



Republik Österreich  
Handelsgericht Wien

EINGEGANGEN

-2. Sep. 2009

Erl.....

39 Cg 31/08i-7

## Im Namen der Republik

Das Handelsgericht Wien erkennt durch den Richter Dr. Heinz-Peter Schinzel in der Rechtssache der klagenden Partei Verein für Konsumenteninformation, 1060 Wien, Linke Wienzeile 18, vertreten durch Dr. Walter Reichholf, Rechtsanwalt, 1090 Wien, Universitätsstraße 6/2, wider die beklagte Partei conwert Immobilien Invest SE, 1080 Wien, Albertgasse 35, vertreten durch Fiebinger, Polak, Leon & Partner Rechtsanwälte GmbH, 1060 Wien, Am Getreidemarkt 1, wegen Unterlassung nach dem KSchG und Urteilsveröffentlichung (Gesamtstreitwert EUR 26.500,--) nach öffentlicher und mündlicher Streitverhandlung zu Recht:

1. Die beklagte Partei ist schuldig, im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die sie den von ihr geschlossenen Verträgen zugrunde legt und/oder in hierbei verwendeten Vertragsformblättern die Verwendung der Klauseln:
3. **Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter das Mietobjekt der Vermieterin in ordnungsgemäßem Zustand, das heißt wie bei Mietbeginn übernommen, gereinigt und geräumt von allen nicht mietvertragsgegenständlichen Fahrnissen mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben.**
16. **Unter Hinweis auf § 10 Abs 3 Z 1 MRG vereinbaren die Vertragsteile, die laufenden Erhaltungs-, und soweit erforderlich, Erneuerungspflichten seitens des Mieters hinsichtlich sämtlicher mitgemieteter Einrichtungsgegenstände, Geräte und Anlagen.**

17. Diese Obliegenheit umfasst auch die entsprechenden Pflege- und Servicemaßnahmen im Zusammenhang mit der gesamten Wohnungsausstattung und somit auch der Therme. Darunter fällt unter anderem auch die Verpflichtung zur regelmäßigen Reinigung der Wohnung und der Fenster, der entsprechenden fachgerechten Behandlung der Böden und Fliesen, die Beseitigung geringfügiger Gebrauchsschäden (wie zB gesprungene Fliesen, beschädigte Sesselleisten, defekte und undichte Armaturen und Syphone, undichte Silikonfugen, klemmende Scharniere, etc).
21. Der Mieter erklärt aus zeitweiligen Störungen in der Wasserzufuhr, Gebrechen an den Gas-, Kraft-, Licht- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängeln der Waschküche und dergleichen, keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, so ferne die Behebung umgehend erfolgt und die Störungen nicht auf ein Verschulden des Vermieters beruhen.
24. Dem Mieter ist es nicht gestattet Haustiere zu halten.
27. Der Vermieter ist berechtigt, aus der vereinbarten Kautions, unbeschadet des ihm zustehenden Rechtes auf Auflösung des Mietvertrages, rückständige Bestandzinsen, Nebenkosten oder darauf entfallende Umsatzsteuerbeträge bei Verzug in Abzug zu bringen; desgleichen Ersatzansprüche aus Beschädigung oder Beeinträchtigung sowie mangelnder Wartung des Bestandobjektes, des Inventars (Küche), Prozesskosten etc aus der erliegenden Kautions abzuziehen.

oder die Verwendung sinngleicher Klauseln zu unterlassen; sie ist ferner schuldig, es zu unterlassen, sich auf die vorstehend genannten Klauseln zu berufen, soweit diese unzulässigerweise vereinbart worden sind.

2. Die beklagte Partei ist weiters schuldig, der klagenden Partei die mit EUR 5.065,36 (darin enthalten EUR 743,06 USt und EUR 607,- Barauslagen) bestimmten Kosten des Verfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

3. Der klagenden Partei 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 Samstagausgabe des redaktionellen Teiles der "Kronen-Zeitung", Regionalausgabe für Wien, auf Kosten der beklagten Partei mit gesperrt geschriebenen Prozessparteien und in Fettdruckumrandung in Normallettern zu veröffentlichen.

**Entscheidungsgründe :**

Gestützt auf die sich aus § 29 KSchG ergebende Legitimation beantragte der Kläger, die Beklagte zur Unterlassung der Verwendung der angeführten oder sinngleicher Klauseln in ihren Allgemeinen Geschäftsbedingungen bzw. Vertragsformblättern zu verhalten; weiters stellte er das aus dem Spruch ersichtliche Veröffentlichungsbegehren. Als Unternehmerin im Sinne des § 1 KSchG verwende die Beklagte im geschäftlichen Verkehr mit Verbrauchern beim Abschluss von Mietverträgen im Vollanwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes Allgemeine Geschäftsbedingungen/Vertragsformblätter, die gegen ein gesetzliches Verbot und/oder gegen die guten Sitten verstoßen. Nachdem sie mit Schreiben vom 19.11.2007 außergerichtlich abgemahnt worden sei, habe die Beklagte hinsichtlich eines Teiles der Klauseln eine unbedingte, strafbewehrte Unterlassungserklärung abgegeben, sodass eine Klagsführung diesbezüglich unterbleibe.

Die Beklagte wendete ein, sie habe sich, nachdem sie vom Kläger in Ansehung von 27 Klauseln abgemahnt worden sei, mit allen diesen Klauseln intensiv auseinander gesetzt und schließlich eine Unterlassungserklärung ohne jede Einschränkung hinsichtlich der Klauseln 2, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 18, 19, 20, 22, 23, 25 und 26 abgegeben. Hingegen seien zu den Klauseln 1, 3, 9, 10, 14, 16, 17, 21, 24 und 27 Vorbehalte gesetzt und ergänzende Erklärungen abgegeben worden. Die verbleibenden Klauseln erwiesen sich als unbedenklich.

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in das Mietvertragsformular ./A, das Abmahnschreiben des Klägers vom 7.11.2007 ./B, die Unterlassungserklärung mit

Vertragsstrafvereinbarung ./1, die Fotoübersicht ./2, die weitere Übersicht ./3 und die Mediaprint-Information ./4.

Folgender Sachverhalt steht fest:

Die Beklagte ist eine zu FN 212163f im hg. Firmenbuch protokollierte Europäische Gesellschaft (SE) und Unternehmerin im Sinne des § 1 KSchG. Sie tritt im Rahmen ihrer geschäftlichen Tätigkeit, insbesondere im Zusammenhang mit dem Abschluss von Mietverträgen, regelmäßig mit Verbrauchern im Sinne des § 1 KSchG in rechtsgeschäftlichen Kontakt, dies hauptsächlich in Wien (./2 ff), und verwendet dabei Allgemeine Geschäftsbedingungen und Vertragsformblätter. So verwendete sie im Vollenwendungsbereich des Mietrechtsgesetzes Vertragsformblätter, welche die nachstehend angeführten 27 Klauseln enthielten (unstr, vgl ./A):

1. **Die Bestandsräume dürfen nur zu Wohnzwecken verwendet werden.**
2. **Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Ende eines jeden Kalendermonats mittels eingeschriebenen Briefs vom Vermieter nur aus einem wichtigen Grund gekündigt werden.**
3. **Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter das Mietobjekt der Vermieterin in ordnungsgemäßem Zustand, das heißt wie bei Mietbeginn übernommen, gereinigt und geräumt von allen nicht mietvertragsgegenständlichen Fahrnissen mit sämtlichen Schlüsseln zu übergeben.**
4. **Veränderungen, insbesondere auch an den Oberflächen der Wände, Decken und Böden (zB Wechsel der Wandfarbe und/oder des Materials, des Bodenbelages etc) hat der Mieter zu beseitigen und den ursprünglichen Zustand (wie bei Übergabe) wieder herzustellen.**
5. **Abnützungen, die über den bestimmungsgemäßen, schonend ausgeübten Gebrauch hinausgehen, sind ebenfalls vom Mieter zu beseitigen (zB stark abgenützter oder unsachgemäß gepflegter Parkettboden, Bohrlöcher in Fliesen, auf Putz verlegte Leitungen etc).**

6. Mängel, die in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallen, sind aus Anlass der Rückgabe des Mietgegenstandes vom Mieter nicht zu beseitigen, wobei aber Schadenersatzansprüche des Vermieters vorbehalten bleiben, wenn es der Mieter unterlassen hat, in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallende Schäden und Mängel im Inneren des Mietgegenstandes unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen.
7. Unterlässt der Mieter eine ordnungsgemäße Rückstellung des Mietgegenstandes, ist der Vermieter berechtigt, die diesbezüglichen notwendigen Instandhaltungskosten dem scheidenden Mieter in Rechnung zu stellen.
8. Mit der Rückstellung hat der Mieter die letztgültigen Wartungsberichte der mitgemieteten Geräte und Anlagen dem Vermieter zu übergeben. Sofern der Mieter seiner Verpflichtung nicht nachkommt, ist der Vermieter berechtigt, eine Wartung im Namen und auf Kosten des Mieters zu beauftragen.
9. Der Hauptmietzins nach dem Richtwert beträgt unter Berücksichtigung aller Zu- und Abschläge sowie des angemessenen Lagezuschlages netto 1.301,24 monatlich, zuzüglich aber auf das Mietobjekt anteilmäßig entfallenden Betriebskosten, öffentlichen Abgaben, und allfällige durch den Mieter verursachte Kosten für ein zusätzliches Reinigungsentgelt des Hausbesorgers, zuzüglich auch Umsatzsteuer von derzeit 10% für alle vom Mieter zu bezahlenden Entgelte.
10. Bei verspäteter Zahlung ist der Vermieter berechtigt, etwaige Mehrkosten (Mahnspesen, Prozess- und Anwaltskosten) und Verzugszinsen in Höhe von 10% p.a. einzuheben.
11. Befindet sich der Mieter mit Zahlungen im Rückstand, so kann der Vermieter Zahlungen zunächst auf etwaige Kosten, dann auf Zinsen und zuletzt auf die älteste Schuld anrechnen.
12. Von Behörden vorgeschriebene Gebühren für Platzzinse, Gebrauchsgebühren, usw sind im Mietzins nicht inbegriffen und vom Mieter zu bezahlen.
13. Der Mieter hat jedoch den nach den jeweiligen gesetzlichen Zinsvorschriften sich ergebenden Mietzins zu entrichten, solange dieser den vereinbarten Mietzins übersteigt. Ein Verzicht auf die Benützung befreit den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteils, wenn der Vermieter zustimmt.
14. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, dass für das Haus durch den Vermieter auf Grund der vorliegenden Mehrheit von Zustimmungen durch andere Mieter eine angemessene Versicherung des Hauses auch gegen Glasbruch und Sturmschäden abgeschlossen wurde. Der Mieter stimmt mit der Unterzeichnung dieses Vertrages dieser bestehenden Versicherung ausdrücklich zu und bestätigt über deren Höhe und Umfang entsprechend aufgeklärt worden zu sein, und wird die anfallenden Kosten im Rahmen der Betriebskosten aliquot mittragen.
15. Grundsätzlich wird dem Vermieter sowohl die nachträgliche Brauchbarmachung als auch nachträgliche Ergänzung fehlender Kategoriemerkmale, die zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses fehlten oder unbrauchbar waren, gestattet.
16. Unter Hinweis auf § 10 Abs 3 Z 1 MRG vereinbaren die Vertragsteile, die laufenden Erhaltungs-, und soweit erforderlich, Erneuerungspflichten seitens des Mieters hinsichtlich sämtlicher mitgemieteter Einrichtungsgegenstände, Geräte und Anlagen.

17. Diese Obliegenheit umfasst auch die entsprechenden Pflege- und Servicemaßnahmen im Zusammenhang mit der gesamten Wohnungsausstattung und somit auch der Therme. Darunter fällt unter anderem auch die Verpflichtung zur regelmäßigen Reinigung der Wohnung und der Fenster, der entsprechenden fachgerechten Behandlung der Böden und Fliesen, die Beseitigung geringfügiger Gebrauchsschäden (wie zB gesprungene Fliesen, beschädigte Sesselleisten, defekte und undichte Armaturen und Syphone, undichte Silikonfugen, klemmende Scharniere, etc).
18. Der Mieter haftet für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietobjektes bzw mangelnder Wartung durch den Mieter, seine mit ihm zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihm in die gemieteten Räume aufgenommenen Personen einschließlich Dienstpersonal, Besucher etc entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und elektrische Leitungen und die daran angeschlossenen Geräte sowie für Öfen, Rauchabzüge und dgl.
19. Der Mieter darf die Mieträume nur mit Zustimmung des Vermieters untervermieten.
20. Das Mietobjekt darf weder entgeltlich noch unentgeltlich ganz oder teilweise dritten Personen und bei Geschäftsräumen im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages und dgl. Überlassen bzw getauscht werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten, wobei aber die Bestimmungen des § 12a MRG voll zur Anwendung kommen.
21. Der Mieter erklärt aus zeitweiligen Störungen in der Wasserzufuhr, Gebrechen an den Gas-, Kraft-, Licht- und Kanalisierungsleitungen, aus Mängeln der Waschküche und dergleichen, keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, so ferne die Behebung umgehend erfolgt und die Störungen nicht auf ein Verschulden des Vermieters beruhen.
22. Solange dem Vermieter nicht eine andere Zustelladresse zur Kenntnis gebracht wird, erfolgen Zustellungen aller Art an die Adresse des Mietobjektes mit der Wirkung, dass sie dem Mieter als zugekommen gelten.
23. Notwendig werdende zusätzliche Maßnahmen, Errichtungen und Verbesserungen, wie zB das Verlegen und Verstärken von Leitungen, Adaptierungen von Rauchfängen usw sind vom Mieter auf eigene Kosten zu veranlassen.
24. Dem Mieter ist es nicht gestattet Haustiere zu halten.
25. Der Mieter nimmt die beiliegende Hausordnung als integrierten Bestandteil des Mietvertrages zur Kenntnis und stimmt dieser ausdrücklich zu.
26. In diesem Fall muss der Mieter dafür sorgen, dass die Räume auch in seiner Abwesenheit betreten werden können, ansonsten er für alle darauf entstehenden Kosten und Schäden (Öffnung usw) aufzukommen hat.
27. Der Vermieter ist berechtigt, aus der vereinbarten Kautions, unbeschadet des ihm zustehenden Rechtes auf Auflösung des Mietvertrages, rückständige Bestandzinsen, Nebenkosten oder darauf entfallende Umsatzsteuerbeträge bei Verzug in Abzug zu bringen; desgleichen Ersatzansprüche aus Beschädigung oder Beeinträchtigung sowie mangelnder Wartung des Bestandsobjektes, des Inventars (Küche), Prozesskosten etc aus der erliegenden Kautions abzuziehen.

Mit Schreiben vom 7.11.2007 mahnte die Klägerin diese Klauseln außergerichtlich ab (./B). Nachdem ihr die hierfür eingeräumte Frist verlängert und die Beklagte in eine Europäische Gesellschaft umgewandelt worden war, gab die Beklagte zu den Klauseln, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 18, 19, 20, 22, 23, 25 und 26 eine strafbewehrte Unterlassungserklärung ohne jede Einschränkung ab (./1). Hinsichtlich der Klauseln 1, 3, 9, 10, 14, 16, 17, 21, 24 und 27 setzte die Beklagte Vorbehalte oder gab ergänzende Erklärungen dazu ab. Der Kläger akzeptierte dies betreffend die Klauseln 1, 9, 10 und 14, sodass nunmehr die Klauseln, 3, 16, 17, 21, 24 und 27 klagsgegenständlich sind (aao).

Zu diesen Feststellungen, sofern es sich nicht ohnehin um außer Streit gestellte Umstände handelt, gelangte das Gericht aufgrund der obzitierten Urkunden, die gleichermaßen aufschlussreich wie unbedenklich sind. Angesichts des geklärten rechtsrelevanten Sachverhalts bedurfte es weiterer Beweisaufnahmen, insbesondere irgendwelcher Vernehmungen, nicht.

In rechtlicher Hinsicht ist davon auszugehen, dass die Beklagte im Sinne des § 1 KSchG Unternehmerin ist. Sofern sie dabei mit Verbrauchern in rechtsgeschäftlichen Kontakt tritt, kommen die allgemeinen Bestimmungen der KSchG auf die Beklagte zur Anwendung. Wer im geschäftlichen Verkehr in hierbei verwendeten Formblättern Vertragsbedingungen vorsieht, die gegen ein gesetzliches Verbot oder die guten Sitten verstoßen, kann auf Unterlassung geklagt werden (§ 28 Abs 1 KSchG). Der Kläger ist nach § 29 Abs 1 KSchG berechtigt, diesen Anspruch mit Verbandsklage geltend zu machen.

Gemäß § 879 Abs 3 ABGB ist eine in Allgemeinen Ge-

schäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung, die nicht eine der beiderseitigen Hauptleistungen festlegt, jedenfalls nichtig, wenn sie unter Berücksichtigung aller Umstände des Falles einen Teil gröblich benachteiligt. Dies ist nach herrschender Auffassung der Fall, wenn sich für eine etwaige Abweichung vom dispositiven Recht keine sachliche Rechtfertigung findet. Eine Vertragsbestimmung benachteiligt den Vertragspartner dann gröblich, wenn seine ihm vom nachgiebigen Recht zugedachte Rechtsposition in auffallendem Missverhältnis zur vergleichbaren Rechtsstellung des anderen Teiles steht. Dabei ist eine umfassende, die Umstände des Einzelfalles berücksichtigende Interessenabwägung, bezogen auf den Vertragsabschluss, vorzunehmen. Hierauf ist letztlich zu beurteilen, ob die Abweichung von den am Durchschnittsfall orientierten Normen des dispositiven Rechts sachlich berechtigt ist (6 Ob 507/95).

Nach § 864a ABGB werden Bestimmungen ungewöhnlichen Inhaltes in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern, die ein Vertragsteil verwendet hat, nicht Vertragsbestandteil, wenn sie dem anderen Teil nachteilig sind und er mit ihnen auch nach den Umständen, vor allem nach dem äußeren Erscheinungsbild der Urkunde, nicht zu rechnen brauchte; außer er wurde besonders darauf hingewiesen.

Gemäß § 6 Abs 3 KSchG ist eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung unwirksam, wenn sie unklar oder unverständlich abgefasst ist. Ziel des in dieser Bestimmung enthaltenen Transparenzgebotes ist es, eine durchschaubare, möglichst klare und verständliche Formulie-



zung Allgemeiner Vertragsbestimmungen sicherzustellen, um zu verhindern, dass der für die jeweilige Vertragsart typische Durchschnittsverbraucher von der Durchsetzung seiner Rechte abgehalten wird, ihm unberechtigte Pflichten abverlangt werden, ohne dass er sich zur Wehr setzen kann, er über Rechtsfolgen getäuscht oder ihm ein unzutreffendes, unklares Bild seiner vertraglichen Position vermittelt wird. Einzelwirkungen des Transparenzgebotes sind das Gebot der Erkennbarkeit und Verständlichkeit, das Gebot, den anderen Vertragsteil auf bestimmte Rechtsfolgen hinzuweisen, das Bestimmtheitsgebot, das Gebot der Differenzierung, das Richtigkeitsgebot und das Gebot der Vollständigkeit (9 Ob 66/08h).

Zur Interpretation der Klauseln im Verbandsprozess sei vorangestellt, dass Maßstab für die Beurteilung die für den Kunden ungünstigste mögliche Auslegung ist, mag auch eine kundenfreundlichere Auslegung denkbar sein (9 Ob 15/05d). Im Unterlassungsprozess nach § 28 KSchG kann überdies keine Rücksicht auf eine etwaige teilweise Zulässigkeit der beanstandeten Bedingungen genommen werden, womit die Aufgliederung einer (einzelnen) eigenständigen Klausel, die teils Verbotenes, teils Erlaubtes enthält, gemeint ist. Für eine geltungserhaltende Reduktion verbleibt kein Raum (5 Ob 247/07w).

Zu den hier beanstandeten Klauseln im Einzelnen:

Klausel 3.

Gemäß § 1109 ABGB hat der Mieter für die Abnutzung des Bestandgegenstandes durch dessen vertragsgemäßen Gebrauch nicht aufzukommen. Zutreffend verweist der Kläger darauf, dass die Klausel der Beklagten insofern von diesem Grundsatz abgeht, als sie den Mieter verpflichtet, den Mietgegenstand bei Beendigung des Miet-

verhältnisses in ordnungsgemäßem Zustand, wie bei Mietbeginn übernommen, zurück zu stellen. Diese Abweichung vom dispositiven Recht ist sachlich nicht gerechtfertigt und daher gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB. Überdies fingiert die Klausel, dass sich das Mietobjekt bei Übernahme durch den Mieter im Zeitpunkt des Mietbeginns in ordnungsgemäßem Zustand befunden hat. Damit geht eine Beweislastumkehr zu Lasten des Mieters einher, der so mit dem Gegenbeweis belastet wird, dass sich das Mietobjekt bei Übernahme nicht in ordnungsgemäßem Zustand befand. Klauseln, die eine solche Beweislastumkehr zu Lasten des Verbrauchers bewirken, verstoßen gegen § 6 Abs 1 Z 11 KSchG.

Dass es sich dabei um keine Fiktion handelt, sondern (nur) um eine Definition des ordnungsgemäßen Zustands, der auch bei Beendigung des Mietverhältnisses vorliegen muss, wie die Beklagte argumentiert, ändert am zuvor Gesagten nichts. Denn gerade dadurch, dass die Beklagte dem Mieter bei Vertragsbeginn ein derart hohes "Level" an Ordnungsgemäßheit vorgibt, überwälzt sie praktisch die gesamte Abnutzung des Objekts - auch bei vertragsgemäßem Gebrauch - auf den Konsumenten; dies ist mit § 1109 ABGB unvereinbar und gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB.

Klausel 16.

Für diese Klausel gilt Ähnliches wie das soeben Ausgeführte. Die Klausel versucht, die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB hinsichtlich sämtlicher mitvermieteter Einrichtungsgegenstände, Geräte und Anlagen auf den Mieter zu überwälzen. Wie dargestellt sind Bestimmungen, die die durch das dispositive Recht geschaffene Rechtslage ohne sachliche Recht-

fertigung zu Lasten des Verbrauchers abändern, gröblich benachteiligend gemäß § 879 Abs 3 ABGB. Die Klausel geht auch über die zwingende Bestimmung des § 8 MRG hinaus, wonach der Mieter zur Wartung und, soweit es sich nicht um ernste Schäden des Hauses handelt, zur Instandhaltung nur insoweit verpflichtet ist, als dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst (7 Ob 78/06f). Demnach hat es dabei zu bleiben, dass im Bereich der Vollanwendbarkeit des MRG die Instandhaltungspflicht des Vermieters nach den §§ 3, 6 MRG nicht abbedungen werden darf. Gegen diese Rechtslage kommen die von der Beklagten ins Treffen geführten, vor allem betriebswirtschaftlichen Aspekte nicht an.

Klausel 17.

Auch zu dieser Klausel ist auf die oben angestellten Überlegungen zu verweisen. Hinzu kommt, dass diese Klausel intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG ist, weil sie, wie der Kläger zutreffend darlegt, dem Mieter suggeriert, dass etwa jede gesprungene Fliese "automatisch" als Gebrauchsschaden zu werten ist, dessen Behebung dem Mieter obliegt. Tatsächlich jedoch können solche Defekte auch von selbst auftreten, also Gegenstand gewöhnlicher Abnutzung sein und damit in den Zuständigkeitsbereich des Vermieters fallen. Dem Einwand der Beklagten, dass man bei derartigen Schäden jeweils im Einzelfall eruieren müsse, auf welcher Ursache sie beruhen, kommt insofern nicht zum Tragen, als eine teleologische Reduktion einer Klausel auf ein allenfalls zulässiges Ausmaß, wie aufgezeigt, im Verbandsprozess ausgeschlossen ist.

Klausel 21.

Diese Klausel verstößt gegen § 1096 ABGB iVm § 879 Abs 3 ABGB, weil sie, was sachlich nicht gerechtfertigt und damit gröblich benachteiligend ist, das Mietzinsminderungsrecht des Mieters nicht nur einschränkt, sondern geradezu ausschließt. Gewährleistungsrechte des Mieters können im Vorhinein weder ausgeschlossen noch eingeschränkt werden (§ 1096 ABGB iVm § 9 KSchG). Was Schadenersatzansprüche betrifft, verletzt diese Klausel schließlich auch § 6 Abs 1 Z 9 KSchG.

Klausel 24.

Dass die gänzliche Untersagung jeglicher Tierhaltung sachlich nicht gerechtfertigt ist und damit eine gröbliche Benachteiligung des Mieters nach § 879 Abs 3 ABGB bewirkt, liegt auf der Hand; diesbezüglich zeigte sich auch die Beklagte zur Unterlassung bereit.

Klausel 27.

Wohl unbestrittener Maßen dient eine vereinbarte Kautio n der Sicherung etwaiger Mietzinsrückstände und Schadenersatzforderungen. Dem Wortlaut der Klausel folgend kann die Kautio n aber auch etwa für "Prozesskosten" des Vermieters in Anspruch genommen werden, was wiederum sachlich nicht gerechtfertigt und gröblich benachteiligend im Sinne des § 879 Abs 3 ABGB ist. Dass die Kautio n auch für solche Prozesskosten verwendet werden dürfte, die in keinem unmittelbaren Zusammenhang mit dem Mietvertrag stehen, erscheint zudem überraschend gemäß § 864a ABGB. Die Klausel ist schließlich auch intransparent im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG, lässt sie doch offen, für welche Zwecke noch die Kautio n beansprucht werden kann („etc“).

Das Unterlassungsbegehren stellt sich daher als begründet heraus. Nichts Anderes gilt für das Veröf-

fentlichungsbegehren, zumal die betroffenen Verbraucherkreise ein berechtigtes Interesse an einer Aufklärung über das gesetzwidrige Verhalten der Beklagten haben. Da der Schwerpunkt der geschäftlichen Tätigkeit der Beklagten in Wien gelegen ist, begegnet auch der beantragte Umfang dieser Veröffentlichung keinen Bedenken.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden, wobei der Kostenzuspruch an den Kläger auf § 41 Abs 1 ZPO beruht.

Handelsgericht Wien  
1030 Wien, Marxergasse 1a  
Abt. 39, am 31. Juli 2009



Dr. Heinz Peter Grottel  
Für die Nichtakzeptanzbescheinigung  
der Leiter der Geschäftsleitung: