

OGH-Entscheidungen

Mietrecht: Zur Unzulässigkeit von Mietvertragsklauseln in Formularymietverträgen:

Der OGH hat mit seiner Entscheidung vom 11.10.2006 (7 Ob 78/06f) in einem von der Arbeiterkammer im Wege einer Verbandsklage nach § 28 KSchG angestregten Verfahren in einem von einer großen Wiener Hausverwaltung verwendeten Formularymietvertrag nicht weniger als 39 (!) Vertragsklauseln gegenüber Verbrauchern für unzulässig erklärt.

Die Unzulässigkeit der einzelnen Klauseln ergibt sich aus durchaus unterschiedlichen Gründen, die überwiegend im konsumentenschutzrechtlichen Zusammenhang zu sehen sind. Darüber hinaus äußert sich der OGH aber auch zu einigen allgemeinen zivil- bzw. mietrechtlichen Fragen.

Einerseits sieht das Höchstgericht in den Klauseln Verstöße gegen zwingende Bestimmungen des KSchG (z.B. kann die Wirksamkeit mündlicher Nebenabreden nicht ausgeschlossen werden oder können über den Weg einer Überwälzung jeglicher Erhaltungspflicht auf den Mieter im Teilanwendungsbereich des MRG die Gewährleistungsrechte des § 1096 Abs 1 ABGB nicht gänzlich ausgeschlossen werden) bzw. des Bestandrechts (MRG, ABGB) (so ist z. B. eine Ausdehnung der gesetzlichen Auflösungsmöglichkeiten des § 1118 ABGB unwirksam), andererseits werden auch das konsumentenschutzrechtliche Transparenzgebot (§ 6 Abs 3 KSchG) ebenso wie der Schutz gegen gröbliche Benachteiligung in AGBs (Allgemeinen Geschäftsbedingungen) und Vertragsformblättern (§ 879 Abs 3 ABGB) als Grundlage für die Unzulässigkeit einzelner Vertragsbestimmungen herangezogen.

So verstößt es etwa gegen das Transparenzgebot, wenn im Teilanwendungsbereich des MRG (in welchem der gesetzliche Betriebskostenkatalog des § 21 MRG nicht gilt) Betriebskosten unspezifiziert auf den Mieter überwälzt werden („Alle jene Aufwendungen, die für den ordnungsgemäßen Betrieb der Liegenschaft erforderlich sind. [...] Insbesondere, jedoch nicht ausschließlich zählen dazu [...]“) oder wenn der Mieter ohne nähere Konkretisierung die „mit der Errichtung und Vergebührung“ des „Mietvertrags verbundenen Kosten und Gebühren“ zu tragen hat. Eine gröbliche Benachteiligung wird bereits bei jeglichem Abweichen von dispositivem (also an sich vertraglich abdingbarem) Recht erblickt, soweit sich für die Abweichung von der „Durchschnittsnorm“ keine sachliche Rechtfertigung ergibt (im Ergebnis kommt dies auch außerhalb der zwingenden Normen des MRG einer weitreichenden Einschränkung der Vertragsfreiheit gleich).

In einer zu erwartenden Folgeentscheidung des Höchstgerichts wird dem Vernehmen nach zur Frage Stellung genommen werden, wie weit dem Mieter – über dessen in § 8 MRG normierte Wartungs- und Instandhaltungspflichten hinaus – Erhaltungspflichten (etwa die Verpflichtung zur Erhaltung der Heiztherme, die auch den Austausch eines defekt gewordenen Heizgeräts mitumfasst) auferlegt werden dürfen (dass dies möglich sei, wurde bisher überwiegend – selbst vom Gesetzgeber im Rahmen der Erläuterungen zur Wohnrechtsnovelle 2006! – angenommen). Auch andere, vom OGH in der zitierten Entscheidung aufgeworfene Fragen werden noch einer gründlichen Auseinandersetzung und Aufarbeitung bedürfen. **(OGH, 7 Ob 78/06f)**