, wenn der Vermieter von dieser Klausel Gebrauch machen will; in Wahrheit muss aber derjenige, der sich auf eine Vertragsbestimmung beruft, nachweisen, dass sie wirksam vereinbart worden ist.

Darüber hinaus ist die Klausel auch gröblich benachteiligend gem § 879 Abs 3 ABGB, da sie einen Vorausverzicht auf unter bestimmten Umständen dem Mieter zustehende Ansprüche bewirkt. Dabei erfasst die Klausel jedenfalls auch den Fall, dass die Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter gesetzwidrig war. Für die mit der Klausel bewirkte Schlechterstellung des Mieters ist keine sachliche Rechtfertigung ersichtlich.

Zu 34: Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG, § 879 Abs 3 ABGB, § 6 Abs 1 Z 11 KSchG analog

Die vorliegende Klausel ist aufgrund der enthaltenen Verweise intransparent gem § 6 Abs 3 KSchG: In Satz 1 der Klausel wird auf den letzten Absatz von Punkt VI des Mietvertrages verwiesen, dieser Verweis macht aber insofern keinen Sinn, als der letzter Absatz von Punkt VI die Erhaltungs-/Wartungspflichten des Vermieters bzw des Mieters regelt (siehe Klausel 22); in Zusammenhang mit der nicht fristgerechten Räumung des Bestandsobjektes ergibt sich aus diesem Verweis somit nichts.

Der in Satz 2 der Klausel enthaltene generelle Verweis auf Punkt VI und XV ist ebenfalls problematisch:

Beide Punkte bergen unzulässige Bestimmungen, Punkt VI ist darüber hinaus seinerseits sehr umfangreich; insgesamt geht nicht klar hervor, worauf sich Satz 2 der Klausel bezieht. Das gilt auch in Zusammenhang mit der weiters normierten Willenserklärung, wonach der Vermieter zur sofortigen Neuvermietung des Bestandgegenstandes ermächtigt wäre. Im Hinblick darauf ist die Klausel so zu verstehen, dass der Mieter auf allfällige Ansprüche bzw. auf Anfechtungsmöglichkeiten verzichten würde; insofern ist die Klausel nicht nur gröblich benachteiligend gem § 879 Abs 3 ABGB, konkret verstößt sie (jedenfalls in analoger Anwendung) auch gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG (siehe dazu etwa die Ausführungen zur vorstehenden Klausel). Was mit der ebenfalls

erwähnten „Schadensminderungsfrist“ gemeint ist, bleibt völlig unklar und verstärkt die Intransparenz der Klausel noch.

Zu 35: Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 und Abs 3 KSchG und § 16 MRG, § 879 Abs 3 ABGB, § 6 Abs 1 Z 14 KSchG

Die Klausel enthält eine unzulässige Tatsachenbestätigung zu Lasten des Mieters gemäß § 6 Abs 1 Z 11, weil er beweisen müsste, dass keine Standardanhebung stattgefunden hat, die einen angemessenen Mietzins rechtfertigen würde. Sie ist auch intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG, weil dem Mieter Umfang und Konsequenz der damit eingegangenen Belastung nicht bekannt sind: Womöglich unterliegt der Mietgegenstand tatsächlich den Mietzinsbildungsvorschriften nach dem MRG. Mit dem Verzicht auf eine Anfechtung – aus offenbar jeglichem Titel – verstößt die Klausel gegen die Mietzinsbildungsvorschriften des § 16 MRG. Da keine sachliche Rechtfertigung für die mit dem hier normierten Anfechtungsverzicht einhergehende Schlechterstellung des Mieters ersichtlich ist, ist die Klausel überdies auch gröblich benachteiligend gem § 879 Abs 3 ABGB. Darüber hinaus ist eine Vertragsbestimmung, mit der einem Verbraucher schon im Voraus das Recht genommen wird, einen Vertrag etwa wegen Irrtums anzufechten, und die Klausel eben auch solche Fälle erfasst, gem § 6 Abs 1 Z 14 KSchG nichtig.

Zu 36: Verstoß gegen § 27 Abs 1 Z 1 MRG und § 879 Abs 3 ABGB und § 6 Abs 3 KSchG

Gemäß § 27 Abs 1 Z 1 MRG sind Vereinbarungen verboten, wonach der neue Mieter ohne gleichwertige Gegenleistung dem Vermieter, dem früheren Mieter oder einem anderen etwas zu leisten hat. Dazu gehören auch die Kosten der Errichtung des Mietvertrages, die vom Vermieter zu tragen sind und die er nicht auf den Mieter überwälzen darf (verbotene Ablöse). Eine ähnliche Klausel hat der OGH bereits in 7 Ob 78/06f (siehe dort Klausel 30) als intransparent und gröblich benachteiligend erklärt, insbesondere weil die auf den Mieter zukommende Kostenbelastung aus der Klausel nicht erkennbar sei.

Zu 37: Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG, § 879 Abs 3 und § 864a ABGB

Gemäß § 10 Abs 3 KSchG kann die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher unzulässig, die Wirksamkeit von Änderungen bzw Zusicherungen des Vermieters oder seiner Vertreter an die Schriftform zu binden.

Des Weiteren möchte die Klausel allfällige vor Abschluss des Vertrages getroffene Vereinbarungen für ungültig erklären. Da die Klausel demnach auch den Fall erfasst, dass mündliche (oder sogar schriftliche) Vereinbarungen mit Abschluss des vorliegenden Vertrages automatisch ungültig werden, ist die Klausel nicht nur gröblich benachteiligend gem § 879 Abs 3 ABGB, sondern auch überraschend und daher bereits nach § 864a ABGB von vornherein unwirksam.

Worin die Beklagte hier ein Schutzrecht zugunsten des Mieters sieht, ist nicht nachvollziehbar.

Zu 38: Verstoß gegen § 21 Abs 1 Z 6 MRG iVm § 6 Abs 1 Z 11 und Abs 3 KSchG

Gemäß § 21 Abs 1 Z 4 und Z 5 MRG ist der Vermieter nur berechtigt, die Kosten einer angemessenen Versicherung des Hauses gegen Brandschaden, die gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers (Haftpflichtversicherung) und gegen Leitungswasserschäden einschließlich Korrosionsschäden als Betriebskosten zu verrechnen. Die Kosten jeder anderen angemessenen Versicherung des Hauses gegen andere Schäden dürfen gemäß § 21 Abs 1 Z 6 MRG nur dann als Betriebskosten verrechnet werden, wenn und soweit die Mehrheit der Hauptmieter - diese berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände - des Hauses dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrages zugestimmt haben. Mit obiger Klausel wird versucht, diese Mieterzustimmung bereits bei Abschluss des Mietvertrages zu fixieren. Eine derartige

Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss ist rechtsunwirksam (vgl dazu die Judikatur zu § 4 Abs 3 Z 2 MRG, der ebenfalls eine Zustimmung der Mehrheit der Hauptmieter fordert: MietSlg 47.202 = 5 Ob 6/95). Eine Blankozustimmung eines Mieters bei Mietvertragsabschluss - ohne dass bekannt ist, wie groß die Anzahl der zustimmenden Mieter zu einem unbestimmten späteren Zeitpunkt sein wird und ohne dass abgeschätzt werden kann, wie groß dann die den einzelnen Mieter treffende Belastung sein wird - stellt keine wirksame Zustimmungserklärung dar, die den Mieter bindet. Die Klausel ist auch intransparent gemäß § 6 Abs 3 KSchG: Zwar wird dem Mieter - im Gegensatz zu 1 Ob 241/06g (siehe dort Klausel 1) - in der Klausel mitgeteilt, dass es um (eine Erhöhung der) Betriebskosten geht, es wird ihm entgegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG sogar die Kenntnis dessen unterstellt, jedoch sind dem Durchschnittskonsumenten die Auswirkungen der Klausel unklar. Die Klausel verstößt daher auch gegen § 6 Abs 1 Z 11 und § 6 Abs 3 KSchG.

Zu 39: Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB, § 3 MRG

Die Klausel sieht eine verschuldensunabhängige Verpflichtung des Mieters zur Behebung der von ihm verursachten Schäden vor. Dass der Mieter für alle Schäden einstehen soll, die nicht von der Gebäudeversicherung getragen werden, ist gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB und kann den Erhaltungspflichten des Vermieters gemäß § 3 MRG entgegenstehen (vgl die Ausführungen zu Klausel 27).

Zu 40: Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB

Der hier normierte Haftungsausschluss ist gröblich benachteiligend gem § 879 Abs 3 ABGB, da es sich um eine vom Vermieter vorformulierte Klausel handelt, seine unausgesprochene Vormachtstellung somit evident ist und die Versicherbarkeit jenes Risikos, das von der Haftung des Vermieters nicht gedeckt sein soll, fraglich ist. Zwar verbietet § 6 Abs 1 Z 9 KSchG in Zusammenhang mit anderen als

Personenschäden explizit nur den Ausschluss der Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit, daraus kann aber nicht der Schluss gezogen werden, dass ein Haftungsausschluss für leicht fahrlässig verursachte Schäden generell zulässig wäre (vgl Langer in Kosesnik-Wehrle, KSchG4 (2015) § 6 Rz 47a). Gegen die Zulässigkeit der Klausel spricht etwa auch die an anderer Stelle im Mietvertrag vorgesehene unzulässige Beschränkung des Gebrauchsrechts des Mieters durch die „Aufsicht“ des Vermieters: Dass dem Vermieter dieses Recht zukommen soll, ihn aber im Gegenzug für damit einhergehende Schäden – seien sie auch nur leicht fahrlässig verursacht worden – nicht haften soll, ist einer sachlichen Rechtfertigung nicht zuführbar (vgl die Ausführungen zu Klausel 29). Das Ungleichgewicht wird noch dadurch verstärkt, dass den Mieter demgegenüber sogar eine verschuldensunabhängige Haftung treffen soll (siehe etwa Klausel 27).

Zu 41: Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 8 KSchG

Die Klausel schließt das Recht des Mieters zur Aufrechnung mit Gegenforderungen in einem nach § 6 Abs 1 Z 8 KSchG nicht zulässigen Ausmaß aus. Generelle Aufrechnungsverbote sind unwirksam (vgl OGH 4 Ob 59/09v [Klausel 4]).

Zu 42: Verstoß gegen § § 16 MRG, § 6 Abs 1 Z 5 und Abs 2 Z 4 und Abs 3 KSchG

Mit der vorliegenden Klausel soll eine einseitige Mietzinserhöhung ermöglicht werden. Die Klausel berücksichtigt die Mietzinsbildungsvorschriften des § 16 MRG jedoch nicht. Unabhängig vom Anwendungsbereich des MRG enthält auch § 6 Abs 1 Z 5 und Abs 2 Z 4 KSchG Vorgaben zu Preisänderungen nach Vertragsabschluss, auf die die Klausel ebenfalls nicht abstellt (vgl die Ausführungen zu Klausel 5 und 6).

Da insofern auch die wahre Rechtslage verschleiert wird und der in der Klausel enthaltene Verweis auf „§ 3 Pkt 2.“ auch nicht zuordenbar ist, da diese Überschrift im vorliegenden Mietvertragsformblatt nicht auffindbar ist, ist die Klausel

zudem intransparent gem § 6 Abs 3 KSchG. Zum selben Ergebnis gelangt man, wenn man darin einen Verweis auf Punkt III des Mietvertragsformblattes erblicken will:

Der Verweis umfasst auch unzulässige Vertragsbestimmungen, und es entspricht der ständigen Rsp des OGH, dass ein derartiger Verweis auch zur Unzulässigkeit der verweisenden Bestimmung führt (RIS-Justiz RS0122040).

Die Beklagte erachtet die Klausel als zulässig, weil hier eine gesetzliche Erhöhung der Mehrwertsteuer gemeint sein könnte, bzw beziehe sich die Vereinbarung auf Fälle, wo jemand nicht mehr vorsteuerabzugsberechtigt sei, aber keine Mehrwertsteuer bezahle (z.B. Ärzte). Warum dies zu einer Einnahme bzw Erhöhung des Hauptmietzinses um 10% führen sollte, konnte auch die Beklagte nicht darlegen.

Zu 43: Verstoß gegen § 879 Abs 3 ABGB und § 6a Abs 2 KSchG, § 6 Abs 3 KSchG

Eine Vertragsbestimmung, mit der der Unternehmer einen Verbraucher zur Zahlung per Lastschriftinzug („Einzieher“) zwingen möchte und alternative Zahlungsmittel ausschließt, ist unzulässig. Diese Vorgehensweise ist gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB (7 Ob 151/07t [Klausel 7]). Unzulässig ist auch die dem Mieter auferlegte Pflicht, dem Vermieter einen Nachweis darüber zu erbringen. Die Klausel verstößt auch gegen § 6a Abs 2 KSchG, da die schuldbefreiende Wirkung hinausgeschoben wird. Gemäß § 6a Abs 2 KSchG reicht für die Rechtzeitigkeit der Erfüllung der Geldschuld eines Verbrauchers gegenüber einem Unternehmer durch Banküberweisung abweichend zu § 907a Abs 2 ABGB (Wertstellung am Konto des Gläubigers) die Erteilung des Überweisungsauftrags am Tag der Fälligkeit (zwingendes Recht). Überweist der Schuldner rechtzeitig, so kann auch eine Zuordnung des Gläubigers die schuldbefreiende Wirkung nicht verhindern.

Da die Klausel insofern auch die wahre Rechtslage verschleiern, ist sie zudem auch intransparent gem § 6 Abs 3 KSchG.

Die Bemerkung der Beklagten, dass diese Bestimmung darauf hinweisen solle, dass Personen, die in keinem Mietverhältnis stünden, keine schuldbefreienden Zahlungen leisten können, lässt sich mit dem Klauseltext nicht vereinbaren.

Zu 44: Verstoß gegen § 3 MRG, § 879 Abs 3 ABGB

Hausbriefächer zählen zu den allgemeinen Teilen des Hauses, weshalb gem § 3 MRG der Vermieter für die Erhaltung derselben zuständig ist. Eine Überwälzung dieser Erhaltungspflicht ist unzulässig.

Darüber hinaus ist die Klausel im Nicht- bzw. im Teilanwendungsbereich des MRG auch gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB, da eine sachliche Rechtfertigung dafür, dass MieterInnen generell für die Erhaltung von Hausbriefächern, die sich außerhalb des Mietgegenstandes befinden, zuständig sein sollen, nicht ersichtlich ist.

Zu 45: Verstoß gegen § 10 Abs 3 KSchG

Gemäß § 10 Abs 3 KSchG kann die Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen des Unternehmers oder seiner Vertreter zum Nachteil des Verbrauchers vertraglich nicht ausgeschlossen werden. Die vorliegende Klausel ist daher unzulässig.

Zu 46: Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG analog, § 6 Abs 3 KSchG

Die vorliegende Klausel sieht eine Tatsachenbestätigung des Mieters vor, die im Ergebnis den Wirkungen einer unzulässigen Beweislastvereinbarung nahe kommen kann, mit der einem Verbraucher eine Beweispflicht auferlegt wird, die ihn von Gesetzes wegen nicht trifft. In diesem Zusammenhang ist etwa an § 30a KSchG zu denken, der dem Verbraucher ein Rücktrittsrecht vom Immobilienvertrag zugesteht, wenn es noch am Tag der erstmaligen Besichtigung des Objekts zum Vertragsabschluss kommt. Die hier vorliegende Tatsachenbestätigung würde dieses Recht von vornherein ausschließen und dem Verbraucher die Erbringung des Gegenbeweises auferlegen. Die Klausel ist daher

in analoger Anwendung des § 6 Abs 1 Z 11 KSchG unzulässig. Da insofern auch die wahre Rechtslage verschleiert wird, ist die Klausel überdies auch intransparent gem § 6 Abs 3 KSchG.

Das Argument, dass die Klausel keinen Hinweis auf nachteilige Folgen für den Mieter habe, wenn dieser bestätige, dass er den Mietgegenstand vor Vertragsabschluss besichtigt habe, ist gegenüber den Rechtsausführungen des Klägers nicht beständig (z.B. Rücktrittsrecht).

Zu 47: Verstoß gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG iVm § 6 Abs 2 KSchG und §§ 864a ABGB sowie 879 Abs 3 ABGB

Durch Tatsachenbestätigungen, wie sie die Klausel enthält, wird fingiert, dass der gesamte Text des Vertragsformblattes vor Unterfertigung mit dem Verbraucher ausdrücklich erörtert und von ihm zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Damit soll die den Unternehmer gemäß § 6 Abs 2 KSchG und 864a ABGB treffende Beweislast, dass Klauseln im Einzelnen ausgehandelt wurden bzw. der Verbraucher besonders auf sie hingewiesen worden ist, auf den Verbraucher überwältzt werden. Die Klausel verstößt aus diesem Grund gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG. Diese Wirkung macht die Klausel im Übrigen auch gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Zu 48: Verstoß gegen § 6 Abs 3 KSchG und § 879 Abs 3 ABGB

Die vorliegende salvatorische Klausel ist intransparent gem § 6 Abs 3 KSchG. Die Klausel soll bewirken, dass die Rechtswirksamkeit des Vertrages bis an die Grenze der Rechtswidrigkeit/Sittenwidrigkeit aufrecht erhalten bleibt. Sie ist daher gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB.

Der Kläger hat die Beklagte mit Schreiben vom 25.06.2018 aufgefordert, in Ansehung angeführten Klauseln eine mit angemessener Konventionalstrafe besicherte Unterlassungserklärung im Sinne des § 28 Abs. 2 KSchG abzugeben.

Die Beklagte hat (trotz Fristverlängerung) keine

Unterlassungserklärung abgegeben. Die Wiederholungsgefahr ist daher weiterhin gegeben, das Unterlassungsbegehren besteht zu Recht.

Die betroffenen Verbraucherkreise haben ein berechtigtes Interesse an einer Aufklärung über das gesetzwidrige Verhalten der Beklagten. Um die Sach- und Rechtslage aufzuklären und eine Fortsetzung bzw. Wiederholung des gerügten Verhaltens durch die Beklagte oder Dritte zu verhindern, ist die bundesweite Urteilsveröffentlichung im redaktionellen Teil einer Samstagsausgabe der „Kronen-Zeitung“ in der aus dem Spruch ersichtlichen Form angemessen. Auch das Veröffentlichungsbegehren besteht daher zu Recht.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf §§ 41, 54 Abs 1 a ZPO.

Handelsgericht Wien, Abteilung 30
Wien, 10. Jänner 2019
Mag. Monika Millet, Richterin

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG