



MRG: Die Intransparenz (und daher Unwirksamkeit) einer die Kostenfolgen nicht darlegenden „Glasbruch- und Sturmschadenklausel“ wurde nun auch in einem Individualverfahren festgestellt

Der OGH hat in der soeben veröffentlichten Entscheidung 5 Ob 64/10p nun auch in einem Individualprozess die Unwirksamkeit jener Formulklausel im Vollenwendungsbereich des MRG erkannt, die im Unternehmer-Verbraucher-Geschäft dem Mieter zwar die Zustimmung zum Abschluss, zur Erneuerung oder zur Änderung eines Vertrags über die Versicherung des Hauses gegen Glasbruch und/oder Sturmschäden abringt, ihn aber nicht über die damit verbundenen Kostenfolgen (= um die jeweiligen Prämien höhere Betriebskosten, sofern eine Zustimmung der Mietermehrheit vorliegt) aufklärt.

Rechtlicher Hintergrund

Gemäß § 21 Abs 1 Z 6 MRG gelten die Kosten für die angemessene Versicherung des Hauses gegen andere als in § 21 Abs 1 Z 4 und 5 MRG aufgezählte¹ Schäden, wie besonders gegen Glasbruch hinsichtlich der Verglasung der der allgemeinen Benützung dienenden Räume des Hauses einschließlich aller Außenfenster oder gegen Sturmschäden nur dann als (auf die Mieter überwälzbare) Betriebskosten, wenn und soweit die nach der Anzahl der vermieteten Mietgegenstände berechnete Mehrheit der Hauptmieter dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung des Versicherungsvertrags zugestimmt hat.

Zufolge § 6 Abs 3 KSchG ist in Unternehmer-Verbrauchergeschäften eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung unwirksam, wenn sie unklar oder unverständlich abgefasst ist.

Sachverhalt

Mit der Mehrheit der Mieter eines Hauses (MRG-Vollenwendung) war eine Vereinbarung in (Mietvertrags-) Formularvordrucken getroffen worden, dass sie dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch-, Sturmschäden etc zustimmen bzw bestehenden Vereinbarungen beitreten. Eine weitere Aufklärung der Mieter hierüber erfolgte offenbar nicht.

¹ Dies sind Brandschäden, gesetzliche Haftpflicht des Hauseigentümers und Leitungswasserschäden inklusive Korrosionsschäden.

Rechtliche Beurteilung des OGH

Das Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG verlangt nicht nur formale Verständlichkeit im Sinn von Lesbarkeit, sondern auch, dass Inhalt und Tragweite für den Verbraucher durchschaubar sind, dass dem Kunden die wirtschaftliche Tragweite der Bestimmung oder die Tatsache, dass ihm künftig entstehende Kosten aufgebürdet werden, nicht verschleiert wird.

Zu der in Frage stehenden Vereinbarung, wonach Mieter dem Abschluss, der Erneuerung oder der Änderung von Verträgen über die angemessene Versicherung des Hauses gegen Glasbruch und Sturmschäden zustimmen bzw bestehenden Vereinbarungen beitreten, hat der OGH in seiner Entscheidung 1 Ob 241/06g erkannt, dass sie trotz ihrer Orientierung am Wortlaut des § 21 Abs 1 Z 6 MRG dem Transparenzgebot des § 6 Abs 3 KSchG vor allem deshalb widerspreche, weil nicht darüber aufgeklärt werde (was für den Durchschnittsverbraucher auch nicht durchschaubar sei), dass sich dadurch eine (im Falle der Zustimmung der Mietermehrheit) erhöhte Betriebskostenbelastung ergebe. Werde nämlich eine solche Zustimmung (der Mietermehrheit) nicht erteilt, sei es gesetzlich nicht zulässig, entsprechende Versicherungsprämien auf die Mieter als Betriebskosten zu überwälzen. Zum selben Ergebnis gelangte der OGH in seiner Entscheidung 6 Ob 81/09v.

Nach dem Wortlaut des § 6 Abs 3 KSchG sind unklare und unverständliche Vertragsbestimmungen unwirksam. Eine geltungserhaltende Reduktion einer solchen Klausel findet damit auch im Individualprozess nicht statt.²

Anmerkung

Der OGH übernimmt – soweit überblickbar: erstmals – in einem Individualprozess jene Überlegungen, die er in den Verbandsklageentscheidungen 1 Ob 241/06g und 6 Ob 81/09v angestellt hatte: Demnach ist von der Unwirksamkeit einer formulargemäßen Betriebskostenvereinbarung im Vollenwendungsbereich des MRG auszugehen, die dem Mieter lediglich die Zustimmung zum Abschluss einer Glasbruch- und Sturmschadenversicherung abfordert, ihn aber nicht darüber aufklärt, dass eine entsprechende Zustimmung der Mietermehrheit zu (um die jeweiligen Prämien) höheren Betriebskosten führt.

Indes lässt der OGH explizit offen, wie eine gesetzeskonforme (dh dem Transparenzgebot genügende) Formulklausel aussehen müsste; die (meines Erachtens überzogenen) Prämissen, die der Senat 1 in 1 Ob 241/06g hierzu aufgestellt hatte, übernimmt er nicht.³ Der Senat 1 hatte ja hinsichtlich der Transparenz einer „Glasbruch- und

² Weil es im gegenständlichen Fall der betreffenden Klausel jedenfalls zur Gänze an einer (individuellen) Aufklärung oder Information über die Tragweite der Zustimmung mangelte, blieb es nach Anschauung des OGH für das gegenständliche Verfahren ohne Belang, wie konkret erteilte Informationen ausgestaltet sein müssten, um eine Unwirksamkeit im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG zu vermeiden.

³ Formal argumentierte der OGH, abstrakte (bzw nicht unmittelbar verfahrensgegenständliche) Rechtsfragen nicht beantworten zu müssen, was freilich in höchstgerichtlichen Entscheidungen als „*obiter dictum*“ nur allzu oft geschieht. Der unterlassene Verweis des Senats 5 auf die in 1 Ob 241/06g getätigten Äußerungen kann daher unter Umständen auch als leise Distanz zu den vom Senat 1 angestellten Überlegungen zur erforderlichen Transparenz verstanden werden.

Sturmschadenklausel“ nicht bloß – soweit ist dies ja noch nachvollziehbar und verständlich – gefordert, dass der Zusammenhang zwischen Zustimmungserklärung und Betriebskosten offengelegt werden müsse (im Sinne der Klarstellung, das eben die Zustimmung der nach Köpfen berechneten Mietermehrheit zu um die jeweiligen Prämien höheren Betriebskosten führt). Er erklärte darüber hinaus, dass für Transparenz im Sinne des § 6 Abs 3 KSchG auch erforderlich wäre, über die alternativen Möglichkeiten, wie die Bezahlung der zu versichernden Schäden sonst erfolgen könnte (aus Mietzinsreserven oder im Wege der Mietzinserhöhung gemäß § 18 MRG), aufzuklären. Ob ein solches strenges Transparenzerfordernis⁴ wirklich sachgerecht ist, mag getrost bezweifelt werden. Ein allzu umfassende Vorstellung von einer nach § 6 Abs 3 KSchG nötigen Transparenz würde Formularverträge unnötig aufblähen und im Ergebnis den Blick auf die wesentlichen Vertragsinhalte wohl eher vernebeln als schärfen.

FH-Doz. Mag. Christoph Kothbauer
c.kothbauer@onlinehausverwaltung.at

east real group

online hausverwaltung & immobilientreuhand gmbh
kreuzgasse 70 | 1180 wien
www.onlinehausverwaltung.at
service@onlinehausverwaltung.at

⁴ Welches nicht nur die Darlegung der Folgen der konkret zu treffenden Vereinbarung fordert, sondern darüber hinaus auch die Aufklärung über sämtliche (!) alternativen Vereinbarungsvarianten und deren (Kosten-)Folgen.