

Immo-Webinar

Klauselentscheidungen und die Folgen

Mag. Andreas Grieb

Richter des Landesgerichts für ZRS Wien
Obmann-Stv der Fachgruppe Wohn- und Mietrecht

Übersicht

- KSchG seit 1979 mit Novellen
- Änderungen des ABGB im allgemeinen Vertragsrecht
- WGG seit 1979 mit Novellen
- Umsetzung der einschlägigen EU-Richtlinie

Anwendungsbereich KSchG

- Sondernorm im Verhältnis zwischen Unternehmer (ab ca 6 Mietgegenständen) und Verbraucher (auch beim Gründungsgeschäfte nach § 1 Abs 3 KSchG)
- Ziel: Ausgleich der wirtschaftlichen Überlegenheit und geschäftlichen Erfahrung durch Verbote und Unwirksamkeit bestimmter – vor allem nicht einzeln ausverhandelter – Vereinbarungsinhalte sowie Beschränkungen (zB bei Haustürgeschäften etc)

Anwendungsbereich KSchG

- Achtung : Außerdem § 879 Abs 3 ABGB zur Unwirksamkeit gröblich benachteiligender Bestimmungen in AGB oder Vertragsformblättern auch zwischen Verbrauchern
- 8 Klauselentscheidungen streng - Individualprozesse

Verbandsklage

- Unterlassung und Urteilsveröffentlichung
- Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen und/oder Vertragsformblättern
- Gegen Hauseigentümer, Vermieter, auch unmittelbar gegenüber Hausverwaltungen bei ausreichendem Eigeninteresse als Verwender

Verbandsklage

Besonderheiten:

1. Die Auslegung der Klauseln erfolgt im „kundenfeindlichsten“ Sinn;

Vertragsbestimmungen werden also danach untersucht, welche Folgen für Konsumenten im schlechtesten Fall daraus resultieren können.

Verbandsklage

2. Eine geltungserhaltende Reduktion von Klauseln findet nicht statt.

Im Gegensatz zur jeweiligen Vertragsauslegung im Einzelfall ist im Verbandprozess keine Rücksicht auf eine etwaige teilweise Zulässigkeit der beanstandeten Vereinbarung zu nehmen.

Klauselentscheidungen

- 1. OGH 11.10.2006, 7 Ob 78/06f
- 2. OGH 27.3.2007, 1 Ob 241/06g
- 3. OGH 18.12.2009, 6 Ob 81/09v
- 4. OGH 22.12.2010, 2 Ob 73/10i
- 5. OGH 27.02.2012, 2 Ob 215/10x
- 6. OGH 27.6. 2017, 5 Ob 183/16x
- 7. OGH 20.7. 2017, 5 Ob 217/16x
- 8. OGH 21.11. 2017, 6 Ob 181/17m

1. Klauselentscheidung

OGH 11.10.2006, 7 Ob 78/06f

1. ABGB

- § 879 Abs 1 ABGB (Sittenwidrigkeit)
- § 879 Abs 3 ABGB
 - in AGB oder Vertragsformblättern
 - Nebenleistungen
 - gröblich benachteiligend

Orientierung am dispositiven Recht als dem Leitbild eines ausgewogenen und gerechten Interessenausgleichs

1. Klauselentscheidung

2. KSchG

- § 6 Abs 1 Z 9 KSchG (unzulässiger Ausschluss von Ersatzansprüchen wegen Personenschäden bzw grob fahrlässig oder vorsätzlich herbeigeführte Schäden)
- § 6 Abs 3 KSchG (unzulässige Vertragsbestandteile aufgrund Intransparenz)
- § 9 KSchG (Einschränkung von Gewährleistungsrechten)
- § 10 Abs 3 KSchG (Rechtswirksamkeit formloser Erklärungen)

2. Klausel-Entscheidung

OGH 27.3.2007, 1 Ob 241/06g

1. Zustimmung des Mieters zu Glasbruch- und Sturmschadenversicherung (§ 21 Abs 1 Z 6 MRG)
- Verstoß gegen Transparenzgebot nach § 6 (3) KSchG.
2. Verpflichtung des Mieters zur Erhaltung des Mietobjekts im Inneren, insbesondere der Anlagen und Geräte, führt zum Ausschluss einer Mietzinsminderung nach § 1096 ABGB

3. Klauselentscheidung

OGH 18.12.2009, 6 Ob 81/09v

1. Überwälzung von Betriebskosten mit zweimaliger Verwendung des Wortes „etc“
2. Eine Wartungspflicht, Filter einmal jährlich zu warten, ist intransparent.
3. Verpflichtung zur jährlichen Wartung der Kombitherme sowie Rückstellung mit Nachweis der regelmäßigen Wartung ist intransparent.

3. Klauselentscheidung

- Im Teilanwendungsbereich § 1096 ABGB dispositiv, aber § 879 (3) ABGB.
4. Begründung von WE ist kein Kündigungsgrund nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG.
 5. Kautionsrückzahlung nach 4 Wochen ist zulässig.

4. Klauselentscheidung

OGH 22.12.2010, 2 Ob 73/10i

Gröblich benachteiligende Klauseln

- Endrenovierungspflicht auch bei Abnützung durch bloß bestimmungsgemäßen Gebrauch
- Die Überwälzung unbestimmter Erhaltungsarbeiten, auch Versorgungsleitungen
- Pauschales Verbot auch von artgerecht in Behältnissen gehaltene wohnungsübliche Kleintiere

5. Klauselentscheidung:

OGH 27.02.2012, 2 Ob 215/10x

- **Ausmal- und Endrenovierungsverpflichtung**
 - Betrifft nicht geschuldeten Gebrauch und resultierende Erhaltungspflicht
 - Trotz funktionellem Entgeltcharakter als Nebenpflicht und daher unter § 879 (3) ABGB
 - Kein Verstoß dagegen „unter Berücksichtigung der bei schonendem vertragskonformen Gebrauch sich ergebenden Abnutzung“; nicht intransparent
- **Konventionalstrafe bei verspäteter Rückstellung**
 - 3 Monatsmieten bei Verschulden nicht gegen § 879 Abs 3 ABGB und auch nicht intransparent

Individualentscheidungen

- OGH 9.10.2007, 10 Ob 79/07a

Ausmal- und Versiegelungspflicht des Mieters

- OGH 24.03.2009 5 Ob 17/09z

Erneuerung schadhafter Therme auf Mieterkosten

- OGH 25.11.2014 10 Ob 65/14b

Keine Mietzinsminderung bei zulässiger
Überwälzung der Erhaltung

- OGH 18.12.2014, 2 Ob 20/14a

Unzulässige Überwälzung der Erhaltungskosten für
allgemeine Teile auf den Bestandnehmer im EKZ

6. Klausel-Entscheidung

OGH 27.6. 2017, 5 Ob 183/16x

- Klausel 1: „**Mietbeginn spätestens mit ...**“ und Verständigung von Übergabetermin mindestens sechs Wochen vorher.
 - Nicht gröblich benachteiligend iSd § 879 (3) ABGB
- Klausel 2: **Der Mietgegenstand darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden. Eine andere Art der Benützung des Mietgegenstands ist nur mit Zustimmung der Vermieterin gestattet.**
 - Grundsätzlich zulässig, im WGG berechnigte Interessen der Vermieterin möglich (Förderungsbedingungen, konfliktfreies Zusammenleben)
 - Hier Zuordnung zu Wohnzwecken nach Belieben der Vermieterin möglich

Entgeltvereinbarungen

- Klausel 4 allgemeiner Verweis auf WGG
- Klausel 6 Satz 1 kostendeckender Mietzins nach WGG
- Klausel 6 Satz 2 und 3 Anpassungen unter bestimmten Voraussetzungen
- Ausschlaggebende Aufschlüsselung (wie in 5 Ob 81/16x)
- Erwähnung „kostendeckender Mietzins“ und ziffernmäßige Entgeltbeträge für Wohnung und Garage reichen nicht
- Unterlagen außerhalb Mietvertrag reichen nicht

Klausel 11 - Kündigungsgrund

„Als für die Vermieterin wichtiger und bedeutsamer Kündigungsgrund gemäß § 30 Abs 2 Z 13 MRG wird mangelnde Förderungswürdigkeit oder ein Verstoß gegen die beiliegenden Förderungsbedingungen bzw. eine vertragswidrige Verwendung durch den Mieter, die zu einem Entzug der Wohnbauförderung führt, vereinbart.“

Klausel 11 - Kündigungsgrund

- Vergleich mit dem Kündigungsgrund über schuldhaft unrichtige Angaben des Mieters über seine Begünstigungswürdigkeit (§ 39 Abs 18 Z 10 WGG)
- Verstoß führt nach § 23 TWFG (nur) zur Kündigung von Förderungskrediten
- Die Förderungsbedingungen sind nicht dem Vertrag angeschlossen und vermitteln dem Durchschnittsmieter zudem auch kein vollständiges und klares Bild, welche Verstöße eine Kündigung rechtfertigen.
- Daher nicht ausreichend konkret nach § 30 Abs 2 Z 13 MRG und intransparent.

Klausel 16 - Investitionsverzicht

Darüber hinausgehend verzichtet der Mieter auf jegliche Ersatzansprüche gemäß §§ 1097 und 1037 ABGB, soweit es sich nicht um von ihm getätigte Arbeiten handelt, die in die Erhaltungspflicht der Vermieterin gefallen sind.

- Einwand wegen § 20 Abs 5 Z 5 und Z 7 WGG zuletzt nicht mehr aufrecht erhalten, nach der Rsp zulässig und wirksam.

Klauseln 17 und 18 zu Endrenovierung:

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mietgegenstand samt Nebenräumlichkeiten im Zustand wie bei Anmietung unter Berücksichtigung der bei schonendem, vertragskonformen Gebrauch sich ergebenden Abnutzung, von allen Fahrnissen geräumt und gereinigt, soweit es sich nicht um die Beseitigung von in die Erhaltungspflicht des Vermieters fallenden Schäden handelt, zu übergeben.

Klauseln 17 und 18 zu Endrenovierung:

Kommt der Mieter den im vorstehenden Abs 1 genannten Verpflichtungen nicht nach, ist die Vermieterin berechtigt, eine Fachfirma mit Ausmalungs- und Reinigungsarbeiten sowie Bodenbelagsarbeiten zu betrauen, wobei der Mieter verpflichtet ist, die dabei aufgelaufenen Kosten binnen 14 Tagen nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnung zu ersetzen. Der Anspruch der Vermieterin ist auf die notwendigen Kosten beschränkt und hat diese die Kosten zu tragen, wenn sie die Instandhaltungspflicht trifft.

- Verweis auf 5. Klauselentscheidung als ausreichend transparent und als nicht gröblich benachteiligend zulässig.

Klausel 19 - Untervermietung

Der Mieter ist nicht berechtigt, den Mietgegenstand oder Teile davon, entgeltlich oder unentgeltlich, unterzuvermieten, Dritten zur Verfügung zu stellen oder in sonst irgendeiner Weise weiter zu geben, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Ein wichtiger Grund gegen die Untervermietung liegt insbesondere vor, wenn:

„e) eine in Anspruch genommene Förderung im Rahmen des Tirolerwohnbauförderungsgesetzes die Nutzung des Mietgegenstands durch den Mieter voraussetzt.“

- Intransparent wegen unklarem Bild über Un-/Entgeltlichkeit (zB Überwälzung bloßer „echter“ BK)

Klausel 20 - Vergebührung

Die mit der Vergebührung des Mietvertrages verbundenen gesetzlichen Rechtsgeschäftsgebühren (Bestandsvertragsgebühr) in Höhe von ca EUR trägt der Mieter.

- Unterschied zur 1. Klauselentscheidung (dort auch Vertragserrichtung)
- Schriftliche Ausfertigung des Vertrages als Voraussetzung für Förderung, schon deshalb nicht gröblich benachteiligend; unabhängig vom Argument des Kostendeckungsprinzips

7. Klausel-Entscheidung

OGH 20.7. 2017, 5 Ob 217/16x

- **Klausel 13 – Vereinbarter Kündigungsgrund**

„Als wichtiger und bedeutsamer Umstand für den Vermieter in Bezug auf die Auflösung des Nutzungsverhältnisses und damit als wichtiger Kündigungsgrund ist – neben den in den §§ 30 ff MRG genannten – auch anzusehen, wenn [...]

b) der Mieter nach dem Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 nicht förderungswürdig ist und aus diesem Grund der Vermieter Gefahr läuft, selbst erhaltene Förderungen zurückzahlen zu müssen oder beantragte Förderungen nicht zu erhalten. Die mangelnde Förderungswürdigkeit des Mieters kann sich nach den Förderungsrichtlinien zum Tiroler Wohnbauförderungsgesetz 1991 insbesondere daraus ergeben,

7. Klausel-Entscheidung

– dass der Mieter nicht binnen sechs Monaten nach Bezug des Nutzungsgegenstandes die Rechte an der davor benützten Wohnung endgültig aufgibt und trotz Aufforderung die Nachweise darüber nicht vorlegt oder
– dass der Mieter in seinem Förderungsansuchen unrichtige Angaben über sein Einkommen oder die Anzahl der einziehenden Personen gemacht hat, wenn er nach den wahren Verhältnissen die Förderung nicht erhalten hätte; [...]“

- Verweis auf OGH 1 Ob 88/14v
- Verhältnis zu § 28 Abs 1 Z 1 WFG 1984 ist unklar und nicht ausreichend konkret

Klausel 16 - Endabrechnung

„Der Vermieter wird nach Abschluss aller Herstellungsarbeiten die endgültigen Baukosten zunächst der Förderstelle bekannt geben und von dieser im Hinblick auf die gewährten Förderungen überprüfen lassen. Basierend auf dieser von der Förderstelle bereits geprüften Baukostenabrechnung wird der Vermieter dann jedem Mieter im Rahmen der Endabrechnung der Baulichkeit die endgültige Höhe der Herstellungskosten und die sich daraus ergebenden Auswirkungen auf den vom Mieter zu tragenden Finanzierungsbeitrag und 'dem' Nutzungsentgelt (Annuitäten) schriftlich bekannt geben.“

- Dient nur zur Aufklärung
- Keine Verschleierung der Rechtslage nach § 18 Abs 2 und 3 WGG, daher nicht intransparent.

Klausel 38 - Veränderungen

„Der Vermieter kann seine Zustimmung zu einer wesentlichen Veränderung oder Verbesserung – sofern nicht ein Fall des § 9 Abs 2 MRG vorliegt – von der Verpflichtung des Mieters zur Wiederherstellung des früheren Zustandes bei der Zurückstellung des Nutzungsgegenstandes abhängig machen.“

- „sofern nicht ein Fall ... vorliegt“ ist intransparent, weil gegen Gebote der Erkennbarkeit, Verständlichkeit und Vollständigkeit der Regelung verstoßend, weil Anschein erweckt wird, dass nur in wenigen Ausnahmefällen der Vermieter keine Wiederherstellung fordern könne.

Klausel 40 – Veränderungen außerhalb

„Die Außenseite des Nutzungsgegenstandes wird nicht mit in Nutzung gegeben. Der Mieter darf daher daran grundsätzlich nichts verändern und insbesondere das äußere Erscheinungsbild des Bauwerkes nicht beeinträchtigen. Die Anbringung von Vorrichtungen und Aufschriften an Fassaden oder sonstigen allgemeinen Teilen des Bauwerkes ist ohne vorhergehende Zustimmung des Vermieters unzulässig.“

- Dass der Mieter, der Veränderungen eigenmächtig vornimmt, damit möglicherweise den Besitz des Vermieters stört, ändert nichts daran, dass die Klausel den Mieter über seine aus dem MRG erfließenden Rechte im Unklaren lässt und der Mieter auch nachträglich die Zustimmung einholen kann.

Klausel 57 – Vertragsgebühren

„Dieser Vertrag wird vom Vermieter auf seine Kosten errichtet. Die für diesen Vertrag anfallende Rechtsgeschäftsgebühr gemäß § 33 TP 5 GebG in der Höhe von EUR 237,17 trägt der Mieter. Der Mieter hat den für die Vergebührung notwendigen Betrag bei der Unterfertigung dieses Nutzungsvertrages beim Vermieter zu erlegen, um die fristgerechte Selbstberechnung bzw. Entrichtung dieses Gebührenbetrages beim zuständigen Finanzamt für Gebühren und Verkehrsteuern durch den Vermieter zu gewährleisten.“

- Zulässigkeit ausdrücklich in der 6.Klauselentscheidung bejaht.

Literaturempfehlung

- Immolex 12/2017, 334 ff mit Beiträgen von
 - Rosifka
 - Prader
 - Graf
 - Schinnagl
 - Kothbauer

8. Klausel-Entscheidung

OGH 21.11. 2017, 6 Ob 181/17m

- Stattgebung zu 25 Klauseln durch die Vorinstanzen
- Revision der klagenden Partei zur Durchsetzung des Verbots weiterer 6 Klauseln
- Durchdringen mit 2 Klauseln

Klausel 3 – Benützung Allgemeinflächen

3.) Über sämtliche Allgemeinflächen, Allgemeinanlagen, Nebenflächen und Außenanlagen der Liegenschaft, die nicht in Bestand gegeben werden und dem den [sic] allgemeinen Gebrauch dienen (z.B. Wege, Parkplätze, Grünanlagen, etc.), verfügt der Vermieter. Es ist dem Vermieter vorbehalten, über diese nicht in Bestand gegebenen Flächen und Einrichtungen, in welcher Form auch immer, zu verfügen und zu entscheiden.

Klausel 3 – Benützung Allgemeinflächen

- Dies ist – nicht nur bei kundenfeindlichster Auslegung – dahingehend zu verstehen, dass er eine Mitbenutzung der allgemeinen Teile durch den Mieter gerade nicht dulden muss, also Grünanlagen abzäunen, Gehwege sperren oder das ortsübliche Anbringen von Schildern verbieten kann und dabei nicht auf die Interessen der Mieter Bedacht nehmen muss.
- Diese einseitige und unbegründete Abweichung vom dispositiven Recht begründet die Unwirksamkeit der Klausel nach § 879 Abs 3 ABGB.

Klausel 12 - Versicherungen

12.) Der Mieter stimmt dem Abschluss der Erneuerung und Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Sturmschäden, Glasbruch und Leitungswasserschäden auch an angeschlossenen Einrichtungen (erweiterte Deckungsvariante) zu orts- und verkehrsüblichen Konditionen zu....

... Der Vermieter gibt in diesem Zusammenhang ausdrücklich bekannt, dass sich durch diese Zustimmung der Anteil des Mieters an den Betriebskosten um die anteiligen verkehrsüblichen Prämienvorschreibungen für die genannten Versicherungen erhöht, sofern die Mehrheit der Hauptmieter des Hauses (berechnet nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände) einer inhaltlich gleichen Vereinbarung zustimmt bzw zugestimmt hat.

Klausel 12 - Versicherungen

Erörtert wird weiters, dass ohne Zustimmung der Mietermehrheit die Kosten der Behebung der durch die genannten Versicherungen abgedeckten Schäden aus der Hauptmietzinsreserve zu entnehmen wären, sich jedoch im Fall trotz gesetzeskonformer Verwendung und Verrechnung der Hauptmietzinseinnahmen bei nicht vorhandenen Mietzinsreserven eine Mietzinserhöhung nach § 18 MRG ergeben könnte.

Klausel 12 - Versicherungen

- Ursprung: § 2 Abs 2 Z 5 MG idF BGBI 1929/200
- keine Änderung zu § 21 Abs 1 Z 6 MRG für eine Zustimmung zum „Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrags“
- vorweggenommene Einverständniserklärungen nach Gesetzesmaterialien ausreichend, ebenso nach späterer landesgerichtlicher Rechtsprechung bei Zustimmung zur angemessenen Versicherung des Hauses gegen bestimmte Risiken ohne Bezugnahme auf einen konkreten Vertrag ausreichen lassen.
- Daher kein Verstoß gegen § 21 Abs 1 Z 6 MRG

Klausel 18

18.) Geringfügige Mängel, die einer Nutzung zum vereinbarten Vertragszweck nicht entgegenstehen, berechtigen den Mieter nicht zur Verweigerung der Übernahme.

- Recht zur Annahmeverweigerung bei Abweichung von der Vereinbarung nach § 1413 ABGB, offen bleibt, ob dies auch für unbehebbarer Mängel gilt.
- Die Klausel ist gemäß § 879 Abs 3 ABGB unwirksam (ähnlich in 1.Klausel-E).

Klausel 19 - Beschädigungen

19.) Er hat sämtliche Schäden, die er oder ihm zurechnende Personen (insbesondere Mitbewohner, gebetene Gäste, Gehilfe, Angestellte, Kunden) schuldhaft verursacht haben, unverzüglich auf eigene Kosten von einem befugten Unternehmen beheben zu lassen. Dies gilt insbesondere auch für Schäden, die aus der schuldhaften Verletzung seiner Wartungs-, Instandhaltungs- bzw. Anzeigepflicht entstanden sind.

Klausel 19 - Beschädigungen

- Anders in der 1.Klausel-E, weil dort auch verschuldensabhängig
- § 1111 ABGB stellt auf Verschulden des Mieters und zurechenbarer Personen ab. Die Klausel verstößt daher mangels Abweichung vom dispositiven Recht nicht gegen § 879 Abs 3 ABGB.
- Der Begriff „zuzurechnende Personen“ ist zwar nicht exakt bestimmt, aber für den Konsumenten – auch wegen der demonstrativen Aufzählung – doch ausreichend verständlich. Ein Verstoß gegen das Transparenzgebot ist daher zu verneinen.

Klausel 24 – Verzicht auf Investitionen

24.) Der Mieter verzichtet hinsichtlich allfälliger von ihm vorgenommener Investitionen auf die Geltendmachung von Ersatzansprüchen gemäß §§ 1097 iVm 1037 ABGB. Es steht ihm sohin kein Anspruch auf Ersatz für nützlichen Aufwand zum überwiegenden Vorteil des Vermieters zu, sofern nicht im Einzelfall Anderes zwischen den Vertragsteilen vereinbart wird (mit Ausnahme des § 10 MRG).

Klausel 24 – Verzicht auf Investitionen

- Kritik aus der Lehre wegen der Abweichung vom dispositiven Recht
- Zustand des Objektes ist im Bestandzins eingepreist.
- Ausschluss von Ersatzansprüchen bei Anmaßung eines fremden Geschäftes nach § 1040 ABGB, hier aber kein Verbot der Aufwendungen, sondern nur kein Ersatz.
- Die Klausel ist daher zulässig.

Klausel 35 - Vertragsgebühren

35.) Die mit der schriftlichen Errichtung des Mietvertrages verbundene gesetzliche Rechtsgeschäftsgebühr (Bestandsvertragsgebühr) trägt der Mieter und beträgt diese EUR 192,96 welche spätestens bei der Wohnungsübergabe bar hinterlegt wird.

Klausel 35 - Vertragsgebühren

- Die Klausel ist hier auch nicht gröblich benachteiligend iSd § 879 Abs 3 ABGB:
- Mit BGBl I 2017/147 wurde mit Wirksamkeit 11. 11. 2017 § 33 Gebührengesetz dahingehend geändert, dass Verträge über die Miete von **Wohnräumen** gebührenfrei sind (§ 33 TP 5 Abs 4 Z 1 lit c).

Danke für die Aufmerksamkeit!

Fragen?

andreas.grieb@justiz.gv.at